



SCHALKE
IMMOBILIEN

Vermieten kompakt

Das Wichtigste für private Vermieter auf wenigen Seiten. Von der Miethöhe bis zum Auszug, mit Fristen, Jahreskalender und dem, was in Münster und NRW besonders gilt.

FÜR EIGENTÜMER, DIE SELBST VERMIETEN ODER ES VORHABEN

Dieses Heft ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Es zeigt Ihnen, worauf es ankommt, damit Sie sicher entscheiden und wissen, wann sich Unterstützung lohnt.

Die zehn wichtigsten Regeln

- 1** **Miete nicht frei würfeln.** In Münster gilt die Mietpreisbremse. Prüfen Sie vor der Anzeige den Mietspiegel und die Vormiete.
- 2** **Fragen Sie in Stufen.** Bei der Besichtigung genügen Name und Kontakt. Einkommen und Schufa erst, wenn Sie wirklich mit jemandem abschließen wollen.
- 3** **Wählen Sie fair aus.** Herkunft, Religion, Behinderung oder Geschlecht sind tabu, auch in der Anzeige.
- 4** **Halten Sie die Übergabe fest.** Ein Protokoll mit Fotos und Zählerständen spart beim Auszug jeden Streit.
- 5** **Kaution getrennt anlegen.** Höchstens drei Nettokaltmieten, der Mieter darf in drei Raten zahlen.
- 6** **Nebenkosten nur, wenn vereinbart.** Was nicht im Vertrag steht, können Sie nicht umlegen.
- 7** **Abrechnen innerhalb von zwölf Monaten.** Danach ist eine Nachzahlung verloren.
- 8** **Rauchmelder sind Pflicht.** In Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen.
- 9** **Bei Rückstand früh handeln.** Erinnern, mahnen, dann entscheiden. Wer abwartet, verliert Zeit und Geld.
- 10** **Kündigung immer auf Papier.** Mit Unterschrift, per E-Mail ist sie unwirksam.

INHALT

1 · Die richtige Miete	3
2 · Mieter finden und auswählen	4
3 · Vertrag, Übergabe und Kaution	5
4 · Nebenkosten richtig umlegen	6
5 · Wenn die Miete nicht kommt	7
6 · Ihre Pflichten als Vermieter	8
7 · Mieterhöhung und Modernisierung	9
8 · Kündigung und Auszug	10
9 · Steuern auf einer Seite	11
10 · Jahreskalender, Fristen und wann ein Profi hilft	12

Die richtige Miete

Die Miete legen Sie einmal fest und leben dann jahrelang damit. Zu hoch angesetzt riskieren Sie Rückforderungen, zu niedrig angesetzt holen Sie das kaum wieder auf.

So finden Sie den Wert

- **Mietspiegel:** Er zeigt die ortsübliche Vergleichsmiete nach Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung. Er ist die wichtigste Grundlage, auch für spätere Erhöhungen.
- **Vergleichsangebote:** Anzeigen in Portalen zeigen Angebotsmieten, nicht die tatsächlich gezahlten. Sie liegen meist darüber.
- **Vormiete:** Was der letzte Mieter gezahlt hat, dürfen Sie auch bei Mietpreisbremse wieder verlangen.

DAS GILT IN MÜNSTER

Münster steht in der Mieterschutzverordnung NRW. Bei einer neuen Vermietung darf die Miete höchstens **10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen, so festgelegt bis zum 31.12.2029. Maßstab ist der **qualifizierte Mietspiegel 2025** der Stadt Münster, gültig bis 31.03.2027, online abrufbar beim Amt für Wohnungswesen. Dasselbe gilt übrigens für Greven, Telgte, Ostbevern und Lotte.

Ausnahmen von der Mietpreisbremse

FALL	WAS GILT
Neubau	Erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet: keine Begrenzung bei der ersten und den folgenden Vermietungen.
Umfassende Modernisierung	Bei der ersten Vermietung danach gilt die Grenze nicht. Umfassend heißt: Aufwand etwa ein Drittel eines Neubaus.
Höhere Vormiete	Die Vormiete darf erhalten bleiben. Müssen Sie sie nachweisen, sollten Sie den alten Vertrag aufbewahren.
Einfache Modernisierung	In den letzten drei Jahren vor der Vermietung: Die zulässige Umlage darf auf die Grenze aufgeschlagen werden.

