



## Nebenkostenrechner

Betriebskosten prüfen & erstellen

# Das Vermieter-Handbuch 2026/2027

Das Vermieter-Handbuch für alle Phasen: von der ersten Entscheidung über Mietersuche, Vertrag und Einzug bis zu Abrechnung, Steuer und Auszug — mit über 25 Checklisten, Vorlagen und Entscheidungshilfen.

KOSTENLOSE LESEPROBE

8 Kapitel · 96 Seiten

25+ Checklisten & Vorlagen

Edition 2026/2027 mit Update-Garantie

## INHALTSVERZEICHNIS

# Acht Kapitel.

## Ein kompletter Vermieter-Lebenszyklus.

Jedes Kapitel folgt demselben Prinzip: **verstehen → entscheiden → umsetzen** — mit klarer Erklärung, Praxisweg und dem passenden Arbeitsmittel. **CHECKLISTE** **VORLAGE** **ONLINE-TOOL**

<b>01</b>	<b>Plötzlich Vermieter — die ersten Entscheidungen</b> .....	<b>8</b>
	Geerbt, gekauft, übernommen: Ihre Ausgangslage .....	9
	Vermieten oder verkaufen? Die Entscheidung in vier Fragen <b>CHECKLISTE</b> .....	11
	Ihre Pflichten im Überblick: was wirklich auf Sie zukommt .....	13
	Erbschein, Grundbuch & bestehende Mietverhältnisse .....	15
	Ihre ersten 30 Tage als Vermieter <b>CHECKLISTE</b> .....	16
<b>02</b>	<b>Die Wohnung vermietungsfertig machen</b> .....	<b>18</b>
	Zustand ehrlich bewerten: renovieren — oder nicht? <b>CHECKLISTE</b> .....	19
	Energieausweis: Pflicht vor dem Inserat .....	21
	Den richtigen Mietpreis festlegen: Mietspiegel & Mietpreisbremse .....	23
	Nebenkosten-Vorauszahlung realistisch kalkulieren <b>ONLINE-TOOL</b> .....	25
	Unterlagen-Check vor dem Inserat <b>CHECKLISTE</b> .....	27
<b>03</b>	<b>Mieter finden: Inserat, Besichtigung, Auswahl</b> .....	<b>28</b>
	Wo inserieren? Portale, Kleinanzeigen & der lokale Weg .....	29
	Das überzeugende Inserat: Text, Fotos, Pflichtangaben <b>VORLAGE</b> .....	31
	Besichtigungen effizient organisieren <b>CHECKLISTE</b> .....	33
	Selbstauskunft: Was Sie fragen dürfen — und was nicht <b>VORLAGE</b> .....	34
	Bonität prüfen: Auskunft, Gehaltsnachweis, Warnsignale .....	36
	Zusagen & Absagen sicher formulieren <b>VORLAGE</b> .....	38
<b>04</b>	<b>Der Mietvertrag — das Fundament</b> .....	<b>40</b>
	Standardvertrag oder individuelle Klauseln? .....	41
	Die Nebenkosten-Klausel: der teuerste Fehler im Vertrag .....	43
	Die Kautions: Höhe, Anlage, Rückzahlung .....	45
	Staffel- und Indexmiete: wann sich was lohnt .....	46
	Mietvertrag-Endkontrolle vor der Unterschrift <b>CHECKLISTE</b> .....	48

