Checkliste: Mieter auswählen und übergeben

Stand September 2026 · immo-be.net

Bei der Mieterauswahl kommen zwei Dinge zusammen, die sich widersprechen: Sie wollen möglichst viel wissen, und der Bewerber muss vieles nicht sagen. Wer zu früh zu viel fragt, verarbeitet Daten ohne Grundlage. Wer zu wenig fragt, merkt es erst beim ersten Zahlungsausfall.

Die Datenschutzaufsichtsbehörden haben dafür ein Stufenmodell beschrieben: Was gefragt werden darf, hängt davon ab, wie weit der Bewerber im Verfahren ist. Danach ist diese Liste geordnet.

Stufe 1: wer nur besichtigen möchte

Hier geht es allein darum, einen Termin zu organisieren. Mehr als das ist noch nicht erforderlich.

- ☐ Name
- ☐ Kontaktdaten für die Terminabsprache
- ☐ Zahl der einziehenden Personen
- ☐ Keine Ausweiskopie, keine Gehaltsnachweise, keine Schufa
  Wer zur Besichtigung erscheint, ist noch kein Bewerber. Unterlagen auf dieser Stufe einzusammeln, ist der häufigste Fehler und der auffälligste.

Stufe 2: wer die Wohnung mieten möchte

Jetzt liegt ein erklärtes Interesse vor. Die Selbstauskunft gehört hierhin.

- ☐ Vollständiger Name, Geburtsdatum, Anschrift
- ☐ Beruf und Arbeitgeber, Art des Arbeitsverhältnisses
- ☐ Einkommensangaben
  Als Angabe, noch nicht als Nachweis.
- ☐ Zahl und Alter der einziehenden Personen
- ☐ Haustiere geplant?
- ☐ Gewerbliche Nutzung geplant?
- ☐ Laufendes Insolvenz- oder Räumungsverfahren?
- ☐ Vorvermieter und Dauer des bisherigen Mietverhältnisses

Stufe 3: der Bewerber, den Sie nehmen wollen

Erst wenn die Entscheidung auf eine Person gefallen ist und der Vertrag bevorsteht.

- ☐ Einkommensnachweise, meist die letzten drei Gehaltsabrechnungen
  Beträge außer dem Nettobetrag dürfen geschwärzt sein.
- ☐ Bonitätsauskunft (Schufa o. Ä.)
- ☐ Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters
- ☐ Ausweis zur Identitätsprüfung
  Ansehen genügt. Eine Kopie zu den Akten ist nur in engen Grenzen zulässig; ein Ausweis darf ohnehin nicht vollständig kopiert werden.
- ☐ Unterlagen der abgelehnten Bewerber vernichten
  Sobald die Wohnung vergeben ist, entfällt der Zweck. Papier schreddern, Dateien löschen.

Was Sie auf keiner Stufe fragen dürfen

Diese Fragen verstoßen gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz oder das Persönlichkeitsrecht. Wer unzulässig fragt, dem schuldet niemand eine wahrheitsgemäße Antwort, und er riskiert obendrein einen Anspruch des Bewerbers.

- ☐ Schwangerschaft oder Kinderwunsch
- ☐ Religion, Herkunft, Staatsangehörigkeit
- ☐ Mitgliedschaft in Partei, Gewerkschaft oder Verein
- ☐ Gesundheitszustand, Krankheiten, Behinderung
- ☐ Vorstrafen ohne Bezug zum Mietverhältnis

- ☐ Familienplanung, sexuelle Orientierung, Heiratsabsichten
- ☐ Musikinstrumente, jedenfalls nicht als Ablehnungsgrund
  Musizieren in üblichem Umfang gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch.

Die Übergabe

Das Protokoll ist die einzige Unterlage, auf die sich beide Seiten beim Auszug berufen können. Es entsteht bei der Übergabe, nicht danach.

- ☐ Beim Einzug: Der Mieter hat nichts zu beseitigen
  Sie schulden die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand (§ 535 Abs. 1 BGB). Was beim Einzug im Protokoll steht, ist deshalb Ihre Sache. Eine Zeile „Mieter erledigt bis …" gehört dort nicht hin. Dasselbe gilt später für die mitvermietete Ausstattung: Eine Einbauküche oder ein Gerät, das kaputtgeht, ersetzen Sie, nicht der Mieter. Für normale Abnutzung haftet er ohnehin nicht.
- ☐ Zählerstände ablesen: Strom, Gas, Wasser, Wärme
  Mit Zählernummer. Ein Foto des Zählwerks daneben erspart später jede Diskussion.
- ☐ Zustand jedes Raumes festhalten
  Böden, Wände, Fenster, Türen: vorhandene Schäden ausdrücklich benennen. Was nicht im Protokoll steht, gilt später als neu entstanden.
- ☐ Schlüssel zählen und einzeln aufführen
  Haustür, Wohnung, Keller, Briefkasten, Garage. Die Zahl steht im Protokoll, sonst zahlt am Ende jemand eine neue Schließanlage.
- ☐ Fotos vom Zustand, datiert
- ☐ Protokoll von beiden Seiten unterschreiben, jede Seite bekommt ein Exemplar
- ☐ Hausordnung und Bedienungsanleitungen übergeben
  Heizung, Lüftungsanlage, Rauchmelder.

Diese Liste gibt den Stand von September 2026 wieder und ersetzt keine Rechtsberatung. Die Stufen folgen der Orientierungshilfe der Datenschutzkonferenz zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressenten; im Einzelfall kann anderes gelten. Für die Vermietung von Wohnraum gilt außerdem das Bestellerprinzip: Wer den Makler bestellt, zahlt ihn.