VORSICHT

Greift eine Ausnahme, müssen Sie den Mieter **vor Vertragsschluss in Textform** darüber informieren. Sonst können Sie sich zunächst nicht darauf berufen. Ein Satz im Mietvertrag oder eine E-Mail vor der Unterschrift genügt.

Staffel oder Index?

Mit einer **Staffelmiete** legen Sie künftige Erhöhungen schon im Vertrag fest, mit Datum oder Betrag, mindestens ein Jahr Abstand. Bei der **Indexmiete** folgt die Miete dem Verbraucherpreisindex, höchstens einmal im Jahr und mit schriftlicher Erklärung. In beiden Fällen ist eine zusätzliche Erhöhung auf die Vergleichsmiete ausgeschlossen. Bei Mietpreisbremse muss jede Staffel für sich die Grenze einhalten.

Mieter finden und auswählen

In Münster bekommen gute Wohnungen schnell viele Anfragen. Der Engpass ist nicht die Reichweite, sondern eine faire und schnelle Auswahl.

Die Anzeige

Nennen Sie Kaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten, Kaution, Größe, Zimmer und Bezugstermin. Seit Jahren Pflicht sind die Angaben aus dem **Energieausweis**: Art des Ausweises, Kennwert, Energieträger, Baujahr und Effizienzklasse. Fehlen sie, droht ein Bußgeld.

Was Sie wann fragen dürfen

Die Datenschutzbehörden haben dafür ein Stufenmodell beschrieben. Es schützt Sie auch selbst, denn wer zu früh zu viel sammelt, muss diese Daten verwalten und wieder löschen.

Anfrage	Besichtigung	Vor Abschluss	Nach Abschluss
Name, Kontakt, Personenzahl, gewünschter Einzug.	Bei gefördertem Wohnraum der Wohnberechtigungsschein. Sonst nichts weiter.	Wenn Sie wirklich abschließen wollen: Einkommensnachweis, Bonitätsauskunft.	Bankverbindung, Kontaktdaten für Notfälle, Zählerstände.

ERLAUBT	NICHT ERLAUBT
Einkommen und Arbeitsverhältnis vor Abschluss, Personenzahl, Haustiere, Raucher, laufendes Insolvenzverfahren	Religion, Herkunft, Hautfarbe, sexuelle Orientierung, Schwangerschaft, Kinderwunsch, Parteizugehörigkeit, Vorstrafen ohne Bezug, Kopie des ganzen Personalausweises

MERKEN

Absagen kurz und neutral formulieren, ohne Begründung. Ein Satz wie „Wir haben uns für andere Bewerber entschieden“ genügt und lässt keine Angriffsfläche. Bewerberunterlagen löschen Sie, sobald der Mietvertrag unterschrieben ist, spätestens nach wenigen Monaten.

Ein guter Ablauf

1. Anfragen mit einem kurzen Fragebogen sammeln, damit alle Angaben vergleichbar sind.
2. Sammelbesichtigung oder kurze Einzeltermine, alle am selben Tag.
3. Zwei bis drei Kandidaten auswählen und erst dann Nachweise anfordern.
4. Zusage an eine Person, einen Reservekandidaten informieren, allen anderen absagen.

Vertrag, Übergabe und Kautio

Was in den Vertrag gehört

PUNKT	WORAUF ACHTEN
Parteien und Wohnung	Alle erwachsenen Mieter als Vertragspartner, genaue Lage, Keller, Stellplatz, Gartennutzung ausdrücklich regeln.
Miete	Kaltniete, Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten getrennt, Fälligkeit bis zum dritten Werktag.
Betriebskosten	Verweis auf die Betriebskostenverordnung und Liste der Kosten, die Sie umlegen wollen. Was fehlt, zahlt der Mieter nicht.
Schönheitsreparaturen	Nur wirksam bei renoviert übergebener Wohnung und ohne starre Fristen. Im Zweifel lieber gar nicht regeln als falsch.
Kleinreparaturen	Möglich mit Höchstbetrag je Fall und je Jahr, nur für Teile, die der Mieter häufig benutzt.
Haustiere, Untervermietung	Ein pauschales Verbot von Hunden und Katzen ist unwirksam. Fragen Sie nach Einzelfall.

