

Über das Wohnen beim Mietkauf

(Mynewsdesk) Haben Sie schon einmal intensiv über das Wohnen nachgedacht? Also nicht darüber, wie die Wohnung gestaltet, welche Möbel gestellt werden. Gemeint ist das Wohnen als Sachverhalt, als Prozess, als Lebensfaktor. Wohnen ist selbstverständlich in unserem Leben, so selbstverständlich, dass wir meist nur darüber nachdenken, wie wir unsere Bleibe gestalten, nicht aber, wie wir das Wohnen wirtschaftlich sinnvoll, sicher und flexibel machen.

Wohnen kostet Geld, viel Geld. Nahezu jeder Haushalt hat als größten Ausgabenposten das Wohnen. Wäre es da nicht sinnvoller, sich intensiver mit dem Wohnen zu befassen statt mit irgendwelchen Geldanlagen. Wohnen wirtschaftlich attraktiv zu machen und dabei die Lebensqualität auf das im Rahmen der eigenen Möglichkeiten höchste Niveau zu bringen, könnte das Leben und den Lebensstandard verbessern. Warum also nicht einmal etwas intensiver über das Wohnen nachdenken?

Wohnen zur Miete hat seine Vorzüge, denn man bleibt flexibel und kann relativ schnell auf neue Situationen wie z.B. berufliche Veränderungen oder partnerschaftliche Probleme reagieren. Man bindet kein Kapital und kann sich im Rahmen des Angebots den Wohnraum aussuchen. Für den Mietzeitraum wird man Besitzer der Mietsache und hat die Möglichkeit, diese im vom Vermieter zugelassenen Rahmen den eigenen Wünschen anzupassen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird die Mietsache dann in den im Mietvertrag bei Auszug festgelegten Zustand versetzt.

Viele Menschen sind vor allem mit der wirtschaftlichen Seite des Mietens unzufrieden und suchen nach Alternativen. Wohneigentum zu erwerben scheint da des Rätsels Lösung zu sein. Ein Erwerb über Mietkauf könnte vielleicht eine Möglichkeit für Haushalte darstellen, die keine Finanzierung darstellen können.

Warum kauft man Wohneigentum? Vorn an steht die Lebensqualität. Diese soll natürlich mit einer eigenen Immobilie erhöht und die Freiheit sowie die wirtschaftliche Seite des Wohnens verbessert werden. Wohneigentum zu erwerben ist Vermögensbildung. Immobilien sind Sachwerte und damit unabhängig gegenüber Währungsschwankungen und Inflation. Nach dem Kauf wird man Eigentümer und hat dann die Möglichkeit, im Rahmen gesetzlicher Vorschriften, mit der Wohnsache zu tun und zu lassen, was man will.

Der Erwerb per Mietkauf ist ein Kapitel für sich, denn hier geht es um ein Rechtsgeschäft, welches frei zwischen Verkäufer/Vermieter und Käufer/Mieter verhandelt wird. Wichtig ist, dass das Objekt, um das es geht, im Grundbuch lastenfrei ist und dass der Eigentümer (Verkäufer/Vermieter) während der Laufzeit keine Lasten ins Grundbuch eintragen lässt. Denn das könnte er problemlos, denn der Mietkäufer (Käufer/Mieter) erhält ja keine Auflassungsvormerkung, wie es sonst beim Kauf von Immobilien Gang und Gäbe ist. Somit kann er auch nichts dagegen tun, wenn der Eigentümer eine Grundschild auf diesem Objekt eintragen lässt und Fremdmittel zu besichern oder sich ein lebenslanges Wohnrecht ins Grundbuch eintragen lässt.