<b>05</b>	<b>Der Einzug — der wichtigste Tag des Mietverhältnisses</b> .....	<b>50</b>
	Das Übergabeprotokoll: Ihr wichtigstes Beweisdokument <b>VORLAGE</b> .....	51
	Zählerstände, Schlüssel & Versorger .....	53
	Die Vermieterbescheinigung für die Anmeldung <b>VORLAGE</b> .....	55
	Die Willkommensmappe: kleiner Aufwand, große Wirkung <b>CHECKLISTE</b> .....	56
<b>06</b>	<b>Die laufende Mietphase — Ihr Alltag als Vermieter</b> .....	<b>58</b>
	Was Sie dürfen — und was nicht: Betreten, Besichtigen, Modernisieren .....	59
	Die jährliche Nebenkostenabrechnung & die 12-Monats-Frist <b>ONLINE-TOOL</b> .....	61
	Die Mieterhöhung: drei Wege, klare Grenzen <b>VORLAGE</b> .....	63
	Instandhaltung & Kleinreparaturen: wer zahlt was? .....	65
	Der Wartungs-Jahreskalender <b>CHECKLISTE</b> .....	67
	Wenn es schwierig wird: Rückstand, Minderung, Konflikt .....	68
<b>07</b>	<b>Steuern — was Sie absetzen können</b> .....	<b>70</b>
	Die Anlage V — Schritt für Schritt verstanden .....	71
	Werbungskosten: die große Abzugsliste .....	73
	Abschreibung & größere Renovierungen .....	75
	Sonderfall geerbte Immobilie .....	76
	Belege sammeln mit System <b>CHECKLISTE</b> .....	77
<b>08</b>	<b>Auszug &amp; Neuvermietung — sauber abschließen</b> .....	<b>78</b>
	Die Kündigung des Mieters: Fristen & Form .....	79
	Auszugs-Übergabe & Kautionsabrechnung <b>VORLAGE</b> .....	81
	Schönheitsreparaturen: Mythen & Wahrheit .....	83
	Bereit für den nächsten Mieter — zurück zu Kapitel 2 .....	84
<b>A</b>	<b>Anhang — Ihr Werkzeugkasten: alle Vorlagen zum Ausfüllen</b> .....	<b>85</b>
	Mieterselbstauskunft · Übergabeprotokoll · Vermieterbescheinigung · .....	86–94
	Mieterhöhung · Kautionsabrechnung · Wartungskalender · Belegliste Anlage V	

<p><b>8</b></p> <p>Kapitel entlang des Vermieter-Lebenszyklus</p>	<p><b>25+</b></p> <p>Checklisten &amp; Vorlagen</p>	<p><b>26/27</b></p> <p>Jahres-Edition mit Update-Garantie</p>	<p><b>Klar</b></p> <p>Verständlich erklärt — ohne Juristendeutsch</p>
---	---	---	---

# 01

## Plötzlich Vermieter — die ersten Entscheidungen.

Eine Wohnung geerbt, ein Haus gekauft, eine Immobilie aus der Familie übernommen — und auf einmal sind Sie Vermieter. Vielleicht ungeplant, vielleicht sogar ungewollt. **Die gute Nachricht: Bis auf wenige Fristen müssen Sie jetzt nichts überstürzen.** Dieses Kapitel bringt Ordnung in die erste, unübersichtliche Phase: Es zeigt Ihnen, welche Entscheidung wirklich ansteht, welche Pflichten auf Sie zukommen — und was in den ersten 30 Tagen zu tun ist. Schritt für Schritt, ohne Fachchinesisch.

---

### IN DIESEM KAPITEL

- 1.1 Geerbt, gekauft, übernommen: Ihre Ausgangslage
- 1.2 Vermieten oder verkaufen? Die Entscheidung in vier Fragen
- 1.3 Ihre Pflichten im Überblick: was wirklich auf Sie zukommt
- 1.4 Erbschein, Grundbuch & bestehende Mietverhältnisse
- 1.5 Ihre ersten 30 Tage als Vermieter — der Plan

## KAPITEL 1.1 · WO STEHEN SIE GERADE?

# Geerbt, gekauft, übernommen: *Ihre Ausgangslage.*

Wie Sie zu Ihrer Immobilie gekommen sind, bestimmt, was jetzt zuerst wichtig ist. Die drei häufigsten Wege — und was sie jeweils bedeuten.

## Weg 1: Sie haben geerbt

Der häufigste Weg in die ungeplante Vermietung. Mit dem Erbfall gehört Ihnen die Immobilie automatisch — Sie müssen sie nicht erst „annehmen“. Wichtig zu wissen: Sie erben nicht nur die Wohnung, sondern **alles, was daran hängt** — laufende Mietverträge, die hinterlegte Kautions, offene Nebenkostenabrechnungen, aber auch Rücklagen und Ansprüche. **Die einzige frühe Frist:** Wollen Sie das Erbe ausschlagen — etwa weil Schulden und Sanierungsstau den Wert übersteigen —, geht das nur innerhalb von sechs Wochen, nachdem Sie vom Erbfall erfahren haben. Verschaffen Sie sich also zügig einen groben Überblick über den Nachlass.

