



PRAXIS-KIT-REIHE · MIETE UND WOHNEN

Praxis-Kit Kleinvermieter

Eine Wohnung privat vermieten: Vertrag, Übergabe, Kautions, Betriebskosten, Mieterhöhung, Ende und Steuer geordnet

- Für private Vermieterinnen und Vermieter mit einer oder wenigen Wohnungen
- Miethöhe, Mietvertrag, Kautions und Übergabe mit Prüfbogen
- Fristen kennen: Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Kündigung und Verjährung, mit Excel-Übersicht
- Mängel, Erhaltung und Mieterhöhung nach den gesetzlichen Regeln
- Kündigung und Rückgabe: klare Grenzen und wann Sie Rechtsrat brauchen
- 10 Musterbriefe, Übergabe- und Mietvertrags-Prüfbogen, Checkliste, Steuerüberblick Anlage V



Wichtiger Hinweis: allgemeine Information, keine Beratung

Dieses Praxis-Kit hilft privaten Vermieterinnen und Vermietern, ein Mietverhältnis über Wohnraum geordnet und fair zu führen. Es gibt allgemeine Informationen und ersetzt keine Rechtsberatung, keine Steuerberatung und keine Finanzberatung. Es prüft keinen Einzelfall, bewertet keine Erfolgsaussichten und enthält keinen fertigen Mietvertrag.

Das Mietrecht schützt Mieterinnen und Mieter in vielen Punkten zwingend; abweichende Vereinbarungen zu ihrem Nachteil sind oft unwirksam. Vor einer Kündigung, bei Streit über Mängel, Miethöhe oder Kautions und vor jedem Gerichtsverfahren lassen Sie sich anwaltlich beraten.

Erste Anlaufstellen: Rechtsantragstelle des Amtsgerichts, Beratungshilfe für Menschen mit geringem Einkommen (Beratungshilfegesetz), Finanzamt für allgemeine Steuerfragen, die Gemeinde für Mietspiegel und örtliche Regeln.

Stand der Informationen: 30.10.2026 · Rechtsstand: 29.10.2026

Grundlage: BGB (Mietrecht), Betriebskostenverordnung, Heizkostenverordnung, Bundesmeldegesetz, GEG, AGG, EStG, EStDV, UStG, Beratungshilfegesetz · Stand der Informationen: 30.10.2026

Inhalt

So nutzen Sie dieses Kit.....	4
Teil 1: Vor der Vermietung.....	6
1. Ihre Rolle als Vermieterin oder Vermieter.....	7
2. Interessierte auswählen.....	9
3. Die Miethöhe.....	11
Teil 2: Vertrag, Kautio, Übergabe.....	13
4. Der Mietvertrag.....	14
5. Die Kautio.....	16
6. Die Übergabe.....	17
Teil 3: Während der Mietzeit.....	18
7. Betriebskosten und Heizkosten abrechnen.....	19
8. Mängel, Erhaltung und Modernisierung.....	21
9. Die Miete erhöhen.....	22
Teil 4: Das Ende des Mietverhältnisses.....	24
10. Kündigung.....	25
11. Rückgabe und Kautio.....	27
Teil 5: Steuer und Hilfe.....	28
12. Steuer: Einkünfte aus Vermietung.....	29
13. Hilfe holen und Grenzen kennen.....	31
Musterbriefe.....	32
Anhang A: Fristen und Grenzen auf einen Blick.....	43
Anhang B: Quellenverzeichnis.....	44
Anhang C: Kleines Glossar.....	46

1. Ihre Rolle als Vermieterin oder Vermieter

Die Grundpflichten

Durch den Mietvertrag verpflichten Sie sich, der Mieterin oder dem Mieter den Gebrauch der Wohnung während der Mietzeit zu gewähren. Sie müssen die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand erhalten. Die Lasten der Wohnung tragen Sie (§ 535 Abs. 1). Die Mieterin oder der Mieter schuldet die vereinbarte Miete (§ 535 Abs. 2).

