

Stiftung
Warentest

Finanztest



Das **Vermieter-Set**
2., aktualisierte Auflage



Das **Vermieter-** **Set**

Mietverträge

Nebenkostenabrechnung

Übergabeprotokoll

Kündigung

Mit
Formularen
zum Herunter-
laden und Aus-
drucken

Inhalt

Kurzratgeber

Antworten auf die zehn häufigsten Fragen

Wichtige Grundlagen

Vorsicht Datenschutz

Einen Mieter suchen

Mietersuche und Wohnungsanzeige

Eine Mieterselbstauskunft richtig einsetzen

Mietvertrag abschließen

Den Mietvertrag erstellen

Schönheitsreparaturen

Miete und Nebenkosten

Standard-, Staffel- oder Indexmietvertrag?

Befristeter Mietvertrag

Anlagen zum Mietvertrag

Besonderheiten

Im laufenden Mietverhältnis

Die Nebenkostenabrechnung erstellen

Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Mieterhöhung

Probleme mit dem Mieter lösen

Wenn der Mieter nicht zahlt

Wenn Vertragsparteien wechseln

Das Mietverhältnis beenden

Der Vermieter kündigt

Der Mieter kündigt

Eine Mietaufhebungsvereinbarung schließen

Wohnungsrückgabe

Service

Register

Impressum

Formulare

Sie können die Formulare kostenlos online ausfüllen. Sie finden sie unter test.de/formulare-vermieter

A1 Mieterselbstauskunft (kurz)

A2 Mieterselbstauskunft (lang)

B Wohnraummietvertrag

C Aufstellung Betriebskosten

D Hausordnung

E Vereinbarung zum Lüften und Heizen

F Wohnungsübergabeprotokoll für den Einzug

G Mietvertrag über Stellplatz/Garage

H1 Nebenkostenabrechnung (kurz)

H2 Nebenkostenabrechnung (lang)

I Mieterhöhungsverlangen

J Erhöhung der Indexmiete

K Genehmigung einer Untervermietung

L Ablehnung des Antrags zur Untervermietung

M1 Antwort auf Mietminderung

M2 Antwort auf Mietminderung

N Abmahnung wegen Ruhestörung

O Abmahnung wegen unpünktlicher Mietzahlung

P Ankündigung einer Besichtigung

Q Kündigung wegen Eigenbedarfs

- R** Fristlose Kündigung wegen Vertragsverstoßes
- S** Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs
- T** Kündigungsbestätigung
- U** Mietaufhebungsvereinbarung
- V** Wohnungsübergabeprotokoll für den Auszug
- W** Aufforderung zur Durchführung von
Schönheitsreparaturen und Entfernung von
Einbauten
- X** Forderung von Schadensersatz
- Y** Kautionsabrechnung

Kurzratgeber

In diesem Kurzratgeber finden Sie Antworten auf die zehn häufigsten Fragen, vor denen Vermieter stehen. Außerdem geben wir Ihnen hier rechtliche Grundlagen mit auf den Weg, die Sie beachten sollten, wenn Sie unsere Formulare nutzen und wenn Sie Daten von (potenziellen) Mietern speichern.

Mindestens ebenso wichtig wie die rechtliche Absicherung ist, dass Sie ein gutes Verhältnis zu Ihrem Mieter aufbauen und fair miteinander umgehen. Die ausgefeiltesten Vertragsklauseln können Sie nicht davor schützen, dass Sie viel Zeit und Nerven investieren müssen, wenn es ständig Streit gibt.

Antworten auf die zehn häufigsten Fragen

Im Laufe eines Mietverhältnisses tauchen bestimmte Fragen immer wieder auf. Hier finden Sie kurze Antworten auf die zehn wichtigsten von ihnen.

Frage 1

Ist eine Hausordnung für den Mieter verpflichtend?

