

MIETER-AUSWAHL-PROTOKOLL

DerPrivateVermieter.ch | Schweiz

Datum: _____ | Objekt: _____ | Bewerber: _____

TEIL A: ERLAUBTE FRAGEN (Checkliste für das Gespräch)

Nur diese Fragen sind zulässig und notwendig für eine seriöse Prüfung. Alles andere ist Diskriminierung.

Zu den Vertragspersonen:

- ☐ Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum
- ☐ Beruf, Arbeitgeber, Anstellungsgrad (fest/befristet)
- ☐ Staatsangehörigkeit inkl. Aufenthaltsbewilligung (Art. C/B/L & Ablaufdatum)
- ☐ Jahresnettoeinkommen (in Schritten von 10'000 CHF)
- ☐ Betreibungsregistrauszug (Liegt vor? Falls ja: Details?)

Zu den einziehenden Personen:

- ☐ Anzahl, Geschlecht, Alter
- ☐ Verwandtschaftsverhältnis zum Hauptmieter

Allgemein erlaubt:

- ☐ Geplante Untermiete?
- ☐ Nutzung als reine Familienwohnung?
- ☐ Anzahl Autos (Parkplatzbedarf?)
- ☐ Haustiere? (Art & Grösse)
- ☐ Besondere Lärmquellen (Instrumente, etc.)?
- ☐ Grund für die Kündigung der letzten Wohnung?
- ☐ Besondere Anforderungen (z.B. Barrierefreiheit)?

✗ VERBOTENE FRAGEN (Niemals stellen!)

Diese Fragen können als Diskriminierung gewertet werden:

- ✗ Gesundheitszustand / Krankheiten
- ✗ Interesse an Hauswartstätigkeit (Koppelungsgeschäft!)
- ✗ Mitgliedschaft in Mieterschutzorganisationen
- ✗ Beurteilung des Preis-Leistungs-Verhältnisses der Wohnung
- ✗ Detaillierte Finanzfragen (Leasingverträge, Schulden ausser Betreibung)

Tipp: "Warum wollen Sie umziehen?" ist OK. "Sind Sie im Mieterschutz?" ist NEIN.

TEIL B: DOKUMENTE

Die folgenden Dokumente sind alle optional. Du darfst sie erbitten, aber nicht verlangen.

Dokument	Liegt vor?	gesehen und geprüft, ohne Kopie?	Hinweis
Ausweiskopie (ID / Pass)	☐ JA	☐ JA	Zur Identifikation
Aufenthaltsbewilligung (falls nicht CH)	☐ JA	☐ JA	Gültigkeit prüfen
Betreibungsauskunft (vom Bewerber selbst geholt)	☐ JA	☐ JA	Zwingend
Lohnabrechnungen (letzte 3 Monate)	☐ JA	☐ JA	Für Angestellte
Arbeitsvertrag (aktuell)	☐ JA	☐ JA	Für Angestellte
Wohnungsreferenz (letzter Vermieter)	☐ JA	☐ JA	Optional, aber empfohlen
Ausgefüllte Mieter-Selbstauskunft (Seite 4)	☐ JA	☐ JA	Für Personen, Haustiere, etc.

SCREENING-PROTOKOLL (Fakten & Mensch)

TEIL C: DIE HARTEN FAKTEN (Ausschlusskriterien)

Wenn ein Punkt mit "NEIN" beantwortet wird, ist das ein Warnsignal.

Kriterium	Anforderung	Ergebnis	Bemerkung / Beleg
1. Einkommen	Nettoeinkommen ≥ 3x Nettomiete?	☐ JA ☐ NEIN	Miete: ____
2. Betreuung	Leerer Betreibungsregistrauszug liegt vor?	☐ JA ☐ NEIN	Datum: ____
3. Referenz	Positive schriftliche Referenz?	☐ JA ☐ NEIN	Vormieter: ____
4. Aufenthalt	Gültige Bewilligung (C, B, L)?	☐ JA ☐ NEIN	Art: ____
5. Kautio	Bereitschaft (max. 3 Monate, Sperrkonto)?	☐ JA ☐ NEIN	

Zwischenergebnis: ☐ ALLE ERFÜLLT → Weiter zu Teil D. ☐ MINDESTENS EIN NEIN → ABLEHNUNG EMPFOHLEN (Siehe Seite 3).

TEIL D: DER FAKTOR MENSCH (Beobachtung bei Besichtigung)

Die harten Fakten sind wichtig, aber nicht alles. Nutze deine Beobachtungen als zusätzlichen Baustein.