Sind Sie Teil einer **Erbengemeinschaft** (mehrere Erben), können Sie nur gemeinsam entscheiden. Klären Sie früh, wer sich kümmert und wie Einnahmen verteilt werden — die meisten Konflikte entstehen aus ungeklärten Zuständigkeiten.

## Weg 2: Sie haben gekauft

Sie haben sich bewusst für eine vermietete oder zu vermietende Wohnung entschieden — als Kapitalanlage oder Altersvorsorge. Ihre Ausgangslage ist die einfachste: Sie hatten Zeit, sich vorzubereiten, und kennen die Zahlen. Beim Kauf einer **bereits vermieteten** Wohnung gilt trotzdem dasselbe wie bei der Erbschaft: Der bestehende Mietvertrag läuft unverändert weiter — Sie können ihn nicht einfach „neu machen“.

## Weg 3: Sie haben übernommen

Die Wohnung der Eltern, übertragen zu Lebzeiten — oft mit Nießbrauch oder Wohnrecht verbunden. Hier lohnt ein genauer Blick in den Übertragungsvertrag: Wer bekommt die Mieteinnahmen? Wer trägt Instandhaltung und Abrechnungspflichten? Solange ein **Nießbrauch** (ein im Grundbuch eingetragenes Nutzungsrecht) besteht, stehen die Mieteinnahmen meist dem Nießbraucher zu — er ist dann der Vermieter, nicht Sie als Eigentümer.

### DAS WICHTIGSTE ZUERST

Egal auf welchem Weg: **Bestehende Mietverhältnisse laufen automatisch weiter.** Ihre Mieter müssen nichts neu unterschreiben, und Sie können den Vertrag nicht einseitig ändern. Sie übernehmen die Rolle des bisherigen Vermieters — mit allen Rechten und allen Pflichten. Was das konkret heißt, klärt Abschnitt 1.4.

## Vermietet oder leer? Zwei völlig verschiedene Startpunkte

Neben dem „Wie“ entscheidet vor allem eines über Ihre nächsten Schritte: Wohnt schon jemand in der Wohnung?

IHRE SITUATION	DIE WOHNUNG IST VERMIETET	DIE WOHNUNG STEHT LEER
<b>Was sofort gilt</b>	Sie sind ab dem ersten Tag Vermieter mit laufenden Pflichten — Miete einziehen, erreichbar sein, Abrechnung im Blick behalten.	Noch keine Vermieterpflichten gegenüber Mietern — aber laufende Kosten (Hausgeld, Versicherung, Grundsteuer) tragen Sie ab sofort allein.
<b>Erster Schritt</b>	Mieter anschreiben: sich vorstellen, neue Kontaktdaten und Bankverbindung mitteilen (Mustertext in Kapitel 1.5).	Entscheidung treffen: vermieten oder verkaufen? (Abschnitt 1.2) — erst danach in Renovierung oder Inserat investieren.
<b>Typische Falle</b>	Die laufende Nebenkostenabrechnung vergessen: Auch für die Zeit vor Ihrer Übernahme muss fristgerecht abgerechnet werden.	Monatelanger Leerstand „bis alles perfekt ist“ — jeder Leermonat kostet bares Geld und bringt nichts zurück.
<b>Ihr Vorteil</b>	Sofortige Einnahmen, eingespielter Ablauf, Mietvertrag liegt vor.	Freie Hand: Sie bestimmen Mietpreis, Mieter und Vertragsinhalt selbst (Kapitel 2–4).