Mietkauf kann sich hinziehen, oft um Jahrzehnte. In dieser Zeit können am Objekt Schäden auftreten, üblicher Verschleiß zum Beispiel. Wer kommt wofür auf und in welcher Höhe? Und was passiert, wenn der Mietkäufer mal in einen finanziellen Engpass gerät, er aus persönlichen, gesundheitlichen oder beruflichen Gründen umziehen muss oder sich die Umgebung nicht zum Vorteil entwickelt und es ihm dort einfach nicht mehr gefällt? Gibt es dann eine Möglichkeit zum Ausstieg? Und wenn ja, wie ist diese geregelt? Was passiert mit den bereits geleisteten Zahlungen? Oder entstehen sogar Strafen, weil das Haus nun doch nicht gekauft wird?

Es gibt also einiges, an das man vorher denken muss. Wichtig ist, dass man einen klaren Kopf behält und sich nicht aus Freude, ein Haus zu kaufen, dazu hinreißen lässt, leichtsinnig oder unaufmerksam zu werden. Juristischer Beistand macht beim Mietkauf absolut Sinn und das nicht nur, damit die Konditionen nicht in Wucher ausufern.

Eigentum auf Dauer? Ist die abbezahlte Immobilie tatsächlich die ideale Altersvorsorge, wie es immer wieder propagiert wird? Fakt ist doch, dass Eigentum und das daraus resultierende Vermögen niemals sicher ist, so lange es von Seiten des Gesetzgebers machbar ist, für auftretende Kosten, verursacht von Familienmitgliedern, aufkommen zu müssen. Ein Beispiel ist die Pflegebedürftigkeit. Muss man für Pflegekosten von Familienmitgliedern aufkommen und ist nicht ausreichend anderweitiges Vermögen vorhanden, kann der Gesetzgeber verlangen, dass das Haus oder die Eigentumswohnung verkauft und zu Geld gemacht wird. Diese bittere Pille mussten schon einige schlucken, die viele Jahre gebraucht haben, ihre Immobilie abzubezahlen, nur um später zu erkennen, dass es umsonst war.

Wenn man also eine Immobilie abzahlt, ist es absolut zwingend, zusätzlich Vermögen aufzubauen, damit man später nicht Gefahr läuft, die mühsam entschuldete Immobilie wieder zu verlieren. Die Frage ist nur, wer es sich leisten kann, Immobilie abzuzahlen und Vermögen aufzubauen.

Ist Mietkauf die einzige Alternative zum Kauf mittels Finanzierung? Vielleicht nicht! Angenommen, man könnte in eine Wunschimmobilie am selbst gewählten Standort ziehen, für langfristig stabile monatliche Kosten. Angenommen, man würde die Rechte eines Eigentümers erhalten, ohne dessen Pflichten einzugehen. Niemand könnte Sie zum Auszug zwingen, außer Sie sich selbst. Angenommen, Sie bekamen eine Kaufoption, die Sie jederzeit annehmen können, aber nicht müssen und das Geld, welches Sie dafür zurücklegen, stünde Ihnen weiter zur Verfügung. Angenommen, Sie hätten eine Ausstiegsmöglichkeit mit 3 Monaten Kündigungsfrist und wären bei schwierigen Lebensumständen somit ungebunden und flexibel. Es wären auch keine Schulden im Spiel! Stellen Sie sich vor, Sie würden dieses Paket nicht nur mit einem schlichten Vertrag zugesichert bekommen sondern durch eine notarielle Beurkundung und eine Eintragung im Grundbuch.

Wenn es so etwas gäbe, würde das doch jeder machen, nicht wahr? Nun, eigentlich muss man diese Frage mit Ja beantworten. Allerdings macht der Mensch lieber, was alle machen und was seit jeher Gang und Gäbe ist. Also verschuldet er sich lieber und riskiert etwas, als auf Nummer Sicher zu gehen.

Viele Menschen befinden sich in der Situation, dass es ihnen gar nicht mehr möglich ist, ein ausreichendes Vermögen zu bilden. Sie haben zu wenig Zeit und nicht genug freies Einkommen. Für sie macht es daher überhaupt keinen Sinn mehr zu versuchen, Geld für das Alter wegzulegen, denn erstens würde es eh nicht reichen und zweitens gibt es alternative Ansätze, vorzusorgen.

