



wohnung-jetzt.de

# Checkliste für private Hausvermieter

Reihenhaus · Doppelhaushälfte · Einfamilienhaus

Außerhalb Mietspiegel · ohne WEG-Verwaltung

✓ Kostenloser Download · [wohnung-jetzt.de](http://wohnung-jetzt.de)

## 1 Vorbereitung & Rechtliches

- Grundbuchauszug prüfen
- Energieausweis erstellen lassen (Pflicht!)  
*Bedarfs- oder Verbrauchsausweis – Bußgeld bis 15.000 €*
- Vermietung dem Finanzamt mitteilen  
*Mieteinnahmen sind steuerpflichtig*
- Bestehende Versicherungen prüfen  
*Wohngebäude-, Haftpflichtversicherung aktuell?*
- Ggf. Grundsteuer-Zuordnung klären
- Denkmalschutz o. Auflagen prüfen  
*Gilt auch für Garten / Garage*

■ **Tipp:** Energieausweis muss bereits bei Besichtigung vorliegen!

## 2 Haus & Grundstück

- Alle Räume & Ausstattung dokumentieren  
*Fotos mit Zeitstempel vor Einzug*
- Übergabeprotokoll vorbereiten  
*Inkl. Keller, Dachboden, Garage, Garten*
- Schlüssel zählen & Übergabeliste erstellen  
*Haustür, Keller, Briefkasten, Garage ...*
- Rauchmelder prüfen & nachrüsten  
*Alle Schlaf-/Kinderzimmer + Flure – Pflicht!*
- Heizung, Elektro, Wasser, Öltank prüfen  
*Wartungsverträge dokumentieren*
- Gartenpflege & Winterdienst regeln  
*Wer ist für was zuständig?*
- Parkplatz / Stellplatz klären

■ **Tipp:** Gartenarbeit & Schneeräumen im Vertrag klar zuweisen.

## 3 Exposé & Inserat schalten

- Professionelle Fotos machen  
*Tageslicht, aufgeräumt – außen & innen*
- Grundriss besorgen oder skizzieren
- Wohnfläche & Grundstücksgröße angeben
- Kaltmiete, NK-Vorauszahlung, Kautions
- Energieausweis-Kennwerte ins Inserat  
*Gesetzliche Pflichtangabe*
- Anzeige auf [wohnung-jetzt.de](http://wohnung-jetzt.de) schalten  
*Kostenlos & regional*

■ **Tipp:** Pflichtangaben im Inserat: Energieausweis-Klasse & Kennwerte!

## 4 Mieterauswahl

- Selbstauskunft des Mieters einholen
- Einkommensnachweise (3 Monate)  
*Nettoeinkommen mind. 3x Kaltmiete*
- SCHUFA-Auskunft anfordern
- Referenz vom Vorvermieter einholen
- Besichtigungstermine koordinieren
- AGG-konformes Auswahlverfahren  
*Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz – Diskriminierungsverbot beachten*
- Absagen schriftlich & neutral formulieren

■ **Tipp:** Auf Haustiere, Personenanzahl & Nutzung ansprechen.

## 5 Mietvertrag

- Seriöses Vertragsformular verwenden  
*z. B. Haus & Grund – kein WEG nötig*
- Miete, NK-Vorauszahlung, Fälligkeit
- Kautions festlegen  
*Orientierung: 3 Kaltmieten, individuell je nach Hausausstattung – sep. Konto Pflicht*
- Schönheitsreparaturen klar regeln  
*AGB-Fallen vermeiden – Klauseln prüfen*
- Garten-, Schneeräum- & Streupflicht  
*Explizit im Vertrag nennen*
- Tierhaltung, Untervermietung regeln
- Beide Parteien unterschreiben lassen

■ **Tipp:** Unwirksame Klauseln können teuer werden – Vorlage nutzen.

## 6 Einzug & laufende Vermietung

- Wohnungsübergabe mit Protokoll  
*Alle Räume, Keller, Garten, Garage*
- Zählerstände ablesen & notieren  
*Strom, Gas/Öl, Wasser + Anzahl Schlüssel dokumentieren*
- Kautions auf Treuhandkonto einzahlen
- Mieter bei Versorger/Müllabfuhr melden
- Jährliche Nebenkostenabrechnung  
*Frist: 12 Monate nach Abrechnungsjahr*
- Regelmäßige Kommunikation & Begehung

Mehr Tipps für private Hausvermieter:

■ [wohnung-jetzt.de/ratgeber](http://wohnung-jetzt.de/ratgeber) – »Haus vermieten: Tipps für private Vermieter«