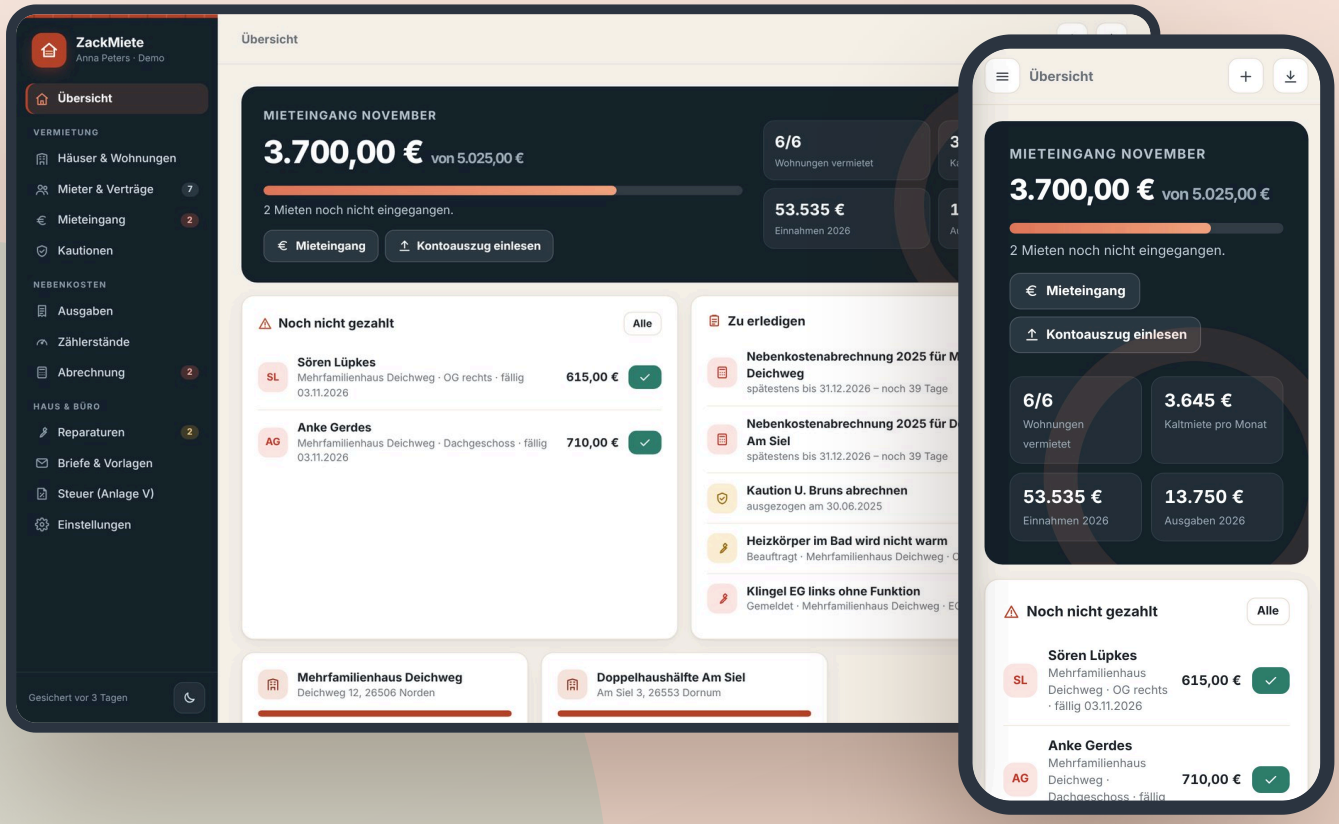
ZackMiete
Version 1

Bedienungsanleitung ZackMiete

Die Vermieter-App für private Vermieter: Mieter, Mieteingang, Kaution, Zählerstände und die Nebenkostenabrechnung – Schritt für Schritt erklärt.

KEIN ABO · EINMAL KAUFEN, DAUERHAFT NUTZEN



PC · Tablet · Handy · auch offline

© 2026 Michael Gieser – Osteel

Inhalt

1	Willkommen	2
2	Installation und erster Start	3
3	Die Übersicht	4
4	Häuser und Wohnungen	5
5	Mieter und Verträge	7
6	Mietänderungen und Personen	9
7	Mieteingang	11
8	Zahlungserinnerung	13
9	Kautionen	14
10	Ausgaben	16
11	Zählerstände	18
12	Nebenkostenabrechnung	20
13	Briefe	23
14	Verträge und Formulare	25
15	Reparaturen	28
16	Steuer (Anlage V)	30
17	Einstellungen	32
18	Datensicherung und USB-Stick	34
19	PC und Handy abgleichen	35
20	Am Handy	36
21	Datenschutz	37
22	Demo-Version und Neustart	38
23	Häufige Fragen	39

KAPITEL 1

Willkommen

ZackMiete ist die Vermieter-App für private Vermieter mit ein paar Wohnungen, einem Mehrfamilienhaus oder einer Einliegerwohnung. Mieter, Mieteingang, Kaution, Zählerstände, Ausgaben und die Nebenkostenabrechnung stecken in einer App: auf PC, Tablet und Handy, auch ohne Internet.

Kein Abo ZackMiete ist **keine Abo-Software**: einmal kaufen, dauerhaft nutzen. Keine monatlichen Gebühren, kein Konto, keine Cloud.

Was die App für dich erledigt

- **Häuser und Wohnungen** mit Fläche, Lage, Zimmern und Ausstattung – auch Garagen und Stellplätze.
- **Mieter und Verträge** mit Miete, Vorauszahlungen, Kaution, Personenzahl und allen Änderungen über die Jahre.
- **Mietkonto:** Die App weiß, wer was bezahlt hat und wer im Rückstand ist. Den Kontoauszug kannst du einlesen.
- **Nebenkostenabrechnung** nach Betriebskostenverordnung – mit Verteilerschlüsseln, Leerstand, Heizkosten nach Verbrauch und Handwerkerkosten für die Steuer (§ 35a).
- **Zählerstände** für Wasser, Strom und Wärme – die App rechnet den Verbrauch auch bei Mieterwechsel mitten im Jahr.
- **Briefe:** Zahlungserinnerung, Wohnungsgeberbestätigung, Mietbescheinigung, Kautionsabrechnung.
- **Verträge und Formulare:** Mietvertrag, Garagenvertrag, Übergabeprotokoll, Selbstauskunft und Hausordnung – mit deinen Daten ausgefüllt.
- **Reparaturen** und die Zahlen für die **Steuererklärung** (Anlage V).

Deine Daten bleiben bei dir. Alles wird nur auf deinem Gerät gespeichert. Deshalb ist die regelmäßige Sicherung wichtig (Kapitel 18).

KAPITEL 2

Installation und erster Start

Es gibt drei Wege. Alle funktionieren ohne Internet.

Weg 1: Einfach öffnen (PC)

1. Die Datei `ZackMiete_v1.html` an einen festen Platz legen, z. B. in „Dokumente“.
2. Doppelklick – die App öffnet sich im Browser (Chrome, Edge, Firefox oder Safari).
3. Immer dieselbe Datei am selben Ort öffnen – sonst sieht der Browser einen anderen Speicher. Tipp: Lesezeichen setzen.

Weg 2: Vom USB-Stick

Die Datei auf einen USB-Stick legen und dort öffnen. Mit dem Stick-Modus liegen die Daten mit auf dem Stick – du kannst an jedem PC weiterarbeiten (Kapitel 18).

Weg 3: Als App installieren (Handy, Tablet, PC)

1. Den Ordner `ZackMiete_v1_App` einmal ins Internet hochladen, z. B. kostenlos bei Netlify Drop (Anleitung in LIESMICH.txt).
2. Die Adresse am Handy öffnen. Android: Menü → „App installieren“. iPhone: Teilen → „Zum Home-Bildschirm“.
3. Ab jetzt startet die App mit eigenem Symbol und läuft auch ohne Netz. Deine Daten werden **nicht** hochgeladen.

Der erste Start

Drei Schritte: Begrüßung, deine Daten als Vermieter (sie stehen später auf jedem Brief) und das erste Haus. Gib an, wie viele Wohnungen es hat – die App legt sie gleich an. Details trägst du danach ein.

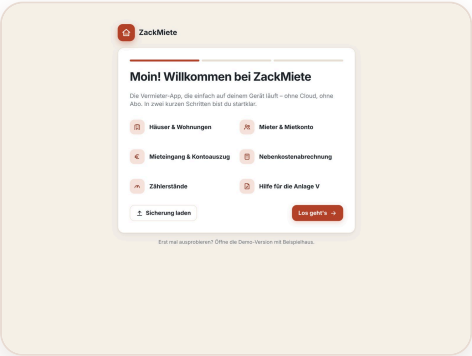


Abb. 1 – Willkommen.

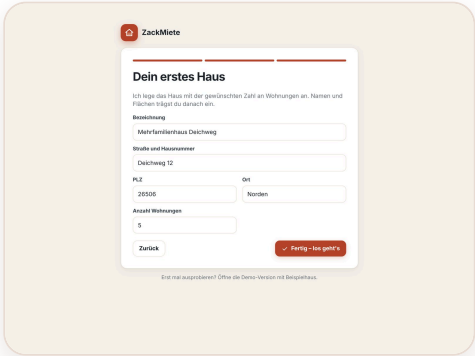


Abb. 2 – Erstes Haus mit Wohnungen.

KAPITEL 3

Die Übersicht

Die Übersicht ist deine Startseite. Oben siehst du den Mieteingang des Monats, darunter, was zu tun ist.

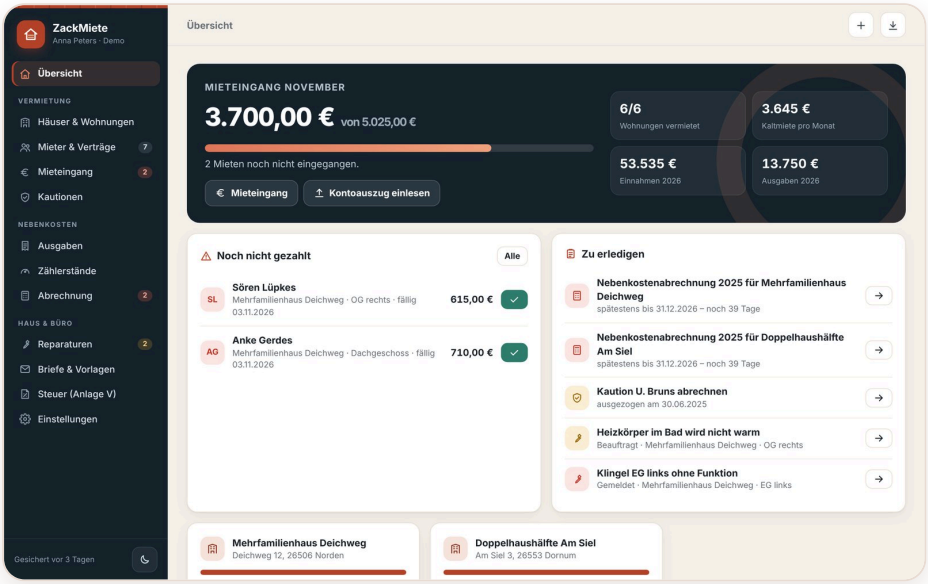


Abb. 3 – Mieteingang, offene Posten und die Aufgabenliste.

Die Aufgabenliste

Die App denkt mit und meldet sich, wenn etwas ansteht:

- **Offene Mieten** und Mieter im Rückstand – mit Knopf zum Erinnern.
- **Frist für die Nebenkostenabrechnung** – sie muss spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungsjahrs beim Mieter sein.
- **Ein- und Auszüge**, die bald anstehen.
- **Kautionen**, die noch nicht vollständig da sind oder zurückgezahlt werden müssen.
- **Zähler ablesen** im Dezember und Januar.
- **Offene Reparaturen** und die Erinnerung an die **Datensicherung**.

Das Menü links

Das Menü ist in vier Bereiche geteilt: **Vermietung** (Häuser, Mieter, Mieteingang, Kautionen), **Nebenkosten** (Ausgaben, Zähler, Abrechnung), **Haus & Büro** (Reparaturen, Briefe, Steuer) und die **Einstellungen**. Kleine Zahlen am Menü zeigen, wo etwas offen ist.

> **Tipp:** Mit dem `+` oben rechts legst du von überall schnell eine Zahlung, Ausgabe oder Reparatur an.

KAPITEL 4

Häuser und Wohnungen

Zuerst legst du deine Häuser an, dann die Wohnungen darin. Das ist die Grundlage für alles andere.

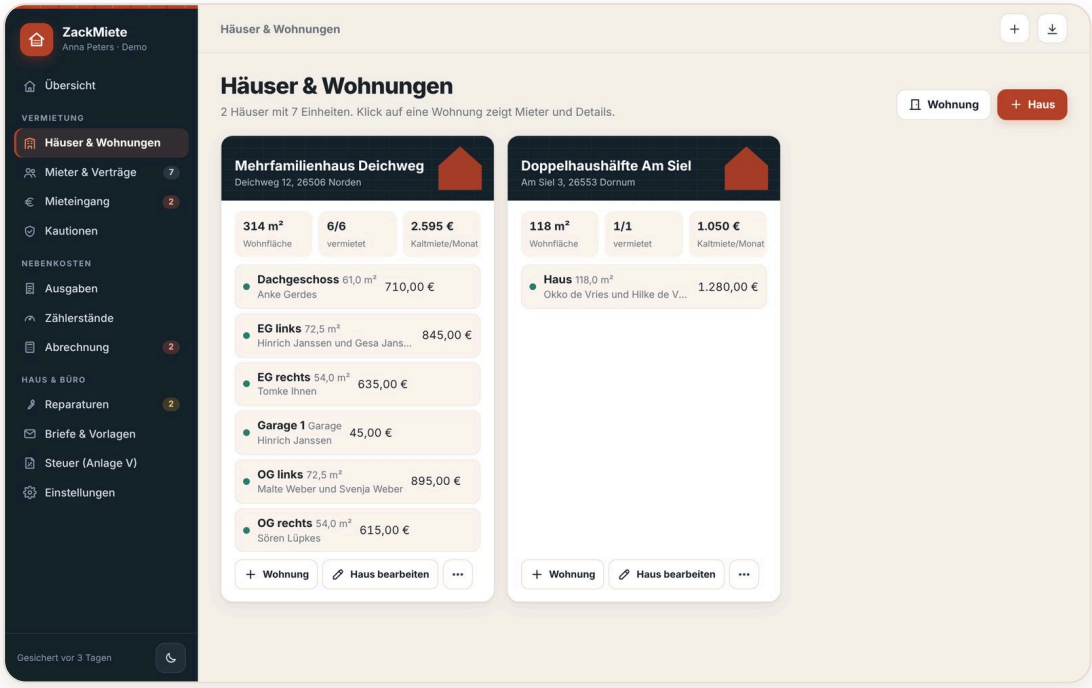


Abb. 4 – Jedes Haus als Karte mit seinen Wohnungen, Mietern und Leerstand.

Ein Haus anlegen

`+ Haus` → Name, Anschrift, Baujahr. Für die Steuer kannst du Kaufpreis, Gebäudeanteil und Kaufdatum eintragen – dann rechnet die App die Abschreibung (AfA).

