



Einstieg in die Vermietung

Um Ihnen als Vermieter den ersten Einstieg zu erleichtern, sollen die nachfolgenden Ausführungen als stichwortartige Hilfestellung dienen.

Vor der Vermietung

- **Mietersuche**

Es bestehen mehrere Möglichkeiten, einen zukünftigen Mieter zu finden. Zum einen kann ein Makler mit der Suche beauftragt werden. Zum anderen kann selbst inseriert werden in einer Zeitung bzw. auf einer Online-Plattform.

In einer Anzeige sollten mindestens folgende Angaben enthalten sein:

- | | |
|--|--|
| Kaltmiete | Betriebskostenvorauszahlung |
| Lage der Wohnung | Größe der Wohnung, Anzahl der Zimmer, Quadratmeter |
| Verpflichtende Angaben über Energieeffizienz | Mietbeginn |

- **Mietpreis festlegen**

Die Kaltmiete orientiert sich an Faktoren wie Ausstattung, Lage, Zustand und Größe der Wohnung. Diese müssen bei der Bildung einer angemessenen Kaltmiete berücksichtigt werden. Im Zuge dessen muss auch der Zustand der Wohnung festgestellt werden. Ferner sollten Sie überlegen, ob Sie eine Index- oder Staffelmiete vereinbaren wollen.

- **Mietvertrag vorbereiten**

Im Mietvertrag treffen Sie genaue Bestimmungen über die Zahlungsart der Miete, die Anzahl der Mieter und die Höhe der Mietnebenkosten.

- **Energieausweis**

Bei der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist die Vorlage eines Energieausweises Pflicht. Bereits bei der Annonce müssen Sie verpflichtend Angaben bezüglich der Art des Ausweises, Energiebedarf oder -verbrauch, Heizungsenergeträger, Baujahr und gegebenenfalls Energieeffizienzklasse machen.

- **Versicherungen**

Es bietet sich an, über eine Gebäudeversicherung und Elementarschadenversicherung nachzudenken, um im Schadensfall nicht selbst haften zu müssen. Diese können dann im Rahmen der Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden. Ebenfalls empfehlenswert sind eine Rechtsschutzversicherung, Mietausfallversicherung und eine Mitgliedschaft bei Ihrem Ortsverein von Haus & Grund.

Auswahl von Mieterinnen und Mietern







- **Welche Informationen dürfen Sie erfragen?**

Auch als Vermieter müssen Sie die Einhaltung der Datenschutz-Grundverordnung gewährleisten. Im Zusammenhang mit einem Mietverhältnis werden personenbedingte Daten von Mietern erhoben. Unterschieden werden müssen zwei Stadien, die Besichtigung (Anbahnung eines Vertrages) und der konkrete Vertragsabschluss.

- Welche Unterlagen dürfen Sie zum Besichtigungstermin anfordern?

Vor dem Besichtigungstermin dürfen lediglich der Name und die Telefonnummer erfragt werden. Dies sind die Daten, die notwendig für die Terminvereinbarung sind, weitere Datenerhebungen sind zunächst nicht erforderlich und damit auch nicht zulässig. Beim Termin selbst kann die Vorlage eines Personalausweises verlangt werden. Nicht zulässig ist es, diesen zu kopieren. Unaufgefordert übersendete Unterlagen sind sofort zu löschen, außer der potenzielle Mieter willigt in die Datenspeicherung ein.

- Welche Unterlagen dürfen Sie zum Abschluss des Mietvertrages anfordern?












- | | |
|---|---|
|  Mieterselbstauskunft |  Arbeitsvertrag bzw. Einkommensnachweise bei Selbständigen |
|  Schufa-Auskunft zur Bonitätsprüfung |  Mieter - Solvenzcheck |
|  Vorvermieterbescheinigung | |
|  Personalausweis | |

- Mieter-Solvenzcheck

Ein „Solvenzcheck“ bietet die kostengünstige Möglichkeit die Zahlungsfähigkeit des potenziellen Mieters zu überprüfen. Über die Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH können Sie diesen durchführen lassen.

Durchführung Mietverhältnis

- Wichtige Bestandteile eines Mietvertrages

- | | | |
|---|---|--|
|  Art des Mietverhältnisses |  Höhe der Mietnebenkosten, Art der Betriebskosten, ggf. Verteilungsschlüssel |  Hausordnung |
|  Mietzeit (befristet, unbefristet) |  Anzahl und Namen der Mieter |  Bürgschaft |
|  Mietzins |  Kautions (max. 3 Kaltmieten) |  Unterschriften beider Parteien |
|  Schönheitsreparaturklausel | | |
|  Zahlungsart der Miete | | |

- Vermietung einer Garage

Soll eine Garage mit vermietet werden, dann ist es ratsam, einen eigenständigen Mietvertrag abzuschließen. Wird ein einheitlicher Mietvertrag geschlossen, hat dies zur Folge, dass Kündigungs- und Mieterhöhungsvorschriften auch auf die Garage Anwendung finden.

- Wohnungsübergabe

Es empfiehlt sich im Zuge dessen ein Protokoll zu erstellen, welches den Zustand der Wohnung festhält.

- Schlüsselübergabe

Sie müssen dem Mieter alle Schlüssel zur Wohnung übergeben. Ohne dessen Wissen bzw. Einwilligung dürfen Sie keinen Schlüssel behalten

- Steuerpflicht

Als Vermieter müssen Sie den Gewinn aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien versteuern. Hierfür lassen Sie sich am besten konkret von einem Steuerberater beraten.

- Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter hat zwölf Monate Zeit für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung nach dem Ende der Abrechnungsperiode.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Informationsblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zu diesem Thema haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.