



Erläuterungen zu den Anmeldeformularen für Mietwohnungen

Sie kommen gerade von einer Wohnungsbesichtigung und möchten sich dafür bewerben? Sie suchen geeignete Mieter für Ihre Wohnung? – Gewöhnlich müssen Personen, die sich für eine Wohnung bewerben, ein Anmeldeformular zuhanden des Vermieters oder der Liegenschaftsverwaltung ausfüllen. Das Beschaffen von Daten über Mietinteressenten ist grundsätzlich zulässig, soweit diese Informationen dazu geeignet sind, aufgrund von objektiven Kriterien eine geeignete Mieterschaft auszuwählen.

Wenn ein Vermieter oder eine Liegenschaftsverwaltung Informationen über Personen einholt, die am Abschluss eines Mietvertrags interessiert sind, handelt es sich um die Bearbeitung von Personendaten im Sinne des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG). Die Personendaten müssen geeignet sein, aus den Wohnungsbewerberinnen und -bewerbern die passende Mieterschaft auszuwählen. Gewöhnlich werden diese Informationen via ein Formular eingefordert, das die interessierten Personen nach der Wohnungsbesichtigung selber ausfüllen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, welche Auskünfte eine Vermieterin oder ein Vermieter überhaupt verlangen darf.

Die Fragen können nämlich die Privatsphäre der Betroffenen beeinträchtigen, dies insbesondere, wenn die Beschaffung der Daten die allgemeinen Grundsätze des DSG, wie den Grundsatz der Verhältnismässigkeit oder den Grundsatz der Zweckmässigkeit, verletzt oder wenn besonders schützenswerte Personendaten betroffen sind. Eine Verletzung der Persönlichkeit ist nur dann rechtmässig, wenn sie durch die Einwilligung der betroffenen Person, durch ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse oder durch Gesetz gerechtfertigt ist. Hat die Vermieterin oder der Vermieter keinen Rechtfertigungsgrund, so muss die Frage als widerrechtlich und somit als unzulässig betrachtet werden.

Rechtfertigungsgründe

Folgende Rechtfertigungsgründe gestatten gemäss DSG das Beschaffen von Daten bei Personen, die am Abschluss eines Mietvertrags interessiert sind: die Einwilligung der betroffenen Person, ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse oder das Gesetz.

Einwilligung:

Mit der Angabe der Daten zu ihrer Person, z. B. via ein Formular, erklären sich die betroffenen Personen stillschweigend damit einverstanden, dass die Vermieterin oder der Vermieter ihre Daten für das Auswahlverfahren bearbeitet. Um als Rechtfertigungsgrund zu gelten, muss die Einwilligung jedoch *nach angemessener Information freiwillig* erfolgen. Angesichts des im Wohnungsmarkt herrschenden Wettbewerbs sind Wohnungssuchende in ihrer Freiheit jedoch eingeschränkt. Wer gewisse Auskünfte verweigert, ist gegenüber den Mitbewerberinnen und Mitbewerbern nämlich von vornherein schlechter gestellt und schmälert seine Chancen, die Wohnung zu bekommen.

Da die Wohnungsbewerberinnen und -bewerber unter den gegebenen Umständen nicht wirklich frei entscheiden können, ob sie die Angaben machen wollen oder nicht, kann grundsätzlich nicht von deren Einwilligung ausgegangen werden.

Überwiegendes privates Interesse:

Die Vermieterin oder der Vermieter kann ein *überwiegendes privates Interesse* geltend machen, wenn zwischen den verlangten Informationen und dem Abschluss des Mietvertrags ein Zusammenhang besteht. Die beschafften Daten müssen also bei der Auswahl der künftigen Mieterschaft von direktem Nutzen sein. Zudem muss das Interesse der Vermieterin oder des Vermieters an den Daten gegenüber dem Schutz der Privatsphäre der potenziellen Mieterschaft überwiegen (Interessenabwägung).