Die Übergabe

- ☐ Protokoll Raum für Raum mit Zustand, Mängeln und Fotos mit Datum
- ☐ Zählerstände für Strom, Gas, Wasser und Heizung
- ☐ Anzahl und Art der Schlüssel, unterschrieben von beiden Seiten
- ☐ Rauchmelder geprüft und im Protokoll vermerkt
- ☐ **Wohnungsgeberbestätigung** aushändigen. Der Mieter braucht sie, um sich binnen zwei Wochen anzumelden.

Die Kautio

REGEL	INHALT
Höhe	Höchstens drei Monatsmieten ohne Nebenkostenvorauszahlungen.
Raten	Der Mieter darf in drei gleichen Monatsraten zahlen, die erste zu Beginn des Mietverhältnisses.
Anlage	Getrennt von Ihrem Vermögen bei einer Bank zum üblichen Zinssatz für Spareinlagen, etwa auf einem Mietkautionskonto.
Rückgabe	Nach dem Auszug, sobald feststeht, dass keine Forderungen mehr offen sind. Für eine noch ausstehende Nebenkostenabrechnung darf ein angemessener Teil einbehalten werden.

Nebenkosten richtig umlegen

Die Nebenkostenabrechnung ist der häufigste Streitpunkt. Mit drei Regeln vermeiden Sie die meisten Fehler.

Die drei Regeln

1. **Nur Vereinbartes:** Umlegen dürfen Sie nur Kosten aus der Betriebskostenverordnung, die im Vertrag stehen.
2. **Nur laufende Kosten:** Reparaturen, Verwaltung und Rücklagen sind keine Betriebskosten.
3. **Pünktlich:** Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen, sonst ist eine Nachzahlung verloren. Der Mieter hat dann zwölf Monate für Einwände und darf die Belege einsehen. Seit 2025 dürfen Sie diese auch digital bereitstellen.

Was umlagefähig ist

GRUPPE	BEISPIELE
Steuern und Versicherung	Grundsteuer, Wohngebäudeversicherung, Haftpflicht für das Gebäude
Wasser und Entsorgung	Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung
Haus und Garten	Hausreinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Hauswart, Winterdienst, Schornsteinfeger
Technik	Aufzug, Wartung der Heizung, Wartung der Rauchmelder, gemeinsame Antennenanlage ohne Kabelvertrag
Heizung und Warmwasser	Nach Verbrauch abrechnen, mindestens 50 und höchstens 70 Prozent verbrauchsabhängig

NICHT MEHR UMLAGEFÄHIG

Seit dem 01.07.2024 dürfen die Kosten eines Kabelanschlusses nicht mehr über die Nebenkosten abgerechnet werden. Auch die **Miete** für Rauchmelder dürfen Sie nicht umlegen, die Wartung schon.

Die CO₂-Kosten

Bei Heizungen mit Öl, Gas oder Fernwärme aus fossilen Quellen teilen sich Vermieter und Mieter den CO₂-Preis. Je schlechter das Gebäude, desto größer Ihr Anteil, in zehn Stufen von 0 bis 95 Prozent. Die Angaben dazu stehen auf der Rechnung des Versorgers. Bei einer Gasetagenheizung mit eigenem Vertrag des Mieters fordert der Mieter Ihren Anteil bei Ihnen an.

Neu seit Juli 2026: Bei neu eingebauten Gas- oder Ölheizungen teilen Sie ab 2028 Netzentgelte und CO₂-Kosten mit dem Mieter je zur Hälfte.

Die Grundsteuer seit 2025

Die Grundsteuer darf weiterhin über die Nebenkosten umgelegt werden. Seit 2025 gelten neue Bescheide nach der Reform. In Münster hat der Rat für 2026 rückwirkend einen **einheitlichen Hebesatz von 492 Prozent** beschlossen, 2025 lag er für Wohngrundstücke bei 410 Prozent. Für Wohnungen steigt die Grundsteuer damit 2026, passen Sie die Vorauszahlung rechtzeitig an.

Wenn die Miete nicht kommt

Ein Rückstand ist selten böser Wille, oft steckt eine Krise dahinter. Wer früh und freundlich reagiert, bekommt das Geld am häufigsten zurück.

1 • Nachfragen Kurz nach Fälligkeit freundlich anrufen oder schreiben. Oft ist es ein Versehen.	2 • Mahnen Schriftlich mit Betrag, Frist und Konto. Ab jetzt alles dokumentieren.	3 • Vereinbaren Ratenzahlung schriftlich festhalten. Bei Sozialleistungen an Direktzahlung denken.	4 • Kündigen Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und keine Lösung in Sicht ist.
---	---	--	---

Wann Sie fristlos kündigen dürfen

- Der Mieter ist an **zwei aufeinanderfolgenden Terminen** mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand, oder
- über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag von **zwei Monatsmieten**.

