

Fragebogen für MietinteressentInnen

Immer wieder stossen sich MieterInnen an den zum Teil weit über das tatsächliche Interesse eines Vermieters hinausgehende Fragen in Anmeldeformularen. Auf Druck der MieterInnenverbände hat die Eidgenössische Datenschutzkommission Empfehlungen erlassen, welche Fragen unter welchen Voraussetzungen aus datenschutzrechtlicher Sicht zulässig oder unzulässig sind. Wer unzulässige Fragen nicht oder nicht korrekt beantwortet hat mit keinen rechtlichen Nachteilen zu rechnen.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Was ist zu beachten?

Die Erhebung 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, etc.).

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 Erhebung 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 die 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 sog. Wartelisten.

1. 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)
- 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 (10'000-er Schritte bis zu Fr. 100.000.— oder Frage nach dem Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen)
- Betreibungen in den letzten zwei Jahren

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

- 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 Räume)
- Referenzen (als fakultativ bezeichnen)

2. 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 betreffenden Behörde Meldung gemacht werden muss:

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

3. 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 den Mietinteressenten
- Nationalität, Art der Aufenthaltsbewilligung, bisherige Aufenthaltsdauer in der Schweiz

- Heimatort, Abstammung
- Adresse, 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, Fahrzeugwert
- Anzahl Wohnungswechsel in den letzten Jahren
- Grund des Wohnungswechsels
- Anzahl Zimmer und Mietpreis der bisherigen Wohnung
- Nutzung der bisherigen Wohnung
- Verwendungszweck der Wohnung
- Voraussichtliche Mietdauer
- Bestehen einer Invalidität (grundsätzlich nur bei Vermietung von Invalidenwohnungen)

4. 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 Mieterschutzorganisation
- Interesse am Abschluss eines Koppelungsgeschäfts, 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 Mobilien, Lohnzessionen)

Falls Sie zusätzliche Fragen haben, wenden Sie sich an den Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten, 3003 Bern, Tel. 031 / 322 43 95.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch