SPREEBAU PRO

Wohnung vermieten nach Sanierung

Checkliste 11/14 · Was Vermieter nach der Sanierung rechtlich und praktisch erledigen müssen

A | Rechtliches & Dokumente direkt nach Sanierung

- ■ Energieausweis aktualisieren lassen (Pflicht bei Neuvermietung, 10 Jahre gültig)
- ■ Wohnflächenberechnung prüfen: Hat sich die Wohnfläche durch Grundrissänderung verändert?
- ■ Baugenehmigung und Abnahmeprotokoll bei den Unterlagen archivieren
- ■ Steuerbescheinigung (§ 35a EStG) aufbewahren – für Einkommensteuererklärung
- ■ Gewährleistungsfristen dokumentieren (Beginn = Abnahmedatum Handwerker)
- ■ Versicherung anpassen: Wohngebäudeversicherung bei Wertsteigerung ggf. erhöhen

→ Ohne aktuellen Energieausweis darf die Wohnung nicht inseriert werden – Bußgeld bis 10.000 €.

B | Berliner Mietrecht vor der Neuvermietung

- ■ Neuen Berliner Mietspiegel 2026 prüfen (gilt seit 28.05.2026)
- ■ Mietpreisbremse beachten: Neuvermietung max. 10 % über ortsüblicher Vergleichsmiete
- ■ Milieuschutzgebiet? Modernisierungsumlage nur mit Genehmigung und begrenzt zulässig
- ■ Modernisierungsumlage berechnen: max. 8 % der Modernisierungskosten p.a. (§ 559 BGB)
- ■ Modernisierungsankündigung an Mieter: 3 Monate vor Beginn schriftlich (bei bewohnten Wohnungen)
- ■ Mieterhöhung nach Modernisierung: Formvorschriften einhalten, Fristen beachten

→ Förderanteile mindern die umlagefähigen Modernisierungskosten – nie brutto umlegen.

C | Exposé und Vermarktung

- ■ Professionelle Fotos der sanierten Wohnung anfertigen lassen
- ■ Energieklasse im Inserat angeben (Pflicht: Klasse, Energiebedarf, Energieträger)
- ■ Grundriss aktualisieren falls verändert
- ■ Wohnfläche korrekt angeben (WoFlV) – keine Schätzung, Berechnung vorlegen
- ■ Ausstattungsmerkmale präzise beschreiben (Parkett, Fußbodenheizung, Einbauküche etc.)
- ■ Courtage: Bei Vermietung zahlt der Vermieter den Makler (Bestellerprinzip seit 2015)

→ Falsche Wohnflächenangaben berechtigen Mieter zur Mietminderung – immer korrekte WoFlV-Berechnung.

D | Mietvertrag & Übergabe

- ■ Mietvertrag: Nettokaltmiete + Nebenkosten-Vorauszahlung getrennt ausweisen
- ■ Nebenkosten-Vorauszahlung realistisch ansetzen (Hausgeld + individuelle Verbräuche)
- ■ Kaution: max. 3 Monatsnettokaltmieten, auf Mietkautionskonto einzahlen
- ■ Übergabeprotokoll: Zähler ablesen (Strom, Gas, Wasser, Wärme), Schlüsselanzahl dokumentieren
- ■ Zustand der Wohnung im Protokoll fotodokumentieren – mit Datum
- ■ Hausordnung übergeben, ggf. WEG-Gemeinschaftsordnung

→ Kein Einzug ohne unterzeichnetes Übergabeprotokoll – es schützt beide Seiten bei Auszug.

E | Steuerliche Aspekte der Vermietung

- ■ Mieteinnahmen sind steuerpflichtig – in Einkommensteuererklärung als Anlage V angeben

■ Sanierungskosten als Werbungskosten absetzen (Instandhaltung: sofort; Herstellungsaufwand: AfA)
■ AfA: 2 % p.a. bei Baujahr nach 1924, 2,5 % bei Baujahr vor 1925
■ Denkmal-AfA (§ 7i EStG): 9 % p.a. der Sanierungskosten über 8 Jahre – beim Finanzamt beantragen
■ Handwerkerkosten: Lohnanteil zu 20 % direkt absetzbar (§ 35a EStG) – Bescheinigung aufbewahren
■ Steuerberater konsultieren – Abgrenzung Erhaltungsaufwand vs. Herstellungskosten ist komplex

→ *Die Steuerbescheinigung von SpreeBau Pro enthält bereits die notwendige Aufteilung für das Finanzamt.*