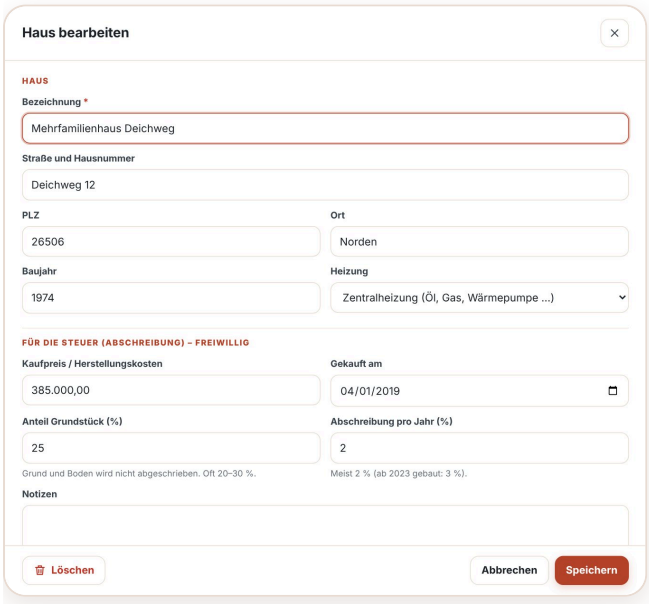


Abb. 5 – Haus anlegen.

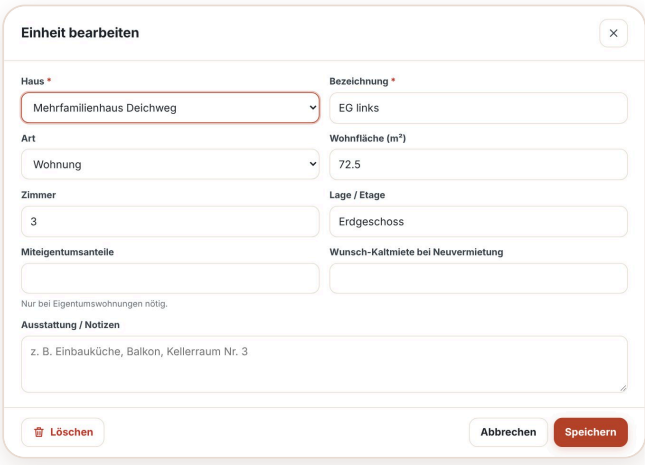


Abb. 6 – Wohnung anlegen.

Wohnungen

`+ Wohnung` → Bezeichnung (z. B. „EG links“), Art, Fläche, Zimmer, Lage und Ausstattung. Bei Eigentumswohnungen kommen die Miteigentumsanteile (MEA) dazu.

- **Die Fläche ist wichtig:** Viele Nebenkosten werden nach Fläche verteilt.
- **Garagen und Stellplätze** ohne Fläche bleiben bei der Nebenkostenabrechnung außen vor.
- Ausstattung und Heizungsart landen später automatisch im Mietvertrag.

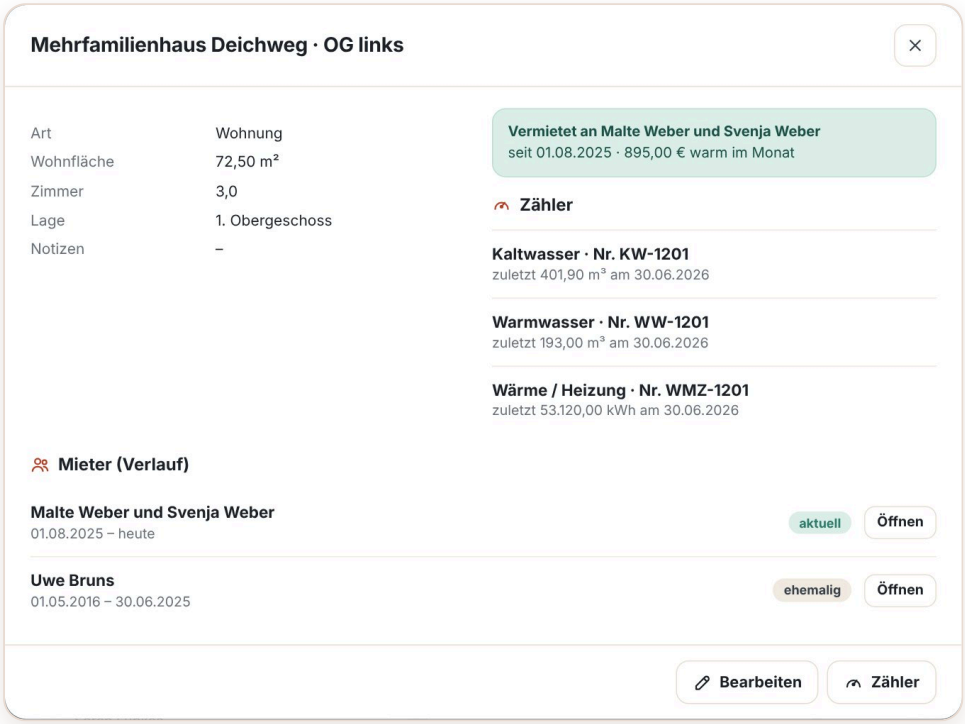


Abb. 7 – Klick auf eine Wohnung: Mieter, Miete und Verlauf auf einen Blick.

KAPITEL 5

Mieter und Verträge

Jeder Mietvertrag gehört zu einer Wohnung. Ein Mieter kann auch mehrere Verträge haben, z. B. Wohnung und Garage.

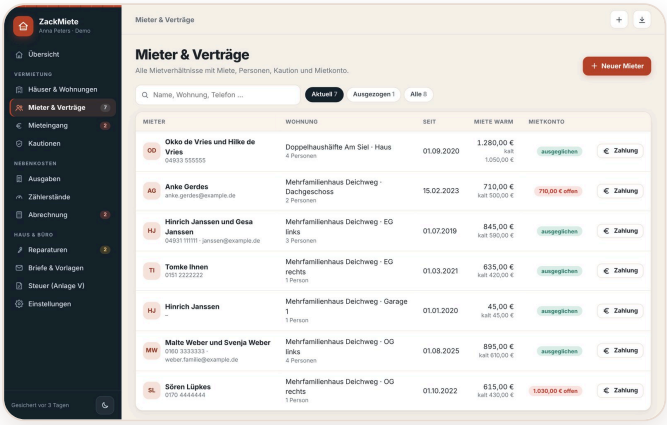


Abb. 8 – Die Mieterliste mit Wohnung, Miete und Kontostand.

Einen neuen Mieter anlegen

`+ Neuer Mieter` → Wohnung wählen, Namen, Kontakt, Beginn, Kaltmiete, Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten, Kaution und Personenzahl.

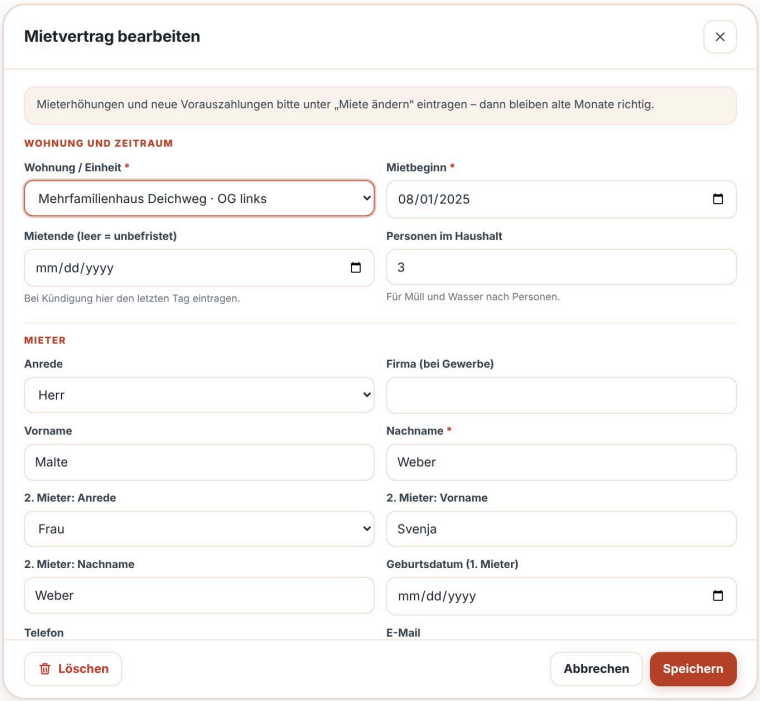


Abb. 9 – Der Vertrag: Daten, Miete und Kaution.

> **Die App passt auf:** Ist die Kaution höher als drei Kaltmieten, kommt ein Hinweis. Überschneidet sich ein Vertrag mit einem anderen in derselben Wohnung, ebenfalls.

Die Vertragsakte

Klick auf einen Mieter öffnet seine Akte mit drei Reitern:

- **Konto:** alle Soll-Mieten und Zahlungen, der aktuelle Stand.
- **Daten:** Kontakt, Wohnung, Personen, Notizen.
- **Miete:** der Verlauf aller Mietänderungen.

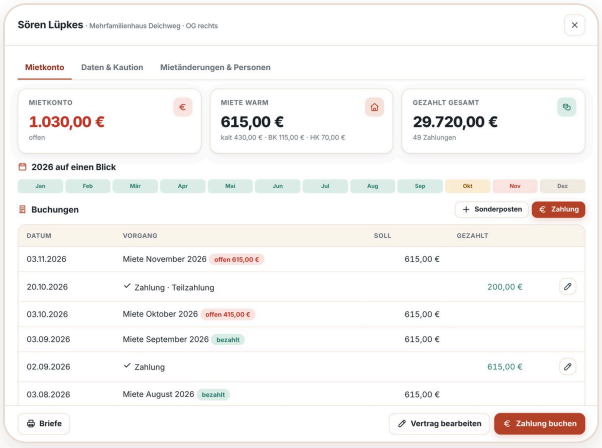


Abb. 10 – Reiter Konto.

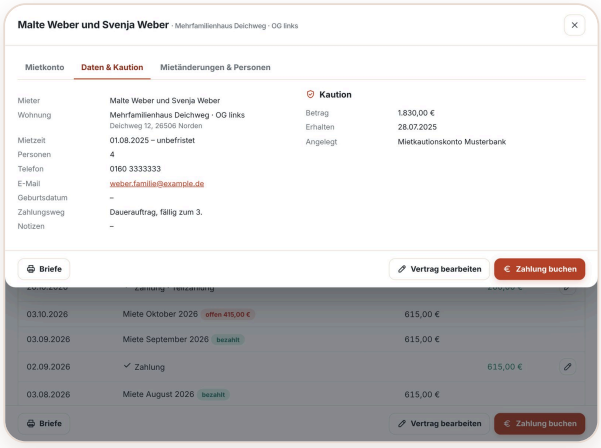


Abb. 11 – Reiter Daten.

Auszug

Zieht ein Mieter aus, trägst du im Vertrag das **Ende** ein. Die Miete für den letzten Monat wird tagesgenau berechnet. In der Nebenkostenabrechnung bekommt er nur seinen Zeitraum.

KAPITEL 6

Mietänderungen und Personen

Mieterhöhung, neue Vorauszahlung, ein Baby kommt dazu: Solche Änderungen trägst du mit Datum ein. Die App rechnet ab diesem Tag mit den neuen Werten – die alten bleiben erhalten.

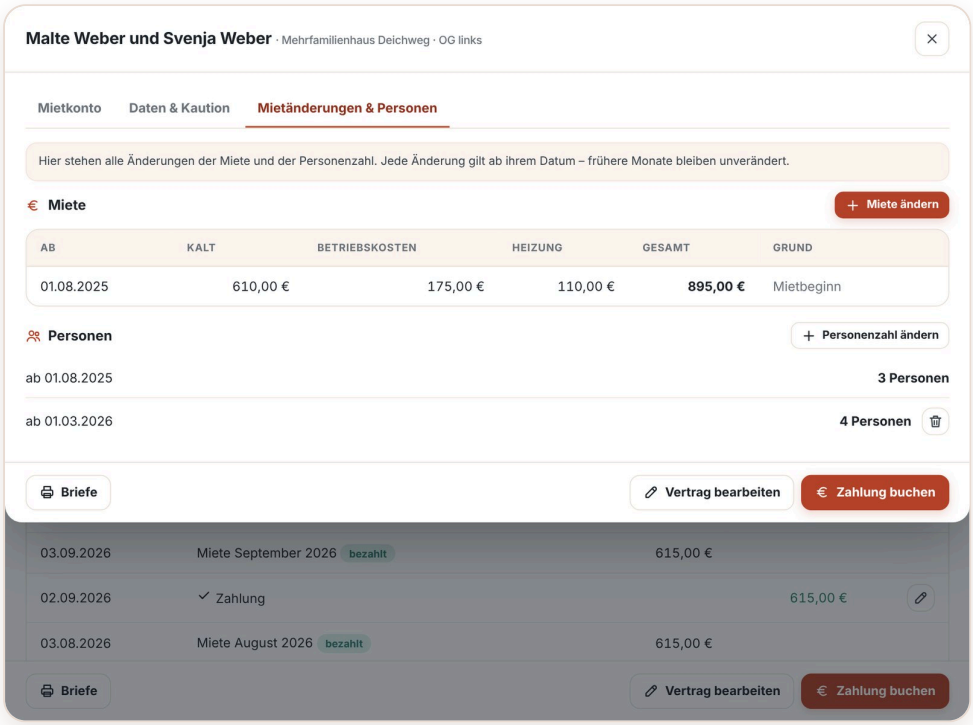


Abb. 12 – Der Reiter Miete zeigt alle Änderungen.

Miete ändern

In der Akte → `+ Miete ändern` → Datum, neue Kaltmiete und/oder neue Vorauszahlungen. Die Zeile „Gesamt“ zeigt sofort die neue Monatsmiete.