Daraus folgt der Alltag eines Vermieters: Reparaturen veranlassen, auf Mängelanzeigen reagieren, jährlich über Betriebskosten abrechnen, die Kautionsgrenze von Ihrem Vermögen verwahren und Fristen einhalten.

Zwingendes Mietrecht

Das Wohnraummietrecht schützt Mieterinnen und Mieter in vielen Punkten so, dass Sie davon nicht durch Vertrag abweichen können. Typische Formulierung im Gesetz: „Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“ Sie steht zum Beispiel bei der Kautionsgrenze (§ 551 Abs. 4), bei Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a Abs. 4), bei Betriebskostenänderungen (§ 560 Abs. 6) und bei der Kündigung (§ 573 Abs. 4, § 573c Abs. 4). Eine Klausel, die gegen solche Regeln verstößt, hilft Ihnen deshalb nicht, sondern schafft Streit.

Wenn die Wohnung verkauft wird

Wird vermieteter Wohnraum nach der Überlassung veräußert, tritt der Erwerber an Ihre Stelle in das Mietverhältnis ein (§ 566 Abs. 1). Der Mietvertrag bleibt bestehen. Kaufen Sie selbst eine vermietete Wohnung, treten Sie ebenso in den bestehenden Vertrag ein, auch in die Pflichten aus einer geleisteten Kautionsgrenze (§ 566a). Erben Sie eine vermietete Wohnung, gehen Mietvertrag und Kautionsgrenze als Teil des Nachlasses auf Sie über (§ 1922). Lassen Sie sich die Kautionsgrenze und die Unterlagen in beiden Fällen nachweisen.

Energieausweis

Soll eine Wohnung vermietet werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger vorliegt (§ 80 Abs. 3 GEG). Sie müssen ihn Interessierten spätestens bei der Besichtigung vorlegen; das geht auch durch deutlich sichtbaren Aushang oder Auslegen (§ 80 Abs. 4 und 5 GEG). Nach Abschluss des Mietvertrags übergeben Sie ihn oder eine Kopie unverzüglich (§ 80 Abs. 4 und 5 GEG). Geben Sie eine Anzeige in kommerziellen Medien auf und liegt ein Energieausweis vor, gehören bestimmte Angaben aus dem Ausweis in die Anzeige (§ 87 Abs. 1 GEG).

5. Die Kautions

Wie hoch

Eine Mietsicherheit darf höchstens das Dreifache der Monatsmiete ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen (§ 551 Abs. 1). Gemeint ist also die Nettokaltmiete.

Ratenzahlung

Ist eine Geldsumme als Sicherheit vereinbart, darf der Mieter in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zahlen. Die erste ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die weiteren zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen (§ 551 Abs. 2). Eine Vereinbarung, die das ausschließt, ist unwirksam (§ 551 Abs. 4).

Anlage

Sie müssen die Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen. Eine andere Anlageform können die Parteien vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage **getrennt von Ihrem Vermögen** erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit (§ 551 Abs. 3). Bestätigen Sie der Mieterin oder dem Mieter die Anlage schriftlich (Brief 2).

Wenn die Kautions nicht gezahlt wird

Ist der Mieter mit der Sicherheitsleistung in Höhe von zwei Nettokaltmieten im Verzug, liegt ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung vor; einer Abmahnung bedarf es dann nicht (§ 569 Abs. 2a). Eine fristlose Kündigung ist ein schwerer Schritt. Sprechen Sie vorher mit der Mieterin oder dem Mieter und lassen Sie sich anwaltlich beraten.

★ Praxistipp: Ein eigenes Kautionskonto

Viele Banken bieten Mietkautionskonten an, die auf den Namen des Vermieters für den Mieter geführt werden. Fragen Sie Ihre Bank, wie das Konto bezeichnet wird und ob es als Treuhandkonto für die Mieterin oder den Mieter geführt wird, damit die Trennung von Ihrem Vermögen gewährleistet ist.

Musterbrief 1: Wohnungsgeberbestätigung nach § 19 BMG

Wann? Beim Einzug. Die meldepflichtige Person muss sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug anmelden (§ 17 Abs. 1 BMG); Sie bestätigen den Einzug innerhalb dieser Frist (§ 19 Abs. 1 BMG).

