



Mietgarantie

Ein Mietgarant, garantiert für einen zuvor definierten Zeitraum - in der Regel 5 Jahre, selten 10 Jahre oder andere Zeiträume - dem Garantienehmer (Vermieter) eine garantierte Mieteinnahme in zuvor bestimmter Höhe, die so genannte Mietgarantie.

Mietgarantie bei Anlageimmobilien

Die Mietgarantie wird auch im Zusammenhang mit Bauherrenmodellen und dem bankfinanzierten Erwerb von Eigentumswohnungen .

Die Kosten für die Mietgarantie gehen in den Kaufpreis ein und werden beim Erwerb des Eigentums als Vollfinanzierung - zusammen mit allen anderen Nebenkosten - von der Bank mitfinanziert.

Die Mietgarantie selbst, ist dabei das wesentlichste Verkaufsargument für den Immobilienerwerb gegenüber dem Erwerber, da diesem mit der garantierten Miete eine erhebliche Sicherheit angeboten wird. Durch die Mietgarantie braucht der Käufer das wirtschaftliche Risiko von Mietsenkungen und Leerstand in den ersten Jahren nicht zu tragen.

Mietgarantien müssen nicht dem real erzielbaren Mietzins entsprechen. Teilweise werden Immobilien mit Mietgarantien über dem marktüblichen Mietniveau angeboten. In diesen Fällen kann die Mietgarantie auch der Täuschung des Käufers über die mittelfristig erzielbaren Mieten dienen, deshalb immer einen aktuellen Mietspiegel der Stadt in der die Immobilie steht einsehen. Beträgt die Steigerung innerhalb des Garantiezeitraums mehr als 2% im Jahr ist von einer „schön gerechneten Kapitalanlage“ auszugehen.

Der Mietgarant

Die Mietgarantie ist nur so gut wie der Mietgarant. Die Durchgriffshaftung kann aufgrund bestimmter Klauseln im Gesellschaftsvertrag und/oder im Mietgarantievertrag erschwert sein.

Auch wird die Eintreibung von Forderungen aus Mietgarantien zusätzlich erschwert, wenn der Mietgarant seinen Firmensitz im Ausland gewählt hat, so dass im Falle der gerichtlichen Klage, der Erwerber an den Gerichtsstand des Mietgaranten klagen muss.

Die Lösung kann hier nur eine in BAR hinterlegte Mietgarantie sein.