Wenn Sie Eigentümer eines Mehrfamilienhauses sind, hilft die Hausordnung dabei, Ruhezeiten, die Benutzung von Gemeinschaftsgärten und Ähnliches festzulegen. Eine Hausordnung ist nur verpflichtend, wenn sie im Mietvertrag vereinbart wird. Anders kann dies bei einer Eigentumswohnung sein. Was bei der Hausordnung zu beachten ist, erfahren Sie im Kapitel „[Den Mietvertrag erstellen](#)“ ab [S. 26](#). Einen Vordruck für eine Hausordnung als Anlage zum Mietvertrag finden Sie im Formulareil ([Formular D](#), Übersicht auf [S. 82/83](#)).

Frage 2

Darf der Mieter untervermieten?

Gemäß § 540 BGB darf der Mieter die Wohnung nicht ohne die Erlaubnis des Vermieters untervermieten, es sei denn, es

ist im Mietvertrag anders geregelt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Mieter einen Anspruch darauf haben, Teile der Wohnung unterzuvermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, darf der Mieter außerordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen.

Näheres dazu finden Sie im Abschnitt „[Probleme mit dem Mieter lösen](#)“, S. 60. Ein Formular zur Genehmigung einer Untervermietung sowie eines zur Ablehnung einer Untervermietung finden Sie im Formulareteil ([Formulare K und L](#), Übersicht auf [S. 82/83](#)).

Frage 3

Darf der Mieter in der Wohnung Haustiere halten?

Kleintiere in geringer Anzahl dürfen Mieter immer dann halten, wenn von ihnen keine Gefahren für die Gesundheit der Bewohner oder die Substanz des Mietobjekts ausgehen können. Ansonsten kommt es auf die im Mietvertrag getroffene Vereinbarung an. Es ist nicht zulässig, Haustierhaltung komplett auszuschließen. Klauseln im Mietvertrag, die Katzen- und Hundehaltung pauschal verbieten, sind laut Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 20.03.2013, Az. VIII ZR 168/12) unwirksam.

Im Formulareteil finden Sie einen Vordruck für einen Mietvertrag, in dem die erlaubten Klauseln für Tierhaltung berücksichtigt sind. Unter welchen Umständen Sie Tierhaltung verbieten können, erläutern wir im Abschnitt „[Probleme mit dem Mieter lösen](#)“ ab S. 60. Hält der Mieter trotz Verbots Tiere, können Sie ihn abmahnen. Ändert der Mieter sein Verhalten trotz Abmahnung nicht, können Sie ihm kündigen.

Frage 4

Darf der Mieter auf dem Balkon grillen?

Wenn im Mietvertrag keine anderweitigen Regelungen getroffen sind, ist das Grillen auf dem Balkon in einem üblichen Umfang (also nicht täglich) und ohne Belästigung der Nachbarn zulässig. Eine gesicherte Rechtsprechung, wie oft genau der Mieter in diesem Fall grillen darf, gibt es nicht. Es kommt hier sehr stark auf die örtlichen Gegebenheiten an: auf den Abstand zum Nachbarn, die Art des Grillens und die Belästigungen, die davon ausgehen. Befindet sich Ihre Wohnung in einer Wohnungseigentumsanlage, sollten Sie die Pflichten, die Sie als Wohnungseigentümer treffen, im Mietvertrag an den Mieter weitergeben. Anderenfalls müssen Sie damit rechnen, dass die anderen Wohnungseigentümer beziehungsweise deren Mieter Schadensersatzforderungen an Sie richten.

Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte das Grillen auf dem Balkon komplett untersagen. Wir haben ein entsprechendes Verbot in unsere Anlage Hausordnung aufgenommen.

Frage 5

Darf der Mieter in der Wohnung rauchen?

Rauchen gehört so lange zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts, wie hiervon keine Störungen anderer Mieter ausgehen. Sobald der Mieter durch extremes Rauchen andere Mieter belästigt (zum Beispiel bei geöffnetem Fenster oder auf dem Balkon), kommt eine Abmahnung oder Kündigung in Betracht. Mietvertragliche Regelungen, die ein absolutes Rauchverbot im Mietobjekt vorsehen, sind jedoch in der Regel unwirksam.

