

fimdeu

Immobilien · Finanzierung · Versicherung



Vermieter-Ratgeber

Richtig vermieten in Oldenburg und Umgebung: Miethöhe, Mieterauswahl, Energieausweis, Mietvertrag, Übergabe, Nebenkosten und Absicherung.

Praxisleitfaden für private Eigentümer und Kapitalanleger

Stand: Juli 2026

Ein Handout für Eigentümer, die ihre Wohnung sicher und gut vermieten möchten.

Dieser Ratgeber ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Er hilft, die richtigen Fragen frühzeitig zu klären und die Vermietung strukturiert vorzubereiten.

Inhalt und Suchfragen der Vermieter

Dieser Ratgeber ist bewusst nach den Fragen aufgebaut, die Vermieter in der Praxis und in Suchmaschinen besonders häufig stellen. Ziel ist nicht, jedes Spezialproblem juristisch abschließend zu behandeln, sondern die typischen Fehler vor einer Neuvermietung zu vermeiden.

1. Erst rechnen, dann vermieten: Ziel, Risiko und Rendite
2. Welche Miete darf ich verlangen?
3. Energieausweis, Exposé und Besichtigung rechtssicher vorbereiten
4. Mieterauswahl: Bonität prüfen, aber sauber dokumentieren
5. Mietvertrag, Staffelmiete, Indexmiete und Nebenkosten
6. Kautions, Übergabeprotokoll und Einzug
7. Betriebskosten: sauber umlegen und fristgerecht abrechnen
8. Reparaturen, Kleinreparaturen und Schönheitsreparaturen
9. Mieterhöhung, Modernisierung und Sanierung
10. Konflikte: Zahlungsverzug, Mietminderung, Kündigung
11. Versicherungen, Steuerunterlagen und Vermieterorganisation
12. Checklisten und FAQ für die schnelle Umsetzung
13. Quellenbasis und Hinweise

Die Kernfrage

Nicht: Wie finde ich schnell irgendeinen Mieter? Sondern: Wie vermiete ich so, dass Mietzins, Bonität, Vertrag, Unterlagen, Übergabe und spätere Verwaltung zusammenpassen?

1. Erst rechnen, dann vermieten

Eine gute Vermietung beginnt nicht mit dem Inserat, sondern mit einer nüchternen Entscheidung: Soll die Immobilie langfristig gehalten, später verkauft, innerhalb der Familie übertragen oder als Kapitalanlage optimiert werden? Davon hängen Mietstrategie, Modernisierungsbudget, Vertragsgestaltung und Risikoprofil ab.

Private Vermieter unterschätzen häufig drei Punkte: Erstens ist die höchste erzielbare Miete nicht automatisch die beste Miete, wenn dadurch Leerstand, Rückfragen oder Streit entstehen. Zweitens werden laufende Kosten, Instandhaltung und Verwaltung oft nicht sauber in die Rendite eingerechnet. Drittens ist der Mietvertrag später nur so gut wie die Unterlagen, die vor Übergabe vorbereitet wurden.

Häufige Suchfragen

- Wie viel Miete kann ich für meine Wohnung verlangen?
- Welche Unterlagen brauche ich für die Vermietung?
- Soll ich selbst vermieten oder einen Makler beauftragen?
- Wie vermeide ich Mietausfall und Ärger mit Mietern?

Die Vermieter-Rechnung in fünf Schritten

Prüfschritt	Worum es geht	Warum es wichtig ist
Marktmiete	Mietspiegel, Vergleichsangebote, Ausstattung, Lage	Verhindert unrealistische Inserate und falsche Erwartungen
Nettoertrag	Kaltmiete abzüglich nicht umlagefähiger Kosten	Zeigt die echte Wirtschaftlichkeit
Instandhaltung	Rücklagen für Dach, Heizung, Bad, Fenster, Geräte	Schützt vor Liquiditätsengpässen
Risiko	Leerstand, Zahlungsausfall, Schäden, Streit	Bestimmt Absicherungs- und Auswahlbedarf
Strategie	Halten, modernisieren, verkaufen oder später übertragen	Vermeidet kurzfristige Einzelentscheidungen

fimdeu-Praxisregel

Je besser die Vorprüfung, desto ruhiger läuft die Vermietung. Die größten Fehler entstehen meist vor Mietbeginn - nicht erst während des Mietverhältnisses.

