



# Erfolgreich vermieten: Ihr Schritt-für-Schritt-Leitfaden

---

**Praktische Tipps und mein persönliches Vorgehen für  
eine sorgenfreie Vermietung**

Hallo liebe Leser,

das Vermieten einer Immobilie ist eine spannende Aufgabe, die jedoch auch mit Verantwortung und Planung verbunden ist. Eine gute Vorbereitung ist der Schlüssel zu einem erfolgreichen und langfristig zufriedenstellenden Mietverhältnis. Ob es um die Festlegung des richtigen Mietpreises, die Auswahl eines zuverlässigen Mieters oder die Erstellung eines rechtssicheren Mietvertrags geht – jeder Schritt zählt.

Als Immobilienmakler habe ich in meiner täglichen Arbeit einige Vermietungen begleitet und dabei einen klaren, strukturierten Ablauf entwickelt, der Vermietern Sicherheit gibt und Fehler vermeidet. In dieser Anleitung teile ich mein bewährtes Vorgehen mit Ihnen. Sie erhalten praktische Tipps, wertvolle Einblicke und konkrete Handlungsempfehlungen, die Ihnen helfen, Ihre Immobilie effizient und sorgenfrei zu vermieten.

Egal, ob Sie zum ersten Mal vermieten oder bereits Erfahrung gesammelt haben – dieser Leitfaden gibt Ihnen alle Werkzeuge an die Hand, um die richtigen Entscheidungen zu treffen und den optimalen Mieter für Ihre Immobilie zu finden.

Nutzen Sie meine Expertise, und starten Sie bestens vorbereitet in den Vermietungsprozess!

Viele Grüße  
Ihr Daniel Waimer

# 1. Vorbereitung



## Zustand der Immobilie prüfen

**Wenn** Sie die Immobilie **nicht als Erstbezug** nach einer Sanierung oder einem Neubau vermieten, sollten Sie, sobald Ihnen der Auszug des Mieters bekannt ist, einen Begutachtungstermin mit diesem vereinbaren.

Untersuchen Sie die Wohnung sorgfältig auf mögliche Schäden oder Abnutzungen. Dabei sollten Sie insbesondere Böden, Wände, Türen, Fenster und bereitgestellte Ausstattungsgegenstände prüfen, abhängig davon, welche Gegenstände im Mietvertrag festgehalten sind. Achten Sie dabei nicht nur auf sichtbare Mängel, sondern testen Sie auch die Funktionalität, wie beispielsweise das Öffnen der Fenster oder die Funktion der Toilettenspülung.

Besprechen Sie mit dem Mieter, basierend auf den Vereinbarungen im Mietvertrag und bei der Übergabe, welche Reparaturen er vor der Rückgabe durchführen soll. Planen Sie zudem, welche Arbeiten Sie vor einer Neuvermietung eventuell selbst in Angriff nehmen möchten.



## Immobilieaufnahmen machen

Falls die Immobilie nicht als Erstbezug vermietet wird, besprechen Sie mit dem Mieter im Rahmen des Begutachtungstermins, dass Sie idealerweise zur hellsten Tageszeit Fotoaufnahmen für die Mietersuche machen möchten. Bitten Sie den Mieter, die Wohnung entsprechend aufzuräumen und zu reinigen. Für ansprechende Immobilienfotos benötigen Sie lediglich:

# 1.1 Vorbereitung

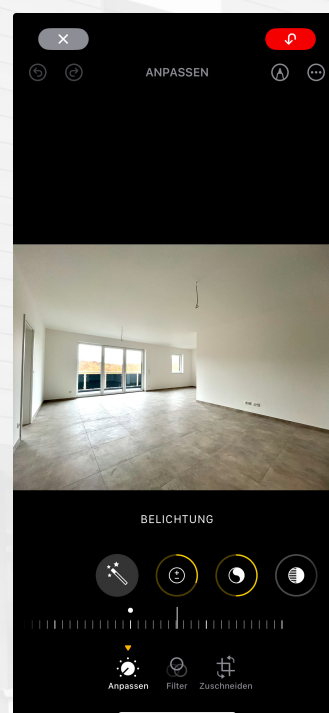
- **Eine gute Handkamera** mit einem x0,5-Zoom (z. B. ein neueres iPhone oder Samsung-Gerät).
- **(Gegebenenfalls) Softboxen oder Lampen**, um die Räume optimal auszuleuchten.
- **(Gegebenenfalls) Ein Verlängerungskabel** mit Mehrfachstecker für die Lampen.

