RATGEBER

IMMOBILIEN VERMIETEN

Immobilien vermieten

CASINI | GÖRNER
IMMOBILIEN

Inhalt

4

Kontext und Zielgruppe der Publikation

5

Rechtssicher vermieten: Pflichten, Spielräume und typische Stolperstellen

6

Maklergestützte Vermietung und Dienstleister-Ökosystem

8

Mieterqualifizierung und Datenschutz: Was rechtlich trägt und was nicht

9

Struktur- und Steueroptionen: privat, vermögensverwaltende GmbH, Holding, Stiftung

10

Wert- und Mietoptimierung im Lebenszyklus: von Auszug bis Neuvermietung

MIETVERTRAG
MIETVERTRAG
MIETVERTRAG
3

Kontext und Zielgruppe der Publikation

Deutschland ist auch 2026 ein „Mieterland“: Mehr als die Hälfte der Bevölkerung lebte 2024 zur Miete. Gleichzeitig wächst der Wohnungsbestand weiter – zum Jahresende 2024 wurden rund 43,8 Mio. Wohnungen in Deutschland ausgewiesen. Für einen Vermieter-Ratgeber bedeutet das: Die Inhalte müssen auf einen Markt passen, in dem Vermietung nicht „Ausnahme“, sondern Normalität ist – und in dem Regulierung, Nachweis- und Informationspflichten zunehmend Teil des Alltagsgeschäfts sind.

Zweitens ist die Zielgruppe – private Vermieter – nicht nur „eine“ Gruppe, sondern prägt den Mietwohnungsmarkt erheblich. In einer Auswertung auf Basis des Zensus 2022 wird für private Kleinvermieter ein Anteil von rund 64,4 % an den vermieteten Wohnungen (Mietwohnungsmarkt) ausgewiesen; bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand werden rund 37,3 % genannt. Diese Größenordnung stützt die Entscheidung, einen Ratgeber nicht als Spezialliteratur für Profis, sondern als „Betriebshandbuch“ für private Kapitalanleger zu konzipieren – mit klaren Prozessen, Rollen (Makler, Verwaltung, Handwerk, Steuer, Recht) und wiederkehrenden Standardsituationen (Mieterwechsel, Mieterhöhung, Modernisierung, Konfliktfälle).

Drittens ist der „Mieterwechsel“ der Moment, in dem sich viele Vermieterfragen bündeln: Neuvermietungsmiete, Modernisierungsentscheidungen, Energie- und CO_2-Regeln, Unterlagenmanagement, Vermarktung – und das sauber innerhalb der Mietrechts- und Datenschutzgrenzen. Genau dort ist die Zusammenarbeit mit einem Makler nicht „nice to have“, sondern häufig ein Instrument, um Risiken und Aufwand zu begrenzen – vorausgesetzt, Mandat, Aufgaben, Datenflüsse und Verantwortlichkeiten sind korrekt definiert.

Rechtssicher vermieten

Pflichten, Spielräume und typische Stolperstellen

Der rechtliche Kern des Vermietergeschäfts beginnt mit der Grundpflicht: Der Vermieter muss dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit gewähren und die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten. Daraus folgt praktisch: Instandhaltung ist keine „Option", sondern Daueraufgabe; viele Konflikte in Mietverhältnissen entstehen nicht aus „bösem Willen", sondern aus unklaren Zuständigkeiten, fehlender Dokumentation und verspäteter Reaktion auf Mängel.

Bei finanziellen Sicherheiten ist die Linie vergleichsweise klar: Die Mietkaution ist bei Wohnraum auf höchstens drei Monatsmieten begrenzt; außerdem kann der Mieter in drei gleichen Monatsraten zahlen. Wird Geld als Sicherheit gestellt, muss es grundsätzlich getrennt vom Vermögen des Vermieters angelegt werden; die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Diese klare Norm ist im Ratgeber wichtig, weil sie unmittelbar mit zwei Praxisfragen zusammenhängt: „Wie setze ich die Kaution korrekt auf?" und „Welche Fehler sind haftungs- oder konfliktträchtig?"

Bei Betriebskosten ist die häufigste Fehlerursache nicht die inhaltliche Abrechnung, sondern die Zeitachse: Die Betriebskostenabrechnung muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden; nach Fristablauf sind Nachforderungen grundsätzlich ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Verspätung zu vertreten hat. Zusätzlich ist die Frage „Was ist umlagefähig?" eng an die Betriebskostenverordnung gekoppelt, die einen Katalog der Betriebskostenarten enthält. Ein Vermieter-Ratgeber sollte diese Themen nicht als Juravorlesung behandeln, sondern als „ablauffähiges System": Welche Kostenarten, welche Belege, welche Fristen, welche Kontrollpunkte.