2. Welche Miete darf ich verlangen?

Die Miethöhe ist für Vermieter der wirtschaftliche Kernpunkt. Gleichzeitig ist sie rechtlich sensibel. In Oldenburg ist der qualifizierte Mietspiegel 2025 eine wichtige Orientierung. Er wurde als Fortschreibung veröffentlicht und gilt seit Oktober 2025. Zusätzlich können landesrechtliche Vorgaben wie Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze eine Rolle spielen.

Bei Neuvermietungen in Gebieten mit Mietpreisbremse darf die Miete grundsätzlich höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausnahmen können etwa bei bestimmten Neubauten, umfassend modernisierten Wohnungen oder einer höheren zulässigen Vormiete relevant sein. Vermieter sollten diese Punkte vor Veröffentlichung des Inserats dokumentieren, nicht erst nach einer Rüge des Mieters.

Was Vermieter häufig googeln

- Gilt die Mietpreisbremse in Oldenburg?
- Wie berechne ich die ortsübliche Vergleichsmiete?
- Darf ich bei Neuvermietung erhöhen?
- Was ist der Unterschied zwischen Mietspiegel, Marktmiete und Mietpreisbremse?

Saubere Vorgehensweise

- Mietspiegel beziehungsweise Vergleichsmietdaten prüfen.
- Ausstattung, Wohnfläche, Baujahr, Modernisierung und Lage nachvollziehbar festhalten.
- Prüfen, ob Mietpreisbremse, Vormiete oder Ausnahme einschlägig sind.
- Nebenkosten nicht nutzen, um eine unrealistische Kaltmiete zu kaschieren.
- Inserat und Mietvertrag auf denselben Mietbestandteilen aufbauen.

Wichtig

Die rechtlich zulässige Miete und die am Markt sinnvoll durchsetzbare Miete sind nicht immer identisch. Eine kurze Vermarktungsdauer, gute Bonität und ein konfliktarmes Mietverhältnis können wirtschaftlich mehr wert sein als die letzte theoretische Mieterhöhung.

3. Energieausweis, Exposé und Besichtigung

Für die Vermarktung benötigen Vermieter nicht nur Fotos und Grundriss, sondern auch Pflichtangaben. Wenn bei einer kommerziellen Immobilienanzeige ein Energieausweis vorliegt, müssen bestimmte Angaben aus dem Energieausweis in die Anzeige aufgenommen werden. Der Energieausweis ist außerdem bei Verkauf oder Vermietung rechtzeitig zugänglich zu machen.

Ein gutes Exposé erfüllt zwei Aufgaben: Es erzeugt Nachfrage bei passenden Interessenten und reduziert unpassende Anfragen. Vermieter sollten deshalb nicht nur schöne Bilder zeigen, sondern offen über Wohnfläche, Nebenkosten, Etage, Heizungsart, Energiekennwerte, Stellplatz, Haustiere, Einbauküche, Renovierungsstand und Bezugsdatum informieren.

Häufige Suchfragen

- Brauche ich bei Vermietung einen Energieausweis?
- Welche Energieangaben müssen in die Anzeige?
- Welche Fotos darf ich veröffentlichen?
- Was muss in ein Wohnungsinserat?

Exposé-Check

- Vollständige Adresse nicht zwingend im ersten Inserat offenlegen, aber Lage ehrlich beschreiben.
- Wohnfläche mit belastbarer Grundlage angeben; keine grobe Schätzung verwenden.
- Nebenkosten realistisch kalkulieren und Heizkosten gesondert darstellen.
- Energieausweis prüfen: Art, Endenergiekennwert, Energieträger, Baujahr, Effizienzklasse.
- Besichtigungstermine bündeln und Interessenten vorher qualifizieren.

