

Datenschutz: Welche Fragen sind auf Anmeldeformularen zulässig?

Immer wieder stören sich MieterInnen bei der Wohnungssuche an Fragen in Anmeldeformularen, die weit in die Privatsphäre eindringenden. Nicht alle diese Fragen müssen beantwortet werden.

Auf Anregung des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) hat die Eidgenössische Datenschutzkommission Empfehlungen erlassen, welche Fragen unter welchen Voraussetzungen aus datenschutzrechtlicher Sicht zulässig sind. Wer unzulässige Fragen nicht oder nicht korrekt beantwortet, hat mit keinen rechtlichen Nachteilen zu rechnen. Die Empfehlungen der Datenschutzkommission sind auch auf Website des Eidgenössischen Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten (EDÖB) unter den Navigationspunkten «Dokumentation», «Merkblätter» und «Anmeldeformular Mietwohnungen» abrufbar:

www.edoeb.admin.ch/datenschutz

Wer sich für eine Mietwohnung interessiert, muss in der Regel ein Anmeldeformular der Vermieterin bzw. des Vermieters oder der Liegenschaftsverwaltung ausfüllen. In diesem Bereich gibt es keine standardisierten Formulare. In der Praxis unterscheiden sich die Fragen punkto Anzahl und deren Ausrichtung stark. Es hat sich gezeigt, dass sowohl unter den MieterInnen als auch den VermieterInnen eine gewisse Unsicherheit darüber besteht, welche Fragen aus datenschutzrechtlicher Sicht zulässig sind. Die Eidgenössische Datenschutzkommission (EDSK) hat zu zwei vom MV erlassenen Empfehlungen Entscheide gefällt und dabei die Anforderungen an eine zulässige Ausgestaltung solcher Anmeldeformulare konkretisiert. Die nachfolgenden Erläuterungen geben Aufschluss darüber, unter welchen Voraussetzungen die VermieterInnen welche Angaben verlangen dürfen.

Allgemeines

Was ist zu beachten?

Die Beschaffung von Daten von MietinteressentInnen auf Anmeldeformularen ist grundsätzlich erlaubt.

VermieterInnen dürfen aber von den MietinteressentInnen nur diejenigen Angaben verlangen, die sie für die Auswahl geeigneter MieterInnen nach objektiven Kriterien tatsächlich brauchen. Daten, wie z.B. Angaben über Abzahlungskäufe, Leasingverträge, Lohnzessionen usw.,

die nur punktuelle Hinweise auf die finanzielle Situation der MietinteressentInnen geben können, dürfen nicht erhoben werden.

VermieterInnen sind verpflichtet, die von ihnen benötigten Angaben auf eine Art und Weise so zurückhaltend wie möglich in Erfahrung zu bringen. Referenzen dürfen z.B. nur bei den unter dieser Rubrik genannten Personen eingeholt werden und nur insoweit, als sie zur Bestätigung der auf dem Anmeldeformular gemachten Angaben dienen. Für weitergehende Informationen muss die Erlaubnis der MietinteressentInnen eingeholt werden. Referenzen sind erst einzuholen, wenn bestimmte MietinteressentInnen für die zu vermietende Wohnung ernsthaft in Frage kommen. Die MietinteressentInnen sind aber nicht verpflichtet, die entsprechende Rubrik auszufüllen, weshalb sie im Anmeldeformular mit dem Vermerk «fakultativ» zu versehen ist.

In der Regel bedarf die Beschaffung von Daten der Einwilligung der betroffenen Person. Benötigen VermieterInnen Informationen, die über die im Anmeldeformular gemachten Angaben hinausgehen, müssen sie zuerst die Einwilligung der MietinteressentInnen einholen. Ob eine gültige Einwilligung vorliegt, ist aufgrund der tatsächlichen Situation im Einzelfall zu entscheiden. Die Einwilligung muss nicht unbedingt ausdrücklich oder gar schriftlich erfolgen, sondern kann in bestimmten Fällen auch stillschweigend gegeben werden. Es gilt der Grundsatz: Je heikler die Daten sind, desto höhere Anforderungen sind an die Einwilligung zu stellen. Die MietinteressentInnen müssen frei und in Kenntnis der sich aus ihrer Einwilligung ergebenden Konsequenzen entscheiden können. Dies setzt voraus, dass sie über alle Rahmenbedingungen, die für ihren Entscheid erheblich sein können, im Bilde sind.

Eine gültige Einwilligung der MietinteressentInnen kann in der Regel angenommen werden, sofern:

- ▶ keine übermässig in die Privatsphäre eindringenden (namentlich keine blossstellenden) Fragen gestellt werden,
- ▶ der Zweck der Frage, insbesondere der Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss, klar ersichtlich ist,
- ▶ darauf hingewiesen wird, dass die Einwilligung fakultativ ist,

- ▶ die MietinteressentInnen nicht befürchten müssen, dass sie die Wohnung nicht bekommen, wenn sie nicht auf alle gestellten Fragen antworten.

Sind VermieterInnen dazu verpflichtet, bestimmten Behörden Angaben über ihre MieterInnen zu machen, so dürfen sie diese Angaben grundsätzlich erst beim Abschluss des Vertrages erheben.

Ausweispapiere und andere Belege zur Bestätigung von Angaben, die mit dem Anmeldeformular verlangt werden dürfen (z.B. Betriebsregisterauszug), dürfen nur von einer Person eingefordert werden, mit der der Mietvertrag definitiv abgeschlossen werden soll.

