
VERMIETETE WOHNUNGEN VERKAUFEN

Eine vermietete Wohnung verkaufen bedarf viel Erfahrung und spezifisches Immobilienwissen, damit am Markt ein guter Preis erzielt wird. Immobilienmakler Brehm verkaufte bereits viele vermietete Wohnungen.

Vermietete Wohnung verkaufen – Unsere Erfahrung für Ihren Erfolg

In den letzten Jahren hat Brehm Immobilien erfolgreich zahlreiche vermietete Wohnungen in Wien verkauft. Allein in den letzten drei Jahren haben wir vermietete Immobilien in den Bezirken 1020, 1060, 1180 und 1190 Wien erfolgreich veräußert.

Der Verkauf einer vermieteten Wohnung unterscheidet sich in vielerlei Hinsicht von der Veräußerung einer freien, leerstehenden Wohnung. Einen marktkonformen Preis beim Verkauf von vermieteten Wohnungen zu erzielen gestaltet sich schwieriger als beim Verkauf von leerstehenden Wohnungen.

Auch wenn das Mietverhältnis grundsätzlich stabil ist, kann der Verkaufsprozess für den Mieter eine Belastung darstellen. Besonders die Besichtigungen können als störend empfunden werden. Daher ist es entscheidend, ein gutes Einvernehmen mit dem Mieter herzustellen und die Beeinträchtigungen des Mieters während des gesamten Verkaufsprozesses auf ein Minimum zu reduzieren. Hier kommt es auf die Erfahrung und das Einfühlungsvermögen des Immobilienmaklers an.

Herausforderungen beim Verkauf vermieteter Wohnungen:

- **Zustand der Wohnung bei Besichtigungen:** Der Zustand der Wohnung lässt sich während der Besichtigungen nur bedingt beeinflussen, da der Mieter in der Wohnung lebt und die Immobilie in seiner Nutzung ist.
- **Eingeschränktes Käuferspektrum:** Der Kreis der potenziellen Käufer für vermietete Wohnungen ist begrenzt, da viele Käufer entweder selbst einziehen möchten oder Wert auf eine sofortige Verfügbarkeit der Immobilie legen.
- **Besichtigungstermine:** Besichtigungen sollten nur mit ernsthaften und konkreten Interessenten vereinbart werden, um die Zeit des Mieters und des Verkäufers zu schonen.
- **Abprache mit dem Mieter:** Besichtigungstermine müssen stets mit dem Mieter abgestimmt werden, wobei dessen Bedürfnisse und Zeitpläne berücksichtigt werden müssen.
- **Berücksichtigung der Mieterbedürfnisse:** Der Mieter sollte während des gesamten Prozesses respektvoll behandelt werden, um Konflikte zu vermeiden und den Verkauf reibungslos zu gestalten.



BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

Notwendige Unterlagen beim Verkauf

- **Mietvertrag:** Der vollständige Mietvertrag einschließlich Details zu Befristungsvereinbarungen, Indexierungen und Sonderkonditionen.
- **Nachweis der Mietzahlungen:** Bestätigung über die vollständige Zahlung der Miete, einschließlich der Betriebskosten.
- **Bestätigung über offene Forderungen:** Eine Bestätigung des Wohnungseigentümers, dass keine offenen Mietrückstände oder sonstige Schulden des Mieters bestehen.
- **Kautionsbestätigung:** Eine Bestätigung des Verkäufers, dass der Mieter die Kautionsvollständig gezahlt hat und dass diese in voller Höhe auf den Käufer übertragen wird.
- **Unterlagen des Mieters:** Eine vollständige Übermittlung der Dokumente zur Identitätsfeststellung des Mieters sowie seines Bonitätsnachweises.

Faktoren, die den Wert beeinflussen:

Mehrere Faktoren wirken sich auf den Wert einer vermieteten Wohnung aus:

- **Höhe des Mietzinses:** Ein überdurchschnittlicher Mietzins kann den Wert einer Wohnung sowohl positiv als auch negativ beeinflussen, je nachdem, ob er im Vergleich zum Marktpreis zu hoch oder zu niedrig ist.
- **Befristete oder unbefristete Mietverhältnisse:** Wohnungen mit befristeten Mietverhältnissen sind tendenziell wertvoller, da sie dem Käufer eine gewisse Planungssicherheit bieten.
- **Dauer der Restlaufzeit des Mietvertrages:** Eine lange Restlaufzeit des Mietvertrages kann den Verkaufspreis mindern, da potenzielle Käufer nur eingeschränkte Möglichkeiten haben, die Wohnung selbst zu nutzen.
- **Bonität des Mieters und Zahlungshistorie:** Die Zahlungsfähigkeit des Mieters spielt eine Rolle für die Sicherheit des Einkommens aus der Miete. Eine positive Zahlungshistorie erhöht den Wert der Wohnung.
- **Rechtliche Qualität des Mietvertrages:** Bestehen Risiken im abgeschlossenen Mietvertrag? Wurde die Betriebskostenregelung korrekt und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben vereinbart, oder könnte der Mieter möglicherweise einen Rückforderungsanspruch geltend machen? Hierzu gibt es ein aktuelles Urteil des OGH: Siehe dazu https://rdb.manz.at/document/ris.just.JJT_20241217_OGH0002_0100OB00054_24Z0000_000.