Vermieterfehler

Unklare Inserate erzeugen viele Anfragen, aber wenig passende Bewerber. Ein präzises Inserat spart Besichtigungszeit und senkt das Risiko späterer Missverständnisse.

4. Mieterauswahl: Bonität prüfen, aber fair

Die Auswahl des Mieters entscheidet oft stärker über den Erfolg der Vermietung als kleine Mietpreisunterschiede. Vermieter dürfen berechnete Informationen abfragen, müssen aber Zweck, Zeitpunkt und Datenschutz beachten. Nicht jede Frage ist zu jedem Zeitpunkt angemessen.

Vor einer Besichtigung reichen meist Kontaktdaten, gewünschter Einzugsstermin und grobe Haushaltsgröße. Vor Vertragsabschluss werden Selbstauskunft, Einkommensnachweise, Bonitätsauskunft und Vorvermieterinformationen wichtiger. Sensible Daten sollten nur erhoben werden, wenn sie für die Entscheidung erforderlich sind und nicht unbegrenzt gespeichert werden.

Häufige Suchfragen

- Welche Fragen darf ich Mietinteressenten stellen?
- Darf ich eine Schufa-Auskunft verlangen?
- Wie erkenne ich zuverlässige Mieter?
- Welche Unterlagen brauche ich vom Mieter?

Empfohlener Auswahlprozess

Phase	Sinnvolle Informationen	Hinweis
Vor Besichtigung	Name, Kontakt, Einzugsstermin, Personenzahl, Haustiere soweit relevant	Keine vollständigen Einkommensunterlagen nötig
Nach Besichtigung	Selbstauskunft, Beschäftigung, Einkommen, gewünschte Mietdauer	Nur ernsthafte Bewerber vertieft prüfen
Vor Vertrag	Bonitätsnachweis, Ausweisprüfung, Kautionsart, Zahlungsfähigkeit	Daten sparsam speichern und löschen, wenn nicht benötigt

Praxisregel

Nicht der sympathischste Eindruck allein entscheidet. Entscheidend ist die Kombination aus Zahlungsfähigkeit, plausibler Nutzung, vollständigen Angaben und verlässlicher Kommunikation.

5. Mietvertrag, Staffelmiete, Indexmiete und Nebenkosten

Ein Mietvertrag sollte zur Immobilie passen. Musterverträge können helfen, ersetzen aber nicht die Prüfung der konkreten Situation. Besonders wichtig sind Wohnfläche, Mietbestandteile, Betriebskostenvereinbarung, Kautions, Kleinreparaturklausel, Schönheitsreparaturen, Tierhaltung, Gartennutzung, Stellplatz, Einbauküche und Übergaberegeln.

Vermieter sollten vorab entscheiden, ob sie eine normale Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlungen, eine Staffelmiete oder eine Indexmiete wählen. Jede Struktur hat Vor- und Nachteile. Staffeln schaffen Planbarkeit, Indexmieten reagieren auf Inflation, normale Mieten ermöglichen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

Häufige Suchfragen

- Was muss im Mietvertrag stehen?
- Staffelmiete oder Indexmiete - was ist besser für Vermieter?
- Welche Nebenkosten darf ich umlegen?
- Kann ich Haustiere verbieten?

Vertragsbausteine, die häufig Ärger vermeiden

- Betriebskosten ausdrücklich und vollständig nach Betriebskostenverordnung vereinbaren.
- Einbauküche klar regeln: mitvermietet, leihweise überlassen oder vom Mieter übernommen?
- Kleinreparaturen nur mit wirksamer Begrenzung verwenden.
- Gartennutzung, Winterdienst und Treppenhausreinigung konkret festlegen.
- Keine pauschalen Verbote oder veralteten Klauseln ungeprüft übernehmen.