Gesetz:

Das Gesetz kann die Beschaffung von Daten erlauben oder sie in Zusammenhang mit gesetzlichen Pflichten erfordern. So kann z. B. das kommunale oder das kantonale Recht die Vermieterin oder den Vermieter verpflichten, die Daten der neuen Mieterschaft der Einwohnerkontrolle zu übermitteln. Der Gesetzgeber hat hier also eine Interessenabwägung vorgenommen und ein überwiegendes öffentliches Interesse festgestellt. Anzumerken bleibt, dass die gesetzliche Pflicht nur die endgültig gewählte Mieterschaft betrifft und nicht alle Mitbewerberinnen und -bewerber.

Allgemeine Grundsätze des Datenschutzes (Beispiele)

Das Beschaffen und Bearbeiten von persönlichen Informationen über Personen, die sich für eine Wohnung bewerben, verpflichtet die Vermieterin oder den Vermieter, den allgemeinen Grundsätzen des Datenschutzes Rechnung zu tragen: dem Grundsatz der Rechtmässigkeit, dem Grundsatz von Treu und Glauben und Transparenz, dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit der Datenbearbeitung, dem Zweckbindungsprinzip sowie auch dem Grundsatz der Datensicherheit.

Der Grundsatz der **Rechtmässigkeit** verlangt, dass jede Bearbeitung von Personendaten die geltende Rechtsordnung einhalten muss. Das Beschaffen von Daten ist rechtswidrig, wenn dabei gegen gesetzliche Bestimmungen, wie die Bestimmungen des Strafgesetzbuchs (Herausgabe von Daten unter Drohung, Arglist oder Gewalt) oder des Mietrechts verstossen wird.

Beispiel: Nach Art. 254 OR ist ein Koppelungsgeschäft, das in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags davon abhängig gemacht wird. Die Liegenschaftsverwaltung ist somit nicht berechtigt, eine potenzielle Mieterschaft zu fragen, ob sie bereit ist, bei ihr auch eine Versicherung abzuschliessen.

Der Grundsatz von **Treu und Glauben** oder der **Transparenz** verlangt unter anderem, dass die betroffene Person weiss oder erkennen kann, welche Daten beschafft werden und zu welchem Zweck. Das heimliche Beschaffen von Daten verstösst gegen diesen Grundsatz.

Beispiel: Das Einholen von Auskünften bei Dritten (Referenzen) ohne das Wissen der potenziellen Mieterschaft widerspricht dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Das **Zweckbindungsprinzip** schreibt vor, dass Daten nur zu dem Zweck bearbeitet werden dürfen, der bei deren Beschaffung angegeben wird, gesetzlich vorgesehen oder aus den Umständen ersichtlich ist. Die beschafften Daten müssen dazu geeignet sein, unter den Bewerberinnen und den Bewerbern die passende Mieterschaft für ein bestimmtes Mietobjekt auszuwählen. Die Vermieterin oder der Vermieter ist somit nicht befugt, die bei dieser Gelegenheit erhobenen Daten für einen anderen Zweck zu verwenden – ausser es liegt für einen bestimmten Fall ein Rechtfertigungsgrund vor.

Beispiel: Die Weitergabe von Daten von Bewerberinnen und Bewerbern an andere Liegenschaftsverwaltungen oder die Verwendung solcher Daten im Hinblick auf die Vermietung anderer Mietobjekte (z. B. Eintrag in eine Warteliste) ist nur mit der Einwilligung der betroffenen Person zulässig.

Welche Daten beschafft werden dürfen, ist auch davon abhängig, in welchem Kontext die Daten beschafft werden: Je nachdem, ob eine Bewerberin oder ein Bewerber ein Anmeldeformular für eine bestimmte Mietwohnung ausfüllt oder sich beispielsweise in eine Warteliste einträgt, sind andere

Angaben erforderlich. (Bei einer Warteliste gibt die Bewerberin oder der Bewerber in der Regel an, welche Eigenschaften das Mietobjekt haben soll.) Somit kann es entscheidend sein, zu welchem Zeitpunkt die Daten erhoben werden.