VermieterInnen haben sicherzustellen, dass die Daten nur denjenigen Personen zugänglich sind, die die Auswahl der MieterInnen treffen, dass keine unbefugten Datenbearbeitungen möglich sind und dass die nicht mehr benötigten Daten sofort vernichtet oder an die Betroffenen zurückgegeben werden. Diese Ausführungen gelten gleichermaßen für sogenannte Wartelisten.

Immer zulässige Fragen

Folgende Angaben dürfen in jedem Fall verlangt werden:

- ▶ Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum, Beruf, ArbeitgeberIn der den Mietvertrag unterzeichnenden Personen
- ▶ Frage, ob SchweizerIn oder AusländerIn
- ▶ Art der Aufenthaltsbewilligung und deren Ablaufdatum bei AusländerInnen
- ▶ Personen, die dem Mietvertrag nicht als Partei beitreten: Kinder (Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder) sowie Erwachsene (Anzahl, allfällige Verwandtschaftsverhältnisse dieser Personen untereinander, resp. zur Mietinteressentin bzw. zum Mietinteressenten)
- ▶ Bestehender oder beabsichtigter Untermietvertrag
- ▶ Verwendung der Wohnung auch als Wohnung für die bzw. den EhepartnerIn (Familienwohnung)
- ▶ Einkommen in Einkommenskategorien (10'000er Schritte bis zu Fr. 100'000.– oder Frage nach dem Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen)
- ▶ Betreibungen in den letzten zwei Jahren sowie innerhalb der letzten fünf Jahre ausgestellte Verlustscheine
- ▶ Anzahl Autos
- ▶ Haustiere
- ▶ Besondere Lärmverursachung
- ▶ Frage, ob die bisherige Wohnung durch die Vermieterin bzw. den Vermieter gekündigt wurde, und wenn ja, warum
- ▶ Anforderungen, die an die Wohnung gestellt werden (gewünschte Räumlichkeiten)

Wenn ausdrücklich als «fakultativ» bezeichnet, dürfen auch folgende Angaben verlangt werden:

- ▶ Arbeitsort
- ▶ Name und Adresse der gegenwärtigen Vermieterin bzw. des gegenwärtigen Vermieters
- ▶ Referenzen

Fragen, die unter bestimmten Umständen zulässig sind

Gesetzliche Verpflichtungen

Folgende Angaben dürfen nur verlangt werden, wenn die VermieterInnen gesetzlich verpflichtet sind, sie einer Behörde zu melden. Sie sind nur bei denjenigen Personen zu erheben, über die der betreffenden Behörde Meldung gemacht werden muss, und dürfen nur bei den MietinteressentInnen eingeholt werden, mit denen der Mietvertrag abgeschlossen werden soll:

- ▶ Konfession
- ▶ Zivilstand, Datum der Trauung, Trennung oder Scheidung
- ▶ Bürgerort/Nationalität (bisherige Aufenthaltsdauer in der Schweiz)
- ▶ Heimatort
- ▶ Adresse und Telefonnummer der Arbeitgeberin bzw. des Arbeitgebers, Dauer des Arbeitsverhältnisses

Besondere Voraussetzungen

Folgende Angaben dürfen nur unter besonderen Voraussetzungen verlangt werden (z.B. Bestehen einer gesetzlichen Pflicht, statutarische Zielsetzung der Liegenschaftsverwaltung, andere besondere Gründe):

- ▶ Konfession
- ▶ Zivilstand, Datum der Trauung, Trennung oder Scheidung
- ▶ Name, Vorname, Adresse sowie das Geschlecht von Personen, die dem Mietvertrag nicht als Partei beitreten, Verwandtschaftsverhältnisse zwischen diesen Personen und den MietinteressentInnen
- ▶ Nationalität, bisherige Aufenthaltsdauer in der Schweiz
- ▶ Heimatort
- ▶ Adresse und Telefonnummer der Arbeitgeberin bzw. des Arbeitgebers, Dauer des Arbeitsverhältnisses
- ▶ Angaben, die der detaillierten, systematischen Abklärung der finanziellen Verhältnisse der MietinteressentInnen dienen
- ▶ Musikinstrumente
- ▶ Unregelmässige Arbeitszeiten
- ▶ Benutzte Fahrzeuge, Fahrzeugmarke, Kontrollschildnummer, Wert des Fahrzeugs
- ▶ Anzahl Wohnungswechsel in den letzten Jahren
- ▶ Grund des Wohnungswechsels

- ▶ Anzahl Zimmer und Mietpreis der bisherigen Wohnung
- ▶ Nutzung der bisherigen Wohnung
- ▶ Verwendungszweck der neuen Wohnung
- ▶ Voraussichtliche Mietdauer
- ▶ Bestehen einer Invalidität (grundsätzlich nur bei Vermietung von Invalidenwohnungen)

Unzulässige Fragen

- ▶ Beurteilung des Preis-/Leistungsverhältnisses der Wohnung
- ▶ Mitgliedschaft der MietinteressentInnen oder anderer Personen bei einer Mieterschutzorganisation
- ▶ Interesse am Abschluss eines Koppelungsgeschäfts, namentlich eines Versicherungsvertrages mit der betreffenden Liegenschaftsverwaltung
- ▶ Bestehende chronische Krankheiten
- ▶ Punktuelle Angaben zur finanziellen Situation der MietinteressentInnen, die über das grundsätzlich Zulässige hinausgehen (z.B. Fragen nach Abzahlungs- und Leasingverträgen, insbesondere Restschuld auf Mobiliar; Lohnzessionen)
- ▶ Ist die Mietinteressentin bzw. der Mietinteressent aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt zum Abschluss des Mietvertrages gezwungen?

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch

spezialisierte Juristinnen und Juristen

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

www.mieterverband.ch, info@mieterverband.ch