Energie- und verbrauchsabhängige Abrechnung sind mittlerweile auch im Kleinvermieter-Alltag relevant. Bei Heizkosten schreibt die Heizkostenverordnung vor, dass mindestens 50 % und höchstens 70 % nach erfasstem Verbrauch zu verteilen sind. Für Vermieter bedeutet das: Mess- und Ableselogik, Umlageschlüssel und Kommunikation mit Abrechnungsdienstleistern müssen funktionieren – sonst entstehen Streitpunkte, die operativ Zeit kosten.

Zusätzliche „Alltags-Pflichten" wirken banal, sind aber sanktions- und konfliktanfällig: Wer Wohnraum überlässt, muss bei der Anmeldung des Mieters mitwirken, indem eine Wohnungsgeberbestätigung ausgestellt wird (Bundesmeldegesetz). Und bei Neuvermietung greifen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes: Der Energieausweis ist nach den gesetzlichen Vorgaben vorzulegen; zudem sind – wenn zum Zeitpunkt der Anzeige ein Energieausweis vorliegt – Pflichtangaben in Immobilienanzeigen sicherzustellen. Diese Pflichten betreffen ausdrücklich auch Konstellationen, in denen ein Makler eingebunden ist – der Ratgeber sollte daher die Verantwortlichkeiten im Mandat klarziehen.

Maklergestützte Vermietung und Dienstleister-Ökosystem

Die Zusammenarbeit mit einem Makler bewegt sich rechtlich in zwei Ebenen: dem allgemeinen Maklerrecht und dem Sonderrecht für Wohnungsvermittlung. Grundsätzlich entsteht ein Maklerlohnanspruch, wenn für den Nachweis oder die Vermittlung eines Vertrags ein Lohn versprochen wurde und der Vertrag infolge der Maklertätigkeit zustande kommt. Für Wohnraum gilt zusätzlich das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung: Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis grundsätzlich keine Provision verlangen (Bestellerprinzip), außer in eng begrenzten Konstellationen. Praktische Übersetzung für den Ratgeber: Beauftragt der Vermieter den Makler, trägt der Vermieter typischerweise die Kosten – und sollte dafür ein sauber definiertes Leistungspaket erhalten (Vermarktung, Besichtigungen, Vorauswahl/Qualifizierung, Vertragskoordination, Übergabe).

Auch die Provisionshöhe ist im Sonderrecht begrenzt: Für Wohnräume ist gegenüber Wohnungssuchenden nur eine Provision bis maximal zwei Monatsmieten zuzüglich Umsatzsteuer zulässig; Details ergeben sich aus der Normsystematik des Wohnungsvermittlungsrechts. Für einen Vermieter-Ratgeber ist das weniger als Preisthema relevant, sondern als Transparenzthema: Welche Vergütungslogik ist überhaupt zulässig – und welche „Nebenentgelte" sind rechtlich riskant.

Wichtig für die Dienstleisterauswahl ist die Regulierung: Wer gewerbsmäßig u. a. Wohnräume vermittelt oder Wohnimmobilien verwaltet, fällt unter die Erlaubnispflichten und Regelungsbereiche des § 34c Gewerbeordnung. Hinzu kommt eine gesetzlich normierte Weiterbildungspflicht: § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung regelt die Weiterbildungssystematik; die inhaltlichen Themenfelder sind in Anlagen zur Verordnung beschrieben. Für den Ratgeber sind das keine „Qualitätssiegel", aber objektive Prüfsteine: Erlaubnisstatus, Nachweisprozesse, Professionalität der Dokumentation und – ganz praktisch – die Frage, ob der Dienstleister Prozesse beherrscht (Fristen, Textform, Datenschutz, Handwerkersteuerung).

Bei der (Haus-)Verwaltung muss der Ratgeber differenzieren: Es gibt Mietverwaltung/Sondereigentumsverwaltung als Dienstleistung für Vermieter, und es gibt die WEG-Verwaltung für Gemeinschaften. Für Wohnungseigentümergemeinschaften ist der „zertifizierte Verwalter" als gesetzlich definierter Qualitätsbegriff verankert; § 26a WEG beschreibt, wer sich so bezeichnen darf (Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer). Für private Vermieter, die eine Eigentumswohnung vermieten, ist das relevant, weil viele Baustellen (Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum, Beschlüsse, Sanierungsfahrpläne) nicht über den Mieter, sondern über die Gemeinschaft und Verwaltung laufen.