Frage 6

Darf der Mieter ohne Zustimmung Ehegatten oder Kinder in das Mietobjekt aufnehmen?

Seinen Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner darf ein Mieter ohne Zustimmung des Vermieters in das Mietobjekt aufnehmen, denn ein Ehegatte gilt laut Rechtsprechung nicht als Dritter. Dasselbe gilt für Kinder und Stiefkinder.

Wenn ein Mieter nicht verheiratet ist und seinen Lebensgefährten in das gemietete Objekt aufnehmen möchte, bedarf es der Erlaubnis des Vermieters. Hierauf hat der Mieter jedoch im Regelfall einen Anspruch.

Egal ob Ehepartner, Kind oder Lebensgefährte: In jedem Fall muss der Mieter den Vermieter über die Personen, die einziehen sollen, und den Zeitpunkt des Einzugs informieren.

Frage 7

Darf der Vermieter dritten Personen Hausverbote erteilen?

Ist der Vermieter gleichzeitig der Eigentümer des Hauses, kann er Dritten dann den Zugang versagen beziehungsweise ihnen ein Hausverbot erteilen, wenn diese Dritten in der Vergangenheit mehrfach Gemeinschaftsräume beschädigt oder verunreinigt oder den Hausfrieden gestört haben.

Gegenüber sonstigen Personen kann er ein Hausverbot nur dann aussprechen, wenn keiner der Mieter dem Verbot widerspricht.

Einem Mieter darf der Vermieter kein Hausverbot erteilen. Mit der Übergabe des Mietobjekts geht das Hausrecht des Vermieters auf den Mieter über.

Frage 8

Kann der Mieter eine Nebenkostenabrechnung verlangen?

Wenn Sie im Mietvertrag Vorauszahlungen auf die Nebenkosten vereinbart haben, müssen Sie diese gemäß § 556 Abs. 3 S. 1 BGB jährlich abrechnen. Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens mit Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zugegangen sein. Danach können Sie als Vermieter grundsätzlich keine Nachforderungen mehr geltend machen.

Wenn Sie einen Mietvertrag abschließen, bei dem die Nebenkosten in der zu zahlenden Miete enthalten sind, kann der Mieter keine Abrechnung verlangen. Wie Sie die Nebenkosten abrechnen, erfahren Sie im Abschnitt „[Die Nebenkostenabrechnung erstellen](#)“, S. 46. Formulare für die Nebenkostenabrechnung finden Sie im [Formularteil](#) ab S. 82.

Frage 9

Darf der Vermieter die Schlösser austauschen?

Vermieter, die sich ohne einen Räumungstitel Zugang zu einem Mietobjekt verschaffen, riskieren eine Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs und anderer Delikte. Wer den Mieter ohne einen Räumungstitel auf die Straße setzt, muss zudem damit rechnen, dass dieser umgehend mit einer einstweiligen Verfügung zurückkehrt. Das hätte dann entsprechende Kostenfolgen für den Vermieter.

Richtiges Vorgehen: eine Räumungsaufforderung unter Fristsetzung und anschließend eine Räumungsklage. Der Gerichtsvollzieher wird dann mit der Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil beauftragt.

Frage 10

Darf der Mieter die Kautionsrückzahlung mit der Miete verrechnen?

Grundsätzlich nein. Die Kautionsrückzahlung dient dem Vermieter dazu, mögliche Ansprüche gegen den Mieter zu sichern. Der Mieter darf daher nicht eigenmächtig die Kautionsrückzahlungsansprüche gegen die Miete aufrechnen. Sonst wäre der Sicherungszweck der Mietkaution ausgehebelt.

Wie Sie bei der Rückgabe der Wohnung am besten vorgehen und wie Sie die letzten Abrechnungen machen, erfahren Sie im Abschnitt „[Wohnungsrückgabe](#)“, S. 76. Im Formulareil finden Sie Vordrucke für eine Kautionsabrechnung und für ein Wohnungsrückgabeprotokoll.

Wichtige Grundlagen

Wer sein Recht effektiv durchsetzen will, muss bestimmte Formvorschriften beachten. Die wichtigsten haben wir nachfolgend für Sie zusammengefasst.

Sie wollen eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus vermieten und benötigen einen Mietvertrag? Sie sind Vermieter in einem laufenden Mietverhältnis und müssen eine Nebenkostenabrechnung erstellen? Sie wollen die Miete erhöhen? Sie haben Ärger mit Ihrem Mieter, wollen ihm kündigen?

Gerade als „kleiner“ Vermieter sind Sie beim Bewältigen solcher Aufgaben auf Hilfe angewiesen. Sie können sich dafür einer Hausverwaltung bedienen oder eines Fachanwalts für Mietrecht. Vieles lässt sich aber auch mit professionell erstellten Formularen und entsprechenden Ausfüllhilfen erledigen, wie wir sie in diesem Buch bereitstellen.

Wichtig: Wenn Sie unsicher sind, sollten Sie einen Profi zurate ziehen. 90 Prozent aller Nebenkostenabrechnungen sind fehlerhaft. Aber nur ein Bruchteil landet vor Gericht. Bei Kündigungen ist das anders. Zieht der Mieter nicht freiwillig aus, bleibt Ihnen nur die Räumungsklage. Hier muss bereits die Kündigung perfekt vorbereitet werden.

Das ideale Mietverhältnis kommt weitgehend ohne Formalitäten aus. Gerade am Anfang eines Vertragsverhältnisses ist der Mieter glücklich über die Wohnung, und der Vermieter ist froh, einen Mieter gefunden

zu haben. Bedenken Sie aber, dass sich das Verhältnis trüben kann. Anders als bei einer Ehe können Sie dann nicht einfach die Scheidung einreichen. Unter Umständen sind Sie viele Jahre an den Mieter gebunden. Je besser Ihre vertraglichen Vereinbarungen, umso effektiver können Sie Ihre Rechte später durchsetzen. Ungeachtet dessen sollten Sie versuchen, mit dem Mieter ein harmonisches Mietverhältnis zu führen. Das spart Nerven, Zeit und Geld.

Formvorschriften

Ansprüche des Vermieters scheitern oft daran, dass Formalien nicht eingehalten wurden oder der Zugang von Schreiben nicht bewiesen werden kann. Besondere Formanforderungen sind bei Kündigungen, Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen und Modernisierungsankündigungen zu beachten. Sie müssen umfassend begründet und dem Mieter rechtssicher zugestellt werden.

Erklärungen können grundsätzlich in beliebiger Form abgegeben werden, wenn eine bestimmte Form nicht ausdrücklich vorgeschrieben ist. Neben schriftlichen Erklärungen können auch mündliche Vereinbarungen wirksam sein und sogar solche, die sich aus einem bestimmten Verhalten wie einer langjährigen Nutzung ergeben.

Auch ein mündlicher Mietvertrag ist wirksam. Allerdings gilt eine Befristung nur bei schriftlichen Verträgen. Wird die Schriftform nicht beachtet, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen und es gelten Kündigungsbedingungen von unbefristeten Verträgen. Auch die Kündigung des Mietverhältnisses muss immer schriftlich erfolgen, § 568 BGB.

In vielen Fällen sieht das Mietrecht die Einhaltung der Textform (Mail, Fax, Brief) vor. Schon aus Beweisgründen

empfehlen wir, immer mindestens die Textform einzuhalten, da sich mündliche Erklärungen oft nicht beweisen lassen.

Den Zugang nachweisen

Um Beweisbarkeit geht es auch bei der Frage, ob eine Erklärung – mündlich oder schriftlich – dem Empfänger tatsächlich zugegangen ist. Dies ist in der Regel unproblematisch, wenn Erklärungen in Anwesenheit des Empfängers abgegeben werden, beispielsweise indem ein Vermieter seinem Mieter eine schriftliche Kündigung im Beisein eines Zeugen persönlich übergibt oder wenn der Mieter den Zugang der Erklärung schriftlich bestätigt.