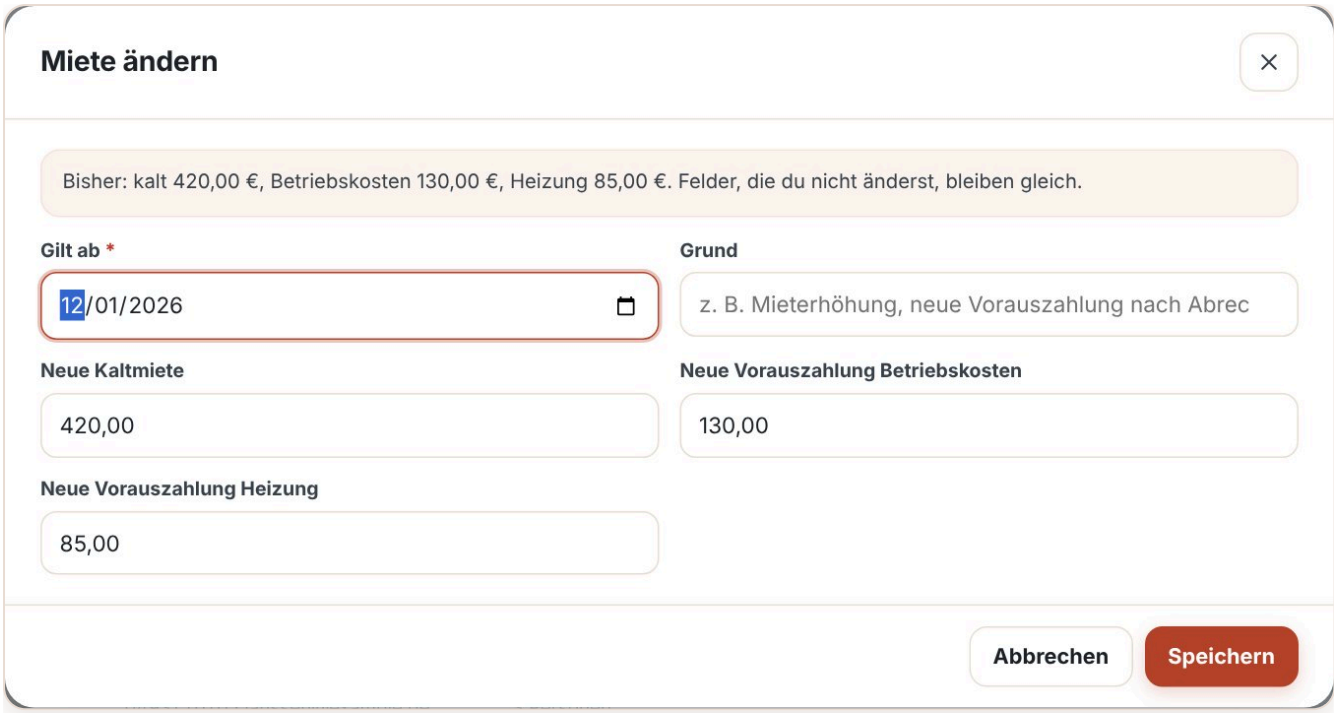


Abb. 13 – Die Änderung gilt ab dem gewählten Tag.

Personenzahl ändern

`+ Personenzahl ändern` → Datum und neue Zahl. Werden Kosten nach Personen verteilt (z. B. Müll), rechnet die App das tagesgenau.

Sonderposten

Einmalige Beträge wie eine Mahngebühr, eine Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung oder Schlüsselkosten buchst du als `+ Sonderposten`. Sie erscheinen im Mietkonto.

> Bei Mieterhöhungen gelten gesetzliche Regeln (Mietspiegel, Kappungsgrenze, Fristen). Die App rechnet nur – ob die Erhöhung erlaubt ist, prüfst du vorher.

KAPITEL 7

Mieteingang

Hier siehst du jeden Monat auf einen Blick: Wer hat bezahlt, wer nicht, wer nur einen Teil.

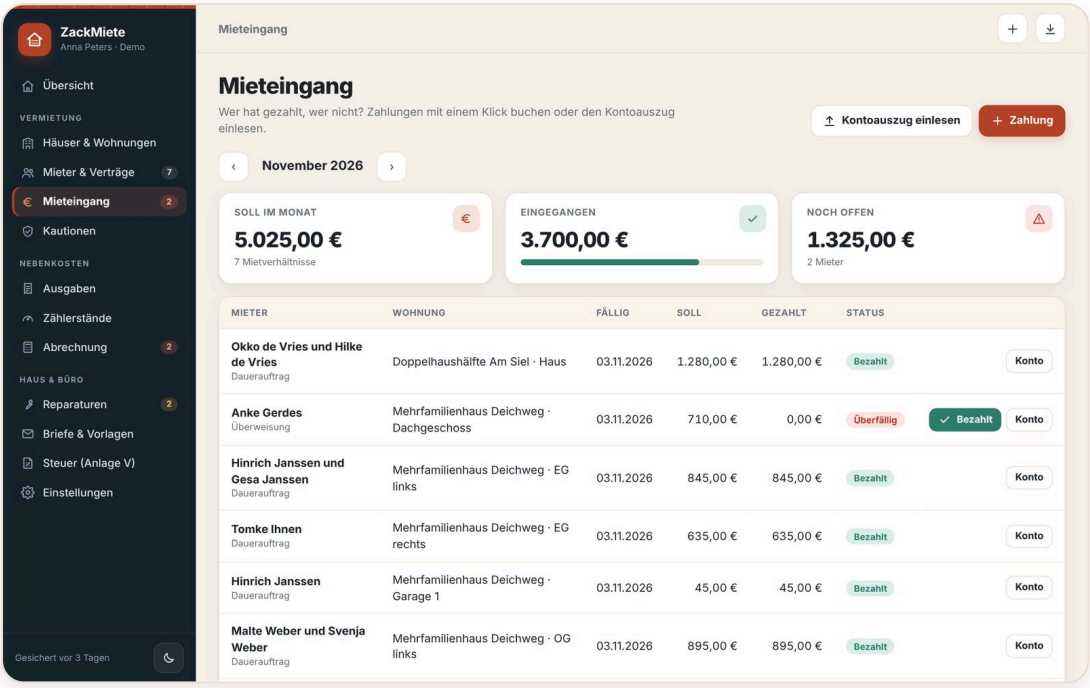


Abb. 14 – Der Mieteingang: grün bezahlt, gelb teilweise, rot offen.

Eine Zahlung buchen

- Schnell: Auf das Häkchen `Bezahlt` neben dem Mieter – die volle Miete wird gebucht.
- Genau: `+ Zahlung` → Betrag, Datum, Art (Überweisung, bar …).

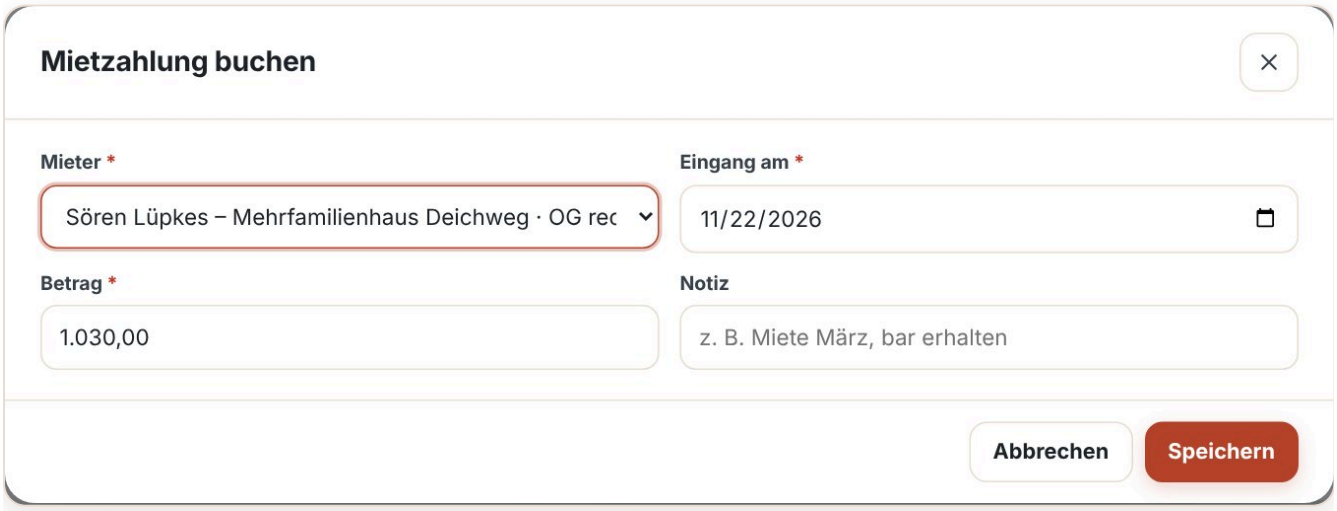


Abb. 15 – Zahlung erfassen.

Die App verteilt jede Zahlung automatisch auf die älteste offene Miete. So stimmt der Kontostand immer, auch wenn jemand mal zwei Monate auf einmal zahlt.

Kontoauszug einlesen

Statt alles abzutippen: Kontoauszug im Online-Banking als **CSV-Datei** herunterladen und mit `Kontoauszug einlesen` öffnen. Die App erkennt Mieter am Namen und am Betrag und schlägt die Zuordnung vor. Du hakst ab und klickst `Angehakte buchen`.

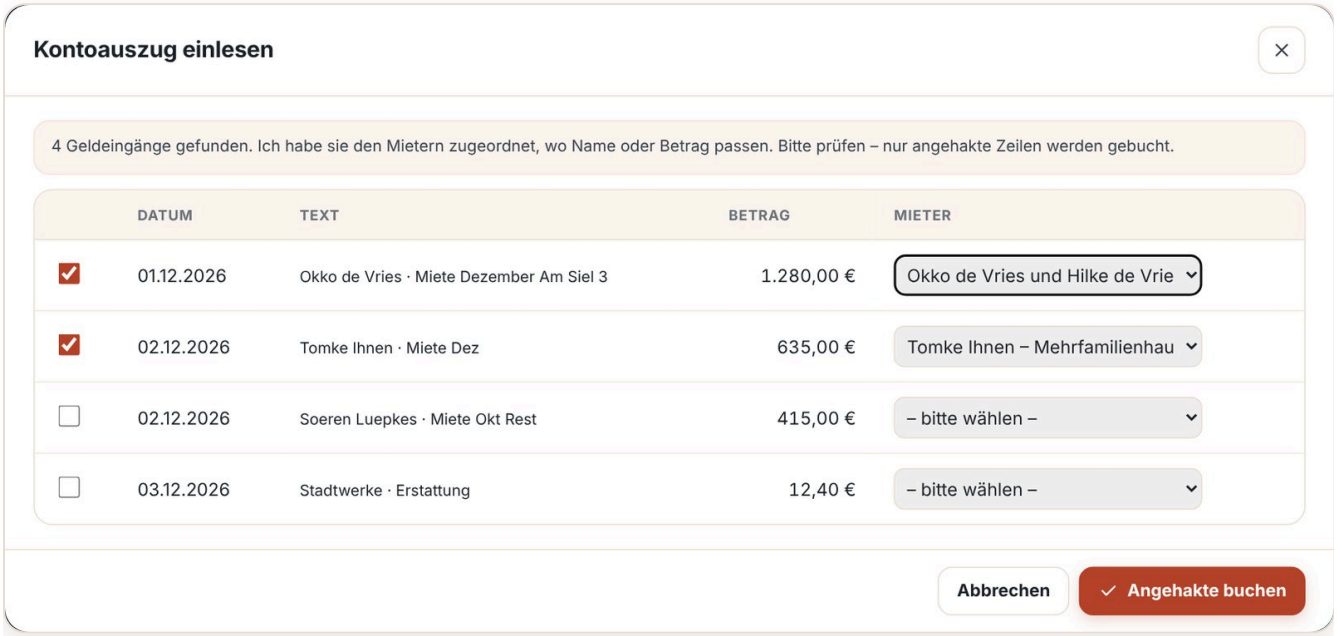


Abb. 16 – Der Kontoauszug: Die App ordnet die Zahlungen zu.

> **Tipp:** Die meisten Banken bieten den CSV-Export unter „Umsätze“ → „Exportieren“ an.

KAPITEL 8

Zahlungserinnerung

Ist eine Miete nach der eingestellten Frist nicht da, steht der Mieter auf der Übersicht. Mit einem Klick schreibst du ihm.

1. Beim Mieter auf **Erinnern** klicken.
2. Die App zeigt die offenen Monate und Beträge. Auf Wunsch mit Mahngebühr.
3. Drucken oder als PDF speichern und per E-Mail schicken.



Anna Peters
Hafenstraße 8
26506 Norden
04931 000000
anna.peters@example.de

Anna Peters · Hafenstraße 8 · 26506 Norden
Sören Lüpkes
Deichweg 12
26506 Norden

Norden, 22.11.2026

Zahlungserinnerung

Mietobjekt: Deichweg 12, 26506 Norden, OG rechts

Sehr geehrter Herr Lüpkes,

sicher ist es Ihrer Aufmerksamkeit entgangen: Auf Ihrem Mietkonto sind noch folgende Beträge offen.

Fällig am	Posten	offen
03.10.2026	Miete Oktober 2026	415,00 €
03.11.2026	Miete November 2026	615,00 €
Gesamt		**1.030,00 €**

Bitte überweisen Sie den Betrag bis zum **06.12.2026** auf das Konto IBAN DE89 3704 0044 0532 0130 00 (Musterbank Norden).

Sollten Sie inzwischen gezahlt haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos. Wenn es gerade finanziell eng ist, sprechen Sie mich gern an – gemeinsam finden wir meist eine Lösung.

Mit freundlichen Grüßen

Anna Peters

Anna Peters · IBAN DE89 3704 0044 0532 0130 00 · BIC COBADEFFXXX · Musterbank Norden

Abb. 17 – Die Zahlungserinnerung – freundlich und klar.

Die erste Erinnerung ist bewusst freundlich formuliert. Bei größeren Rückständen (zwei Monatsmieten) solltest du dich rechtlich beraten lassen, bevor du kündigst.

KAPITEL 9

Kautionen

Unter Vermietung → Kautionen siehst du alle Kautionen: vereinbart, erhalten, offen.

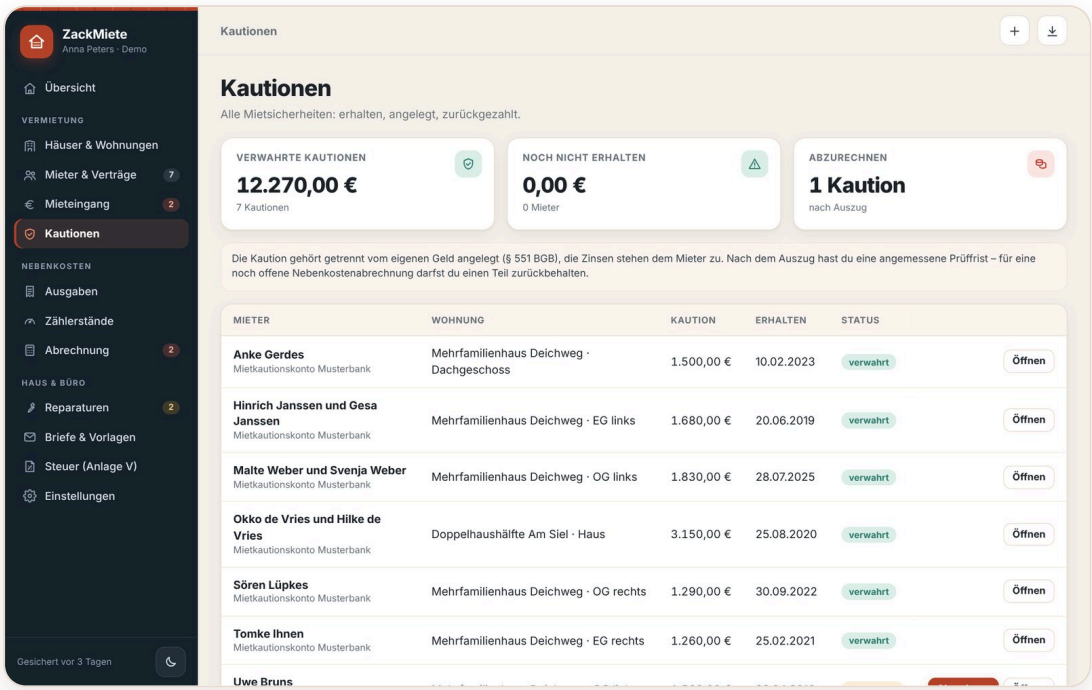


Abb. 18 – Alle Kautionen auf einen Blick.