Hinweis

Je individueller Immobilie und Nutzung, desto gefährlicher ist ein ungeprüfter Standardvertrag. Besonders bei möblierten Wohnungen, Einliegerwohnungen, WG-Nutzung und befristeter Vermietung lohnt sorgfältige Vertragsarbeit.

6. Kaution, Übergabe und Einzug

Die Mietkaution ist eine Sicherheit, aber keine frei verfügbare Einnahme. Bei Wohnraummietverhältnissen ist eine Barkaution auf drei Nettokaltmieten begrenzt. Wird eine Geldsumme vereinbart, darf der Mieter in drei gleichen Monatsraten zahlen; die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

Die Übergabe ist der Moment, in dem spätere Streitigkeiten entweder vermieden oder vorprogrammiert werden. Entscheidend sind ein detailliertes Protokoll, Zählerstände, Schlüsselanzahl, Fotos, sichtbare Mängel, Zustand von Wänden, Böden, Bad, Küche, Fenstern, Türen, Rauchwarnmeldern und Außenflächen.

Häufige Suchfragen

- Wie hoch darf die Mietkaution sein?
- Muss ich die Kaution getrennt anlegen?
- Was gehört ins Übergabeprotokoll?
- Darf der Mieter die Kaution in Raten zahlen?

Übergabe-Checkliste

- Alle Schlüssel einzeln aufführen: Haustür, Wohnung, Briefkasten, Keller, Garage, Fenster.
- Strom-, Wasser-, Gas- und Heizungszähler fotografieren und notieren.
- Mängel präzise beschreiben, nicht nur „gebraucht“ oder „ok“ schreiben.
- Zustand der Einbauküche und Geräte dokumentieren.
- Rauchwarnmelder, Bedienungsanleitungen und Hausordnung übergeben.
- Protokoll von Vermieter und Mieter unterschreiben lassen.

fimdeu-Praxisregel

Ein gutes Übergabeprotokoll ist kein Misstrauensbeweis. Es schützt beide Seiten und macht den späteren Auszug deutlich einfacher.

7. Betriebskosten sauber umlegen und abrechnen

Betriebskosten sind laufende Kosten, die dem Eigentümer durch Eigentum oder bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Anlagen und des Grundstücks entstehen. Was umlagefähig ist, ergibt sich grundsätzlich aus der Betriebskostenverordnung und aus dem Mietvertrag. Ohne wirksame Vereinbarung trägt der Vermieter viele Kosten selbst.

Die jährliche Betriebskostenabrechnung muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen. Nachforderungen können nach Fristablauf regelmäßig ausgeschlossen sein, wenn der Vermieter die Verspätung zu vertreten hat.

Häufige Suchfragen

- Welche Nebenkosten darf ich auf den Mieter umlegen?
- Bis wann muss die Nebenkostenabrechnung beim Mieter sein?
- Was ist der Unterschied zwischen Vorauszahlung und Pauschale?
- Darf ich Grundsteuer und Versicherung umlegen?

Typische umlagefähige Positionen

- Grundsteuer, Wasser, Entwässerung, Heizung, Warmwasser.
- Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung.
- Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung.
- Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandversorgung, soweit rechtlich und vertraglich zulässig.

Achtung

Instandhaltung, Verwaltungskosten, Bankgebühren und Reparaturen sind grundsätzlich keine normalen Betriebskosten. Die Abgrenzung ist ein häufiger Grund für Beanstandungen.

8. Reparaturen, Kleinreparaturen und Schönheitsreparaturen

Vermieter bleiben grundsätzlich für die Instandhaltung der Mietsache verantwortlich. Das bedeutet: Defekte Heizung, undichte Leitungen, kaputte Fensterbeschläge oder erhebliche Mängel sind nicht automatisch Sache des Mieters. Kleinreparaturklauseln können bestimmte Bagatellschäden auf den Mieter verlagern, müssen aber wirksam formuliert und betragsmäßig begrenzt sein.