Gemeint ist die Miete einschließlich Vorauszahlungen. Eine vorherige Abmahnung ist hier nicht nötig. Sprechen Sie die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung zusammen aus.

DIE SCHONFRIST

Zahlt der Mieter den gesamten Rückstand spätestens **zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage**, oder verpflichtet sich das Jobcenter oder Sozialamt dazu, wird die fristlose Kündigung unwirksam. Das geht einmal innerhalb von zwei Jahren. Für die ordentliche Kündigung gilt das nach heutigem Recht nicht, eine Reform ist aber im Gesetzgebungsverfahren.

Hilfe, die oft übersehen wird

Bezieht der Mieter Bürgergeld oder Sozialhilfe, können Jobcenter oder Sozialamt die Miete direkt an Sie überweisen und in vielen Fällen Mietschulden übernehmen, um eine Wohnungslosigkeit zu verhindern. Ein Hinweis darauf im Mahnschreiben löst manches Problem schneller als jede Klage.

VORSICHT

Nie den Strom abstellen, die Schlösser tauschen oder Sachen ausräumen. Eine Räumung darf nur der Gerichtsvollzieher durchführen, sonst machen Sie sich schadensersatzpflichtig oder sogar strafbar.

Ihre Pflichten als Vermieter

Rauchmelder in NRW

Nach der Bauordnung NRW muss in jedem **Schlafräum, Kinderzimmer und Flur**, über den Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mindestens ein Rauchmelder hängen. Einbauen muss der Eigentümer. Für die Betriebsbereitschaft, also das regelmäßige Prüfen, ist der Mieter zuständig, es sei denn, Sie übernehmen das selbst. Viele Vermieter beauftragen dafür einen Dienstleister. Die **Wartung** können Sie umlegen, wenn es im Vertrag vereinbart ist, die **Miete** für die Geräte nicht.

Instandhaltung

Sie müssen die Wohnung während der ganzen Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand halten. Meldet der Mieter einen Mangel, beauftragen Sie zügig einen Handwerker. Bis zur Beseitigung ist die Miete kraft Gesetzes gemindert, ganz ohne Ihr Zutun.

Verkehrssicherung

Wege, Treppen und Beleuchtung müssen sicher sein, im Winter auch geräumt und gestreut. Übertragen Sie den Winterdienst auf Mieter oder eine Firma, dann schriftlich und mit gelegentlicher Kontrolle.

Heizung und Energie

Zähler und Heizkostenverteiler müssen **bis zum 31.12.2026 fernablesbar** sein, wenn sie es noch nicht sind. Fehlt das, darf der Mieter seinen Heizkostenanteil um 3 Prozent kürzen. Wer eine neue Heizung einbaut, muss die Vorgaben des Gebäudemodernisierungsgesetzes beachten, das seit Ende Juli 2026 gilt. Lassen Sie sich vor jeder Entscheidung beraten, auch zur Förderung.

Balkonkraftwerk

Seit Oktober 2024 haben Mieter einen Anspruch darauf, dass Sie ein **Steckersolargerät**, also ein Balkonkraftwerk, erlauben. Ablehnen dürfen Sie nur, wenn es Ihnen nicht zuzumuten ist. Über die Art der Befestigung können Sie mitreden und eine Sicherheit verlangen.

DAS GILT IN MÜNSTER

Die Wohnraumschutzsatzung der Stadt verlangt: Steht eine Wohnung **länger als sechs Monate leer**, müssen Sie das dem Amt für Wohnungswesen melden. Kurzzeitvermietung, etwa an Feriengäste, ist bis 90 Tage im Jahr ohne Genehmigung erlaubt, braucht aber eine Wohnraum-ID. Unabhängig davon gilt in ganz NRW: mindestens 10 Quadratmeter Wohnfläche je Bewohner.

Wann Sie die Wohnung betreten dürfen

Nur mit Anlass und nach Ankündigung, etwa zur Ablesung, Reparatur oder Besichtigung durch Kaufinteressenten. Einen Schlüssel ohne Erlaubnis des Mieters zu nutzen, ist tabu, außer bei echter Gefahr wie einem Wasserrohrbruch.