Fertigen Sie Fotos von allen Räumen aus verschiedenen Perspektiven an. Nutzen Sie den x0,5-Zoom und fotografieren Sie aus den Ecken der Räume in einer Höhe von etwa 1–1,2 m, sodass drei Wände des Zimmers auf dem Bild zu sehen sind. Zusätzlich können Sie auch von den Türbereichen aus fotografieren. Achten Sie darauf, die Räume mithilfe der Lampen auszuleuchten, wobei die Lampen selbst nicht im Bild sichtbar sein sollten – zum Beispiel, indem Sie sie von außerhalb des Raumes, durch die Tür, positionieren.



## Fotos bearbeiten

Bearbeiten Sie die Bilder anschließend mit der Kamera-App auf Ihrem Handy. Richten Sie die Bilder aus, hellen Sie sie auf und stellen Sie sicher, dass sie gerade und ansprechend wirken. Bei einem iPhone geht dies beispielsweise wie folgt:



# 1.2 Vorbereitung



## Unterlagen sammeln und digitalisieren

Für die Vermietung benötigen Sie einen Grundriss in einfacher Darstellung, den Sie digital als Bild oder PDF erstellen können. Zusätzlich ist ein Energieausweis erforderlich. Falls dieser noch nicht vorliegt, können Sie ihn online über entsprechende Plattformen erstellen lassen oder einen Energieberater beauftragen. Beachten Sie, dass der Energieausweis gesetzlich vorgeschrieben ist und bei der Vermietung vorgelegt werden muss.



## Mietpreisfindung

Um einen angemessenen Mietpreis festzulegen, sollten Sie sich zunächst über ähnliche Wohnungen auf dem Mietmarkt informieren. Plattformen wie ImmoScout oder eBay Kleinanzeigen bieten die Möglichkeit, vergleichbare Immobilien in Ihrer Umgebung zu finden. Wenn Sie ein Inserat bei ImmoScout erstellen und in der Vorschau bis nach unten scrollen, wird Ihr Mietpreis mit den Preisen ähnlicher, vergangener Inserate verglichen. Dies gibt Ihnen eine Orientierungshilfe für die Preisgestaltung.



Für sanierte oder neu gebaute Immobilien sowie für Objekte, die in den letzten zehn Jahren errichtet wurden, gibt es grundsätzlich keine gesetzliche Mietpreisgrenze – der Preis wird durch den Markt bestimmt.

## 2. Vermarktung



Wenn die Wohnung nicht in diese Kategorien fällt, sollten Sie bei der Festlegung des Mietpreises darauf achten, rechtliche Konflikte wie etwa Mietpreibremse oder Mietwucher zu vermeiden. Die Miete kann beispielsweise durch eine ähnlich hohe Vormiete gerechtfertigt werden, durch die Bereitstellung einer Teil- oder Vollmöblierung oder durch die Einbeziehung eines vorhandenen Stellplatzes in die Kaltmiete. Diese Faktoren können den Mietpreis zusätzlich legitimieren und attraktiv machen.

### **Inserat erstellen**

Ich nutze hierfür ImmoScout, aber auch eBay Kleinanzeigen ist eine kostengünstige und funktionale Alternative.

Erstellen Sie kostenlos ein Konto auf einer der Plattformen und füllen Sie die Eingabefelder für das Immobilieninserat entsprechend aus. Beachten Sie, dass ImmoScout mehr vorgegebene Felder für Eigenschaften und Informationen bietet als eBay Kleinanzeigen. Bei letzterem sollten Sie zusätzliche Details eigenständig angeben, um das Inserat umfassender zu gestalten.

Sammeln Sie alle noch fehlenden Informationen und ergänzen Sie diese zusammen mit den bearbeiteten Bildern im Inserat. Beide Plattformen bieten verschiedene Optionen zur Hervorhebung von Inseraten sowie unterschiedliche Laufzeiten an. In der Regel genügt es, die einfachste Hervorhebungskategorie zu wählen und eine Laufzeit von etwa 4 Wochen festzulegen.