Die meisten schriftlichen Erklärungen werden gegenüber einem Abwesenden abgegeben. Dann gelten sie nach Ansicht der Rechtsprechung als zugegangen, wenn sie so in den Machtbereich des Erklärungsempfängers gelangen, dass unter gewöhnlichen Umständen mit einer Kenntnisnahme zu rechnen ist. Das bedeutet: Es kommt nicht darauf an, ob der Empfänger die Erklärung wirklich zur Kenntnis nimmt, also etwa das Kündigungsschreiben liest. Es kommt nur darauf an, dass die Erklärung so bei ihm angekommen ist, dass damit gerechnet werden kann, dass er sie zur Kenntnis nimmt.

Bestreitet der Mieter den Zugang eines Schreibens, muss ihn der Vermieter beweisen. Bei einfachem Postversand wird Ihnen ein solcher Beweis kaum gelingen, da Sie keine Bestätigung erhalten, dass der Postbote den Brief ordnungsgemäß in den Briefkasten des Mieters eingeworfen hat.

Vermietern wird daher häufig geraten, wichtige schriftliche Erklärungen, wie zum Beispiel Kündigungen, als Einschreiben mit Rückschein oder als Einwurfeinschreiben zu versenden, um mit dem Rückschein beziehungsweise der Einwurfbestätigung des Postunternehmens den Zugangsnachweis erbringen zu können. Genau genommen

ist jedoch auch diese Versandart nicht hundertprozentig beweisgeeignet, da aus dem Rückschein beziehungsweise der Einwurfbestätigung nicht hervorgeht, was für ein Schreiben sich in dem eingeworfenen Umschlag befand, und ein spitzfindiger Mieter einfach behaupten könnte, nur einen leeren Umschlag erhalten zu haben.

Zustellung durch Boten

Die sichere, kostengünstige und praktikable Methode, den Zugang einer schriftlichen Erklärung nachzuweisen, ist daher die Übermittlung durch einen Boten. Bote kann jede natürliche Person sein, also zum Beispiel der Verwalter oder der Hausmeister.

Entscheidend für diese Art des Nachweises sind folgende Schritte:

- Der Bote muss die schriftliche Erklärung vollständig gelesen haben, und er muss bestätigen können,
- dass die schriftliche Erklärung in den Briefumschlag hineingelegt wurde,
- wann er den Umschlag in den Briefkasten des Mieters gelegt hat und
- dass er exakt den Umschlag, in dem sich die Erklärung befand, in den Briefkasten des Mieters gelegt hat.

Der Bote sollte auf einer Kopie der Erklärung die genannten Punkte schriftlich mit vollem Namen und seiner Anschrift, sowie dem Zeitpunkt des Einwurfs in den Briefkasten des Mieters bestätigen und eigenhändig unterschreiben. Zusätzlich kann man den Einwurf per Foto/Video dokumentieren.

Boten können auch Familienangehörige sein. Da man den Boten später vor Gericht unter Umständen als Zeugen benötigt, empfiehlt es sich unbedingt, nur die Personen zu nehmen, die nicht im Mietvertrag als Parteien aufgeführt sind.

Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher

Am sichersten ist die Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher. Sie ist gesetzlich in §§ 191 ff. ZPO geregelt. Hierzu muss dem Gerichtsvollzieher ein Zustellungsauftrag unter Übergabe des Schriftstücks erteilt werden. Die förmliche Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher ist mit Kosten verbunden. Sie sollte daher Erklärungen von hoher Wichtigkeit vorbehalten bleiben.

Vorsicht Datenschutz

Datenschutz ist ein Thema, das viele Vermieter unterschätzen. Gehen Sie mit personenbezogenen Daten von Mietern sehr sorgfältig um. Sonst können Ärger und Bußgelder drohen.

Wenn Vermieter die datenschutzrechtlichen Regelungen nicht befolgen, drohen empfindliche Bußgelder. Zuletzt musste die Deutsche Wohnen SE wegen rechtswidriger Speicherung von Mieterdaten ein Bußgeld von 14,5 Millionen Euro zahlen. Daher nachfolgend die wichtigsten Regelungen.