Mieterhöhung und Modernisierung

Erhöhung bis zur Vergleichsmiete

REGEL	INHALT
Wartezeit	Die Miete muss seit 15 Monaten unverändert sein. Das Schreiben dürfen Sie frühestens nach zwölf Monaten schicken.
Begründung	Mietspiegel, Gutachten eines Sachverständigen oder drei vergleichbare Wohnungen.
Kappungsgrenze	Höchstens 20 Prozent in drei Jahren, in Gebieten mit angespanntem Markt 15 Prozent.
Form	Textform genügt, also auch per E-Mail. Der Mieter muss zustimmen.
Bedenkzeit	Bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang. Die neue Miete gilt ab dem dritten Monat.

DAS GILT IN MÜNSTER

In Münster liegt die Kappungsgrenze bei **15 Prozent in drei Jahren**, festgelegt bis zum 28.02.2030. Begründen Sie die Erhöhung am besten mit dem qualifizierten Mietspiegel 2025. Er gilt bis 31.03.2027 und wird danach neu aufgelegt.

Nach einer Modernisierung

Wer die Wohnung energetisch verbessert oder den Wohnwert erhöht, darf jährlich bis zu **8 Prozent** der Kosten auf die Miete umlegen. Die Erhöhung ist gedeckelt auf 3 Euro je Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren, bei Mieten unter 7 Euro je Quadratmeter auf 2 Euro. Kündigen Sie die Arbeiten spätestens drei Monate vorher in Textform an, mit Art, Umfang, Beginn, Dauer und der erwarteten Mieterhöhung.

MERKEN

Instandhaltung ist keine Modernisierung. Ersetzen Sie ein kaputtes Fenster durch ein besseres, ziehen Sie den Anteil ab, der ohnehin für die Reparatur angefallen wäre.

Sonderfall Heizungstausch

Bauen Sie eine neue Heizung nach den gesetzlichen Vorgaben ein und nehmen Sie dafür Fördergeld in Anspruch, dürfen Sie **10 Prozent** der Kosten nach Abzug der Förderung jährlich umlegen. Die Erhöhung ist dann auf **50 Cent je Quadratmeter** in sechs Jahren begrenzt.

Kündigung und Auszug

Fristen

WER KÜNDIGT	FRIST
Mieter	immer 3 Monate
Vermieter, Mietzeit unter 5 Jahren	3 Monate
Vermieter, 5 bis unter 8 Jahre	6 Monate
Vermieter, ab 8 Jahren	9 Monate

Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen, dann zählt dieser Monat mit. Sie muss **schriftlich mit Unterschrift** erfolgen. Als Vermieter brauchen Sie einen gesetzlichen Grund, etwa Eigenbedarf oder eine erhebliche Pflichtverletzung, und müssen ihn im Schreiben nennen.

Die Rückgabe

- ☐ Termin vereinbaren, Übergabeprotokoll vom Einzug mitnehmen
- ☐ Raum für Raum vergleichen, Schäden fotografieren, normale Abnutzung ist kein Schaden
- ☐ Zählerstände und Schlüssel festhalten, beide unterschreiben
- ☐ Neue Anschrift des Mieters notieren

KURZE FRIST

Ihre Ansprüche wegen Schäden an der Wohnung verjähren schon **sechs Monate nach Rückgabe**. Wer Schadensersatz will, muss innerhalb dieser Zeit handeln.

Steuern auf einer Seite

Mieteinnahmen gehören in die Anlage V Ihrer Einkommensteuererklärung. Was übrig bleibt, nachdem Sie die Kosten abgezogen haben, wird mit Ihrem persönlichen Steuersatz besteuert.

THEMA	DAS SOLLTEN SIE WISSEN
Werbungskosten	Abziehbar sind unter anderem Zinsen, Abschreibung des Gebäudes, Reparaturen, Verwaltung, Versicherungen, Fahrten zur Wohnung und die nicht umgelegten Nebenkosten.
Abschreibung	Das Gebäude, nicht der Boden, wird über die Nutzungsdauer verteilt abgeschrieben, bei älteren Häusern meist mit 2 Prozent im Jahr.
15-Prozent-Grenze	Geben Sie in den ersten drei Jahren nach dem Kauf mehr als 15 Prozent des Gebäudewerts (ohne Umsatzsteuer) für Instandsetzung aus, wird alles nur über die Abschreibung berücksichtigt statt sofort.
Größere Reparaturen	Sie dürfen größeren Erhaltungsaufwand auf zwei bis fünf Jahre verteilen, wenn das steuerlich günstiger ist.
Vermietung an Angehörige	Ab 66 Prozent der ortsüblichen Miete gelten die Kosten voll. Darunter werden sie anteilig gekürzt. Den Vertrag wie unter Fremden schließen und die Miete wirklich zahlen lassen.