### Diese Unterlagen sollten Sie jetzt zusammensuchen

- Mietvertrag inkl. aller Nachträge und Übergabeprotokolle
- Letzte Nebenkostenabrechnung und aktuelle Vorauszahlungen
- Nachweis über die Mietkaution (Konto, Höhe, Zinsen)
- Grundbuchauszug und Teilungserklärung (bei Eigentumswohnung)
- Protokolle der Eigentümerversammlung und Hausgeld-Abrechnungen (Hausgeld = Ihre monatliche Zahlung an die Eigentümergemeinschaft)
- Energieausweis (Gültigkeit prüfen — Kapitel 2.2)
- Gebäudeversicherung und weitere laufende Verträge
- Zählerstände und letzte Ablesbelege (Heizung, Wasser, Strom)

#### PRAXIS-TIPP

Fehlen Unterlagen — bei Erbschaften völlig normal — hilft eine freundliche Anfrage beim Mieter (der hat seinen Mietvertrag), bei der Hausverwaltung und beim bisherigen Versicherer. Notieren Sie, was fehlt, statt die Suche zu perfektionieren: Die Lücken schließen Sie in den ersten 30 Tagen nach Plan (Abschnitt 1.5).

## Übergabeprotokoll — Ein- und Auszug

Seite 1 von 2 · Anleitung in Kapitel 5.1 (Einzug) und 8.2 (Auszug)

Art der Übergabe:  Einzug  Auszug

Vermieter/in: .....

Wohnung (Adresse, Lage): .....

Mieter/in: .....

Datum, Uhrzeit: .....

Weitere Anwesende: .....

**Zustand je Raum** — Mängel konkret mit Ort und Größe; „keine Mängel“ ausdrücklich notieren; Fotos ergänzen

RAUM	BODEN / WÄNDE / DECKE / FENSTER / TÜREN / HEIZKÖRPER / EINBAUTEN — FESTGESTELLTER ZUSTAND
Flur	.....
Küche	.....
Wohnzimmer	.....
Schlafzimmer	.....
Zimmer 3	.....
Bad / WC	.....
Balkon / Terrasse	.....
Keller / Abstellraum	.....

### Funktionstest

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Heizung / Thermostate funktionieren     | <input type="checkbox"/> Fenster, Rollläden, Türen schließen               |
| <input type="checkbox"/> Warm- und Kaltwasser, Abflüsse frei     | <input type="checkbox"/> Herd / Einbaugeräte (falls mitvermietet)          |
| <input type="checkbox"/> Elektrik: Schalter, Steckdosen, Klingel | <input type="checkbox"/> Rauchmelder vorhanden und Funktionstest ausgelöst |

## Übergabeprotokoll — Ein- und Auszug

Seite 2 von 2

### Zählerstände — Displays zusätzlich fotografieren

ZÄHLER	ZÄHLERNUMMER	STAND	ABGELESEN AM
Strom			
Gas			
Kaltwasser			
Warmwasser			
Wärmemengenzähler / Sonstige			

### Schlüssel

SCHLÜSSELTYP	ANZAHL	SCHLÜSSELTYP	ANZAHL
Wohnungstür		Briefkasten	
Haustür		Keller / Garage	
Sonstige:		Gesamt	

### Offene Punkte / Vereinbarungen — mit Frist und Zuständigkeit

PUNKT	WER ERLEDIGT	BIS WANN

Nur bei Auszug — neue Anschrift des Mieters: .....

Anzahl der angefertigten Fotos: ..... Fotos dem Mieter zugänglich gemacht:  ja

Beide Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift den oben festgehaltenen Zustand. Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Protokolls.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum · Unterschrift Vermieter/in

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum · Unterschrift Mieter/in

ENDE DER LESEPROBE

## Das war ein kleiner Ausschnitt — *das System gibt es im Handbuch.*

Die vollständige Edition 2026/2027 begleitet Sie durch den kompletten Vermieter-Lebenszyklus: **96 Seiten, 8 Kapitel, über 25 Checklisten und Vorlagen** — vom ersten Tag bis zur fertigen Nebenkostenabrechnung.

**96**

Seiten · 8 Kapitel  
entlang des  
Lebenszyklus

**25+**

Checklisten & Vorlagen  
zum Ausfüllen

**19,90 €**

einmalig — mit  
Edition-Update-Garantie

**0 €**

im Vermieter-Abo  
bereits inklusive

[www.mein-nebenkostenrechner.de/vermieter-handbuch](http://www.mein-nebenkostenrechner.de/vermieter-handbuch)

Diese Leseprobe und das Handbuch vermitteln sorgfältig recherchierte Informationen zur allgemeinen Orientierung. Sie stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar; für die Inhalte wird keine Haftung übernommen. Rechtsstand: Juni 2026 · Edition 2026/2027.