Beispiel: Eine Betreuungsauskunft kann grundsätzlich nur von der endgültigen Mieterschaft bei Vertragsabschluss verlangt werden. (Dasselbe gilt auch für die weiteren Unterlagen, die dazu dienen, die Angaben zu prüfen, die eine potenzielle Mieterschaft auf dem Anmeldeformular für eine Mietwohnung gemacht hat.)

Es gibt auch besondere Umstände – wie die Eigenarten einer Liegenschaft –, die bestimmte Auskünfte erforderlich machen, damit abgeklärt werden kann, ob eine Wohnungsbewerberin oder ein Wohnungsbewerber tatsächlich in Frage kommt.

Beispiel: Subventionierte Wohnungen können grundsätzlich nur unter bestimmten Bedingungen vermietet werden (Mindestanzahl Personen für eine gegebene Fläche, Höchstlohn usw.). In diesem Fall dürfen zusätzliche Auskünfte verlangt werden, um abzuklären, ob die Wohnungsbewerber die Auswahlkriterien erfüllen. Die gestellten Fragen müssen eine objektive Prüfung dieser Bedingungen ermöglichen.

Der Grundsatz der **Verhältnismässigkeit** sieht vor, dass die Vermieterin oder der Vermieter nur Daten beschaffen und bearbeiten darf, die geeignet und objektiv gesehen erforderlich sind, um ein (legitimes) Ziel zu erreichen. Dabei müssen bei der Bearbeitung der Daten das verfolgte Ziel und die verwendeten Mittel in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen und die Rechte der betroffenen Personen möglichst gewahrt werden. So darf die Vermieterin oder der Vermieter nur Personendaten verlangen, die einen direkten Zusammenhang mit dem Abschluss und der Abwicklung des Mietvertrags haben und deren Beschaffung die Privatsphäre der betroffenen Personen nicht unnötig oder übermässig beeinträchtigt.

Beispiel: Die Vermieterin oder der Vermieter muss sich versichern können, dass die Mieterin oder der Mieter über die erforderlichen Ressourcen verfügt, um die Miete zu bezahlen. In diesem Zusammenhang können Auskünfte über die finanziellen Verhältnisse der künftigen Mieterschaft verlangt werden. Nicht zulässig sind Fragen über Eigentumsvorbehalte auf eine bewegliche Sache (Leasing-, Abzahlungs- und Kleinkreditverträge, Lohnpfändungen usw.) denn sie geben nur partiell Auskunft über die finanziellen Verhältnisse einer Person.

Die Datenbearbeitung muss einem echten Bedürfnis entsprechen, sie darf nicht aufgrund eines theoretischen Bedürfnisses oder eines Bedürfnisses mit losem Bezug erfolgen. Das Beschaffen von Daten, die für die Auswahl der Mieterin oder des Mieters bzw. zum Abschluss oder zur Abwicklung des Mietvertrags nicht unbedingt erforderlich sind, widerspricht dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

Beispiel: Das systematische Einholen von Referenzen bei Dritten ist nicht zulässig; es dürfen nur Referenzen von Bewerberinnen und Bewerbern eingeholt werden, die für die definitive Wahl in Betracht kommen. Zudem darf die Vermieterin oder der Vermieter nur bei Personen, die in der dafür vorgesehenen Rubrik aufgeführt sind, nach Referenzen fragen, und es darf nur nach Referenzen gefragt werden, die es erlauben, die Angaben auf dem Anmeldeformular zu bestätigen. Weitergehende Informationen bedürfen der Einwilligung der potenziellen Mieterschaft.

Die Aufbewahrungsdauer kann den Grundsatz der Verhältnismässigkeit ebenfalls verletzen, dann nämlich, wenn die Daten länger aufbewahrt werden, als dies für die Bearbeitung erforderlich ist (zeitlicher Aspekt des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit).

Beispiel: Nachdem der Mietvertrag unterzeichnet ist, ist die Vermieterin oder der Vermieter verpflichtet, die Anmeldeformulare der anderen Wohnungsbewerberinnen und -bewerber zu vernichten, ausser es liegt ein spezieller Rechtfertigungsgrund vor (z. B. Eintrag in eine Warteliste, wenn eine Einwilligung der potenziellen Mieterschaft vorliegt).