Schönheitsreparaturen sind ein weiteres Konfliktfeld. Starre Fristen, pauschale Endrenovierungspflichten oder unangemessene Klauseln können unwirksam sein. Entscheidend sind Zustand bei Übergabe, vertragliche Regelung und tatsächlicher Abnutzungsgrad.

Häufige Suchfragen

- Welche Reparaturen muss der Vermieter zahlen?
- Was darf eine Kleinreparaturklausel enthalten?
- Muss der Mieter beim Auszug renovieren?
- Wer zahlt, wenn ein Gerät in der Einbauküche kaputtgeht?

Praxisorientierte Einordnung

Thema	Vermieter sollte klären	Typischer Fehler
Kleinreparaturen	Betragsgrenzen, betroffene Gegenstände, Jahresobergrenze	Zu weite oder unklare Klausel
Einbauküche	Mitvermietet, leihweise oder verkauft?	Keine klare Regelung im Vertrag
Schönheitsreparaturen	Zustand bei Einzug dokumentieren	Starre Fristen übernehmen
Mängelmeldung	Reaktionsweg und Erreichbarkeit festlegen	Zu spät reagieren oder nichts dokumentieren

Risikoreduzierung

Für Vermieter ist schnelle, dokumentierte Reaktion oft günstiger als Streit. Ein klarer Reparaturprozess schützt Mieterzufriedenheit und Objektwert.

9. Mieterhöhung, Modernisierung und Sanierung

Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen folgen anderen Regeln als die Miethöhe bei Neuvermietung. Eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete setzt unter anderem Sperrfristen, Begründung und Zustimmung des Mieters voraus. Zusätzlich greift die Kappungsgrenze; in angespannten Märkten kann sie abgesenkt sein.

Nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen kann eine Modernisierungsmieterhöhung in Betracht kommen. Das Gesetz sieht grundsätzlich vor, dass jährlich 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden können. Reine Instandhaltungskosten, ersparte Aufwendungen und Fördermittel sind dabei sorgfältig abzugrenzen.

Häufige Suchfragen

- Wie oft darf ich die Miete erhöhen?
- Wie begründe ich eine Mieterhöhung mit dem Mietspiegel?
- Was darf ich nach einer Modernisierung umlegen?
- Muss ich eine Sanierung vorher ankündigen?

Vor jeder Mieterhöhung prüfen

- Welche Erhöhungsart wird gewählt: Vergleichsmiete, Staffel, Index oder Modernisierung?
- Welche Fristen und formalen Anforderungen gelten?
- Welche Ausgangsmiete und Vergleichswerte sind maßgeblich?
- Gibt es Kappungsgrenze, Mietpreisbremse oder Sonderregeln?
- Sind Instandhaltung und Modernisierung sauber getrennt?

Praxis-Tipp

Mieterhöhungen sollten nicht nebenbei formuliert werden. Formfehler verzögern die Umsetzung und belasten das Verhältnis zum Mieter.

10. Konflikte: Zahlungsverzug, Mietminderung, Kündigung

Konflikte lassen sich nicht immer vermeiden. Entscheidend ist, früh zu reagieren und sauber zu dokumentieren. Bei Zahlungsverzug sollten Zahlungseingänge, Mahnungen, Rückstände und Kommunikation lückenlos nachvollziehbar sein. Eine fristlose Kündigung setzt einen wichtigen Grund voraus; bei Wohnraum gelten hohe formale Anforderungen.

Auch Mietminderungen entstehen meist aus Mängeln. Vermieter sollten Mängelmeldungen ernst nehmen, Besichtigung und Behebung organisieren und schriftlich festhalten, was wann gemeldet, geprüft und erledigt wurde. Selbst wenn eine Forderung überzogen wirkt, ist Nichtreagieren selten die beste Strategie.

Häufige Suchfragen

- Wann darf ich einem Mieter kündigen?
- Wie funktioniert Eigenbedarfskündigung?
- Was tun, wenn der Mieter nicht zahlt?
- Wann darf der Mieter die Miete mindern?

