

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 73 (1998)

Heft: 12

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 07.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Schriftliche Anfragen an:

SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40

Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr

oder über Internet: www.svw.ch

Recht

Vermietung und Datenschutz

Wenn eine Genossenschaft eine vorgeschlagene Nachmieterin oder einen neuen Mieter prüft, benötigt sie zahlreiche Informationen, um beurteilen zu können, ob er/sie zumutbar oder gut für die Genossenschaft ist. Er/sie muss nicht nur über genügend Einkommen verfügen, um die Wohnung bezahlen zu können, sondern auch sonst den Anforderungen der Statuten und Reglemente, allenfalls auch der Subventionsbestimmungen entsprechen. Oft bemühen sich Vorstände und Verwaltungen darum, Mieterinnen und Mieter zu finden, die ins betreffende Haus passen, etwas zum genossenschaftlichen Leben beitragen, ja vielleicht sogar einmal Mitglied des Vorstandes werden können. Wie kommt die Genossenschaft zu all den erforderlichen Informationen? Sie lässt Bewerbungsformulare ausfüllen und holt Referenzen ein. Solche Informationen sind Daten, deren Handhabung das eidgenössische Datenschutzgesetz regelt.

Daten beschaffen und aufbewahren

Das Datenschutzgesetz verlangt, dass Personendaten wider Treu und Glauben weder erhoben noch bearbeitet werden dürfen. Dies bedeutet, dass die Genossenschaft sich die Daten direkt von den Mietinteressent/innen geben lassen muss und sie nur im Zusammenhang mit der Wohnungsvermietung verwenden darf. Weil die Bewerber/innen und Mieter/innen die Daten selber geliefert haben, muss die Genossenschaft ihre Datensammlung nicht vom eidgenössischen Datenschutzbeauftragten registrieren lassen.

Jeder Mieter und jede Mieterin hat das Recht, über alle über sie aufbewahrten Daten Auskunft zu verlangen. Die Auskunft muss innert 30 Tagen erteilt werden und gratis sein, es sei denn, der Mieter oder die Mieterin hat die Auskunft in den letzten 12 Monaten bereits erhalten und in der Zwischenzeit ist keine Veränderung eingetreten;

nur in diesem Fall darf die Genossenschaft eine Kostenbeteiligung verlangen.

Vorstandsmitglieder und Verwaltungsangestellte machen sich strafbar, wenn sie ein Auskunftsbegehr nicht oder unvollständig beantworten oder falsche Informationen über die aufbewahrten Daten liefern. Ferner kann die unbefugte Bekanntgabe von Daten an Dritte als Verletzung der beruflichen Schweigepflicht strafbar sein.

Zulässige und unzulässige Fragen

Der Eidg. Datenschutzbeauftragte hat 1994 eine Empfehlung über zulässige Fragen auf Wohnungsbewertungsformularen erlassen. In einem Entscheid vom Dezember 1996 hat sich die Eidg. Datenschutzkommission mit dieser Empfehlung befasst und festgestellt, dass sie nicht allgemein gilt, sondern nur gegenüber demjenigen Vermieter bzw. derjenigen Vermieterin, deren Wohnungsbewerbungsformular konkret beurteilt wurde. Der Empfehlung und dem Entscheid sind jedoch Richtlinien zu entnehmen, die allgemein gelten, weil anzunehmen ist, dass die Datenschützer/innen andere Fälle ähnlich beurteilen würden. Zulässig sind nach dem Entscheid insbesondere die folgenden Fragen:

- Namen, Vornamen, Adresse und Geburtsdatum der den Mietvertrag unterzeichnenden Personen
- Schweizer oder Ausländer, nicht jedoch die Nationalität
- Anzahl Personen in der Wohnung
- Alter und Geschlecht der Kinder
- Bestehende oder beabsichtigte Unter Vermietung
- Verwendung als Familienwohnung im Sinne des OR
- Beruf und Arbeitgeber der Personen, die den Mietvertrag unterzeichnen
- Einkommen dieser Personen in 10'000er Schritten bis Fr. 100'000.–
- Betreibungen in den letzten zwei Jahren
- Haustiere sowie besondere Lärmverursachungen

- Anzahl Autos
- Grund der Kündigung der bisherigen Wohnung durch den Vermieter

Nicht zulässig sind beispielsweise die nachfolgenden Fragen:

- Restschuld auf dem Mobiliar
 - Bestehende Abzahlungsverträge
 - Bereitschaft zum Abschluss eines Versicherungsvertrages
- Als freiwillig zu bezeichnen sind:
- Arbeitsort
 - Adresse des bisherigen Vermieters

Referenzen und besondere Fragen

Frage die Genossenschaft auf ihrem Bewerbungsformular nach Referenzadressen, muss die Angabe von Referenzen als fakultativ bezeichnet werden. Der Formulartext muss eine ausdrückliche Ermächtigung enthalten, dass die Genossenschaft die Referenzperson anfragen darf. Von der Referenzperson darf sich die Vermieterin nur die Angaben im Formular bestätigen lassen. Muss sie mehr wissen, braucht sie die Einwilligung der/s Betroffenen.

Genossenschaften haben weiter das Recht, alle Fragen zu stellen, die ihnen ermöglichen zu überprüfen, ob ein/e Wohnungsbe werber/in die weiteren Voraussetzungen von Statuten, Reglementen oder Subventionsvorschriften erfüllt. Hier geht es insbesondere um das genaue Einkommen und Vermögen. Zu denken ist auch an diejenigen Angaben, die zur Erfüllung von Meldepflichten aufgrund der Gemeinde polizeivorschriften erforderlich sind.

Fazit: Auch die geltenden Datenschutzbestimmungen lassen der Genossenschaft genügend Spielraum, die für eine statuten- und gesetzeskonforme Vermietung erforderlichen Informationen zu beschaffen. Den wirklich «passenden Mieter» oder die wirklich «passende Mieterin» findet die Genossenschaft aber nur im persönlichen Gespräch mit Interessent/innen. ■