VS IMMOBILIENSERVICE MÜNCHEN GMBH

CHECKLISTE FÜR VERMIETER

Wohnung vermieten ohne Ärger

Von der Miethöhe über den passenden Mieter bis zur Übergabe: die wichtigsten Punkte für Vermieter einer Eigentumswohnung in München und Umgebung.

1 Miete richtig festlegen

- [ ] Ortsübliche Vergleichsmiete prüfen, z. B. anhand des Mietspiegels
- [ ] Mietpreisbremse: Sie gilt in München und vielen Umlandgemeinden – Ihre Gemeinde in der Bayerischen Mieterschutzverordnung prüfen
- [ ] Ausnahmen wie Vormiete oder umfassende Modernisierung belegen können

2 Wohnung vorbereiten

- [ ] Gültiger Energieausweis – Pflichtangaben in die Anzeige, Vorlage bei der Besichtigung
- [ ] Rauchwarnmelder in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren – in Bayern Pflicht
- [ ] Kleine Mängel beheben, Wohnung sauber übergeben

3 Mieter auswählen

- [ ] Mieterselbstauskunft – nur zulässige Fragen stellen
- [ ] Einkommensnachweise und Mietschuldenfreiheitsbestätigung
- [ ] Auswahl ohne Benachteiligung nach dem Gleichbehandlungsgesetz
- [ ] Bestellerprinzip: Wer den Makler beauftragt, zahlt die Provision

4 Mietvertrag

- [ ] Aktuelle, rechtssichere Vorlage verwenden
- [ ] Kaution höchstens drei Nettokaltmieten, Zahlung in drei Raten möglich
- [ ] Kaution getrennt vom eigenen Vermögen anlegen
- [ ] Umlage der Betriebskosten ausdrücklich vereinbaren

5 Eigentümergemeinschaft

- [ ] Hausordnung und relevante Beschlüsse dem Mieter übergeben
- [ ] Teilungserklärung prüfen: Gibt es Regeln zur Nutzung?
- [ ] Verwaltung über die Vermietung informieren

6 Übergabe

- [ ] Übergabeprotokoll mit Zählerständen, Schlüsseln und Fotos
- [ ] Vorhandene Mängel gemeinsam festhalten und unterschreiben lassen
- [ ] Wohnungsgeberbestätigung innerhalb von zwei Wochen nach Einzug ausstellen

7 Laufende Vermietung

- [ ] Betriebskostenabrechnung spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungsjahres
- [ ] Heizkosten verbrauchsabhängig abrechnen, CO2-Kosten aufteilen
- [ ] Mieterhöhungen nur mit Begründung und unter Einhaltung der Fristen
- [ ] Mieteinnahmen in der Steuererklärung angeben

8 Auszug

- [ ] Abnahme mit Protokoll, Zählerstände und Schlüssel
- [ ] Kaution erst nach Prüfung möglicher Ansprüche abrechnen

Wir finden Ihren Mieter

Wir übernehmen Inserat, Besichtigungen, Bonitätsprüfung, Mietvertrag und Übergabe – persönlich aus Ottobrunn.

VS Immobilienservice München GmbH
Haydnstraße 5 · 85521 Ottobrunn
Tel. 089 69314279
info@vs-immobilienservice.com
www.vs-immobilienservice.com

Allgemeine Informationen ohne Gewähr. Sie ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall.

Stand: November 2026