



FALK Vermietung & Verwaltung

FALK PREMIUM WORKBOOK

- Mietbeginn
- Betrieb & Belege
- Rückgabe

PLANEN · PRÜFEN · DOKUMENTIEREN

FR-PREM-VER · Version 2.0 · Fach-/Rechtsstand 25.09.2026

Ausfüllbare Fassung mit separater Druckversion · FALK-Ratgeber.de

Vermietung als dokumentierter Prozess

Von Auswahl und Vertrag bis Betriebskosten, Instandhaltung und Rückgabe.

Datensparsamkeit

Nur Daten erheben und weitergeben, die für den jeweiligen Schritt tatsächlich erforderlich sind. Nicht benötigte Bewerbungsunterlagen kontrolliert entfernen.

Nachweisprinzip

Vertrag, Übergabe, Zahlungen, Meldungen und Belege so dokumentieren, dass der Ablauf später nachvollziehbar bleibt.

Direkt prüfen

☐ Mietobjekt vorbereitet

☐ Vertrag/Anlagen aktuell

☐ Kautionsgetrennt organisiert

☐ Übergabeprotokoll bereit

☐ Betriebskostenbasis geprüft

☐ Kommunikationsweg definiert

Objekt & Einheit

Kerndaten der Mietwohnung oder Einheit.

Objekt / Adresse

Einheit / Lage

Wohnfläche

Zimmer

Kaltmiete EUR

Vorauszahlung EUR

Mietbeginn

Kaution EUR

Besonderheiten

Ausstattung, mitvermietete Flächen, Stellplatz, Inventar, Besonderheiten.

Vermietungsbereitschaft

Technik, Dokumente und organisatorische Voraussetzungen vor Inserat/Vertrag.

Checkliste

- | | |
|---|--|
| ☐ Wohnung geräumt / sauber | ☐ Schlüsselbestand geklärt |
| ☐ Mängel bewertet | ☐ Betriebskostenstruktur festgelegt |
| ☐ Rauchwarnmelder geprüft | ☐ Hausordnung/Anlagen vorbereitet |
| ☐ Zähler zugänglich | ☐ Datenschutzablage vorbereitet |
| ☐ Energieausweis verfügbar | ☐ Übergabeprotokoll vorbereitet |
| ☐ Flächenangabe belegt | ☐ Notfallkontakte geprüft |

Offene Punkte

Was muss vor Vertragsbeginn noch erledigt oder belegt werden?

Mietinteressenten · phasenweise Daten

Besichtigung, konkrete Bewerbung und Auswahlentscheidung voneinander trennen.

Bewerbungsprozess

Phase / Person	benötigte Angabe	erhalten / geprüft	Löschung / Notiz

Auswahlkriterien & Dokumentation

Sachliche, vorab definierte Kriterien helfen, Entscheidungen nachvollziehbar zu halten.

Kriterien

Kriterium	Gewichtung / Mindestwert	Nachweis	Ergebnis / Notiz

Mietvertrag & Anlagen

Vor Unterschrift Vertragsinhalt, Anlagen und individuelle Ergänzungen prüfen.

Vertragsunterlagen

Dokument / Klausel	Stand	Prüfung / Frage	Erledigt / Nachweis

Kaution & erste Zahlungen

Mietsicherheit und laufende Zahlungen getrennt dokumentieren.

vereinbarte Kaution EUR

Kaltmiete EUR

erste Rate / Datum

Anlageform / Konto

erste Miete / Datum

Nachweis

Prüfpunkte

☐ Kaution max. 3 Nettokaltmieten geprüft

☐ getrennte Anlage organisiert

☐ Ratenrecht bei Geldkaution beachtet

☐ Zahlungseingang dokumentiert

Notizen

Abweichungen oder besondere Vereinbarungen.

Wohnungsübergabe · Zustand

Raumweise Zustände, Mängel und Fotoreferenzen.

Übergabe Räume

Raum / Bauteil	Zustand	Mangel / Vereinbarung	Foto / Nachweis

Zähler, Schlüssel & Unterlagen

Messwerte und übergebene Gegenstände einzeln erfassen.

Übergabedaten

Art	Nummer / Bezeichnung	Stand / Anzahl	Foto / Hinweis

Erste 30 Tage

Offene Punkte nach Mietbeginn aktiv abschließen.

30-Tage-Plan

Thema	Termin	Verantwortlich	Status / Ergebnis

Kommunikationsprotokoll

Relevante Absprachen mit Datum und Ergebnis dokumentieren.

Kontakte / Absprachen

Datum / Kanal	Thema	Vereinbarung / Frist	Nachweis / Status

Betriebskosten · Vertragsgrundlage

Nur vereinbarte und rechtlich umlagefähige Kosten als Betriebskosten behandeln.

Kostenarten / Grundlage

Kostenart	Vertrag / BetrKV	Verteilerschlüssel	Prüfung / Notiz

Betriebskosten · Belegregister

Belege, Zeitraum und Aufteilung nachvollziehbar dokumentieren.