Die GENO Wohnbaugenossenschaft eG aus Ludwigsburg (www.geno.ag) sieht sich als Ergänzung zum üblichen Wohnraumschaffungsmarkt und hat genau für das Ziel, Wohnen dauerhaft bezahlbar zu machen, ein Konzept entwickelt, welches schon heute funktioniert. Ihr Angebot macht Schluss mit der unerfüllten Hoffnung auf ausreichendes Geldvermögen. Hier wird dauerhaft dafür gesorgt, dass der größte Kostenfaktor, das Wohnen, immer erschwinglich bleibt. Damit wird die Notwendigkeit, Vermögen aufzubauen, ein wenig entschärft. Außerdem wird parallel trotzdem Vermögen aufgebaut.

Der Interessent, der z. B. ein Eigenheim, sei es ein Haus oder eine Wohnung, erwerben oder neu bauen möchte, spart mit einem GENO

WohnSparVertrag finanzielle Mittel als Eigenkapital an. Unter Berücksichtigung von Einkommensgrenzen wird dieser WohnSparVertrag sogar dreifach staatlich gefördert. Er zieht zur Miete ein und erhält eine Kaufoption, die er jederzeit ausüben kann, aber nicht muss. Die Miete wird auf 35 Jahre festgeschrieben und bleibt die ersten 25 Jahre gleich. Für den späteren Erwerb wird ebenso der Objektpreis von Anfang an notariell festgeschrieben. Damit hat das Mitglied im Vergleich zu einem normalen Mietverhältnis den genauen Überblick darüber, welche Kosten während der gesamten Mietdauer zu zahlen sind. Alle wichtigen Vertragsbedingungen werden notariell beurkundet und teilweise auch im Grundbuch eingetragen. Man ist zwar Mieter, genießt aber die Rechte des Eigentümers (Auflassungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs).

Für den Notfall ist übrigens ebenfalls gesorgt, denn der Mieter genießt maximale Flexibilität. Denn das Mietverhältnis kann mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Der Genosse könnte also jederzeit aussteigen und sich sein Genossenschaftsguthaben aus seinem WohnSparVertrag auszahlen lassen. Der Optionär erlangt den Status des Eigentümers, ohne vom Eigentum gebunden zu werden.

Fazit: Eine intelligente und vorausschauende Wohnmöglichkeit, die alle Vorteile vereint und Nachteile beseitigt.

Diese Pressemitteilung wurde via Mynewsdesk versendet. Weitere Informationen finden Sie im [Michael Sielmon | Mediengestaltung](#).

Shortlink zu dieser Pressemitteilung:
<http://shortpr.com/dgwwx>

Permanentlink zu dieser Pressemitteilung:
<http://www.themenportal.de/sozialpolitik/ueber-das-wohnen-beim-mietkauf-50187>

Pressekontakt

-

Michael Sielmon
Walinusstr. b 21
63500 Seligenstadt

info@sielmon.de

Firmenkontakt

-

Michael Sielmon
Walinusstr. b 21
63500 Seligenstadt

shortpr.com/dgwwx
info@sielmon.de

Egal, was Sie suchen, wenn es mit Gestaltung und Medien zu tun hat, sind Sie hier an der richtigen Adresse. Gestaltung hat hier eine andere Dimension. Denn Sie können hier neben grafischen Arbeiten im Bereich Gestaltung auch redaktionelle Hilfe erhalten. Das Erstellen oder Ausarbeiten von Texten nach Ihren Vorgaben für Ihre Druckstücke oder Webseiten ist ebenso möglich wie das Verteilen Ihrer News durch Newslettersysteme, an Webportale im Netz oder an Journalisten.Ä

Mein Ansatz begründet sich in der Einfachheit. Einfache Formen, die funktionieren ziehe ich jederzeit kitschigem Schnickschnack vor. Der Leser möchte nicht abgelenkt sondern gelenkt werden. Er möchte interessiert werden und ohne lange herumzusuchen das Wesentliche finden.