Kündigung: sauber und vorsichtig

- Ordentliche Kündigung durch den Vermieter braucht ein berechtigtes Interesse.
- Kündigungsfristen verlängern sich für Vermieter nach fünf und acht Jahren Mietdauer.
- Eigenbedarf muss konkret, nachvollziehbar und wahrheitsgemäß begründet werden.
- Fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzug sollten rechtlich geprüft werden.
- Bei Streit keine Selbsthilfe: Schlösser tauschen oder Versorgung abstellen ist hochriskant.

Wichtig

Kündigungen gehören zu den fehleranfälligsten Vermieterthemen. Vor Ausspruch einer Kündigung sollte in der Regel juristischer Rat eingeholt werden.

11. Versicherungen, Steuern und Organisation

Vermietung ist nicht nur Mietvertrag und Nebenkostenabrechnung. Vermieter sollten auch prüfen, ob Gebäudeversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Gewässerschadenhaftpflicht, Vermieter-Rechtsschutz, Mietausfallabsicherung und private Haftpflicht zur tatsächlichen Nutzung passen. Besonders bei Mehrfamilienhäusern, vermieteten Einliegerwohnungen und Kapitalanlageobjekten lohnt ein Blick in bestehende Verträge.

Steuerlich sind Mieteinnahmen, Werbungskosten, Darlehenszinsen, Abschreibung, Erhaltungsaufwand, Fahrtkosten und Verwaltungskosten relevant. fimdeu leistet keine Steuerberatung, kann aber helfen, die immobilienbezogenen Unterlagen so zu strukturieren, dass die Steuerberatung effizient arbeiten kann.

Häufige Suchfragen

- Welche Versicherungen brauche ich als Vermieter?
- Welche Kosten kann ich steuerlich absetzen?
- Was tun bei Mietausfall?
- Wie organisiere ich Unterlagen für Steuerberater und Hausverwaltung?

Vermieter-Aktenstruktur

- Objektunterlagen: Grundbuch, Teilungserklärung, Wohnflächenberechnung, Bauunterlagen, Energieausweis.
- Mietunterlagen: Vertrag, Nachträge, Übergabe, Kautions, Kommunikation.
- Kosten: Hausgeld, Betriebskosten, Reparaturen, Versicherungen, Darlehen.
- Abrechnung: Zählerstände, Vorauszahlungen, Abrechnungsschlüssel, Belege.
- Risikomanagement: Versicherungen, Wartungen, Fristen, Rücklagen.

fimdeu-Mehrwert

Immobilie, Finanzierung und Absicherung hängen zusammen. Eine Vermietung sollte deshalb nicht isoliert betrachtet werden, sondern im Kontext von Rendite, Risiko, Finanzierung und Vermögensschutz.

12. Checklisten für die Umsetzung

Vor Veröffentlichung des Inserats

- Mietziel, Mindestmiete und wirtschaftliche Schmerzgrenze festlegen.
- Mietspiegel, Vergleichsangebote und rechtliche Miethöhe prüfen.
- Energieausweis und Pflichtangaben bereitlegen.
- Grundriss, Wohnfläche, Fotos und Objektbeschreibung vorbereiten.
- Nebenkosten realistisch kalkulieren; nicht umlagefähige Kosten trennen.
- Zielgruppe und Ausschlusskriterien sachlich definieren.

Vor Vertragsabschluss

- Selbstauskunft und Bonitätsunterlagen nur bei ernsthaften Bewerbern einholen.
- Mietvertrag passend zur Immobilie vorbereiten.
- Kaution, Bankverbindung, Einzugstermin und Übergabetermin festlegen.
- Offene Punkte zu Haustieren, Einbauküche, Stellplatz, Garten, Keller klären.

Bei Übergabe

- Zählerstände fotografieren.
- Alle Schlüssel dokumentieren.
- Mängel und Zustand mit Fotos festhalten.
- Hausordnung, Bedienungsanleitungen und Kontaktdaten übergeben.
- Protokoll von beiden Seiten unterschreiben lassen.