Für den Ratgeber ergeben sich daraus typische Rollen-Kapitel, die mit Praxisbezug ausgearbeitet werden sollten: Makler (Vermarktung/Qualifizierung), Verwaltung (Betrieb/Koordination), Gutachter (Mietniveau/Markteinschätzung/Schadensbilder), Steuerberatung (Struktur/Abschreibung/Veranlagung), Rechtsberatung (Konflikt/Prozess/Vertragsprüfung), Handwerk/Bauleitung (Instandhaltung/Modernisierung). Die Begründung für diese Rollenteilung ist nicht „Bequemlichkeit", sondern Risikosteuerung entlang rechtlich vorgegebener Schnittstellen (Textform, Fristen, Nachweise, Datenminimierung).

Mieterqualifizierung und Datenschutz: Was rechtlich trägt und was nicht

Mieterqualifizierung ist in Deutschland kein „Freestyle“, sondern bewegt sich im Spannungsfeld aus Vermietungsinteresse, Diskriminierungsschutz und Datenschutz. Diskriminierung im Wohnungsmarkt wird nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) im zivilrechtlichen Bereich geregelt; § 19 enthält dabei wohnungsbezogene Besonderheiten und Ausnahmen. Ergänzend beschreibt die Antidiskriminierungsstelle des Bundes praxisnah, dass das Benachteiligungsverbot im Wohnungsmarkt für viele Merkmale typischerweise erst bei „Massengeschäften“ (u. a. bei mehr als 50 Wohnungen) greift, während rassistische Diskriminierung nicht auf solche Konstellationen beschränkt ist. Für einen Vermieter-Ratgeber folgt daraus: Auswahlkriterien müssen auf objektivierten, mietvertragsbezogenen Faktoren basieren (Zahlungsfähigkeit, Personenanzahl/Nutzungsabsicht, nachvollziehbare Plausibilität) – und dürfen nicht als „Ersatzlogik“ für unzulässige Motive dienen.

Datenschutzrechtlich ist der wichtigste aktuelle Referenzpunkt die Orientierungshilfe der Datenschutzkonferenz zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressenten (Version 1.0 vom 24.01.2024). Sie arbeitet mit einem prozessualen Ansatz: Welche Daten sind zu welchem Zeitpunkt zulässig? Bereits im Musterfragebogen wird betont, dass Fragen nur zu bestimmten Zeiten im Vermietungsprozess zulässig sind und keine Verpflichtung zur Beantwortung „vorab“ besteht. Das ist ein zentraler Baustein für ein maklerbasiertes Qualifizierungsverfahren, weil es eine gestufte, datensparsame Vorgehensweise nahelegt: Erst Kontakt-/Organisationsdaten zur Besichtigung, später erst Bonitäts- und Einkommensnähe – und erst bei konkreter Entscheidung die finalen Vertragsdaten.

Die Orientierungshilfe enthält außerdem klare Negativmarker, die in vielen privaten Vermietungsprozessen noch unterschätzt werden. Sie nennt etwa Fragen nach Heiratsabsichten, Schwangerschaft oder Kinderwunsch als unzulässig (Kernbereich privater Lebensgestaltung) und stuft auch Fragen nach Parteimitgliedschaften oder Mietervereinszugehörigkeit als unzulässig ein. Ein Ratgeber, der „Mieter-Check“ verspricht, muss genau hier seriös sein: Nicht „immer mehr Daten“, sondern „richtige Daten zur richtigen Zeit“ – sonst wird aus Risikoreduktion ein Compliance-Risiko.

Auch Lösch- und Speicherpraxis wird adressiert. Die Orientierungshilfe bewertet das Führen „schwarzer Listen“ bzw. das Abgleichen aktueller Mietinteressenten mit vorhandenen Datenbeständen wegen überwiegender entgegenstehender Interessen grundsätzlich als unzulässig. Sie legt zudem nahe, personenbezogene Daten von Mietinteressenten regelmäßig spätestens dann zu löschen, wenn es zum Abschluss eines Mietvertrags mit anderen Interessenten gekommen ist – und betont diese Logik auch für Datenverarbeitung durch Makler oder Hausverwaltungen. Für den Ratgeber heißt das: Der Qualifizierungsprozess braucht nicht nur Checklisten, sondern auch ein Datenkonzept (Aufbewahrungslogik, Löschtrigger, Verantwortlichkeiten, sicherer Übermittlungskanal).

