



Der eidgenössische
Datenschutzbeauftragte
informiert

Merkblatt über die Anmeldeformulare für Mietwohnungen

merkblatt edsb

Wer sich für eine Mietwohnung interessiert, muss in der Regel ein Anmeldeformular 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 recht stark. Es hat sich gezeigt, dass sowohl unter den Mietern als auch den Vermietern eine gewisse Unsicherheit darüber besteht, welche Fragen aus datenschutzrechtlicher Sicht zulässig sind. Die Eidgenössische Datenschutzkommission (EDSK) hat über die von uns erlassene Empfehlung einen Entscheid gefällt. Die nachfolgenden Erläuterungen welche die am häufigsten gestellten Fragen beinhalten, geben Aufschluss darüber, unter welchen Voraussetzungen die gestellten Fragen zulässig oder unzulässig sind.

Was ist zu beachten ?

- Die Beschaffung von Daten von Mietinteressenten auf Anmeldeformularen ist grundsätzlich erlaubt.
- Die Vermieter dürfen aber von den Mietinteressenten nur diejenigen Angaben verlangen, die sie für die Auswahl geeigneter Mieter nach objektiven Kriterien tatsächlich brauchen.

Beispiel

Daten, die nur punktuell Aufschluss über die finanzielle Situation der Mietinteressenten geben, dürfen nicht erhoben werden (Abzahlungskäufe, Leasingverträge, Lohnzessionen, Automarke, usw.).

- Die Vermieter sind verpflichtet, die von ihnen benötigten Angaben auf eine Art und Weise in Erfahrung zu bringen, welche für die Mietinteressenten die geringste Persönlichkeitsbeeinträchtigung darstellt.

Beispiel

Referenzen dürfen 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 Mietinteressenten eingeholt werden. Referenzen sind erst einzuholen, wenn bestimmte Mietinteressenten für die zu vermietende Wohnung ernsthaft in Frage kommen. Die Mietinteressenten sind aber nicht verpflichtet, diese 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 die Vermieter Informationen, die über die im Anmeldeformular gemachten Angaben hinausgehen, so müssen sie zuerst die Einwilligung der Mietinteressenten einholen. Ob eine gültige Einwilligung vorliegt, ist aufgrund der tatsächlichen Situation im Einzelfall zu entscheiden. Eine bestimmte Form ist nicht erforderlich. Es gilt der Grundsatz: Je heikler die Daten sind, desto höhere Anforderungen sind an die Einwilligung zu stellen. Die Mietinteressenten müssen frei und in Kenntnis der sich aus ihrer Einwilligung ergebenden Konsequenzen entscheiden können. Dies setzt voraus, dass sie über alle Grundlagen, die für ihren Entscheid erheblich sein können, im Bilde sind.

Eine rechtswirksame Einwilligung der Mietinteressenten 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,
- auf den Charakter der Einwilligung hingewiesen wird,
- die Mietinteressenten nicht befürchten müssen, dass sie die Wohnung nicht bekommen, wenn sie nicht auf alle gestellten Fragen antworten.
- Sind die Vermieter dazu verpflichtet, bestimmten Behörden Angaben über ihre Mieter zu machen, so dürfen sie diese Angaben grundsätzlich erst beim Abschluss des Vertrages erheben.

Beispiel

Generell zulässig ist die Frage Schweizer/Ausländer. Genauere Angaben wie z.B. Art der Aufenthaltsbewilligung sind aber nur bei Vorliegen einer Meldepflicht und auch da erst bei Vertragsabschluss zu verlangen.

- Die Vermieter haben sicherzustellen, dass die Daten nur denjenigen Personen zugänglich sind, welche die Auswahl der Mieter 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.

Wenn keine besonderen Voraussetzungen vorliegen, sind für die Auswahl geeigneter Mieter nur folgende Angaben zu erheben:

- Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum, Beruf der dem Mietvertrag als Partei beitretenden Personen
- Nationalität (Schweizer/Ausländer)
- Personen, die dem Mietvertrag nicht als Partei beitreten:
- Kinder (Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder)
- Erwachsene (Anzahl, allfällige Verwandtschaftsverhältnisse dieser Personen untereinander, resp. zum Mietinteressenten)
- Bestehender oder beabsichtigter Untermietvertrag

- Verwendung der Wohnung auch als Wohnung für den Ehepartner (Familienwohnung)
- Arbeitsort (als fakultativ zu bezeichnen)
- Einkommen in Einkommenskategorien (10'000er Schritte bis zu Fr. 100'000.- oder Frage nach dem Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen)
- Beteiligungen in den letzten zwei Jahren
- Anzahl Autos
- Haustiere
- Besondere Lärmverursachung
- Frage, ob die bisherige Wohnung durch den Vermieter gekündigt wurde und wenn ja, warum
- Name und Adresse des gegenwärtigen Vermieters (als fakultativ zu bezeichnen)
- Anforderungen, welche an die Wohnung gestellt werden (gewünschte Räumlichkeiten)
- Referenzen (als fakultativ zu bezeichnen)

Folgende Angaben sind nur zu erheben, wenn den Vermietern eine gesetzliche Pflicht obliegt, sie einer Behörde zu melden. Sie sind nur bei denjenigen Personen zu erheben, über die der betreffende Behörde Meldung gemacht werden muss:

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

Folgende Angaben sind nur unter besonderen Voraussetzungen zu erheben (Bestehen einer gesetzlichen Pflicht, statutarische Zielsetzung der Liegenschaftsverwaltung, andere besondere Gründe)

- Konfession
- Zivilstand, Datum der Trauung, Trennung oder Scheidung

- Name, Vorname und Adresse oder das Geschlecht von Personen, die dem Mietvertrag nicht als Partei beitreten, Verwandtschaftsverhältnisse zwischen diesen Personen und dem Mietinteressenten
- Nationalität, Art der Aufenthaltsbewilligung, bisherige Aufenthaltsdauer in der Schweiz
- Heimatort
- Adresse und Telefonnummer des Arbeitgebers, Dauer des Arbeitsverhältnisses
- Angaben, die der detaillierten, systematischen Abklärung der finanziellen Verhältnisse der Mietinteressenten 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

- Besteht ein Zwang zum Abschluss des Mietvertrages aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt
- Beurteilung des Preis-/Leistungsverhältnisses der Wohnung
- Mitgliedschaft des Mietinteressenten oder anderer Personen bei einer Mieterschutz-organisation
- Interesse am Abschluss eines Kopplungsgeschäfts, namentlich eines Versicherungsvertrages mit der betreffenden Liegenschaftsverwaltung
- Bestehende chronische Krankheiten
- Nur punktuelle Angaben zur finanziellen Situation des Mietinteressenten, die über das grundsätzlich Zulässige hinausgehen, aber dennoch kein vollständiges Bild der finanziellen Situation des Mietinteressenten ergeben (z.B. Fragen nach Abzahlungs- und Leasingverträgen, insb. Restschuld auf Mobilar; Lohnzessionen)

Falls Sie zusätzliche Fragen haben,
wenden Sie sich an:

**Eidgenössischer
Datenschutzbeauftragter**

3003 Bern

Tel: 031 322 43 95
Fax: 031 325 99 96

www.edsb.ch