Welche Daten darf ich verlangen?

Sie dürfen nur personenbezogene Daten des Mieters erheben und verarbeiten, die für das Mietverhältnis relevant sind. Welche das sind, ändert sich mit dem Fortgang des Vertragsverhältnisses. Grundsätzlich gilt: Erheben und speichern Sie immer nur das, was Sie aktuell zwingend benötigen.

→ **Vor der Besichtigung:** In der Bewerbungsphase darf der Vermieter die allgemeinen Kontaktinformationen des potenziellen Mieters in Erfahrung bringen. Hierzu zählen Name, Anschrift, Telefonnummer oder E-Mail-Adresse und gegebenenfalls die Einsicht in einen Wohnberechtigungsschein.

→ **Nach der Besichtigung:** Signalisiert der Bewerber nach der Besichtigung noch Interesse, darf der Vermieter weitere

Daten einholen, die ihm helfen, eine Auswahl zu treffen, wie zum Beispiel Bonitätsauskünfte, Beruf, gewünschte Haustierhaltung und die Anzahl der einziehenden Personen.

Im Rahmen einer Mieterselbstauskunft darf der Vermieter jedoch keine Daten über den höchstpersönlichen Lebensbereich des Mietinteressenten erheben. Hierzu zählen insbesondere Familienstand, Religionszugehörigkeit, Sexualität, politische Orientierung, ethnische Herkunft (Art. 9 Abs. 1 DSGVO). Mieter sind nicht verpflichtet, eine Selbstauskunft zu erteilen (mehr siehe „[Eine Mieterselbstauskunft richtig einsetzen](#)“, S. 22).

→ **Zum Vertragsabschluss:** Sind Sie mit dem Mieter übereingekommen, dass ein Mietvertrag geschlossen werden soll, dürfen Sie die personenbezogenen Daten des Mieters verlangen, die für die Durchführung des Vertragsverhältnisses erforderlich sind. Hierzu zählen dann seine Kontoverbindung und etwaige Bürgschaftserklärungen.

Wann muss ich sie löschen?

Personenbezogene Daten müssen Sie unverzüglich löschen, sobald der Zweck entfällt, der der Erhebung der Daten zugrunde lag. Jeder Datensatz hat daher eine unterschiedliche „Speicherfrist“:

→ **Bei Mietinteressenten/Bewerbern** müssen Sie die Daten löschen, sobald ein Bewerber deutlich macht, dass er nicht mehr an der Anmietung interessiert ist, spätestens aber dann, wenn das Objekt anderweitig vermietet wurde.

→ **Bei Mietern** muss differenziert werden. Daten, die nur für den Vertragsschluss wichtig waren (zum Beispiel Gehaltsabrechnungen), müssen Sie löschen, wenn der Vertrag unterschrieben ist. Nach Beendigung des Mietverhältnisses müssen Sie Daten, die dann nicht weiter relevant sind, löschen (zum Beispiel Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Daten über gezahlte beziehungsweise

nichtgezahlte Miete und Betriebskosten sowie Adressdaten hingegen sind gegebenenfalls noch relevant für Forderungen gegen den ehemaligen Mieter und können somit länger gespeichert werden.

→ **Daten auf Papier** müssen Sie ebenfalls vernichten. Hierunter fallen zum Beispiel schriftliche Verträge und Visitenkarten, aber auch handschriftliche Notizen, welche personenbezogene Daten enthalten.

Auskunftsrecht und Informationspflicht

Der Mieter hat ein Recht auf Auskunft. Sie sind verpflichtet, ihm auf Anfrage mitzuteilen, welche Daten Sie über ihn zu welchem Zweck gespeichert haben und an wen Sie diese gegebenenfalls weitergegeben haben.