- Erhalten bucht den Eingang – auch in Raten. Der Mieter darf die Kaution in drei Monatsraten zahlen.
- Die Kaution darf höchstens **drei Kaltmieten** betragen und muss getrennt von deinem Vermögen angelegt werden.
- Beim Auszug erstellt die App die **Kautionsabrechnung**: Kaution plus Zinsen, minus offene Forderungen, z. B. eine Nachzahlung.



Anna Peters

Hafenstraße 8
26506 Norden
04931 000000
anna.peters@example.de

Anna Peters · Hafenstraße 8 · 26506 Norden

Uwe Bruns
Uwe Bruns
Gartenweg 4
26603 Aurich

Norden, 22.11.2026

Abrechnung der Mietkaution

Mietobjekt: Deichweg 12, 26506 Norden, OG links · Mietende 30.06.2025

Sehr geehrter Herr Bruns,

nach Beendigung des Mietverhältnisses rechne ich Ihre Kaution wie folgt ab:

Kaution	1.560,00 €
Zinsen	+ 0,00 €
Auszahlung an Sie	**1.560,00 €**

Den Betrag überweise ich auf Ihr Konto IBAN DE02 1203 0000 0000 2020 51.

Mit freundlichen Grüßen

Anna Peters

Anna Peters · IBAN DE89 3704 0044 0532 0130 00 · BIC COBADEFFXXX · Musterbank Norden

Abb. 19 – Die Kautionsabrechnung zum Auszug.

KAPITEL 10

Ausgaben

Alle Kosten rund ums Haus trägst du hier ein: Grundsteuer, Wasser, Müll, Versicherung, Hausstrom, Heizöl, Reparaturen.

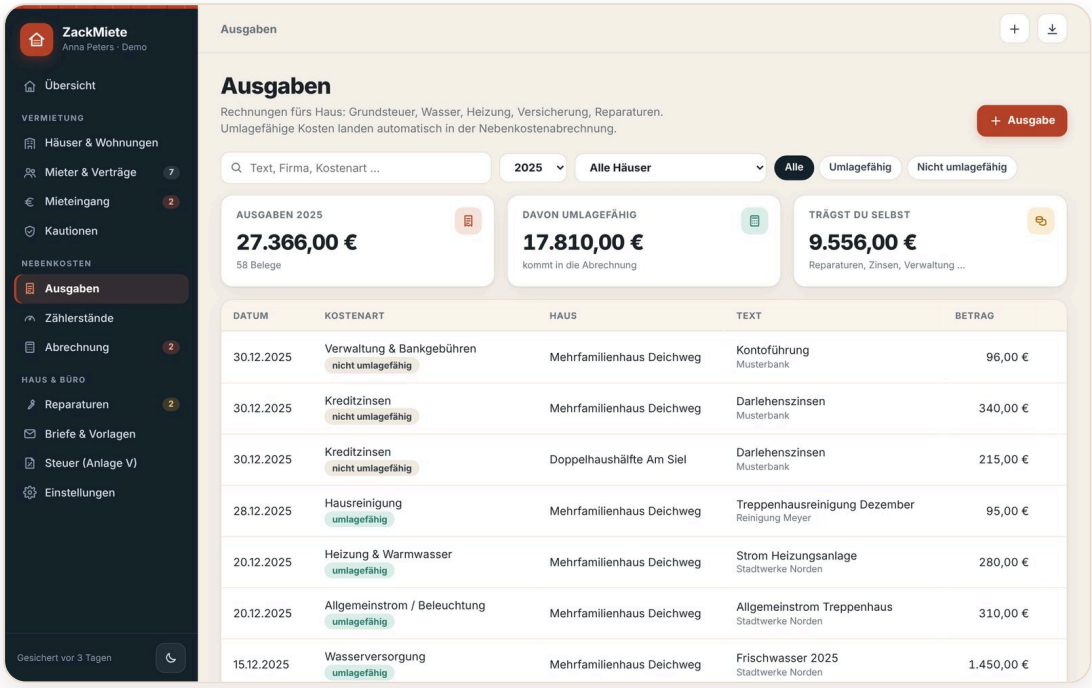


Abb. 20 – Die Ausgaben nach Haus und Jahr.

Eine Ausgabe anlegen

`+ Ausgabe` → Haus, Kostenart, Betrag, Datum, Zeitraum. Die Kostenart entscheidet, ob die Ausgabe auf die Mieter umgelegt wird.

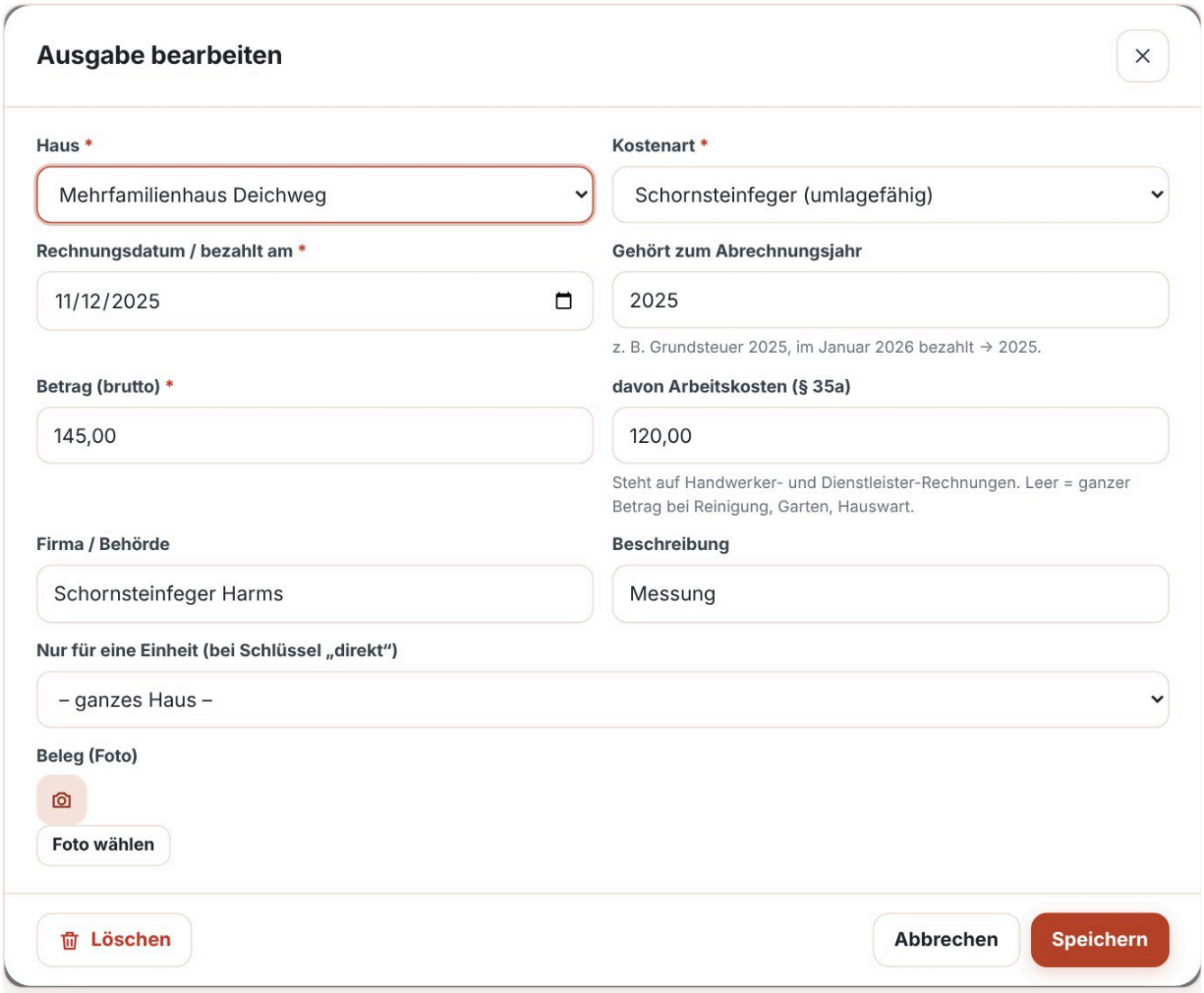


Abb. 21 – Ausgabe erfassen.

- Die Kostenarten folgen der **Betriebskostenverordnung** (BetrKV). Umlagefähige Kosten sind markiert.
- Gilt eine Rechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr (z. B. Wasser Juli bis Juni), trägst du den Zeitraum ein. Die App teilt sie anteilig auf.
- Steckt **Arbeitslohn** drin (Hausmeister, Gärtner, Schornsteinfeger), trag den Lohnanteil ein – er kommt für § 35a in die Abrechnung.
- Gilt eine Rechnung nur für eine Wohnung, wählst du „direkt“ und die Wohnung.

> **Tipp:** Reparaturen nicht hier, sondern unter Reparaturen anlegen – mit einem Klick werden sie zur Ausgabe (Kapitel 15).

KAPITEL 11

Zählerstände

Für Kosten nach Verbrauch brauchst du Zählerstände: Kaltwasser, Warmwasser, Strom, Wärme.

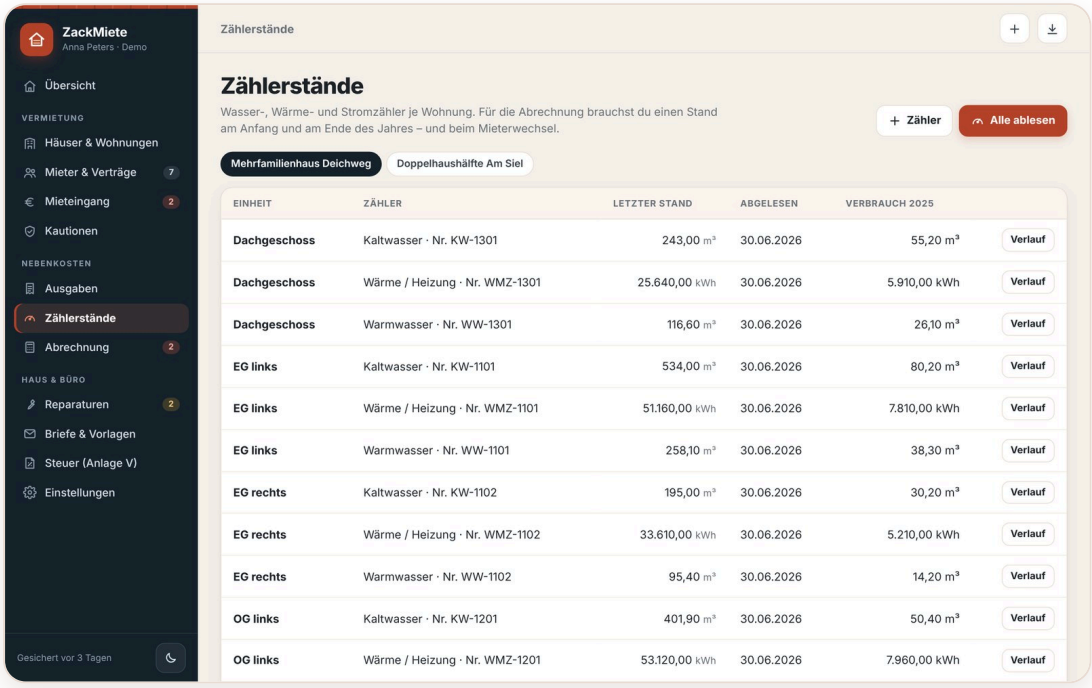


Abb. 22 – Alle Zähler mit letztem Stand und Verbrauch.

Zähler anlegen

`+ Zähler` → Wohnung, Art, Zählernummer und Anfangsstand. Ein Hauptzähler für das ganze Haus ist auch möglich.

Ablesen

`Alle ablesen` öffnet eine Liste mit allen Zählern eines Hauses. Du gehst von Tür zu Tür und tippst die Stände ein – am besten am Handy.

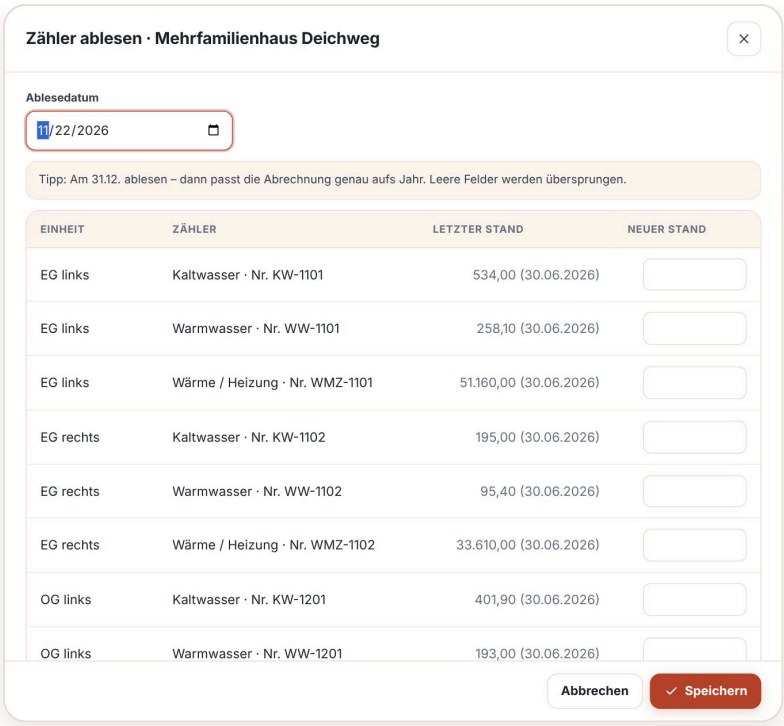


Abb. 23 – Alle Zähler eines Hauses auf einmal ablesen.

Mieterwechsel mitten im Jahr? Am besten beim Auszug ablesen. Fehlt der Stand, schätzt die App ihn aus den Ständen davor und danach – tagesgenau.

KAPITEL 12

Nebenkostenabrechnung

Das Herzstück. Die App rechnet die Abrechnung für ein Haus und ein Jahr – für alle Mieter auf einmal.

