

RATGEBER FÜR PRIVATE VERMIETER

Vermieten: so finden Sie die passende Mietpartei

Die meisten Vermietungen verlaufen jahrelang reibungslos. Wenn nicht, liegt es selten an Pech, sondern oft an Eile bei der Auswahl oder an Lücken im Vertrag. Dieser Ratgeber führt Sie in sieben Schritten durch eine sorgfältige Vermietung.

1 Die Miete festlegen

Orientieren Sie sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete: am Mietspiegel, sofern Ihre Gemeinde einen hat, und an tatsächlich vereinbarten Mieten ähnlicher Wohnungen. Eine zu hohe Miete verlängert den Leerstand und zieht eher Interessenten an, die sich übernehmen. Prüfen Sie außerdem, ob in Ihrer Gemeinde die Mietpreisbremse gilt – maßgeblich ist die aktuelle Mieterschutzverordnung des Landes NRW.

2 Anzeige und Unterlagen vorbereiten

- Energieausweis bereithalten – die wichtigsten Kennwerte gehören schon in die Anzeige, spätestens bei der Besichtigung muss er vorgelegt werden.
- Aussagekräftige Fotos, Grundriss und eine ehrliche Beschreibung: Was nicht passt, fällt ohnehin bei der Besichtigung auf.
- Klare Angaben zu Miete, Nebenkosten-Vorauszahlungen, Kaution und frühestem Einzug.
- Formulierungen, die Menschen wegen Herkunft, Religion, Geschlecht, Alter, Behinderung oder sexueller Identität ausschließen, sind nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz unzulässig.

3 Besichtigungen organisieren

Einzeltermine geben Zeit für Gespräche, Sammeltermine sparen Zeit bei großer Nachfrage. Bei Sammelterminen sollten Sie sich die Namen der Anwesenden notieren. Bitten Sie die Interessenten, sich im Anschluss zu melden, wenn sie die Wohnung wirklich anmieten möchten – erst dann wird die ausführliche Selbstauskunft interessant.

4 Auswählen – mit zulässigen Fragen

Die Datenschutzaufsicht unterscheidet klar, was Vermieter wann fragen dürfen. Vor der Besichtigung genügen Kontaktdaten. Erst wer anmieten möchte, gibt Auskunft über Haushaltsgröße, Einkommen und Beschäftigung. Einkommensnachweise und Bonitätsauskunft dürfen Sie erst von der Partei verlangen, mit der Sie abschließen möchten.

ZULÄSSIG

- Zahl der einziehenden Personen
- Beruf, Arbeitgeber, Einkommen
- Haustiere, gewerbliche Nutzung
- Insolvenz, Vermögensauskunft, Mietrückstände
- Nachweise und Bonitätsauskunft im letzten Schritt

NICHT ZULÄSSIG

- Staatsangehörigkeit, Herkunft, Religion
- Familienstand, Schwangerschaft, Kinderwunsch
- Vorstrafen, Partei- oder Vereinsmitgliedschaften
- Ausweiskopie, Kontoauszüge
- Bankverbindung vor Vertragsabschluss

Als grobe Orientierung gilt: Die Warmmiete sollte nicht mehr als etwa ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens betragen. Eine passende Vorlage für die Selbstauskunft finden Sie bei uns zum Download.

5 Einen tragfähigen Mietvertrag schließen

- Einen aktuellen, rechtlich geprüften Vertrag verwenden. Klauseln zu Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen sind besonders fehleranfällig – eine unwirksame Klausel hilft Ihnen später nicht.
- Die Kautions darf höchstens drei Nettokaltmieten betragen. Mieter dürfen sie in drei Monatsraten zahlen; Sie müssen sie getrennt von Ihrem Vermögen anlegen.
- Staffel- oder Indexmiete schriftlich und eindeutig vereinbaren, wenn gewünscht.
- Individuelle Absprachen, etwa zu Tierhaltung oder Gartennutzung, schriftlich festhalten.

6 Die Übergabe dokumentieren

Gehen Sie die Wohnung gemeinsam durch, halten Sie den Zustand, alle Zählerstände und die übergebenen Schlüssel in einem Protokoll fest und machen Sie Fotos. Beide Seiten unterschreiben. Denken Sie an die **Wohnungsgeberbestätigung**: Mieter brauchen sie für die Anmeldung beim Bürgerbüro, und Sie sind verpflichtet, sie auszustellen.

7 Nach dem Einzug

Die Betriebskostenabrechnung muss spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums beim Mieter sein, sonst sind Nachforderungen in der Regel ausgeschlossen. Heben Sie Belege geordnet auf und reagieren Sie auf Mängelanzeigen zügig – das zahlt sich in einem guten Mietverhältnis aus.

WER ZAHLT DEN MAKLER?

Bei Wohnraum gilt das Bestellerprinzip: Wer den Makler beauftragt, bezahlt ihn. Beauftragen Sie uns als Vermieter, übernehmen wir Anzeige, Besichtigungen, Vorauswahl, Vertrag und Übergabe.

Alle Angaben nach bestem Wissen, ohne Gewähr, Stand September 2026. Dieser Ratgeber ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung im Einzelfall.

PERSÖNLICHES GESPRÄCH**Vermietung abgeben oder nur absichern?**

Ob Komplettvermietung oder zweite Meinung zu Ihrem Mietvertrag: Sprechen Sie uns an.

Telefon

02157 9474

Termin online:

im-g.de/terminfindung-vk/