Verbraucherzentrale Hamburg

Verkauf und Rückmietung der eigenen Immobilie

Wie lässt sich im Alter gebundenes Vermögen aus einer Immobilie nutzen – ohne ausziehen zu müssen. Der Verkauf mit Rückmietung (auch „Sale & Lease Back“) bietet hier eine Möglichkeit: Sie verkaufen Ihr Haus oder Ihre Wohnung und bleiben gleichzeitig als Mieterin oder Mieter darin wohnen. Wir erklären, wie das Modell funktioniert, welche Vor- und Nachteile es hat und worauf Sie achten sollten.



© iStock.com/Halfpoint

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Beim Verkauf mit Rückmietung wird die Immobilie veräußert und gleichzeitig ein Mietvertrag abgeschlossen, der eine Eigenbedarfskündigung in der Regel ausschließt.

2. Der Verkaufserlös wird als Einmalzahlung ausgezahlt und schafft sofortige finanzielle Liquidität.
3. Miethöhe und mögliche Mieterhöhungen werden vertraglich geregelt und sollten sorgfältig geprüft werden.
4. Zusätzlich zum Mietvertrag kann ein Wohn- oder Nießbrauchrecht im Grundbuch eingetragen werden, dies führt jedoch häufig zu Abschlägen beim Kaufpreis.
5. Die Verbraucherzentrale berät Ratsuchende umfassend, kompetent und anbieterunabhängig zum „Sale & Lease Back-Modell“ und möglichen Alternativen. Jetzt Beratungstermin vereinbaren
6. **Vortrag der Verbraucherzentrale: „So können Sie Haus oder Wohnung im Alter zu Geld machen“** Jetzt anmelden

Stand: 15.04.2026

Beim Verkauf mit Rückmietung (Sale & Lease Back) veräußern Sie Ihre Immobilie vollständig an eine Privatperson oder ein Unternehmen. Gleichzeitig schließen Sie mit dem Käufer bzw. der Käuferin einen unbefristeten Mietvertrag und bleiben in Ihrem bisherigen Zuhause wohnen.

In der Praxis wird meist vereinbart, dass der neue Eigentümer auf sein ordentliches Kündigungsrecht verzichtet. Dadurch ist auch eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen. So wird sichergestellt, dass Sie langfristig in Ihrer einstigen Immobilie bleiben können.

Die zukünftige Miethöhe wird bereits im Vertrag geregelt – etwa über eine Staffelmiete oder eine Indexmiete. Während Sie als Mieterin oder Mieter die laufende Miete zahlen, übernimmt der neue Eigentümer in der Regel die Instandhaltungskosten.

Wie funktioniert das Sale & Lease Back-Modell konkret?

Der Ablauf des Sale & Lease Back-Modells ist vergleichsweise einfach:

- Ihre Immobilie wird verkauft, und der Kauf notariell beurkundet.
- Sie erhalten den vereinbarten Kaufpreis.
- Parallel schließen Sie einen Mietvertrag ab.
- Sie wohnen weiterhin in Ihrer Immobilie – nun als Mieterin oder Mieter.

Wichtig: Der Kaufpreis für eine bewohnte Immobilie fällt häufig niedriger aus als für leerstehende Häuser oder Wohnungen, da sich der Kreis potenzieller Käufer oder Käuferinnen einschränkt.

Vorteile des Verkaufs mit Rückmietung

- **Sofortige Liquidität:** Sie erhalten den vollen Verkaufspreis Ihrer Immobilie auf einmal. Bestehende Restschulden Ihrer Immobilie werden abgelöst.
- **Weiter wohnen bleiben:** Sie bestimmen, wie lange Sie in Ihrem Haus oder Ihrer Wohnung bleiben möchten. Ein Umzug ist nicht erforderlich.
- **Hohe Planungssicherheit:** Sie können weiterhin in Ihrer Immobilie wohnen und müssen keine Angst vor einer Kündigung Ihres Mietvertrags haben. Mieterhöhungen können Sie für mehrere Jahre oder sogar dauerhaft ausschließen.
- **Flexibilität:** Sie können den Mietvertrag jederzeit kündigen, der Vermieter nicht. Miete müssen Sie nur solange zahlen, wie das Mietverhältnis besteht.
- **Keine Instandhaltungskosten:** Instandhaltungskosten an der Immobilie sind vom neuen Eigentümer zu tragen.
- **Individuelle Gestaltung:** Verkaufspreis und Miethöhe können Sie nach Ihren Bedürfnissen mit den Kaufinteressenten verhandeln.

Mögliche Nachteile

- **Eigentum geht verloren:** Sie sind nicht länger Eigentümer oder Eigentümerin Ihrer Immobilie und können daher auch nicht mehr allein über Ihr Haus oder Ihre Wohnung bestimmen. Sie haben dann die Rechte und Pflichten einer Mieterin bzw. eines Mieters.
- **Laufende Mietkosten:** Statt der Kosten wie Instandhaltung, Grundsteuer etc. haben Sie eine Miete als monatliche Belastung.