Versand: Unterschrieben an die einziehenden Personen übergeben. Alternativ elektronisch gegenüber der Meldebehörde, soweit angeboten (§ 19 Abs. 4 BMG).

Wohnungsgeberbestätigung nach § 19 BMG

[Vorname Nachname] · [Straße Hausnummer] · [PLZ Ort] · [Telefon] · [E-Mail]

[Vorname Nachname der Mieterin oder des Mieters]

[Anschrift der Mietwohnung]

[Ort], [Datum]

Betreff: Bestätigung des Wohnungsgebers nach § 19 Bundesmeldegesetz

[Anrede],

hiermit bestätige ich als Wohnungsgeber den Einzug in folgende Wohnung:

Anschrift der Wohnung: [Anschrift der Mietwohnung], [Lage der Wohnung]

Einzugsdatum: [Einzugsdatum]

Eingezogene meldepflichtige Personen: [Namen aller einziehenden Personen]

Wohnungsgeber: [Vorname Nachname], [Straße Hausnummer], [PLZ Ort]

☐ Ich bin Eigentümer der Wohnung. ☐ Eigentümer ist: [Name des Eigentümers].

Ich bestätige, dass die genannten Personen tatsächlich in die Wohnung eingezogen sind.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift]

[Vorname Nachname]

Das komplette Praxis-Kit

Eine Wohnung privat vermieten: Vertrag, Übergabe, Kaution, Betriebskosten, Mieterhöhung, Ende und Steuer geordnet

- Leitfaden mit 13 Kapiteln, Wegweisern, Fristen auf einen Blick, Glossar und Quellen (47 Seiten A4, dazu Word-Datei und Handyversion)
- 10 Musterbriefe als Word-Dateien: Wohnungsgeberbestätigung, Kaution, Betriebskosten, Mieterhöhung, Mängel, Rückgabe und Kündigung
- Übergabe- und Mietvertrags-Prüfbogen als Word, PDF und ausfüllbares PDF
- Checkliste zum Abhaken (Word und PDF)
- Excel-Übersicht: Mieteingang, Betriebskostenumlage, Mieterhöhung, Kündigungsfrist, Kaution und Verjährung als Rechenhilfe nach Ihren Angaben
- Nutzungsanleitung

Das Praxis-Kit ist in Kürze über Digistore24 erhältlich.

Bestellung über Digistore24 auf praxis-kit.de. Verkäufer ist die Digistore24 GmbH als Wiederverkäuferin.

Widerrufsrecht: Vertragspartner und Wiederverkäufer ist die Digistore24 GmbH, St.-Godehard-Straße 32, 31139 Hildesheim. Als Verbraucherin oder Verbraucher haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht von 14 Tagen ab Vertragsschluss. Die vollständige Widerrufsbelehrung finden Sie im Bestellformular und in Ihrer Bestellbestätigung von Digistore24.

Allgemeine Information, keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Das Kit enthält keinen fertigen Mietvertrag und kein Kündigungsschreiben des Vermieters und prüft keinen Einzelfall.

Spätere Änderungen von Gesetzen oder Rechtsprechung sind in diesem Kit nicht berücksichtigt. Inhaltliche Aktualisierungen sind nicht Teil des Kaufs; Ihre gesetzlichen Rechte bleiben unberührt.

Herausgeber: Denis Kotenjow, Praxis-Kit, Hansjakobstr. 2, 79189 Bad Krozingen, info@praxis-kit.de

Stand der Informationen: 30.10.2026 · Rechtsstand: 29.10.2026

© 2026 Denis Kotenjow (Praxis-Kit). Nur für den persönlichen Gebrauch der Käuferin oder des Käufers. Weitergabe und Veröffentlichung sind nicht gestattet. Für Einrichtungen gibt es eigene Lizenzen; Hinweise dazu finden Sie unter praxis-kit.de/nutzungsbedingungen. Musterbriefe, Prüfbogen, Checkliste und Excel-Übersicht dürfen Sie für Ihre eigenen Mietverhältnisse kopieren und anpassen.