Außerdem müssen Sie die (potenziellen) Mieter unaufgefordert zum Zeitpunkt der Datenerhebung über ebendiese informieren. Im Einzelnen heißt das, dass Sie ihnen die Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung (Art. 6 DSGVO) sowie deren Zweck und Dauer mitteilen müssen. Auch sind Sie verpflichtet, ihnen etwaige Dritte, an die die Daten weitergegeben werden, zu nennen.

Darüber hinaus muss der Vermieter den (potenziellen) Mieter informieren, dass er ein Recht auf Auskunft, Löschung, Berichtigung und Einschränkung der Verarbeitung hat und dass er gegen die Datenverarbeitung Widerspruch erheben und seine Einwilligung dazu widerrufen kann. Schließlich müssen Sie ihn über sein Beschwerderecht bei der entsprechenden Aufsichtsbehörde aufklären.

Formulierungsbeispiel

Sie haben unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde, insbesondere in dem Mitgliedsstaat Ihres gewöhnlichen Aufenthaltsorts, Ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des

mutmaßlichen Verstoßes, wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die Datenschutzgrundverordnung verstößt.

Ein Verzeichnis anlegen

Der Vermieter ist verpflichtet, ein Verarbeitungsverzeichnis über die erhobenen und verarbeiteten personenbezogenen Daten anzulegen (Art. 30 DSGVO). Hieraus muss hervorgehen, durch wen die Verarbeitung der Daten erfolgt (Name und Kontaktdaten), zu welchem Zweck sie erfolgt, welcher Kategorie die betroffenen Personen und Daten angehören (etwa Bewerber, Mieter), welche Art von Daten gespeichert werden (Kontaktdaten, Kontodaten, Zählerdaten etc.), an welche Dritten die Daten übermittelt werden (Hausverwaltung, Wohnungsämter, sonstige Dienstleister) und zu welchen Terminen die einzelnen Daten gelöscht werden sollen.

Datenverarbeitung durch Dritte

Sofern der Vermieter personenbezogene Daten der (potenziellen) Mieter durch Dritte verarbeiten lässt, hat er sicherzustellen, dass diese datenschutzkonform mit ihnen umgehen. Er muss mit den jeweiligen Dritten einen Vertrag über die Auftragsverarbeitung schließen, welcher den Umgang mit den personenbezogenen Daten und ihre Verarbeitung regelt. Der Vermieter hat ein Auskunftsrecht gegen den jeweiligen Dritten, um kontrollieren zu können, dass dieser die Regelungen zum Datenschutz einhält.

Bußgelder

Nach Art. 83 DSGVO können je nach Verstoß Bußgelder bis zu 20 Millionen Euro oder im Fall eines Unternehmens bis 4 Prozent seines gesamten weltweit erzielten Jahresumsatzes

des vorangegangenen Geschäftsjahres verhängt werden, je nachdem, welcher der Beträge höher ist.

Einen Mieter suchen

Der Grundstein für ein gutes Mietverhältnis ist die Wahl des richtigen Mieters. Dabei ist seine Solvenz ein zentrales Kriterium. Der zahlungskräftigste Mieter hilft Ihnen jedoch nichts, wenn er ein Streithammel ist. Wichtig ist, dass zwischen Ihnen die Chemie stimmt.

Haben Sie auch die jeweilige Lebenssituation des Mieters im Blick. Wer an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert ist, wird nicht unbedingt an ein junges Pärchen vermieten. Wer sich ungern langfristig binden will, vielleicht schon. Über die Wahl des richtigen Mieters lässt sich vieles besser steuern als über komplizierte vertragliche Regelungen.

Mietersuche und Wohnungsanzeige

Die Wahl des passenden Mieters kann viel Ärger ersparen. Am besten, Sie gehen dabei Schritt für Schritt vor.