Beobachtungen:

- ☐ Passt das Erscheinungsbild zum deklarierten Einkommen? (Achtung: Vorurteile vermeiden!)
- ☐ Wirkt der Bewerber offen und ehrlich?
- ☐ Zeigt er echtes Interesse an der Wohnung (nicht nur am Preis)?
- ☐ Gibt es Widersprüche zwischen Aussage und Verhalten?

⚠ Warnsignale (Red Flags):

- ⚠ Drängt auf sofortigen Einzug ohne Besichtigung?
- ⚠ Unklare Lücken im Lebenslauf?
- ⚠ Aggressiv oder defensiv bei Fragen?
- ⚠ Widersprüchliche Angaben zu Einkommen/Nutzung?

Notizen zum Gespräch:

(Z.B. "Sehr höflich, aber zögerlich bei Fragen", "Hund war ruhig")

ENTSCHEIDUNG & ANGEBOT

ENTSCHEIDUNG

Basierend auf Teil C und Teil D:

- ☐ **KLAR POSITIV** Bewerber erfüllt alle Kriterien. Empfehlung: Vertrag vorbereiten.
- ☐ **BEDINGT POSITIV (Zweiter Termin)** Fakten passen, aber Unklarheiten. Anforderung weiterer Unterlagen.
- ☐ **NEGATIV (Ablehnung)** Kriterien nicht erfüllt oder zu viele Warnsignale.

Mietvertrag erstellen & prüfen:

Jetzt Online-Vertrag generieren (<https://www.derprivatevermieter.ch/products/mietvertragserstellung>)

Grund der Ablehnung: _____

HAST DU NOCH FRAGEN ODER EIN KOMPLEXES PROBLEM?

Dieses Protokoll hilft dir, den Standard zu halten. Aber manchmal reicht eine Checkliste nicht. Wenn du bei einem speziellen Fall (z.B. schwieriger Mieter, rechtliche Grauzone) Unterstützung brauchst:

Buche mein Beratungspaket "Der Private Vermieter".

- **Fokus:** Ergebnisorientiert, nicht stundenbasiert.
- **Garantie:** Wenn ich dir nicht helfen kann, erstatte ich dir den Kaufpreis.
- **Kontakt:** **kostenlos prüfen welches Paket du benötigst** (<https://www.derprivatevermieter.ch/products/beratungspaket-abkl-ren>)

Disclaimer: Dieses Formular dient der Dokumentation und Organisation. Es ersetzt keine Rechtsberatung. Grundlage: Schweizerisches Obligationenrecht (OR). Jegliche Haftung wird abgelehnt!

MIETER-SELBSTAUSKUNFT

Bitte vollständig und wahrheitsgemäss ausfüllen

Persönliche Daten des Hauptmieters:

- Name, Vorname: _____
- Geburtsdatum: _____ Staatsangehörigkeit: _____
- Aktuelle Adresse: _____
- Telefon: _____ E-Mail: _____

Berufliche Situation:

- Beruf: _____ Arbeitgeber: _____
- Anstellungsart: ☐ Fest ☐ Befristet ☐ Selbstständig
- Monatliches Nettoeinkommen (CHF): _____ (in Schritten von 10'000)
- Dauer der aktuellen Anstellung: _____ Jahre/Monate

Einziehende Personen:

- Name: _____ Alter: ____ Verwandtschaft: _____
- Name: _____ Alter: ____ Verwandtschaft: _____
- Name: _____ Alter: ____ Verwandtschaft: _____

Wohnsituation & Nutzung:

- Geplantes Einzugsdatum: _____
- Geplante Mietdauer: ☐ Unbefristet ☐ Befristet (bis: _____)
- Geplante Nutzung: ☐ Reine Wohnnutzung ☐ Homeoffice ☐ Gewerbe (Art: _____)
- Anzahl Personen, die in der Wohnung leben werden: _____
- Raucher? ☐ Ja ☐ Nein
- Haustiere? ☐ Ja ☐ Nein (Art: _____ Anzahl: ____ Grösse: _____)
- Anzahl PKW: _____ (Benötigen Sie einen Parkplatz?)

Vorgeschichte:

- Wurden Sie in den letzten 5 Jahren von einer Wohnung ausgeschlossen oder gekündigt? ☐ Ja ☐ Nein (Bitte erklären Sie kurz: _____)
- Haben Sie negative Eintragungen im Betreibungsregister? ☐ Ja ☐ Nein (Bitte erläutern Sie: _____)

Erklärung:

Ich versichere, dass die oben gemachten Angaben wahr und vollständig sind. Ich bin mir bewusst, dass falsche Angaben zur sofortigen Kündigung des Mietvertrages führen können.

Ort, Datum: _____

Unterschrift Bewerbende: _____