Sofort nutzbarer Satz für Vermieter

„Wir entscheiden nicht nach dem schnellsten Bauchgefühl, sondern nach vollständigen Unterlagen, passender Nutzung und einer Vermietung, die langfristig für beide Seiten funktioniert.“

13. Häufig gesuchte Vermieterfragen

1. Darf ich die Miete frei festlegen?

Nicht immer. Mietspiegel, ortsübliche Vergleichsmiete, Mietpreisbremse, Vormiete und Ausnahmen müssen je nach Ort und Objekt geprüft werden.

2. Muss ich einen Energieausweis haben?

Bei Neuvermietung ist der Energieausweis ein zentrales Pflichtdokument; Anzeigen können Pflichtangaben aus dem Ausweis erfordern.

3. Welche Unterlagen darf ich vom Mieter verlangen?

Vor Vertragsabschluss sind Selbstauskunft, Einkommensnachweise und Bonitätsunterlagen üblich. Vor der Besichtigung sollte die Datenerhebung schlanker sein.

4. Wie hoch darf die Kautions sein?

Bei Wohnraum höchstens drei Nettokaltmieten. Eine Barkautions darf der Mieter in drei gleichen monatlichen Raten zahlen.

5. Welche Nebenkosten kann ich umlegen?

Nur vertraglich vereinbarte und nach Betriebskostenverordnung umlagefähige laufende Kosten. Verwaltung und Instandhaltung sind regelmäßig nicht umlagefähig.

6. Wann darf ich kündigen?

Bei Wohnraum braucht der Vermieter für eine ordentliche Kündigung ein berechtigtes Interesse, etwa Eigenbedarf oder erhebliche Pflichtverletzungen.

7. Was ist besser: selbst vermieten oder Makler?

Selbstvermietung spart Honorar, kostet aber Zeit und erhöht das Risiko von Formfehlern. Ein Makler kann Vermarktung, Auswahl, Termine und Übergabe strukturieren.

8. Wie vermeide ich Mietausfall?

Durch realistische Miete, sorgfältige Auswahl, vollständige Unterlagen, klare Kautions, gutes Übergabeprotokoll und laufende Kontrolle der Zahlungseingänge.

Quellenbasis und rechtlicher Hinweis

Auswahl der Quellen: Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §§ 551, 556, 556d, 556e, 558, 559, 543, 573, 573c; Betriebskostenverordnung §§ 1 und 2; Gebäudeenergiegesetz §§ 80 und 87; Stadt Oldenburg, Mietspiegel 2025; Niedersächsische Mieterschutzverordnung und Presseinformationen zur Verlängerung bis 2029; Verbraucherzentrale, Finanztip und Stiftung Warentest zu Umkehrhypothek/Immobilienrente als ergänzende Hintergrundquellen für Vermögensschutzthemen.

Dieser Ratgeber ist eine allgemeine Orientierung für private Vermieter. Er ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung. Bei Kündigung, Eigenbedarf, steuerlichen Fragen, Modernisierungsmieterhöhung oder streitigen Mängeln sollte fachlicher Rat eingeholt werden.

Vermietung sicher vorbereiten - mit findeu an Ihrer Seite

Sie möchten eine marktgerechte Miete erzielen, passende Mieter auswählen und die Vermietung nicht dem Zufall überlassen? findeu unterstützt Sie von der Einordnung der Miethöhe über Exposé, Interessentenmanagement und Besichtigungen bis zur strukturierten Übergabe. Auf Wunsch beziehen wir auch Finanzierung, Absicherung und Vermögensschutz rund um Ihre Immobilie mit ein.

Jetzt telefonische Beratung anfragen

Scannen Sie den QR-Code und schildern Sie uns kurz Ihre Immobilie, den gewünschten Vermietungsbeginn und Ihre offenen Fragen. Wir melden uns zur ersten Einschätzung und besprechen, wie findeu die Vermietung Ihrer Wohnung konkret begleiten kann.

Direktkontakt: 0441-24926610 • vermietung@findeu.de