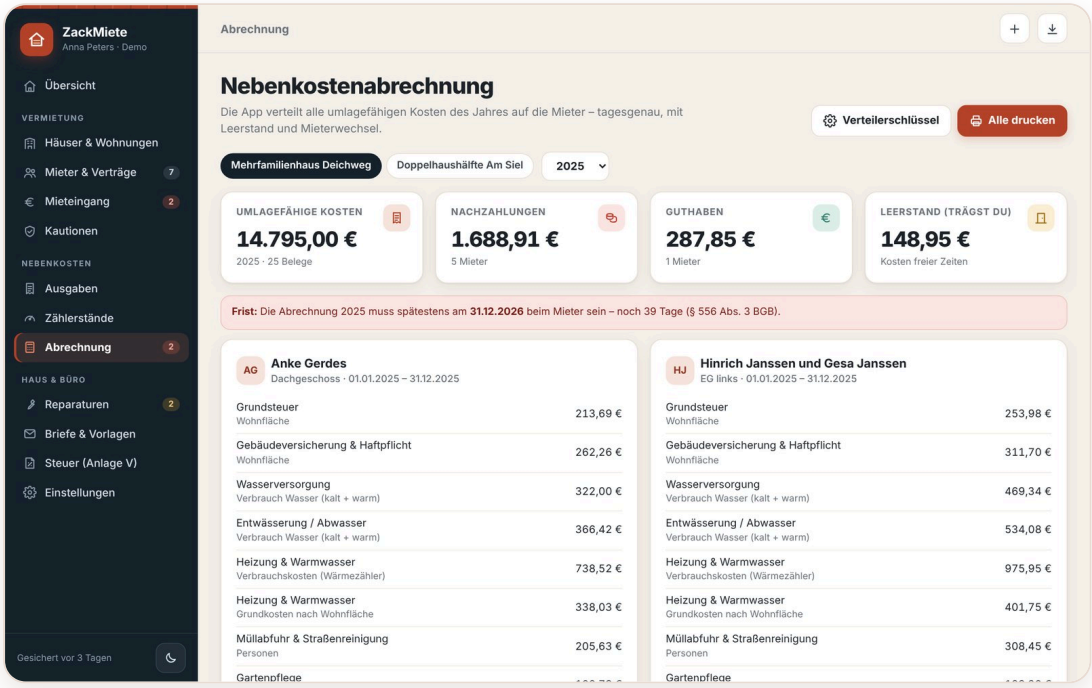


Abb. 24 – Die Abrechnung: Kosten, Verteilung und Ergebnis pro Mieter.

So geht's

1. Nebenkosten → **Abrechnung** → Haus und Jahr wählen.
2. Die App zeigt alle umlagefähigen Kosten und wie sie verteilt werden. Warnungen (z. B. fehlender Zählerstand) stehen oben.
3. Über `Verteilerschlüssel` legst du fest, welche Kostenart wie verteilt wird.
4. `Alle drucken` – jeder Mieter bekommt seine eigene Abrechnung.
5. `Abrechnen` bucht Nachzahlungen und Guthaben ins Mietkonto. Auf Wunsch passt die App auch gleich die Vorauszahlung an.

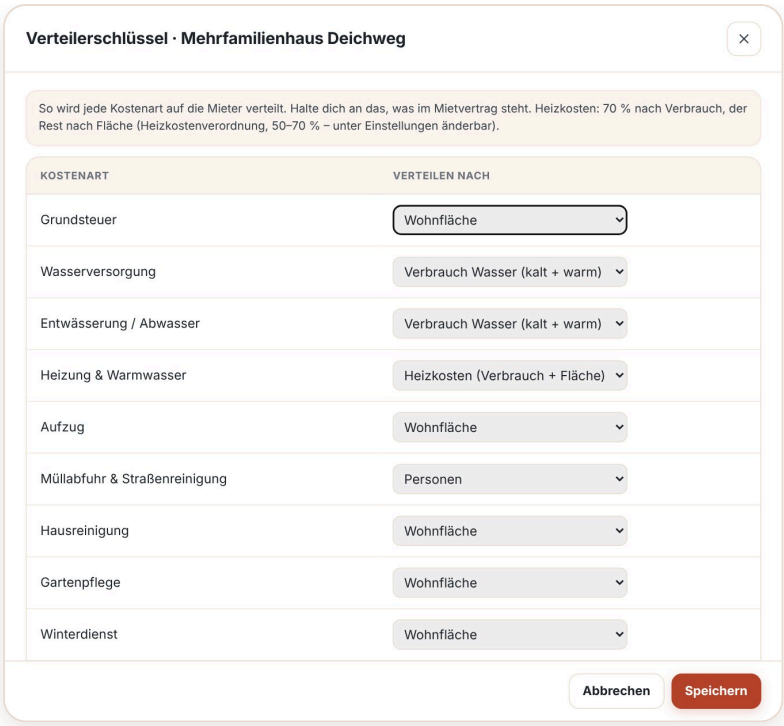


Abb. 25 – Die Verteilerschlüssel pro Kostenart.

Die Verteilerschlüssel

SCHLÜSSEL	TYPISCH FÜR
Fläche	Grundsteuer, Versicherung, Hausreinigung, Hausstrom
Personen	Müll, manchmal Wasser
Wohneinheiten	Kabel-TV, Rauchmelder-Wartung
Miteigentumsanteile	Eigentumswohnungen laut Hausgeldabrechnung
Verbrauch (Zähler)	Wasser, Abwasser, Strom
Heizkosten	50–70 % nach Verbrauch, der Rest nach Fläche (Heizkostenverordnung)
Direkt	Kosten, die nur eine Wohnung betreffen

Was die App automatisch beachtet

- **Mieterwechsel:** Jeder zahlt nur für seine Tage.
- **Leerstand:** Kosten für leere Wohnungen trägst du als Vermieter – sie werden nicht auf die anderen umgelegt.
- **§ 35a:** Die Arbeitskosten für haushaltsnahe Dienste stehen auf der Abrechnung – dein Mieter kann sie von der Steuer absetzen.
- **Frist:** Die Abrechnung muss spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungsjahrs beim Mieter sein. Danach sind Nachzahlungen meist verloren.



Anna Peters

Hafenstraße 8
26506 Norden
04931 000000
anna.peters@example.de

Anna Peters · Hafenstraße 8 · 26506 Norden

Malte Weber und Svenja Weber
Deichweg 12
26506 Norden

Norden, 22.11.2026

Betriebskostenabrechnung 2025

Mietobjekt: Deichweg 12, 26506 Norden, OG links (72,50 m²)
Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 – 31.12.2025
Ihr Nutzungszeitraum: 01.08.2025 – 31.12.2025 (153 Tage)

Sehr geehrter Herr Weber, sehr geehrte Frau Weber,

hiermit erhalten Sie die Abrechnung der Betriebskosten für den oben genannten Zeitraum.

Kostenart	Gesamtkosten Haus	Verteilung	Ihr Anteil
Grundsteuer	1.100,00 €	Wohnfläche 72,50 m² von 314,00 m² · anteilig 153 von 365 Tagen	106,46 €
Gebäudeversicherung & Haftpflicht	1.350,00 €	Wohnfläche 72,50 m² von 314,00 m² · anteilig 153 von 365 Tagen	130,66 €
Wasserversorgung	1.450,00 €	Verbrauch Wasser (kalt + warm) 50,70 von 366,10 m³	200,81 €
Entwässerung / Abwasser	1.650,00 €	Verbrauch Wasser (kalt + warm) 50,70 von 366,10 m³	228,50 €
Heizung & Warmwasser	4.060,00 €	Verbrauchskosten (Wärmezähler) 3.600,00 von 32.490,00 kWh	449,86 €
Heizung & Warmwasser	1.740,00 €	Grundkosten nach Wohnfläche 72,50 m² von 314,00 m² · anteilig 153 von 365 Tagen	168,41 €
Müllabfuhr & Straßenreinigung	900,00 €	Personen 459 von 3.195 Personentagen	129,30 €
Gartenpflege	560,00 €	Wohnfläche 72,50 m² von 314,00 m² · anteilig 153 von 365 Tagen	54,20 €
Winterdienst	390,00 €	Wohnfläche 72,50 m² von 314,00 m² · anteilig 153 von 365 Tagen	37,75 €

Abb. 26 – Die fertige Abrechnung für einen Mieter.



Anna Peters

Hafenstraße 8
26506 Norden
04931 000000
anna.peters@example.de

Gesamtübersicht Betriebskosten 2025

Mehrfamilienhaus Deichweg · Deichweg 12, 26506 Norden

Kosten

Kostenart	Schlüssel	Betrag
Grundsteuer	Wohnfläche	1.100,00 €
Gebäudeversicherung & Haftpflicht	Wohnfläche	1.350,00 €
Wasserversorgung	Verbrauch Wasser (kalt + warm)	1.450,00 €
Entwässerung / Abwasser	Verbrauch Wasser (kalt + warm)	1.650,00 €
Heizung & Warmwasser	Verbrauch Wärme	4.060,00 €
Heizung & Warmwasser	Wohnfläche	1.740,00 €
Müllabfuhr & Straßenreinigung	Personen	900,00 €
Gartenpflege	Wohnfläche	560,00 €
Winterdienst	Wohnfläche	390,00 €
Allgemeinstrom / Beleuchtung	Wohnfläche	310,00 €
Schornsteinfeger	Einheiten	145,00 €
Hausreinigung	Wohnfläche	1.140,00 €
Summe		**14.795,00 €**

Verteilung

Mieter	Einheit	Zeitraum	Kosten	Vorausz.	Ergebnis
Anke Gerdes	Dachgeschoss	01.01.2025–31.12.2025	2.941,78 €	2.520,00 €	421,78 €
Hinrich Janssen und Gesa Janssen	EG links	01.01.2025–31.12.2025	3.838,40 €	3.060,00 €	778,40 €
Tomke Ihnen	EG rechts	01.01.2025–31.12.2025	2.292,15 €	2.580,00 €	-287,85 €
Uwe Bruns	OG links	01.01.2025–30.06.2025	1.549,85 €	1.440,00 €	109,85 €
Malte Weber und Svenja	OG links	01.08.2025–31.12.2025	1.658,44 €	1.425,00 €	233,44 €

Abb. 27 – Die Gesamtübersicht für dich – alle Mieter und der Leerstand.

KAPITEL 13

Briefe

Unter Haus & Büro → Briefe findest du alle Schreiben. Sie tragen deinen Briefkopf und werden mit den Daten des Mieters gefüllt.

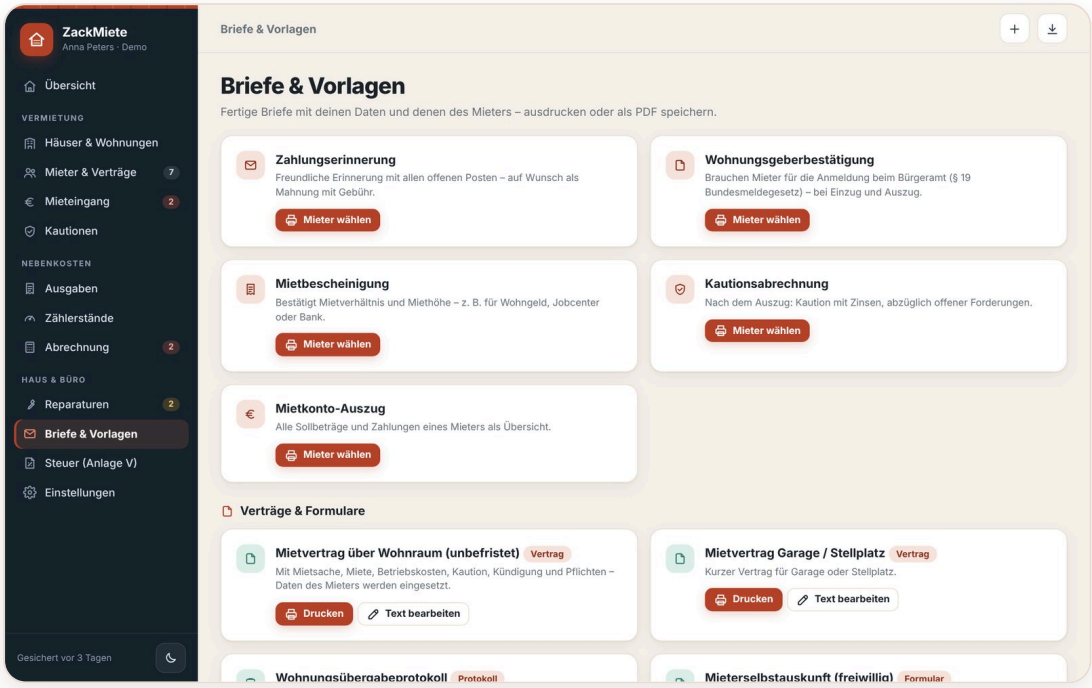


Abb. 28 – Die Briefe und darunter die Verträge und Formulare.

BRIEF	WOFÜR
Zahlungserinnerung	Offene Mieten freundlich anmahnen.
Wohnungsgeberbestätigung	Braucht der Mieter für die Anmeldung beim Einwohnermeldeamt – innerhalb von zwei Wochen nach Einzug (§ 19 Bundesmeldegesetz).
Mietbescheinigung	Für Jobcenter, Wohngeld oder Bank: Miete und Vorauszahlungen.
Kautionsabrechnung	Beim Auszug: was der Mieter zurückbekommt.
Mietkonto	Alle Soll-Beträge und Zahlungen eines Mieters.



Anna Peters

Hafenstraße 8
26506 Norden
04931 000000
anna.peters@example.de

Wohnungsgeberbestätigung

nach § 19 Bundesmeldegesetz (BMG)

Angaben zum Wohnungsgeber

Name	Anna Peters
Anschrift	Hafenstraße 8, 26506 Norden
Der Wohnungsgeber ist gleichzeitig Eigentümer	☑ ja

Angaben zur Wohnung

Anschrift	Deichweg 12, 26506 Norden
Lage der Wohnung	OG links, 1. Obergeschoss
Art der Meldung	☑ Einzug ☐ Auszug
Datum des Einzugs	**01.08.2025**

Meldepflichtige Personen

Malte Weber
Svenja Weber

Ich bestätige mit meiner Unterschrift den Einzug der oben genannten Person(en) in die bzw. aus der angegebenen Wohnung zum genannten Datum. Es ist verboten, eine Wohnanschrift für eine Anmeldung anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, wenn dort kein tatsächlicher Bezug beabsichtigt ist (§ 19 Abs. 6 BMG).

Norden, 22.11.2026

Unterschrift Wohnungsgeber

Abb. 29 – Wohnungsgeberbestätigung.



Anna Peters

Hafenstraße 8
26506 Norden
04931 000000
anna.peters@example.de

Norden, 22.11.2026

Mietbescheinigung

Hiermit bestätige ich als Vermieter folgendes Mietverhältnis:

Mieter	**Tomke Ihnen**
Wohnung	Deichweg 12, 26506 Norden, EG rechts
Wohnfläche / Zimmer	54,00 m² · 2,0 Zimmer
Mietbeginn	01.03.2021
Personen im Haushalt	1
Kaltmiete monatlich	420,00 €
Vorauszahlung Betriebskosten	130,00 €
Vorauszahlung Heizung & Warmwasser	85,00 €
Gesamtmiete monatlich	**635,00 €**
Heizung	Zentralheizung (Öl, Gas, Wärmepumpe …)

Die Miete wird regelmäßig und vollständig gezahlt.

Mit freundlichen Grüßen

Anna Peters

Anna Peters · IBAN DE89 3704 0044 0532 0130 00 · BIC COBADEFFXXX · Musterbank Norden

Abb. 30 – Mietbescheinigung.

> **Tipp:** Die Briefe für einen bestimmten Mieter findest du auch direkt in seiner Akte unter Briefe.