- **Kosten beim Abschluss:** Es können teilweise hohe Vertrags- und Vermittlungskosten (Makler) anfallen. Bei der Eintragung eines Wohnrechts entstehen zusätzliche Kosten.
- **Abschläge möglich:** Der Verkaufspreis kann deutlich unter dem Marktwert einer unbewohnten Immobilie liegen.

Wie werden Kaufpreis und Miete festgelegt?

Der Kaufpreis der Immobilie und die zu zahlende Miete stehen in engem Zusammenhang und sind Verhandlungssache:

- **Höherer Kaufpreis:** meist verbunden mit einer höheren Miete
- **Niedrigere Miete:** oft nur durch Abschläge beim Kaufpreis möglich

Welche Variante sinnvoll ist, hängt stark von Ihrer Lebensplanung ab. Wenn Sie langfristig in Ihrer Immobilie wohnen bleiben möchten, ist eine möglichst stabile und niedrige Miete entscheidend. Planen Sie dagegen in einigen Jahren den Auszug, ist eine höhere Miete sinnvoller, da Sie dann auch einen höheren Verkaufspaufpreis heraushandeln können.

GUT ZU WISSEN

Der Verkauf mit Rückmietung ermöglicht es, den Wert der eigenen Immobilie zu nutzen und gleichzeitig darin wohnen zu bleiben. Im Vergleich zu anderen Modellen der Immobilienverrentung erhalten Sie den gesamten Kaufpreis auf einmal.

Allerdings geben Sie Ihr Eigentum vollständig auf und sind künftig Mieterin oder Mieter. Entscheidend ist daher eine sorgfältige Vertragsgestaltung – insbesondere bei Miethöhe, Kündigungsschutz und langfristiger Absicherung.

Was bedeutet „Mietvertrag auf Lebenszeit“?

Ein echter „Mietvertrag auf Lebenszeit“ ist gesetzlich nicht vorgesehen. In der Praxis jedoch kann ein unbefristeter Mietvertrag seitens des Vermieters nicht grundlos gekündigt werden. Solange Sie Ihre Miete zahlen und sich vertragsgerecht verhalten, ist eine Kündigung dann praktisch ausgeschlossen. Um sicher zu gehen, dass ein unbefristeter Mietvertrag einem Vertrag auf Lebenszeit nahekommt, ist entscheidend, dass:

- der Vermieter bzw. die Vermieterin auf die ordentliche Kündigung verzichtet
- und eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen wird.

Sind diese Schutzregeln im Mietervertrag vereinbart, können beim Verkauf des Hauses oder der Wohnung die neuen Eigentümer Ihnen **nicht** wegen Eigenbedarf kündigen. Ein Mietvertrag geht auch bei Verkauf der Immobilie mit allen Rechten und Pflichten auf die neuen Eigentümer über. Es gilt der Grundsatz: **Kauf bricht Miete nicht.**

Worauf sollten Sie beim Vertrag achten?

Der notarielle Kaufvertrag ist verpflichtend – der Mietvertrag dagegen nicht, sollte aber besonders sorgfältig gestaltet werden. Vom Prinzip her ist die Verwendung eines aktuellen Standardmietvertrags zu empfehlen. Die notarielle Beurkundung ist nicht zwingend notwendig. Es ist aber durchaus zu empfehlen, relevante Eckpunkte des Mietvertrags im notariellen Kaufvertrag mit aufzunehmen oder einen notariellen Mietvertrag zu schließen. Achten Sie insbesondere auf:

- **Kündigungsausschluss:** Verzicht auf ordentliche Kündigung und Eigenbedarf
- **Mietentwicklung:** Staffelmiete, Indexmiete oder Mieterhöhungsverzicht
- **Nebenkostenregelung:** klare Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter
- **Absicherung:** ggf. Eintragung eines Wohn- oder Nießbrauchrechts

Ein zusätzlicher Schutz durch ein Grundbuchrecht erhöht zwar die Sicherheit, kann aber den Verkaufspreis deutlich reduzieren.

Für wen eignet sich das Modell?

Der Verkauf mit Rückmietung kann für Menschen sinnvoll sein, die:

- in ihrer Immobilie wohnen bleiben möchten und ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen wollen,
- die gesamte Immobilie zu Geld machen wollen, statt zunächst nur einen Teil der Immobilie,
- sich nicht mehr um die Immobilie kümmern wollen (z.B. Instandhaltung),
- die Immobilie nicht vererben wollen,
- den Verkauf jetzt erledigt haben möchten, solange Sie noch geistig fit genug für den Verkauf und die Anlage des Geldes sind.

UNSER ANGEBOT

Ob das Sale & Lease Back-Modell (Verkauf und Rückmietung) für Sie geeignet ist, hängt stark von Ihrer persönlichen Situation ab. Lassen Sie sich von unseren Experten auch zu anderen Modellen der Immobilienverrentung beraten. Wir schauen uns Ihre Situation genauer an und geben eine unabhängige Einschätzung. So können Sie eine fundierte Entscheidung treffen. Jetzt Beratungstermin vereinbaren

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/themen/bauen-immobilien-energie/immobilienrente-immobilie-im-alter/verkauf-rueckmietung-der-eigenen-immobilie