

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine vermietete Wohnung als Anlage kaufen: Den Mietbestand vor dem Preisangebot prüfbar machen

Wie prüfe ich beim deutschen freihändigen Kauf einer vermieteten Wohnung das bestehende Mietverhältnis, den tatsächlichen Ertrag und den vorgesehenen Übergang zusammen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest eine bereits vermietete Wohnung als Anlage erwerben. Im Angebot stehen eine Mieteinnahme und der Hinweis auf eine langjährige Mietpartei. Für deine Kaufentscheidung fehlt damit noch ein wesentlicher Teil: Welches Mietverhältnis besteht tatsächlich, welche Verpflichtungen gehören dazu und was soll beim Erwerb nachvollziehbar übergehen? Dieser Beitrag betrachtet den freihändigen Kauf, keine gerichtliche Versteigerung.

Bestelle keinen neuen Mietvertrag in deine Kaufrechnung hinein

§566 BGB sieht im gesetzlichen Tatbestand den Eintritt des Erwerbers in vermierterseitige Rechte und Pflichten vor. [\[MIETBESTAND\]](#) Die Vorstellung, nach Kauf einfach mit beliebigen neuen Mietkonditionen zu beginnen, ist deshalb keine belastbare Grundlage.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass den tatsächlichen Vertrag einschließlich relevanter Nachträge und Nebenvereinbarungen zur Prüfung bereitstellen. Ordne Mieträume, mitüberlassene Ausstattung, Beginn, vereinbarte Zahlungen und bekannte Streitfragen zu. Personenbezogene Unterlagen werden nur im berechtigten Rahmen weitergegeben; private Details über Bewohner ersetzen keine Vertragsprüfung.

Vergleiche Sollzahlung, Eingang und Behauptung

Erfasse getrennt, welche Zahlung vertraglich beansprucht wird, welcher Betrag tatsächlich einging und welche Änderung lediglich erwartet wird. Eine Verkaufsaufstellung kann eine brauchbare Übersicht sein, muss aber zum zugrunde liegenden Stand passen.

Bei Rückständen, Minderungen oder offenen Abrechnungen benötigst du die zugehörigen Unterlagen und eine konkrete rechtliche Einordnung. Eine niedrige Zahlung wird hier weder automatisch als Pflichtverletzung noch als berechtigte Minderung bewertet. Übernimm für deinen Kaufvergleich keine angeblich sichere künftige Erhöhung, deren Grundlage noch ungeklärt ist.

Die genaue Rendite- und Finanzierungsrechnung ist ein eigener Prüfschritt. Dieser Artikel ersetzt sie nicht durch einen pauschalen Prozentsatz. Er sorgt dafür, dass deren Einnahmenannahme auf dem tatsächlich geprüften Mietbestand beruht.

Nimm die laufenden Eigentümeraufgaben in denselben Vergleich auf

Stelle dem tatsächlichen Zahlungsstand die für deinen Erwerb relevanten Ausgaben gegenüber. Gemeinschaftsunterlagen, bekannte Reparaturen und bisherige Verwaltungsabläufe helfen dabei. Ob und in welchem Umfang einzelne Kosten weitergegeben werden können, muss aus dem einschlägigen Vertrag und Recht geprüft werden.

Lege außerdem fest, wer die Vermietung nach Erwerb praktisch betreut. Du solltest eine preislich passende Anlage nicht nur danach bewerten, ob monatlich Geld eingeht. Offene Arbeiten, Nachfragen und Vertragsverwaltung gehören zum übernommenen Vorhaben. Der Beitrag verspricht keinen bestimmten Betreuungsaufwand.

Kläre Mietsicherheit und Erwerbshindernisse vorab

§566a regelt den Eintritt in Rechte und Pflichten aus einer geleisteten Mietsicherheit. [\[KAUTIONSVERPFLICHTUNG\]](#) Lass die tatsächliche Sicherheitsart und ihren belegten Stand zuordnen. Ein genannter Gesamtbetrag und eine erledigte rechtliche beziehungsweise tatsächliche Weitergabe sind unterschiedliche Ergebnisse.

Je nach Vorgeschichte kann außerdem ein Vorkaufsrecht nach §577 zu prüfen sein. [\[VORKAUF-PRUEFEN\]](#) Teile der Vertragsberatung deshalb die bekannten Daten zu Mietüberlassung, Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf mit. Dieser Artikel behauptet kein allgemeines Mietervorkaufsrecht bei jeder vermieteten Wohnung und gibt keinen persönlichen Vollzugstermin frei.

Fiktiver Fall: Der ausgewiesene Ertrag enthält eine noch offene Änderung

Eine Käuferin sieht eine monatliche Mieteinnahme in der Verkaufsaufstellung. Der tatsächliche Eingang ist niedriger. Die Differenz soll nach Aussage der Verkaufsseite durch eine noch nicht abschließend geklärte Änderung aufgeholt werden. Gleichzeitig ist nur ein unbelegter Kautionsbetrag genannt.

Sie lässt den Vertrags- und Zahlungsstand vor einer verbindlichen Preisentscheidung ordnen. Ihre erste Rechnung verwendet keine sicher behauptete künftige Zahlung, solange diese noch geprüft werden muss. Kaution und ihr eigener Finanzierungsbedarf bleiben getrennt. Das Beispiel sagt nichts über die Berechtigung der tatsächlichen Mietforderung aus.

Mache den Übergang konkret

Stimme mit der Vertragsberatung ab, welche Unterlagen, Zahlungen und offenen Vorgänge zu welchem Stand übergeben werden sollen. Informiere Beteiligte erst auf dem fachlich geklärten Weg über die für sie relevanten Änderungen. Ein privater Kaufvertragsstichtag wird nicht ohne Prüfung mit jeder gesetzlichen Wirkung gleichgesetzt.

Dein Ergebnis ist eine beurteilbare Anlage auf Grundlage des bestehenden Mietverhältnisses. Wenn du nur mit ungesicherten neuen Konditionen oder einem ebenfalls ungeklärten kurzfristigen Auszug rechnen kannst, ist diese Annahme vor dem Kauf offenzulegen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Wohnung und Lage

Trag Adresse der Wohnung, Nummer der Einheit und Kaufpreisvorstellung ein.

02 / Mietvertrag

Notiere Beginn des Mietverhältnisses, Mieträume, mitvermietete Ausstattung und vorliegende Nachträge.

03 / Vereinbarte Zahlungen

Trag die vertraglich vereinbarte Miete und Vorauszahlungen laut Vertrag ein.

04 / Tatsächliche Eingänge

Halte die tatsächlich eingegangenen Zahlungen der letzten Monate und mögliche Abweichungen fest.

05 / Offene Vorgänge

Liste Rückstände, Minderungen, offene Abrechnungen oder Streitfragen mit Belegen auf.

06 / Mietsicherheit

Notiere Art der Sicherheit, belegten Betrag und wie die Übergabe an dich erfolgen soll.

07 / Eigentümerkosten und Betreuung

Trag laufende Ausgaben, bekannte Reparaturen und die Person ein, die die Vermietung künftig betreut.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, welche Unterlage vor deinem Preisangebot fehlt und bei wem du sie anforderst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[MIETBESTAND\] BGB §566 – Kauf bricht nicht Miete](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[KAUTIONSVERPFLICHTUNG\] BGB §566a – Mietsicherheit](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[VORKAUF-PRUEFEN\] BGB §577 – Vorkaufsrecht des Mieters](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0153-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.