KAPITEL 14

Verträge und Formulare

ZackMiete bringt fünf Vorlagen mit: Mietvertrag für Wohnraum, Mietvertrag für Garage/Stellplatz, Übergabeprotokoll, Mieter-Selbstauskunft und Hausordnung.

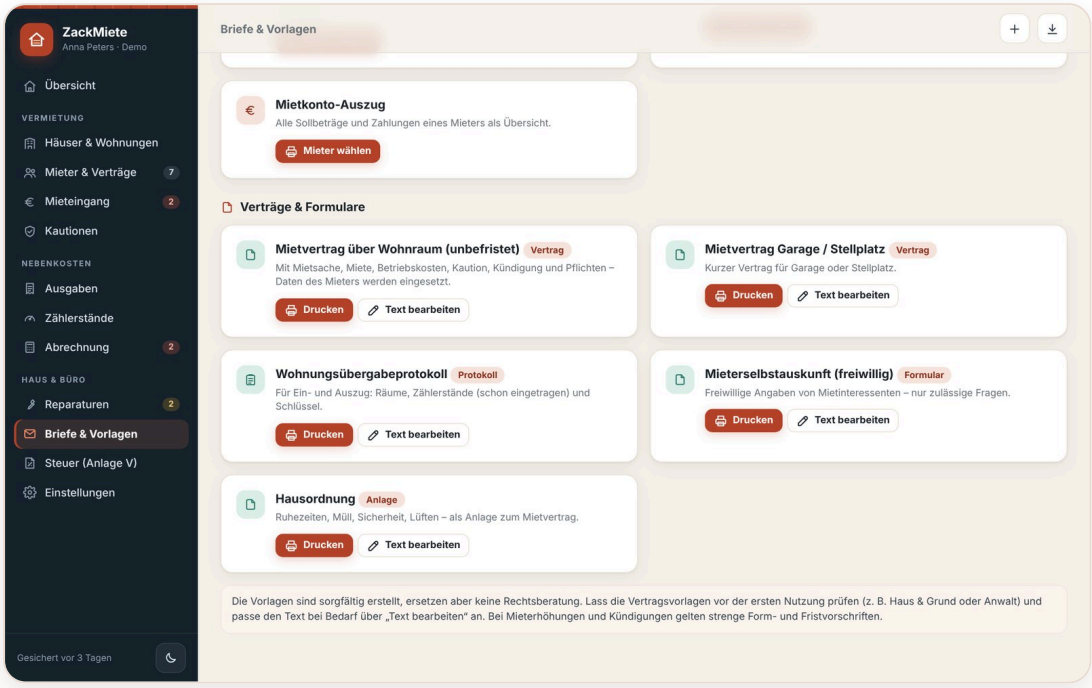
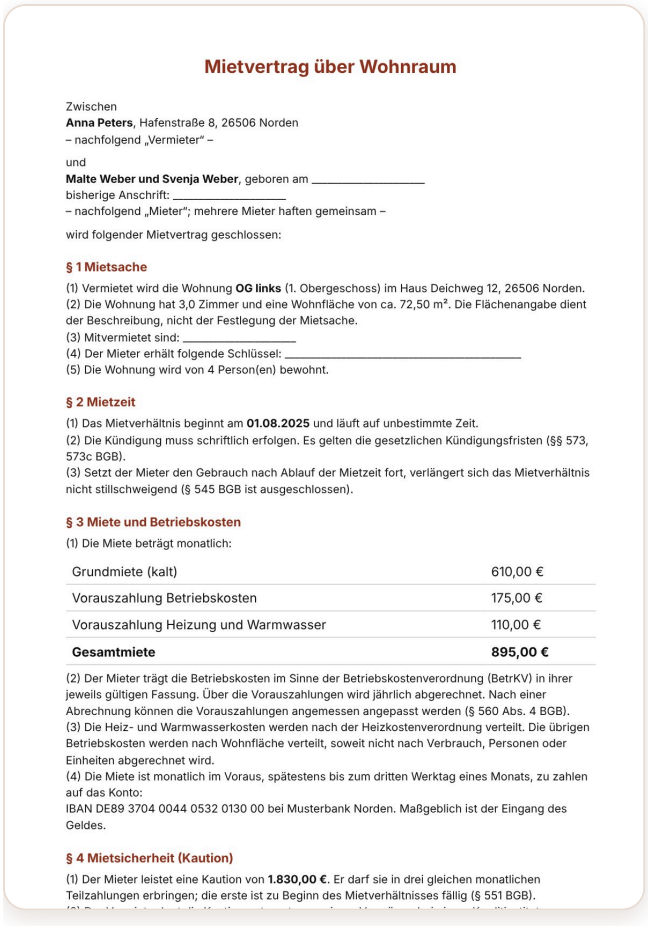


Abb. 31 – Die Vorlagen unter Briefe → Verträge & Formulare.

Eine Vorlage drucken

1. **Drucken** bei der Vorlage klicken.
2. Mieter wählen – oder „leer“ für ein Formular zum Ausfüllen von Hand.
3. Die App füllt Namen, Anschrift, Wohnung, Fläche, Miete, Kaution, Zählerstände und Datum ein.



Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen
Anna Peters, Hafenstraße 8, 26506 Norden
– nachfolgend „Vermieter“ –

und
Malte Weber und Svenja Weber, geboren am _____
bisherige Anschrift: _____
– nachfolgend „Mieter“; mehrere Mieter haften gemeinsam –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

(1) Vermietet wird die Wohnung **OG links** (1. Obergeschoss) im Haus Deichweg 12, 26506 Norden.
(2) Die Wohnung hat 3,0 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 72,50 m². Die Flächenangabe dient der Beschreibung, nicht der Festlegung der Mietsache.
(3) Mitvermietet sind: _____
(4) Der Mieter erhält folgende Schlüssel: _____
(5) Die Wohnung wird von 4 Person(en) bewohnt.

§ 2 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt am **01.08.2025** und läuft auf unbestimmte Zeit.
(2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen (§§ 573, 573c BGB).
(3) Setzt der Mieter den Gebrauch nach Ablauf der Mietzeit fort, verlängert sich das Mietverhältnis nicht stillschweigend (§ 545 BGB ist ausgeschlossen).

§ 3 Miete und Betriebskosten

(1) Die Miete beträgt monatlich:

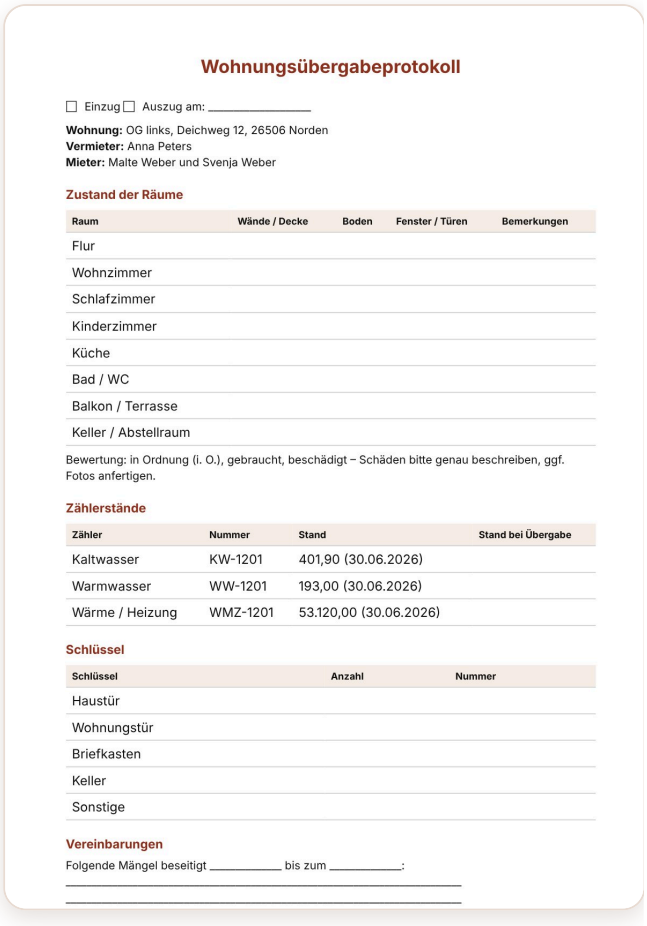
Grundmiete (kalt)	610,00 €
Vorauszahlung Betriebskosten	175,00 €
Vorauszahlung Heizung und Warmwasser	110,00 €
Gesamtmiete	**895,00 €**

(2) Der Mieter trägt die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Nach einer Abrechnung können die Vorauszahlungen angemessen angepasst werden (§ 560 Abs. 4 BGB).
(3) Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung verteilt. Die übrigen Betriebskosten werden nach Wohnfläche verteilt, soweit nicht nach Verbrauch, Personen oder Einheiten abgerechnet wird.
(4) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats, zu zahlen auf das Konto:
IBAN DE89 3704 0044 0532 0130 00 bei Musterbank Norden. Maßgeblich ist der Eingang des Geldes.

§ 4 Mietsicherheit (Kaution)

(1) Der Mieter leistet eine Kaution von **1.830,00 €**. Er darf sie in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen erbringen; die erste ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig (§ 551 BGB).

Abb. 32 – Mietvertrag, ausgefüllt.



Wohnungsübergabeprotokoll

☐ Einzug ☐ Auszug am: _____

Wohnung: OG links, Deichweg 12, 26506 Norden
Vermieter: Anna Peters
Mieter: Malte Weber und Svenja Weber

Zustand der Räume

Raum	Wände / Decke	Boden	Fenster / Türen	Bemerkungen
Flur				
Wohnzimmer				
Schlafzimmer				
Kinderzimmer				
Küche				
Bad / WC				
Balkon / Terrasse				
Keller / Abstellraum				

Bewertung: in Ordnung (i. O.), gebraucht, beschädigt – Schäden bitte genau beschreiben, ggf. Fotos anfertigen.

Zählerstände

Zähler	Nummer	Stand	Stand bei Übergabe
Kaltwasser	KW-1201	401,90 (30.06.2026)	
Warmwasser	WW-1201	193,00 (30.06.2026)	
Wärme / Heizung	WMZ-1201	53.120,00 (30.06.2026)	

Schlüssel

Schlüssel	Anzahl	Nummer
Haustür		
Wohnungstür		
Briefkasten		
Keller		
Sonstige		

Vereinbarungen

Folgende Mängel beseitigt _____ bis zum _____:
_____
_____

Abb. 33 – Übergabeprotokoll mit Zählern.

Den Text anpassen

Text bearbeiten öffnet den Vorlagentext. Du kannst jeden Satz ändern, Paragraphen ergänzen oder streichen. Platzhalter wie {{MIETER}} oder {{KALTMIETE}} füllt die App beim Drucken aus – mit den Knöpfen darüber fügst du sie ein.

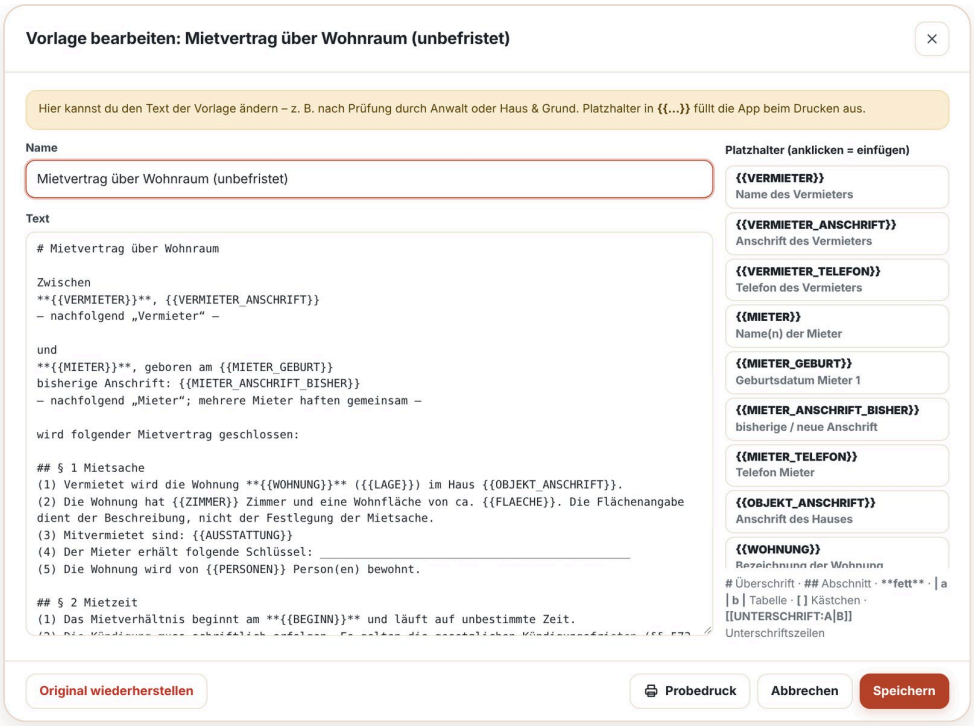


Abb. 34 – Der Vorlagen-Editor mit Platzhaltern und Probedruck.

- **Probedruck** zeigt das Ergebnis sofort.
- **Original wiederherstellen** holt den ursprünglichen Text zurück.
- Formatierung: **#** am Zeilenanfang = Überschrift, ****fett****, Tabellen mit **|**, Ankreuzfeld mit **[ ]**.

> **Wichtig:** Die Vorlagen sind ein Ausgangspunkt, keine Rechtsberatung. Mietrecht ändert sich und Gerichte entscheiden Einzelfälle. Lass die Texte einmal von einem Anwalt oder deinem Haus- und Grundbesitzerverein prüfen und passe sie mit „Text bearbeiten“ an. Die geprüfte Fassung bleibt dann in deiner App gespeichert.

KAPITEL 15

Reparaturen

Tropfender Hahn, kaputte Klingel, Heizung aus: Meldungen der Mieter sammelst du unter Haus & Büro → Reparaturen.

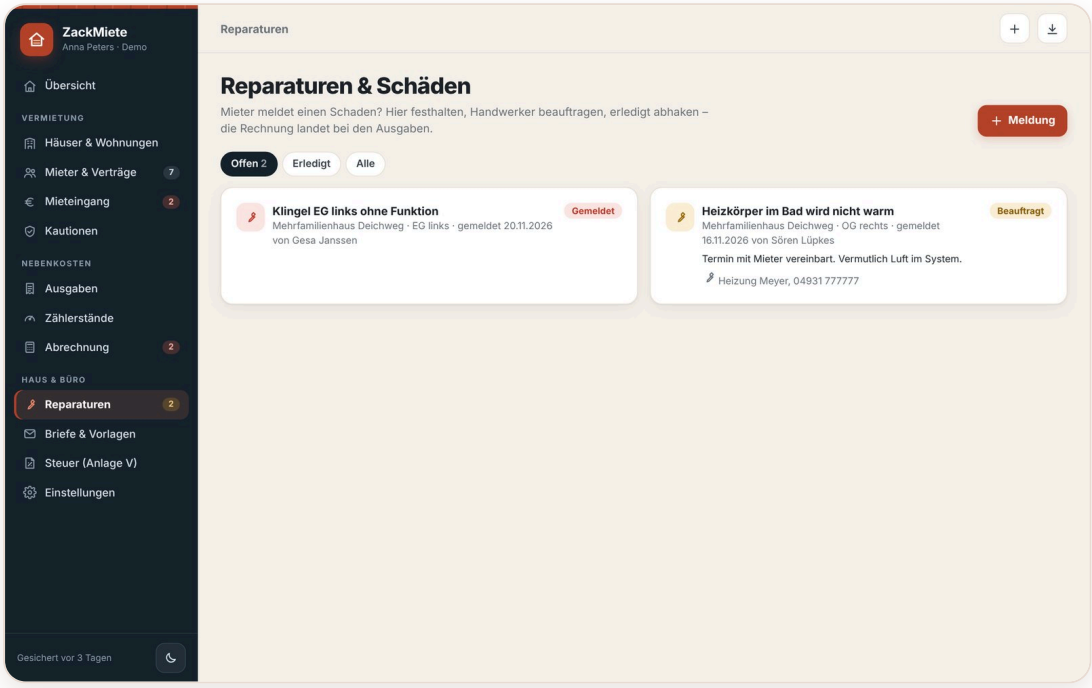


Abb. 35 – Offene und erledigte Reparaturen.