Ein belastbarer „Fünf-Punkte-Mieter-Check“ muss daher so gebaut sein, dass er rechtlich nicht gegen die eigene Zielsetzung arbeitet. Aus den genannten Leitplanken ergibt sich eine belastbare, prozessorientierte Struktur: Identität und Kontaktfähigkeit (nur das, was zur Organisation der Besichtigung erforderlich ist), Haushalts- und Nutzungsplausibilität (erst bei konkretem Anmietungsinteresse), Zahlungsfähigkeit (im erforderlichen Umfang und zeitlich nachgelagert), Vertrags- und Abwicklungsfähigkeit (Kaution, Übergabe, Betriebskosten-Setup) sowie Datenhygiene (keine Blacklists, klare Löschpunkte, dokumentierte, schlanke Speicherung).

Struktur- und Steueroptionen

privat, vermögensverwaltende GmbH, Holding, Stiftung

Ein Vermieter-Ratgeber für private Kapitalanleger sollte Strukturen nicht als „Steuerspartrick" behandeln, sondern als Abwägung aus Zielen, Komplexität, Haftung, Finanzierung, Nachfolge und laufendem Verwaltungsaufwand. Ausgangspunkt in der privaten Sphäre ist die klassische Vermietung und Verpachtung: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind im Einkommensteuerrecht als Einkunftsart verankert. Das ist die Baseline, von der aus viele Optimierungsfragen überhaupt erst sinnvoll beantwortet werden können (Abschreibung, Werbungskosten, Zinsaufwand, Renovierung vs. Herstellungskosten – jeweils mit Steuerberatung zu konkretisieren).

Bei der vermögensverwaltenden Immobilien-GmbH liegt der Kernunterschied häufig nicht im Mietrecht, sondern im Steuerregime und in der Frage der Gewerbesteuer. Für Kapitalgesellschaften ist der Körperschaftsteuersatz gesetzlich festgelegt; der Solidaritätszuschlag beträgt 5,5 % der Bemessungsgrundlage. Gewerbesteuerlich ist die Steuermesszahl normiert (3,5 %); die tatsächliche Belastung hängt dann zusätzlich vom kommunalen Hebesatz ab. Aus Vermietersicht entscheidend: Vermietung kann in der GmbH – je nach Ausgestaltung – in den Bereich der erweiterten Kürzung fallen, wodurch der auf Grundstücksüberlassung entfallende Gewerbeertrag gekürzt wird.

Die „erweiterte Kürzung" ist jedoch kein Selbstläufer. Das BMF stellt in den Hinweisen zur erweiterten Kürzung den Grundmechanismus in den Vordergrund: Voraussetzung ist grundsätzlich die Beschränkung auf Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes; zusätzliche Tätigkeiten sind nur im gesetzlich definierten Rahmen unschädlich, und kürzungsschädliche Einnahmen können zum vollständigen Verlust der erweiterten Kürzung führen. Für den Ratgeber ist das der Punkt, an dem man bewusst nicht „ins Großinvestment" abgleiten muss, aber trotzdem ehrlich sein sollte: Wer über GmbH/Holding nachdenkt, braucht zwingend Steuerberatung, weil kleine operative Nebenleistungen steuerlich disproportional riskant sein können.

Der Begriff „Holding" ist in der Praxis meist keine eigene Rechtsform, sondern eine Struktur: eine Gesellschaft hält Anteile an anderen Gesellschaften (z. B. Immobilien-GmbHs). Im Vermieter-Ratgeber sollte das Kapitel deshalb nicht als „Holding erklärt" beginnen, sondern als Entscheidung: Will ich die Immobilie/en in einem Vehikel bündeln, um Risiko, Finanzierung und Nachfolge zu strukturieren – und welchen laufenden Verwaltungsaufwand akzeptiere ich dafür?

Die Stiftung ist als Strukturoption besonders anfällig für Missverständnisse. Zivilrechtlich ist die Stiftung im BGB als mit einem Vermögen zur dauernden und nachhaltigen Erfüllung eines Zwecks ausgestattete, mitgliederlose juristische Person beschrieben; sie kann typischerweise auf unbestimmte Zeit, als Verbrauchsstiftung aber auch befristet errichtet werden. Gleichzeitig ist für das Stiftungsregister in den letzten Jahren Bewegung entstanden: Das zentrale Register wird nach Angaben des Bundesamt für Justiz inzwischen auf Januar 2028 verschoben; Stiftungen müssen sich demnach ab 1. Januar 2028 zum Register anmelden. Steuerlich ist die Stiftung wiederum ein eigenes Feld, das in einem Vermieter-Ratgeber nur als Orientierungsrahmen und Entscheidungsmatrix dargestellt werden sollte – mit klarer Empfehlung, die konkrete Umsetzung professionell begleiten zu lassen.