## 2.1 Vermarktung



### Besichtigungstermin einplanen

Ich empfehle grundsätzlich, Besichtigungstermine am Wochenende einzuplanen, da die Wahrscheinlichkeit höher ist, dass die eingeladenen Mietinteressenten erscheinen. Alternativ können Besichtigungen an Wochentagen zwischen Dienstag und Donnerstag gegen 18 Uhr angesetzt werden, wobei die natürliche Beleuchtung je nach Jahreszeit bereits nachlassen kann.

Wenn die Immobilie aktuell vermietet ist, stimmen Sie den Termin auch direkt bei der Begutachtung mit dem aktuellen Mieter ab.

Veröffentlichen Sie das Inserat eine Woche vor dem geplanten Besichtigungstermin. Die Dauer der Besichtigung hängt von der Anzahl der Interessenten sowie von Art und Größe der Immobilie ab. Rechnen Sie mit 5-20 Minuten pro Interessent, gegebenenfalls auch mit parallelen Terminen für eine Gesamtdauer von 1 bis 1,5 Stunden.



### Interessenten einladen

Die Auswahl der eingeladenen Mietinteressenten hängt von der Art der Immobilie ab – beispielsweise, ob diese eher für Studenten, Familien oder Paare geeignet ist. Grundsätzlich beurteile ich die Interessenten anhand ihrer Bewerbungsnachricht. Dabei achte ich auf Rechtschreibung, Ausführlichkeit und die Sympathie, die die Nachricht vermittelt.

## 2.2 Vorbereitung

Zusätzlich beziehe ich Informationen zu Haustieren, der Anzahl der Mieter und dem Einkommen mit ein.

Beispiele für typische Szenarien:

- **Zu viele oder große Haustiere sowie eine hohe Anzahl an Mietern:** Diese Faktoren können zu einer schnelleren Abnutzung der Immobilie führen.
- **Monatliches Einkommen:** Dieses sollte idealerweise das Dreifache der monatlichen Miete betragen, es sei denn, es liegt eine Elternbürgschaft vor, die finanzielle Sicherheit bietet.
- **Engagement bei der Bewerbung:** Bewerber, die sich Mühe geben, zeigen in der Regel ernsthaftes Interesse und sind wahrscheinlicher bereit, die Besichtigung wahrzunehmen.

Um einen besseren Überblick zu behalten, sortieren Sie die Interessenten in die Kategorien **Interessant**, **Vielleicht** und **Uninteressant**. Laden Sie zunächst die Interessanten zur Besichtigung ein.

Damit Sie nicht jeden Interessenten manuell für einen Timeslot im Besichtigungszeitfenster einladen müssen, empfehle ich die Nutzung von **www.timum.de**. Dort können Sie das Objekt, den Besichtigungstermin und die verfügbaren Zeitabschnitte anlegen. Anschließend senden Sie den ausgewählten Interessenten eine Einladung mit einem kurzen Anschreiben und dem Timum-Link. Über diesen können sich die Interessenten eigenständig online eintragen und einen Termin buchen. Dadurch erhalten Sie zusätzlich Kontaktdaten und eine klare Übersicht über die Buchungen.



## 2.3 Vermarktung



### Besichtigungstermin durchführen

Bringen Sie zur Besichtigung eine Interessentenliste mit, die Sie für Ihre Notizen nutzen und zur Identifikation der Teilnehmer verwenden können. Zusätzlich sollten Sie Mietinteressentenbögen bereithalten. Diese geben Sie den Interessenten nach der Besichtigung mit, sofern weiteres Interesse besteht, und bitten sie, den Bogen bis zum nächsten Tag auszufüllen und zurückzusenden, um in die engere Auswahl zu kommen.

Während der Besichtigung ist es wichtig, mehr über die Interessenten zu erfahren. Klären Sie, warum sie aktuell auf Wohnungssuche sind, weshalb sie sich für diese Immobilie entschieden haben, wie lange sie bereits suchen und was sie beruflich machen. Diese Informationen helfen Ihnen, einzuschätzen, ob der potenzielle Mieter authentisch ist und sowohl zur Wohnung als auch zu Ihnen als Vermieter passt.

Besonderes Augenmerk sollten Sie auf die Kommunikationsfähigkeit der Interessenten legen. Offenes und ehrliches Verhalten während der Besichtigung ist ein wichtiger Faktor, der bei der Entscheidung berücksichtigt werden sollte.