Datensicherheit: Personendaten müssen mittels geeigneter organisatorischer und technischer Massnahmen vor jeder rechtswidrigen Bearbeitung geschützt werden. Insbesondere muss darauf geachtet werden, dass die Daten der potenziellen Mieterinnen und Mieter nur für Personen zugänglich sind, die die Auswahl der künftigen Mieterschaft treffen, wobei der Personenkreis so stark wie möglich eingeschränkt werden muss. Ist das Mietobjekt vermietet, so müssen die Daten der anderen Bewerberinnen und Bewerber möglichst rasch vernichtet werden.

Nach welchen Personendaten darf gefragt werden?

Um abzuschätzen, ob die Fragen, die den an einer Mietwohnung interessierten Personen gestellt werden, zulässig sind oder nicht, muss *fallweise* geprüft werden, ob die Beschaffung der Daten die Betroffenen in ihrer Persönlichkeit verletzen und ob gegebenenfalls ein Rechtfertigungsgrund vorliegt.

Nachstehend folgt ein Überblick über die grundsätzlich zulässigen Kategorien von persönlichen Informationen, die eine Vermieterin oder ein Vermieter von den Bewerberinnen und Bewerbern für ein Mietobjekt *üblicherweise* verlangen kann. Die Liste hat nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll vielmehr diejenigen Angaben abdecken, die in den Anmeldeformularen für ein Mietobjekt im Allgemeinen gemacht werden müssen, und erläutern, inwiefern diese zulässig sind.

Personenbezogene Angaben

Es ist selbstverständlich zulässig, **Angaben zur Identität einer Person** sowie auch die Kontaktdaten derjenigen Personen zu verlangen, die den Vertrag als Mietpartei unterzeichnen oder für eine Mietpartei bürgen werden (Name und Vorname, Geburtsdatum, Adresse und Telefonnummer).

Fragen zum Zivilstand, zum Bürgerort, zur Nationalität oder zur Konfession der Wohnungsbewerberinnen und -bewerber sind grundsätzlich nicht zulässig, da die Daten im Allgemeinen *für die Auswahl* der künftigen Mieterschaft nicht relevant sind.

Die Frage, ob jemand die **Schweizer oder eine ausländische Staatsangehörigkeit** besitzt, verbunden mit der Frage nach der Art der Aufenthaltsbewilligung und deren Ablaufdatum ist hingegen zulässig, da die Dauer einer Aufenthaltsbewilligung sich auf die Dauer des Mietverhältnisses auswirken kann.

Ein Ausweis (z. B. Kopie der Identitätskarte, der Aufenthaltsbewilligung, der letzten Lohnabrechnungen) darf erst verlangt werden, wenn die Bewerberin oder der Bewerber endgültig bestimmt ist und *der Mietvertrag aufgesetzt werden soll*, sofern die Dokumente geeignet sind, die Daten auf dem Anmeldeformular für das Mietobjekt zu *überprüfen*.

Hat der Vermieter die Wohnungsbewerber informiert und haben diese ausdrücklich zugestimmt, so kann er bei Dritten **Referenzen** über diese Person in Zusammenhang mit dem Mietvertrag einholen. Die Referenzpersonen dürfen nur kontaktiert werden, wenn die betroffene Person ernsthaft als Mieterin oder als Mieter in Frage kommt, und es darf nur nach der Richtigkeit der Daten gefragt werden, die die betroffene Person angegeben hat.

Angaben zu den finanziellen Verhältnissen und Solvenz

Die Vermieterin oder der Vermieter kann Angaben über die finanzielle Situation und über die Zahlungsfähigkeit der Wohnungsbewerber verlangen, um zu prüfen, ob sie die Miete bezahlen können. Ebenfalls zulässig ist es, Auskünfte über den **Beruf** oder die ausgeübte Tätigkeit sowie über den **Arbeitgeber** der Personen, die den Mietvertrag (mit-) unterzeichnen werden, zu verlangen. Von weiteren Personen, die den Mietvertrag nicht unterzeichnen, dürfen diese Daten jedoch nicht beschafft werden, da diese Angaben sich nicht auf das finanzielle Risiko auswirken, das die Vermieterin oder der Vermieter trägt.