MERKEN

Bewahren Sie Rechnungen, Kontoauszüge und Abrechnungen geordnet nach Jahr auf. Ein Ordner je Wohnung und Jahr erspart Ihnen und Ihrem Steuerberater viel Zeit.

Dieses Kapitel gibt einen Überblick und ersetzt keine Steuerberatung.

Jahreskalender und Fristen

WANN	WAS
Januar	Rechnungen des Vorjahres sammeln, Abrechnungszeitraum schließen, Zählerstände sichern
Bis Frühjahr	Grundsteuerbescheid prüfen, Versicherungen vergleichen, Unterlagen für die Steuer zusammenstellen
Bis 31.12.2026	Zähler und Heizkostenverteiler auf Fernablesung umrüsten lassen
Vor dem Winter	Heizung warten lassen, Winterdienst regeln, Dachrinnen reinigen
Einmal im Jahr	Rauchmelder prüfen lassen oder Prüfung durch den Mieter nachhalten, Mietspiegel und Index ansehen
Bis 31.12.	Nebenkostenabrechnung des Vorjahres muss beim Mieter sein, wenn Sie nach Kalenderjahr abrechnen
Jederzeit	Mängelmeldungen schnell bearbeiten, Mieteingänge monatlich prüfen

Die wichtigsten Fristen

FRIST	DAUER
Nebenkostenabrechnung zustellen	12 Monate
Einwände des Mieters	12 Monate
Ankündigung einer Modernisierung	3 Monate vorher
Wartezeit Mieterhöhung	15 Monate
Bedenkzeit des Mieters bei Erhöhung	2 Monate
Verjährung von Schäden nach Auszug	6 Monate
Anmeldung des Mieters beim Bürgeramt	2 Wochen

Wann sich ein Profi lohnt

Selbst vermieten klappt gut, solange alles läuft. Unterstützung lohnt sich, wenn Sie wenig Zeit haben oder weiter weg wohnen, wenn ein Mieter dauerhaft nicht zahlt, wenn Abrechnung oder Mieterhöhung kompliziert werden, oder wenn ein Mieterwechsel ansteht und Sie schnell den richtigen Nachfolger brauchen.

Vermietung und Verwaltung aus einer Hand

Ich bin Niklas Schalke, Immobilienkaufmann und Makler aus Münster. Seit über zehn Jahren arbeite ich in der Vermietung und Verwaltung, unter anderem fünfeinhalb Jahre bei einem großen Wohnungsunternehmen und heute für private Eigentümer.

Wenn Sie Ihre Wohnung neu vermieten möchten oder jemanden suchen, der sich um Mieter, Abrechnung und Handwerker kümmert, sprechen Sie mich an. Ein erstes Gespräch ist kostenlos.

Schalke Immobilien

Niklas Schalke

Telefon 0176 30410253

schalke@schalke-immobilien.de

schalke-immo.de

Quellen

Bürgerliches Gesetzbuch, insbesondere §§ 535 bis 580a (gesetze-im-internet.de) · Betriebskostenverordnung · Heizkostenverordnung · CO₂-Kostenaufteilungsgesetz · Bundesmeldegesetz §§ 17, 19 · Einkommensteuergesetz §§ 6, 21 und § 82b EStDV · Mieterschutzverordnung NRW in der Fassung vom 07.11.2025 · Bauordnung NRW § 47 · Wohnraumstärkungsgesetz NRW · Stadt Münster: Mietspiegel 2025, Hebesätze 2026, Wohnraumschutzsatzung · Orientierungshilfe der Datenschutzkonferenz zur Mieterselbstauskunft, Version 2.0 (2026) · BGH, Urteil vom 11.05.2022, VIII ZR 379/20 · Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz § 19.

Stand Oktober 2026. Alle Angaben sorgfältig geprüft, ohne Gewähr. Dieses Heft gibt allgemeine Informationen und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. © Schalke Immobilien.