Wert- und Mietoptimierung im Lebenszyklus

von Auszug bis Neuvermietung

Für die Mietoptimierung ist es hilfreich, zwischen „Miete bei Mietbeginn“ und „Miete im laufenden Vertrag“ zu trennen, weil unterschiedliche Regelungslogiken gelten. Bei Mietbeginn ist in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die zulässige Miethöhe begrenzt: Grundregel ist „ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 %“. Gleichzeitig existieren wichtige Ausnahmen sowie Vormiet-Konstellationen; zusätzlich sind Auskunfts- und Rechtsfolgenregeln zu beachten. Die Geltungsdauer der Mietpreisbremse ist zudem politisch und rechtlich dynamisch; der Bundestag hat die Verlängerung bis Ende 2029 dokumentiert.

Im laufenden Mietverhältnis ist die „freie“ Mietanpassung begrenzt. Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete setzt voraus, dass seit 15 Monaten keine Änderung der Miete eingetreten ist; außerdem gilt eine Kappungsgrenze: Innerhalb von drei Jahren darf die Miete nicht um mehr als 20 % steigen (abgesehen von bestimmten Erhöhungsarten). Daneben existieren vertragliche Modelle wie Staffelmiete und Indexmiete. Ein Ratgeber für Vermieter sollte diese Instrumente nicht als „Taktik“, sondern als strategische Wahl darstellen: Planbarkeit versus Flexibilität, administrativer Aufwand, Konfliktpotenzial und Vergleichsmietenlogik.

Der Mieterwechsel ist zugleich der klassische Zeitpunkt für Objektoptimierung – aber die rechtliche Einordnung ist entscheidend. Modernisierungsmaßnahmen sind gesetzlich definiert; wer während eines laufenden Mietverhältnisses modernisiert, muss die Maßnahme grundsätzlich spätestens drei Monate vor Beginn in Textform ankündigen. Nach Durchführung kann die Miete nach Maßgabe des Gesetzes erhöht werden; die jährliche Miete kann um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden, und die Mieterhöhung ist in Textform zu erklären. Für den Ratgeber ist hier ein Kernstück: saubere Trennung von Instandhaltung (Pflicht/Erhalt) und Modernisierung (wertsteigernde oder gesetzesgetriebene Veränderung), weil davon Umlagefähigkeit und Konfliktpotenzial direkt abhängen.

Hinzu kommt seit 2023 ein kostenrelevantes, kommunikativ erklärungsbedürftiges Thema: die gesetzliche Aufteilung der Kohlendioxidkosten beim Heizen zwischen Vermieter und Mieter. Für Vermieter bedeutet das in der Praxis: Energieeffizienz wirkt nicht nur auf „Wert“ und „Vermietbarkeit“, sondern auch auf laufende Kostenverteilung, Abrechnungslogik und Sanierungsanreize.

Schließlich wirkt die Energie-Transparenz in die Vermarktung hinein. Das Gebäudeenergiegesetz regelt eine Vorlagepflicht (Energieausweis) sowie Pflichtangaben in Immobilienanzeigen, wenn ein Energieausweis zum Zeitpunkt der Anzeige vorliegt; die Verantwortlichkeit kann dabei auch beim Immobilienmakler liegen, wenn er die Anzeige verantwortet. Kombiniert mit Heizkostenverordnung und Betriebskostenabrechnung ergibt sich ein plausibler Ratgeber-Ansatz: Vermietbarkeit ist ein Bündel aus Zustand, Nebenkostensteuerung, Transparenz und sauberer Prozessführung – nicht nur aus Quadratmeterpreis.

Impressum

2. aktualisierte Auflage 2024
Herausgeber: Casini & Görner Immobilien GmbH & Co. KG
Redaktion: Wordliner GmbH
Copyright: Liebermannstraße 44 a, 22605 Hamburg
Telefon: 040-55 44 022 80
E-Mail: info@cg-makler.de
Web: https://www.cg-makler.de/

Bildnachweise:
Wordliner/Bilder erstellt mit OpenAI's ChatGPT