Belege

Datum / Beleg	Kostenart	Betrag EUR	Zeitraum / Notiz

Heizkosten & CO2-Kosten

Verbrauchsabrechnung und CO2-Kostenaufteilung als eigene Prüfschritte.

Abrechnungszeitraum

Energieträger

Verbrauch / Einheit

CO2-Kosten gesamt EUR

Wohnfläche m²

Einstufung / Quelle

Prüfpunkte

- | | |
|---|---|
| ☐ HeizkostenV-Verteilung geprüft | ☐ CO2-Stufe dokumentiert |
| ☐ Verbrauchsinformationen berücksichtigt | ☐ Sonderregeln GModG-Heizung geprüft |
| ☐ CO2KostAufG anwendbar geprüft | ☐ Belege zugänglich |

Berechnungs-/Prüfnotiz

Quelle, Rechenweg und Besonderheiten dokumentieren; keine pauschale Aufteilung annehmen.

Zahlungen & offene Posten

Miet- und Nebenkostenzahlungen sachlich dokumentieren.

Zahlungsübersicht

Monat / Fälligkeit	Soll EUR	Ist EUR	Abweichung / Kommunikation

Mängel & Instandhaltung

Meldung, Priorität, Auftrag und Abschluss dokumentieren.

Mängel / Maßnahmen

Meldung / Datum	Befund	Maßnahme / Auftrag	Abschluss / Nachweis

Modernisierung im Mietverhältnis

Planung, Ankündigung und Kostenfolgen getrennt dokumentieren.

Modernisierung

Schritt	Datum / Frist	Inhalt / Betrag	Nachweis / Prüfung

Rückgabe / Auszug

Zustand, Schlüssel, Zähler und offene Forderungen sauber trennen.

Rückgabe

Punkt	Soll / Vertrag	Ist / Feststellung	Foto / Nachweis

Daten & Ablage

Aktive Mietakte, steuerliche Belege und nicht mehr benötigte Bewerbungsdaten getrennt behandeln.

Checkliste

- | | |
|---|--|
| ☐ Mietvertrag/Anlagen archiviert | ☐ Zahlungsnachweise geordnet |
| ☐ Kautionsnachweis getrennt | ☐ nicht benötigte Bewerbungsdaten gelöscht/prüfen |
| ☐ Übergaben/Fotos geordnet | ☐ Zugriffsrechte geprüft |
| ☐ Betriebskostenbelege geordnet | ☐ Backup vorhanden |
| ☐ Mängelkommunikation geordnet | ☐ Lösch-/Aufbewahrungsgrund dokumentiert |

Ablageplan

Ordnerstruktur, Zugriff, Speicherort, Fristgrundlage / Prüfdatum.

Jahresabschluss & Quellen

Offene Punkte schließen und Rechtsstand für das nächste Jahr aktualisieren.

Primärquellen / Prüfgrundlagen

- **BGB § 551 - Mietsicherheit**
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___551.html
- **BGB § 556 - Betriebskosten**
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___556.html
- **BGB § 556a - Abrechnungsmaßstab**
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___556a.html
- **BetrKV § 2**
https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/___2.html
- **HeizkostenV § 6a**
https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/___6a.html
- **CO2KostAufG**
<https://www.gesetze-im-internet.de/co2kostaufg/BJNR215400022.html>
- **BGB § 555c / § 559 Modernisierung**
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___555c.html

Aktualitätsregel

Gesetze, Verwaltungspraxis, Förderprogramme, Bankkriterien und Steuerwerte können sich ändern. Vor einer verbindlichen Entscheidung die verlinkte Primärquelle und den konkreten Einzelfall erneut prüfen.

Mietinteressenten phasenweise prüfen

Die im Workbook verwendete Trennung nach Besichtigung, konkreter Bewerbungsabsicht und Auswahlentscheidung entspricht der DSK-Orientierungshilfe Version 2.0 (Januar 2026). Je Phase nur erforderliche Daten anfordern und nicht mehr benötigte Unterlagen löschen bzw. die Aufbewahrungsgrundlage prüfen.

Betriebskosten / CO2

Umlagefähigkeit nicht aus der Kostenart allein ableiten: Mietvertrag, BetrKV, HeizkostenV, CO2KostAufG und der konkrete Abrechnungszeitraum gehören zusammen. Keine pauschale CO2-Aufteilung verwenden.

Modernisierung / Heizung

Für Heizungsmodernisierungen zusätzlich zu § 555c/§ 559 auch § 559e und bei Wärmepumpen § 559f prüfen. Die Mappe dokumentiert nur; die konkrete formelle Mieterhöhung ist ein separater Rechtsvorgang.

Aktuelle Primär-/Prüfquellen

- DSK Orientierungshilfe Selbstauskünfte Mietinteressent:innen, Version 2.0, Januar 2026
- BGB §§ 551, 556, 556a sowie BetrKV, HeizkostenV, CO2KostAufG
- BGB §§ 555c, 559, 559e und 559f