Ratgeber:
Vermietung in München für Eigentümer

Eine Wohnung zu vermieten bedeutet mehr als eine Anzeige zu schalten. Dieser Ratgeber zeigt, wie Sie Mieter sorgfältig auswählen, rechtlich saubere Verträge schließen und die laufende Verwaltung so organisieren, dass Ihre Einnahmen verlässlich fließen.

1. Vorbereitung der Vermietung

Eine gut vorbereitete Wohnung wird schneller vermietet und erzielt eine realistische Miete. Bevor Sie inserieren, sollten Sie Zustand, Ausstattung und Nebenkosten prüfen und die Miete am Markt einordnen.

- [ ] Zustand der Wohnung und notwendige Reparaturen geprüft
- [ ] Energieausweis vorhanden
- [ ] Wohnflächenberechnung und Grundriss bereitgehalten
- [ ] Nebenkosten und Vorauszahlungen kalkuliert
- [ ] Schlüssel und Zählerstände dokumentiert

2. Mietersuche und Auswahl

Bei der Auswahl sollten Sie sachlich und diskriminierungsfrei vorgehen. Relevant sind die Bonität und die Eignung für die Wohnung, nicht persönliche Merkmale. Die Anforderungen an Unterlagen sollten für alle Interessenten gleich sein.

- Einheitliche Liste benötigter Unterlagen für alle Interessenten
- Plausibilität von Einkommensnachweisen prüfen
- Besichtigungen strukturiert und dokumentiert durchführen
- Ansprechpartner und Erreichbarkeit klar kommunizieren

> **Rechtlicher Rahmen**
> Das Mietrecht enthält zahlreiche Vorgaben, etwa zu Kaution, Angaben im Mietvertrag und zulässigen Mietanpassungen. Vor Vertragsabschluss sollte der Vertrag geprüft werden.

3. Mietvertrag und Übergabe

- Mietvertrag schriftlich mit allen wesentlichen Vereinbarungen
- Hausordnung und Nebenkostenregelung klar benennen
- Kaution nach den gesetzlichen Vorgaben vereinbaren
- Übergabeprotokoll mit Fotos und Zählerständen erstellen

Bei Fragen zu Vertragsgestaltung, Mieterhöhung oder Kündigung sollte eine Fachperson hinzugezogen werden. Sachverhalte unterscheiden sich im Einzelfall erheblich.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

4. Laufende Verwaltung

- Betriebskostenabrechnung fristgerecht erstellen und versenden
- Instandhaltung planen und Handwerker koordinieren
- Mieterkommunikation dokumentieren
- Zahlungseingänge überwachen und Rückstände früh ansprechen
- Versicherungen und Pflichten als Eigentümer aktuell halten

Eine professionelle Mietverwaltung übernimmt diese Aufgaben laufend und entlastet Eigentümer, besonders bei mehreren Einheiten oder wenn die Immobilie nicht am Wohnort liegt.

5. Mieterwechsel

- [ ] Auszugsprotokoll mit Zählerständen und Schlüsselrückgabe
- [ ] Kaution fristgerecht abrechnen
- [ ] Renovierungsbedarf festlegen und Angebote einholen
- [ ] Neue Vermietung rechtzeitig starten, um Leerstand zu vermeiden

Vermietung oder Mietverwaltung aus einer Hand

Wir suchen passende Mieter, begleiten die Vertragsgestaltung und übernehmen auf Wunsch die laufende Verwaltung Ihrer Immobilie.

anfrage@bayernwerte.de | **bayernwerte.de/kontakt**

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Wohnung vermieten München, Vermietung München, Mietersuche München, Vermieter Ratgeber München, Mietverwaltung München, Bayernwerte Immobilien

Hinweis

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt oder Steuerberater. Mietrechtliche Fragen sollten im Einzelfall mit einem Fachanwalt für Mietrecht geklärt werden.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.