- **+ Meldung** → Wohnung, was ist kaputt, wie dringend, wer kümmert sich.
- Status: offen, beauftragt, erledigt.
- Ist die Rechnung da, trägst du den Betrag ein und klickst „als Ausgabe buchen“. Sie erscheint bei den Ausgaben und in der Steuer.

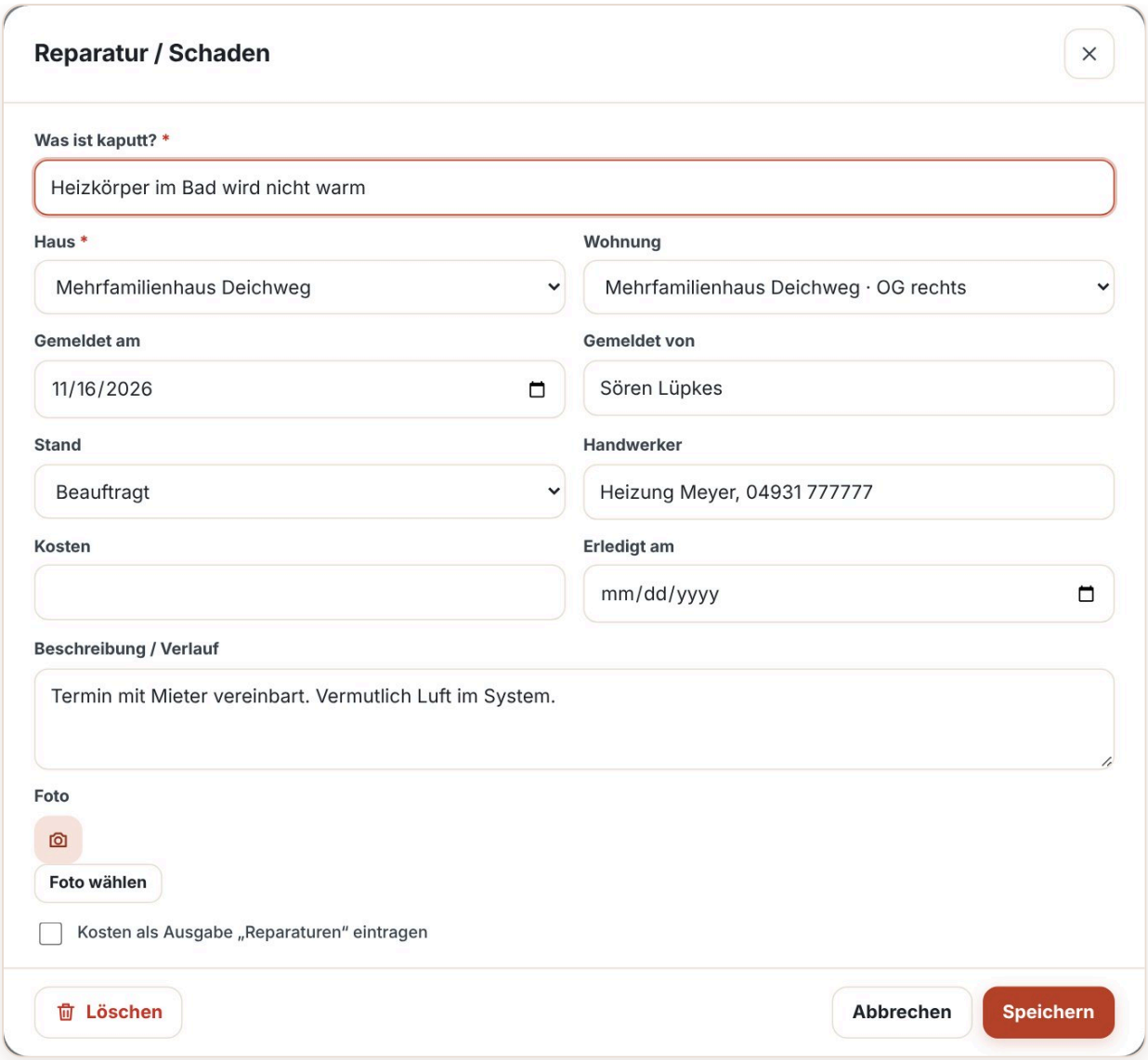


Abb. 36 – Eine Reparatur mit Handwerker und Kosten.

> Reparaturen sind keine Betriebskosten und werden nicht auf die Mieter umgelegt. Steuerlich sind sie aber Werbungskosten.

KAPITEL 16

Steuer (Anlage V)

Für die Steuererklärung brauchst du pro Haus die Einnahmen und Ausgaben des Jahres. Die App stellt sie zusammen.

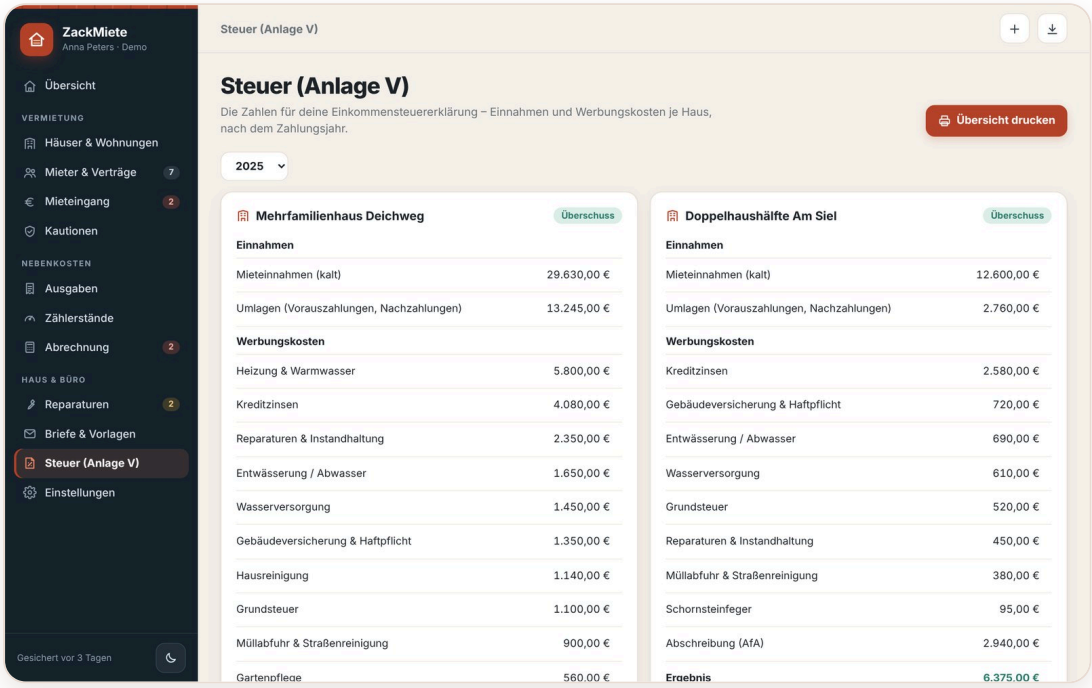


Abb. 37 – Einnahmen, Werbungskosten und Abschreibung pro Haus.

- **Einnahmen:** Mieten und Umlagen, die im Jahr tatsächlich eingegangen sind.
- **Werbungskosten:** alle Ausgaben, auch Reparaturen und nicht umlagefähige Kosten.
- **Abschreibung (AfA):** aus Kaufpreis, Gebäudeanteil und Baujahr, wenn du sie beim Haus eingetragen hast.



Anna Peters

Hafenstraße 8
26506 Norden
04931 000000
anna.peters@example.de

Einkünfte aus Vermietung 2025

Hilfe zum Ausfüllen der Anlage V – erstellt mit ZackMiete am 22.11.2026

Mehrfamilienhaus Deichweg – Deichweg 12, 26506 Norden

Mieteinnahmen (kalt)	29.630,00 €
Umlagen	13.245,00 €
Summe Einnahmen	**42.875,00 €**
Grundsteuer	− 1.100,00 €
Gebäudeversicherung & Haftpflicht	− 1.350,00 €
Wasserversorgung	− 1.450,00 €
Entwässerung / Abwasser	− 1.650,00 €
Heizung & Warmwasser	− 5.800,00 €
Müllabfuhr & Straßenreinigung	− 900,00 €
Gartenpflege	− 560,00 €
Winterdienst	− 390,00 €
Allgemeinstrom / Beleuchtung	− 310,00 €
Schornsteinfeger	− 145,00 €
Reparaturen & Instandhaltung	− 2.350,00 €
Verwaltung & Bankgebühren	− 96,00 €
Hausreinigung	− 1.140,00 €
Kreditzinsen	− 4.080,00 €
Abschreibung (AfA)	− 5.775,00 €
Ergebnis	**15.779,00 €**

Doppelhaushälfte Am Siel – Am Siel 3, 26553 Dornum

Mieteinnahmen (kalt)	12.600,00 €
Umlagen	2.760,00 €
Summe Einnahmen	**15.360,00 €**
Grundsteuer	− 520,00 €
Wasserversorgung	− 610,00 €

Abb. 38 – Die Übersicht zum Ausdrucken für dich oder den Steuerberater.

> Die Übersicht ist eine Hilfe für die Anlage V, keine Steuerberatung. Zinsen, Fahrtkosten oder größere Modernisierungen klärst du am besten mit dem Steuerberater.

KAPITEL 17

Einstellungen

Unter Einstellungen trägst du deine Daten ein und legst fest, wie die App rechnet.

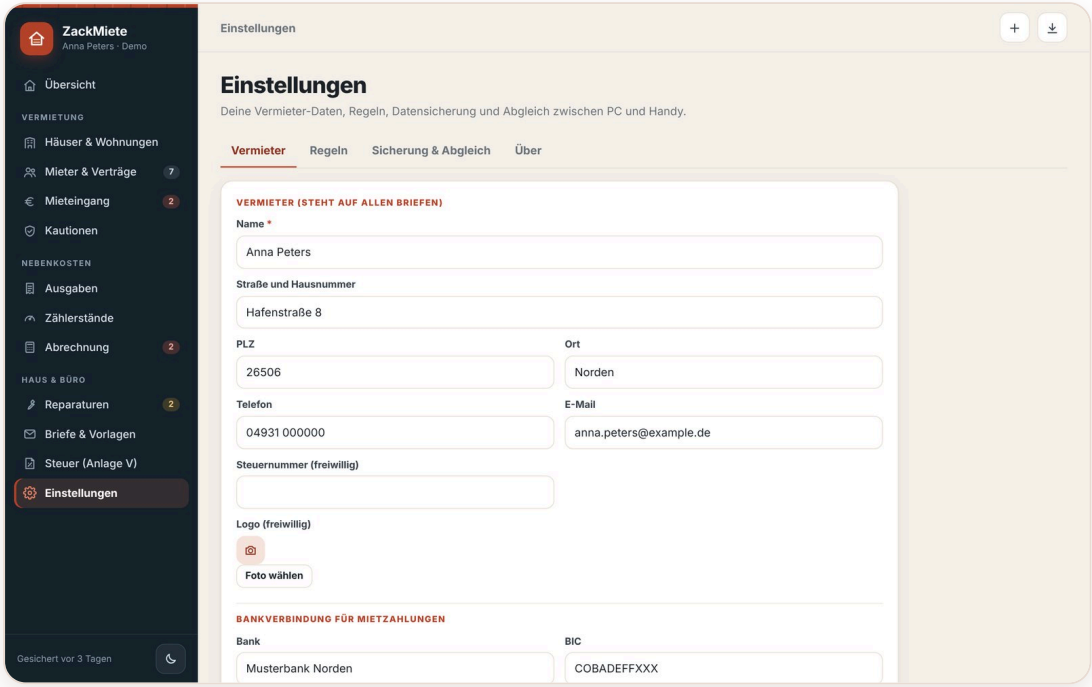


Abb. 39 – Deine Daten als Vermieter – sie stehen auf allen Briefen.

Vermieter

Name, Anschrift, Telefon, E-Mail, Bankverbindung. Diese Angaben stehen im Briefkopf und im Mietvertrag.

Regeln

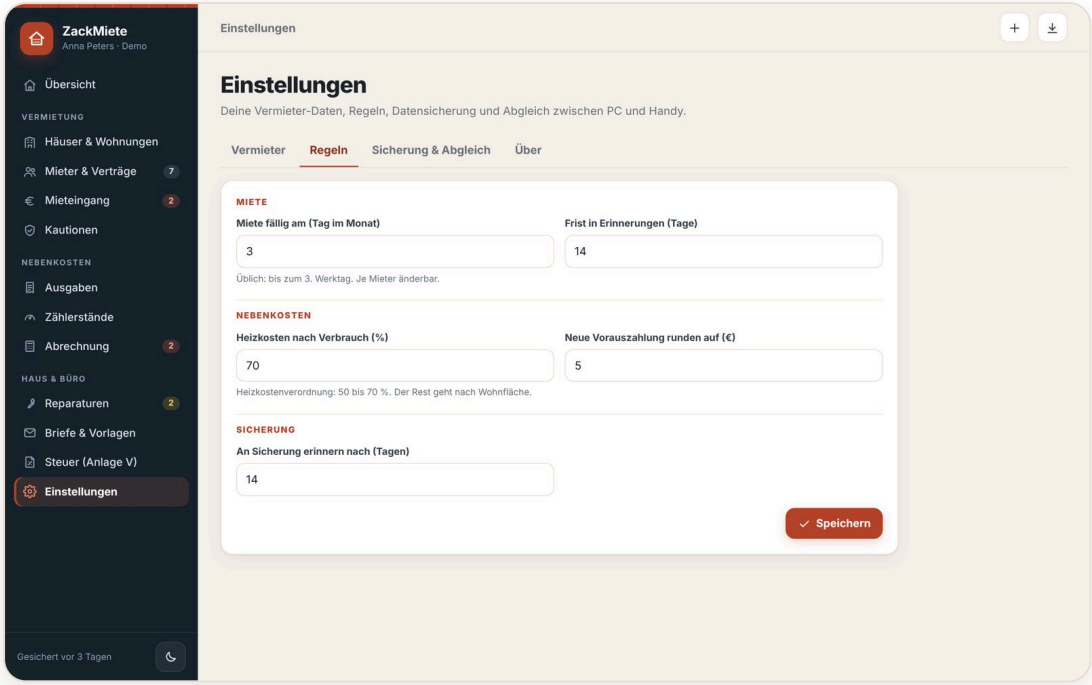


Abb. 40 – Fälligkeit, Erinnerung, Heizkosten-Anteil und Rundung.