Nehmen Sie sich Zeit für die Mietersuche. Sie ist eine wichtige Grundlage für ein harmonisches Mietverhältnis. Hier die Schritte, auf die es dabei ankommt:

Termin festlegen

Als Erstes sollten Sie überlegen, zu welchem Termin Sie Ihre Wohnung oder Ihr Haus neu vermieten können. Stellen Sie sicher, dass Ihr Wohneigentum zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses wirklich frei und bezugsfertig ist. Immer wieder passiert es, dass ein Vormieter noch nicht ausgezogen ist oder Bauarbeiten noch nicht abgeschlossen sind. Wenn Sie einen Termin angeben, den Sie später nicht einhalten können, riskieren Sie Schadenersatzforderungen des Mieters. Können Sie noch nicht sicher absehen, wann beispielsweise Bauarbeiten abgeschlossen sind, sollten Sie am besten einen variablen Mietbeginn vereinbaren.

Makler oder nicht?

Bei der Mieterwahl sollten Sie vorzugsweise auf Ihren eigenen Instinkt vertrauen. Es lohnt, sich einen persönlichen Eindruck von den Interessenten zu verschaffen.

Insbesondere, wenn die Nachfrage nach Wohnraum so groß ist, dass sich ohnehin genug Bewerber finden, empfiehlt es sich, einen Makler nur dann zu beauftragen, wenn man diesen schon sehr gut kennt oder entsprechende Empfehlungen bekommen hat.

Ein Makler hat den Vorteil, dass Sie viele Arbeiten, wie Beschreibungen und Fotos des Mietobjekts anfertigen oder Besichtigungstermine vereinbaren, nicht selbst machen müssen. Gleichzeitig entstehen hierdurch Kosten. Seit dem 1. Juni 2015 gilt das „Bestellerprinzip“ im Maklerrecht. Das bedeutet, dass derjenige, der den Makler beauftragt, die Vergütung zu zahlen hat. Der Vermieter darf die Kosten nicht mehr auf den Mieter abwälzen. Beauftragt der Vermieter den Makler, gibt es keine gesetzliche Regelung, wie viel der Makler für seine Leistung verlangen darf. Üblich sind etwa zwei Nettokaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Maklerkosten können Sie von der Steuer absetzen.

Wenn Sie einen Makler zwischenschalten möchten, sollten Sie in jedem Fall sicherstellen, dass dieser über zutreffende Informationen verfügt und dass die Vergütung klar geregelt ist.

Wohnungsanzeige wahrheitsgemäß gestalten

Als Nächstes sollten Sie sich um die Wohnungsanzeige kümmern. Am effektivsten funktioniert die Mietersuche über eine Anzeige auf den einschlägigen Internetseiten. Führen Sie in der Anzeige alle wesentlichen Informationen zur Wohnung auf. Bei vielen Vermietungsportalen im Internet werden diese Schritt für Schritt beim Eingeben abgefragt. Das vereinfacht diese Prozedur stark.

Beschreiben Sie die Wohnung wahrheitsgemäß, genau und sachlich, damit sich ein potenzieller Mieter eine gute Vorstellung davon machen kann. Dies gilt nicht nur für das Innere der Wohnung, sondern auch hinsichtlich der Lage und anderer Eigenschaften. Sie sparen sich viel Zeit für unnötige

Besichtigungstermine, wenn Sie die Angaben vollständig und wahrheitsgemäß machen. Wenn Sie das Mietverhältnis mit einem Schwindel beginnen, können Sie kaum erwarten, dass der Mieter ehrlich ist. Streit ist programmiert, zumal Mieter sich die Wohnung anfangs gerne schönreden. Achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf die Reaktionen eines eventuell anwesenden Partners des Mieters. Ist dieser auch so begeistert?

CHECKLISTE

Die Anzeige gestalten

Einstieg gestalten

- Aussagekräftige und attraktive Überschrift mit den wichtigsten Details (zum Beispiel ruhig, hell, großzügig)**
- Aussagekräftige Fotos**

Dokumente anfügen

- Energieausweis mit dem folgenden Inhalt: Art, Kennwert, Baujahr, Befeuerungsart, Energieeffizienzklasse**
- Grundriss**

Angaben zum Mietobjekt machen

- Adresse und genaue Lage (Vorderhaus, Hinterhaus, Etage)**