- Die Vermieterin oder der Vermieter muss im Speziellen prüfen können, ob das **Einkommen** der Mieterin oder des Mieters oder einer Person, die für eine Mietpartei bürgt, ausreicht, um die Miete

zu bezahlen. Die Vermieterin oder der Vermieter darf daher nach dem ungefähren Jahreseinkommen potenzieller Mieterinnen und Mieter fragen (z. B. in Form von Einkommenskategorien mit einer Obergrenze, die – abgesehen von sehr hohen Mieten – nicht über 100 000 Franken liegen sollte).

- Ebenfalls zulässig ist es, Wohnungsbewerberinnen und -bewerber oder Personen, die für eine Mietpartei bürgen, nach **hängigen Betreibungen** und allfälligen **Verlustscheinen** zu fragen. Das Begehren nach Auskunft muss sich allerdings auf Verlustscheine der letzten fünf Jahre beschränken, was der im Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) vorgeschriebenen Frist für das Einsichtsrecht entspricht.

Anzumerken ist, dass die Vermieterin oder der Vermieter erst beim Abschluss des Mietvertrags (und somit nur von der endgültigen Mieterschaft) einen **Betreibungsregisterauszug** oder eine **Betreibungsauskunft** verlangen darf.

Angaben zu den Wohnverhältnissen

Hinsichtlich der **aktuellen Wohnverhältnisse** ist es nicht zulässig, nach der Dauer des Mietverhältnisses, dem Namen der jetzigen Verwaltung oder dem gegenwärtigen Mietzins zu fragen, wie dies die Eidgenössische Datenschutzkommission in ihrem Urteil vom 28. August 2003 bestätigt hat (vgl. [VPB 68.153](#)). Hingegen ist es legitim, wenn die Vermieterin oder der Vermieter nach Informationen zu **wichtigen Problemen, die während des Mietverhältnisses aufgetreten sind**, fragt. Die Vermieterin oder der Vermieter kann folglich fragen, ob das vorgängige Mietverhältnis von der Vermieterin oder vom Vermieter aufgelöst wurde, und falls ja aus welchem Grund.

Was die Nutzung des künftigen Mietobjekts betrifft, ist es im Allgemeinen zulässig zu fragen, **wie viele Personen** dort wohnen werden und ob die Wohnung **als Familienwohnung** dienen wird. Schreibt das Gesetz oder der Vertrag für eine Wohnung eine **bestimmte Nutzung** vor (z. B. Verbot der gewerblichen Nutzung), so reicht es, wenn die Vermieterin oder der Vermieter dies entsprechend vermerkt oder in der Hausordnung vorsieht.

Haustiere, Musikinstrumente, Lärmquellen

In Bezug auf die **Lebensweise der Wohnungsbewerberinnen und -bewerber** ist die Mieterin oder der Mieter in jedem Fall (gesetzlich) verpflichtet, auf die anderen Hausbewohnerinnen und -bewohner und die Nachbarinnen und Nachbarn Rücksicht zu nehmen und übermässigen Lärm zu vermeiden. Ausserdem wird mit Unterzeichnung des Mietvertrages auch die **Hausordnung** akzeptiert.

- In der Praxis fragt die Vermieterin oder der Vermieter oft nach **Haustieren**. Die Frage ist grundsätzlich zulässig, doch sollte differenziert werden, um welche Art Haustiere es sich handelt (z.B. dürften Hamster oder Goldfische in der Regel erlaubt sein).
- Auch die Frage nach **Musikinstrumenten** ist im Allgemeinen unproblematisch. Doch sollte sie nur dann gestellt werden, wenn ein spezifischer Rechtfertigungsgrund vorliegt (z.B. wenn wegen dem ungenügenden Schallschutz eines Gebäudes abgeklärt werden muss, ob die Lebensweise einer potenziellen Mieterschaft sich als störend herausstellen könnte).