- **Miete fällig am:** üblich ist der 3. Werktag.
- **Erinnern nach:** wie viele Tage nach Fälligkeit eine Miete als offen gilt.
- **Heizkosten nach Verbrauch:** 50 bis 70 Prozent.
- **An Sicherung erinnern nach:** wie viele Tage.

KAPITEL 18

Datensicherung und USB-Stick

Deine Daten liegen nur im Browser auf deinem Gerät. Wenn der PC kaputtgeht oder der Browserverlauf gelöscht wird, sind sie weg – außer du hast eine Sicherung.

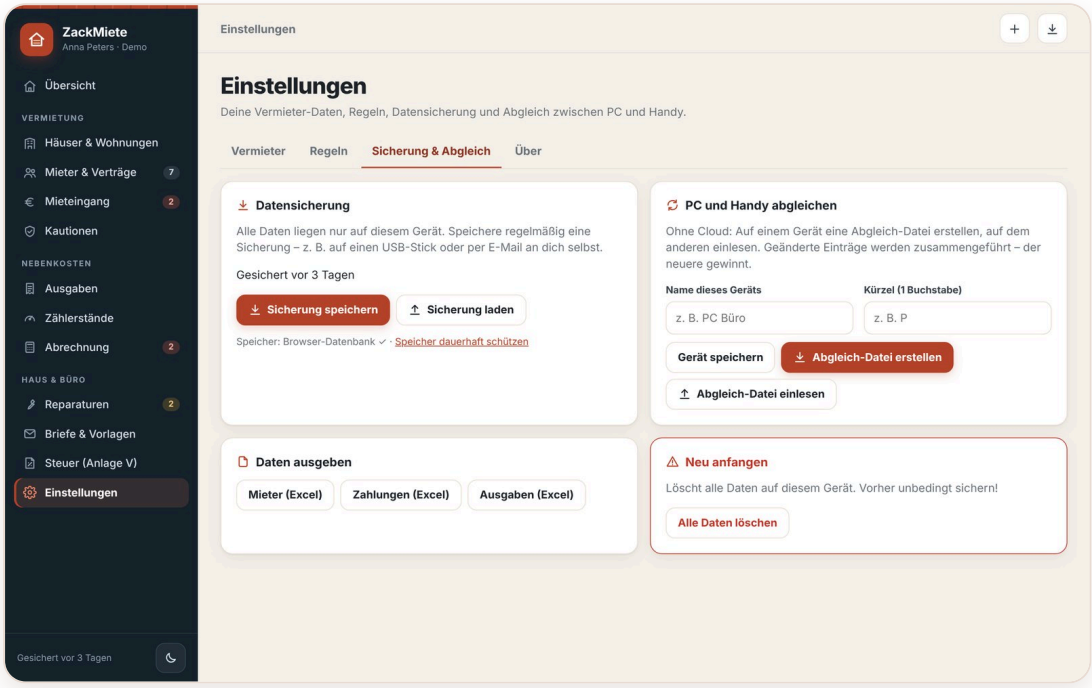


Abb. 41 – Einstellungen → Sicherung & Abgleich.

- Sicherung speichern legt eine Datei an. Kopiere sie auf einen USB-Stick oder in deine E-Mails.
- Die App **erinnert** dich auf der Übersicht. Unten im Menü siehst du, wann zuletzt gesichert wurde.
- Sicherung laden stellt alles wieder her. Die Daten auf dem Gerät werden ersetzt.
- Für Excel: Mieter, Zahlungen und Ausgaben lassen sich als Tabelle speichern.

Der Stick-Modus

Liegt die App auf einem USB-Stick, kannst du in Chrome oder Edge den **Stick-Modus** einschalten. Dann speichert die App ihre Daten zusätzlich in einem Ordner auf dem Stick. So nimmst du alles mit und arbeitest an jedem PC weiter.

> **Faustregel:** einmal pro Woche sichern – und immer vor einem Update. Den Stick mit BitLocker verschlüsseln, denn darauf liegen Mieterdaten.

KAPITEL 19

PC und Handy abgleichen

Büro am PC, Zähler ablesen am Handy? Jedes Gerät hat seinen eigenen Speicher. Abgeglichen wird über eine Datei – ohne Cloud.

Auf jedem Gerät einmal Name und ein **Kürzel** eintragen, z. B. P für PC, H für Handy (Gerät speichern).

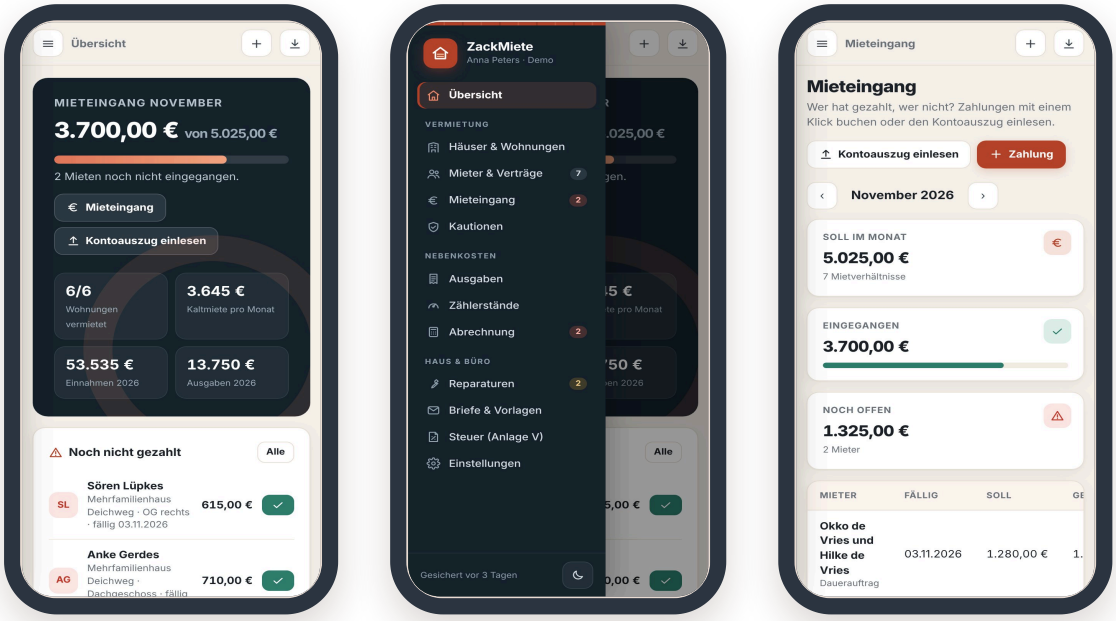
1. Gerät 1: Abgleich-Datei erstellen und an dich selbst schicken.
2. Gerät 2: Abgleich-Datei einlesen.
3. Dasselbe in die andere Richtung – dann sind beide gleich.

> Wurde derselbe Eintrag auf beiden Geräten geändert, gewinnt die neuere Fassung. Zahlungen werden zusammengeführt – keine geht verloren.

KAPITEL 20

Am Handy

Die App passt sich dem Bildschirm an – ideal beim Rundgang im Haus: Zähler ablesen, Telefonnummer nachschlagen, Zahlung abhaken.



Übersicht | Menü | Mieteingang

Tipp: Als App installieren (Kapitel 2) – dann startet ZackMiete mit eigenem Symbol und funktioniert auch ohne Netz.

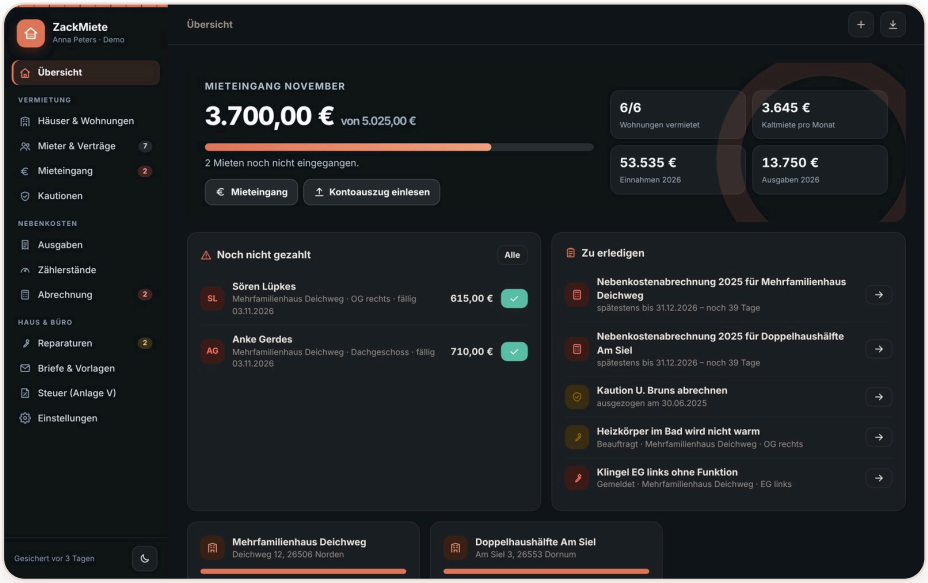


Abb. 42 – Unten im Menü umschaltbar: das dunkle Design.

KAPITEL 21

Datenschutz

Mieterdaten sind persönliche Daten. ZackMiete hilft, sorgsam damit umzugehen.

- **Keine Cloud:** Die Daten liegen nur auf deinen Geräten. Niemand sonst kann sie abrufen.
- Die **Selbstauskunft** fragt nur, was ein Vermieter fragen darf – keine Religion, keine Herkunft, keine Familienplanung.
- Geräte mit Kennwort schützen, Sicherungsdateien und USB-Stick sicher aufbewahren.
- Daten von Bewerbern, die nicht eingezogen sind, nach der Entscheidung löschen.

> Daten ehemaliger Mieter brauchst du noch für Abrechnung und Steuer – meist bis zu 10 Jahre. Danach löschen.

KAPITEL 22

Demo-Version und Neustart

Die Demo-Version zeigt die erfundene Vermieterin Anna Peters aus Norden mit einem Mehrfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, acht Verträgen, Zählern und einer fertigen Nebenkostenabrechnung.

- Die Demo hat ihren **eigenen Speicher** – sie berührt deine echten Daten nie.
- Mit `Demo zurücksetzen` im farbigen Balken ist alles wieder wie am Anfang.

Mit echten Daten starten

Die richtige App startet leer mit dem ersten Start. Wer vorher etwas ausprobiert hat: Einstellungen → Sicherung & Abgleich → `Alle Daten löschen` (zur Sicherheit „LÖSCHEN“ eintippen).

KAPITEL 23

Häufige Fragen

FRAGE	ANTWORT
Brauche ich Internet?	Nein. Nur zum Verschicken von E-Mails und fürs Online-Banking.
Wo liegen meine Daten?	Nur auf deinem Gerät oder deinem USB-Stick. Niemand sonst sieht sie.
Für wie viele Wohnungen?	Gedacht für private Vermieter mit bis zu etwa 30 Wohnungen – mehr geht auch.
Ein Mieter zahlt zwei Monate auf einmal.	Einfach den ganzen Betrag buchen. Die App verteilt ihn auf die offenen Monate.
Ein Mieter zieht mitten im Jahr aus.	Ende im Vertrag eintragen, Zähler ablesen. Die Abrechnung rechnet tagesgenau.
Eine Wohnung steht leer.	Nichts tun. Die App erkennt den Leerstand und rechnet die Kosten dir zu.
Bis wann muss die Abrechnung raus?	12 Monate nach Ende des Abrechnungsjahrs. Die App erinnert dich (Kapitel 12).
Darf ich den Mietvertrag ändern?	Ja, mit „Text bearbeiten“ (Kapitel 14). Lass ihn einmal rechtlich prüfen.
Wie kommt der Kontoauszug rein?	Im Online-Banking als CSV speichern und einlesen (Kapitel 7).
Ich habe den Browserverlauf gelöscht.	„Website-Daten löschen“ löscht auch die App-Daten. Letzte Sicherung laden.
Ein Ausdruck soll als PDF raus.	Im Druckfenster „Als PDF speichern“ wählen.
Ich habe eine Frage oder ein Problem.	Melde dich gern: Telefon & WhatsApp **0152 030 900 47**, E-Mail **zackservice@t-online.de**.
Gibt es ein Abo?	Nein. Einmal kaufen, so lange nutzen wie du willst. Neue Funktionen und Anpassungen an neue Vorschriften gibt es mit dem **freiwilligen Update-Paket**.

ZackMiete 1 – die Vermieter-App ohne Abo.

© 2026 Michael Gieser – Osteel. Alle Rechte vorbehalten.
Alle Namen, Adressen, Kontonummern und Zahlen in den Abbildungen sind erfundene Beispieldaten. Rechtliche und steuerliche Hinweise und die Vertragsvorlagen ersetzen keine Beratung durch Rechtsanwalt oder Steuerberater.

ANHANG

Als Windows-Programm

ZackMiete gibt es auch als richtiges Windows-Programm. Es läuft ohne Browser, ohne Internet und speichert alles von selbst.

Installieren

1. Doppelklick auf die Datei **ZackMiete-Setup.exe**.
2. Vielleicht erscheint ein blaues Fenster „Der Computer wurde durch Windows geschützt“. Klick auf `Weitere Informationen` und dann auf `Trotzdem ausführen`.
3. Der Installation folgen. Danach findest du ZackMiete auf dem Desktop und im Startmenü.

> **Keine Sorge:** Das blaue Fenster ist normal bei kleinen Herstellern ohne teures Prüfzertifikat. Das Programm ist sicher.

Deine Daten

- Jede Änderung wird **automatisch gespeichert** – in die Datei **ZackMiete-Daten.json**. Keine Cloud, kein Abo.
- Der Ordner heißt **Dokumente › ZackMiete**. Sperrt Windows den Ordner „Dokumente“, nimmt das Programm deinen Benutzerordner, z. B. **C:\Users\Name\ZackMiete**.
- Den genauen Ort siehst du mit einem Klick auf `✓ Gespeichert` unten rechts. Dort gibt es auch `Ordner öffnen`.
- Jeden Tag entsteht eine **Sicherung** im Unterordner „Sicherung“. Die letzten 30 bleiben.

Daten aus dem Browser mitnehmen

1. In der Browser-Version eine Sicherung speichern – wie gewohnt.
2. Im Programm die Sicherung wieder laden – an derselben Stelle wie im Browser.

Hast du im Browser den Stick-Modus benutzt: Klick auf `✓ Gespeichert` → `Daten aus Datei einlesen` und die Datei **ZackMiete-Daten.json** wählen.

Neue Version

Die neue Setup-Datei einfach über die alte installieren. Deine Daten bleiben erhalten.