### Interessenten auswerten

Interessenten, die Ihnen den Mietinteressentenbogen per E-Mail zugesandt haben, zeigen nicht nur ihr Interesse, sondern liefern Ihnen auch weitere relevante Informationen. Durch die Mühe, die sie sich gemacht haben, bekräftigen sie zusätzlich ihr ernsthaftes Interesse.

## 3. Abschluss

Wählen Sie Ihren Favoriten aus und fordern Sie zeitnah die letzten drei Gehaltsabrechnungen, eine Schufa-Auskunft, eine Kopie des Personalausweises sowie gegebenenfalls eine Elternbürgschaft an. Gleichzeitig können Sie dem ausgewählten Mieter einen Muster-Mietvertrag zukommen lassen. Bitten Sie ihn, die benötigten Unterlagen schnellstmöglich an Sie zu übermitteln, um den Prozess zügig abschließen zu können.



### Mietvertrag erstellen

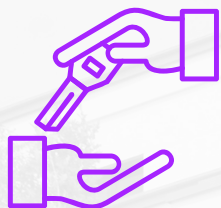
Eine Mietvertragsvorlage können Sie online über Organisationen wie beispielsweise Haus & Grund beziehen. Es empfiehlt sich, eine Mindestlaufzeit festzulegen, um sicherzustellen, dass Sie nicht innerhalb von 3 Monaten neu vermieten müssen, sowie Regelungen zu Mieterhöhungen klar zu definieren.

Ich empfehle in der Regel eine Mindestlaufzeit von mindestens einem Jahr sowie die Vereinbarung einer Staffelmiete. Dadurch werden zukünftige Anpassungen bereits im Vorfeld geregelt, was die Wahrscheinlichkeit von Streitigkeiten deutlich reduziert.

Zusätzlich sollte der Zustand der Immobilie bei Übergabe im Vertrag dokumentiert werden, sodass bei Auszug ein schriftlicher Vergleich des Zustands möglich ist. Dies schafft Klarheit und vermeidet Unstimmigkeiten.

**Exklusiv-Tipp:** Vereinbaren Sie einen Termin für die Unterzeichnung des Mietvertrags mit dem ausgewählten Mieter. Lassen Sie den Vertrag jedoch vorab digital gegenzeichnen, um den Prozess zu beschleunigen und abzusichern.

## 3.1 Abschluss



### Übergabe (& Abnahme) der Immobilie

Sobald der Mietvertrag unterschrieben ist, vereinbaren Sie einen Termin für die Abnahme und Übergabe der Immobilie. Falls die Immobilie noch von einem aktuellen Mieter bewohnt wird, sollten beide Parteien – der ausziehende und der neue Mieter – an diesem Termin teilnehmen. Idealerweise legen Sie den Termin ein paar Tage vor dem Auszug fest, sodass Sie nur einmal zur Immobilie fahren und ein gemeinsames Protokoll erstellen müssen. Ein Musterprotokoll können Sie online finden.

Bringen Sie zur Übergabe auch eine Wohnungsgeberbescheinigung für den neuen Mieter mit, die Sie von Ihrer Gemeinde auch digital erhalten können. Gehen Sie die Immobilie gemeinsam durch, dokumentieren Sie den Zustand und machen Sie Fotos. Übergeben Sie anschließend dem neuen Mieter die Schlüssel und senden Sie beiden Parteien das Protokoll sowie die Fotos per E-Mail zu.

Sollte der Vormieter die Immobilie in vertragsgemäßem Zustand übergeben haben und keine Kautions einbehalten werden muss, empfiehlt es sich dennoch, einen Teil der Kautions bis zur Abrechnung der Nebenkosten zurückzuhalten, um eventuelle Nachzahlungen abzudecken.

## Viel Erfolg beim Vermieten!

# ValueAdd<sup>i</sup>

## JETZT KOSTENFREIES ERSTGESPRÄCH SICHERN!

- Termin vereinbaren
- Wir formulieren gemeinsam Ihre Mietersuchkriterien
- Das Ergebnis ist eine zeitnahe Vermietung mit zukünftig sicheren Mieteinnahmen

Jetzt Termin vereinbaren und profitieren. Wir helfen Ihnen auch unabhängig einer Zusammenarbeit.



[info@valueadd-gmbh.de](mailto:info@valueadd-gmbh.de)



+49 176 70257194



[www.valueadd-gmbh.de](http://www.valueadd-gmbh.de)