Bewertung einer befristet vermieteten Wohnung

Für befristet vermietete Wohnungen gibt es ein eingeschränktes Käuferspektrum, da viele Käufer eine Wohnung ohne Mietverhältnisse bevorzugen. In leeren Wohnungen kann der Zustand optimiert und der Preis häufig höher angesetzt werden, da mehr Interessenten vorhanden sind. Das bedeutet, dass vermietete Wohnungen in der Regel zu einem niedrigeren Preis verkauft werden als unvermietete.



BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

Referenzen von Brehm Immobilien vermietet verkaufter Wohnungen



Abbild. 1 vermietete Wohnung 1020 Wien verkauft



Abbildung 2 vermietete Wohnung 1060 Wien verkauft



Abbild. 3 vermietete Wohnung 1180 Wien verkauft



Abbildung 4 vermietete Wohnung 1090 Wien verkauft

FAQ

Kann man eine vermietete Eigentumswohnung verkaufen?

Ja, eine vermietete Wohnung kann in Österreich verkauft werden.

Wird durch den Verkauf der Mietvertrag aufgelöst?

Nein, wenn das Mietrechtsgesetz anwendbar ist, gilt der Grundsatz "Kauf bricht Miete nicht". Das Mietrechtsgesetz ist bei Wohnungen und regulärer Langzeitvermietung

grundsätzlich anzuwenden.
vermieteten
Verkauf



Anders sieht die Situation bei
Einfamilienhäusern aus. Beim
Eigentumswohnung, bei der das

Mietverhältnis dem MRG unterliegt geht der Mietvertrag automatisch auf den neuen Eigentümer über.

Kann der Käufer den Mieter den Mietvertrag aufkündigen?

Gemäß **§ 30 MRG** kann der Vermieter (also auch der Käufer) ein unbefristetes Mietverhältnis nur aus bestimmten **gesetzlichen Kündigungsgründen** auflösen. Wenn der Mieter regelmäßig seine Miete bezahlt und sich nichts zu Schulden kommen lässt ist nur noch eine Kündigung wegen Eigenbedarf denkbar. Hier ist aber die Sperrfrist nach § 30 Abs 3 Satz 2 MRG zu beachten. Eine Kündigung des Mietvertrages vom Vermieter, der das Mietwohnung durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, aufgrund von Eigenbedarf ist nur möglich, wenn zwischen dem Erwerb der Mietwohnung und Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen.
<https://www.jusline.at/gesetz/mrg/paragraf/30>

Wie viel weniger ist eine vermietete Wohnung wert?

Rein aus bewertungstechnischer Sicht muss eine vermietete Wohnung, die zu einer marktüblichen Miete vermietet ist und nach dem Ertragswertverfahren bewertet wird, nicht zwangsläufig weniger wert sein. Unsere Erfahrung im Verkauf zeigt jedoch, dass vermietete Wohnungen in der Regel eine geringere Nachfrage haben, längere Verkaufszeiten benötigen und nicht zum gleichen Preis verkauft werden können wie vergleichbare, unvermietete Wohnungen. Ein erfahrener Gutachter sollte daher in der Bewertung einen sogenannten Marktabschlag berücksichtigen. Die Höhe dieses Abschlags hängt maßgeblich von den individuellen Rahmenbedingungen des Mietverhältnisses und des Mietvertrags ab. Eine pauschale Aussage hierzu wäre nicht seriös

Gibt es eine Möglichkeit die Nachfrage und damit den erzielbaren Verkaufspreis einer vermieteten Wohnung zu erhöhen?

Ja, es gibt durchaus eine Möglichkeit, die Nachfrage und somit den potenziellen Verkaufspreis einer vermieteten Wohnung zu erhöhen. Eine effektive Strategie besteht darin, mit dem Mieter eine individuelle Vereinbarung zu treffen, unter welchen Rahmenbedingungen er bereit ist, seine Mietrechte aufzugeben.

Ein solcher Schritt eröffnet die Möglichkeit, auch Kaufinteressenten anzusprechen, die auf der Suche nach einer kurzfristig oder mittelfristig verfügbaren Wohnung sind. Diese potenziellen Käufer sind besonders an einer Immobilie interessiert, bei der der Mieter bereit ist, frühzeitig auszuziehen, sodass sie die Wohnung selbst nutzen oder nach ihren Vorstellungen umgestalten können. Durch diese Option erweitern sich die Käuferkreise, was zu einer stärkeren Nachfrage und im besten Fall zu einem höheren Verkaufspreis führt.



BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

Gerne verkaufen wir auch Ihre vermiete Wohnung zu einem guten Preis. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung im Verkauf vermieteter Wohnungen, wissen wir worauf es im Verkaufsprozess ankommt.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktanfrage

Bei uns ist Ihre Wohnung in den besten Händen.

Vereinbaren Sie ein unverbindliches und kostenloses Beratungsgespräch.

☎ 0664 / 544 58 78