

Datenschutz: Welche Fragen sind auf Anmeldeformularen zulässig?

Immer wieder stören sich Mieter*innen 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 Vermieterschaft 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. Sowohl unter den Mieter*innen als auch den Vermieter*innen besteht eine gewisse Unsicherheit darüber, 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 Vermieterschaft welche Angaben verlangen darf.

Allgemeines

Was ist zu beachten?

Die Beschaffung von Daten von Mietinteressent*innen auf Anmeldeformularen ist grundsätzlich erlaubt.

Vermieter*innen dürfen aber von den Mietinteressent*innen nur diejenigen Angaben verlangen, die sie für die Auswahl einer geeigneter Mieterschaft nach objektiven Kriterien tatsächlich brauchen. Daten, wie z.B. Angaben über Abzahlungskäufe, Leasingverträge, Lohnzessionen usw., die nur punktuelle Hinweise auf die

finanzielle Situation der Mietinteressent*innen geben können, dürfen nicht erhoben werden.

Vermieter*innen sind verpflichtet, die benötigten Angaben 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 Mietinteressent*innen eingeholt werden. Referenzen sind erst einzuholen, wenn Mietinteressent*innen für die zu vermietende Wohnung ernsthaft in Frage kommen. Die Mietinteressent*innen 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 Vermieter*innen Informationen, die über die im Anmeldeformular gemachten Angaben hinausgehen, müssen sie zuerst die Einwilligung der Mietinteressent*innen 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 Mietinteressent*innen 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 Mietinteressent*innen 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 Mietinteressent*innen nicht befürchten müssen, dass sie die Wohnung nicht bekommen, wenn sie nicht auf alle gestellten Fragen antworten.

Sind Vermieter*innen dazu verpflichtet, bestimmten Behörden Angaben über ihre Mieterschaft 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.

Vermieter*innen haben sicherzustellen, dass die Daten nur denjenigen Personen zugänglich sind, die die Auswahl der Mieterschaft 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, Arbeitgeber*innen der den Mietvertrag unterzeichnenden Personen
- Frage, ob Schweizer*in oder Ausländer*in
- Art der Aufenthaltsbewilligung und deren Ablaufdatum bei Ausländer*innen
- Personen, die dem Mietvertrag nicht als Partei beitreten: Kinder (Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder) sowie Erwachsene (Anzahl, allfällige Verwandtschaftsverhältnisse dieser Personen untereinander, resp. zu den Mietinteressent*innen)
- Bestehender oder beabsichtigter Untermietvertrag
- Verwendung der Wohnung auch als Wohnung für Ehe- oder eingetragene Partner*innen (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 Vermieterschaft 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 Vermieterschaft
- Referenzen

Fragen, die unter bestimmten Umständen zulässig sind

Gesetzliche Verpflichtungen

Folgende Angaben dürfen nur verlangt werden, wenn die Vermieterschaft gesetzlich verpflichtet ist, 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 Mietinteressent*innen 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 Arbeitgeber*in, 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 Geschlecht von Personen, die dem Mietvertrag nicht als Partei beitreten, Verwandtschaftsverhältnisse zwischen diesen Personen und den Mietinteressent*innen
- Nationalität, bisherige Aufenthaltsdauer in der Schweiz
- Heimatort
- Adresse und Telefonnummer Arbeitgeber*in, Dauer des Arbeitsverhältnisses
- Angaben, die der detaillierten, systematischen Abklärung der finanziellen Verhältnisse der Mietinteressent*innen 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 Mietinteressent*innen oder anderer Personen beim Mieterinnen- und Mieterverband oder anderen Organisationen, die die Interessen von Mieter*innen vertreten
- Interesse am Abschluss eines Koppelungsgeschäfts, namentlich eines Versicherungsvertrages mit der betreffenden Liegenschaftsverwaltung
- Bestehende chronische Krankheiten
- Punktuelle Angaben zur finanziellen Situation der Mietinteressent*innen, die über das grundsätzlich Zulässige hinausgehen (z.B. Fragen nach Abzahlungs- und Leasingverträgen, insbesondere Restschuld auf Mobilien; Lohnzessionen)
- Sind Mietinteressent*innen 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 Jurist*innen