Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 9

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

Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044 362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch

Welche Fragen sind zulässig?

Vor Abschluss eines Mietvertrags ist es unerlässlich, den potenziellen Mieter anhand verschiedener Fragen zu überprüfen. Was dürfen Vermieter dabei fragen, was nicht? Erstaunlicherweise sieht das Mietrecht keine entsprechenden Formvorschriften vor. Beachtet werden müssen aber die datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Wer sich für eine Mietwohnung interessiert, kann sich bei verschiedenen Liegenschaftsverwaltungen und Baugenossenschaften auf eine Warteliste setzen lassen. Dafür oder spätestens bei einer konkreten Wohnungsbewerbung ist jeweils ein Anmeldeformular auszufüllen. Dieses ist die Grundlage für die Auswahl des künftigen Mieters. Eine sorgfältige Evaluation hat eine grosse Bedeutung für den Vermieter. Einerseits muss er einen Mieter finden, der regelmässig und pünktlich den Mietzins bezahlt und in die bestehende Mieterstruktur einer Liegenschaft passt. Andererseits ist es aufgrund des heutigen Mietrechts nicht einfach, einen «störenden» Mieter schnell wieder «loszuwerden».

Datenbeschaffung erlaubt. Bei der Befragung von Mietinteressenten müssen Vermieter allerdings einige Vorschriften des Datenschutzgesetzes beachten: So dürfen Daten nur rechtmässig beschafft werden und eine Weiterbearbeitung der Informationen hat nach Treu und Glauben sowie nach dem Prinzip der Verhältnismässigkeit zu erfolgen.[1] Der Datenschutzbeauftragte hat festgehalten, dass das Erfassen von Daten von Mietinteressenten auf Anmeldeformularen grundsätzlich erlaubt ist. Die Vermieter dürfen aber nur diejenigen Angaben verlangen, die sie für die Auswahl geeigneter Mieter nach objektiven Kriterien tatsächlich brauchen. Daten, die nur punktuell Aufschluss über die finanzielle Situation der Mietinteressenten geben, wie beispielsweise das Bestehen von Leasingverträgen oder Abzahlungskäufen, dürfen nicht erhoben werden. Die Vermieter sind im Übrigen verpflichtet, bei der Datenerhebung auf die Persönlichkeit des Mieters Rücksicht zu nehmen. Referenzen dürfen nur insoweit und bei den genannten Personen eingeholt werden, als sie zur Bestätigung der auf dem Anmeldeformular gemachten Angaben dienen.

In der Regel bedarf die Beschaffung von Daten der Einwilligung der betroffenen Person. Will ein Vermieter Informationen, die über die im Anmeldeformular gemachten Angaben hinausgehen, so hat er eigentlich zuerst die Einwilligung des Mietinteressenten einzuholen. Diese kann schriftlich erfolgen oder in bestimmten Fällen auch stillschweigend gegeben sein. Dabei gilt der Grundsatz: Je heikler die Daten sind, desto höhere Anforderungen sind an die Einwilligung zu stellen. Gemäss dem Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten kann die Einwilligung des Mieters angenommen werden, wenn der Vermieter Fragen im Zusammenhang mit der Vermietung stellt, die nicht über das nötige Mass hinaus die Privatsphäre des Mieters tangieren.

Betreibungsregisterauszug: unzulässig oder sinnvoll? Ist ein Vermieter aus gesetzlichen Gründen verpflichtet, gegenüber Behörden Angaben über seine Mieter zu machen, so dürfen diese Informationen grundsätzlich erst beim Abschluss des Mietvertrags erhoben und nicht bereits mit dem Anmeldeformular verlangt werden. Ausweispapiere und andere Belege zur Bestätigung von Angaben (zum Beispiel ein Betreibungsregisterauszug) dürfen nur von Personen verlangt werden, mit denen der Mietvertrag definitiv abgeschlossen werden soll. Diese Regelung scheint aber in der Praxis weder beachtet noch sinnvoll zu sein, handelt es sich bei der Zahlungsfähigkeit des Mieters doch um ein wesentliches Kriterium für einen Vertragsabschluss. Das rechtzeitige Vorlegen der entsprechenden Dokumente kann das Mietauswahlverfahren deshalb nur vereinfachen. Selbstverständlich ist, dass die erhobenen Daten nur denjenigen Personen zugänglich gemacht werden, die die Mieterauswahl zu treffen haben. Ebenfalls klar ist, dass die nicht mehr benötigten Daten vernichtet oder an die Mietinteressenten zurückgegeben werden müssen.

Der Datenschutzbeauftragte hat drei Kategorien von Fragen ausgeschieden: erstens die immer zulässigen Fragen (siehe unten), zweitens die unter besonderen Voraussetzungen zulässigen Fragen und drittens die grundsätzlich unzulässigen.

Standardfragen, die immer zulässig sind:

- Name, Vorname, Adresse und Geburtsdatum der dem Mietvertrag als Partei beitretenden Personen
- Anzahl Personen in der Wohnung, davon Kinder (bei den Kindern darf auch nach Alter und Geschlecht gefragt werden)
- Bestehender oder beabsichtigter Untermietvertrag
- Verwendung der Wohnung auch als Wohnung für den Ehepartner (Familienwohnung)

▶

- Beruf der den Mietvertrag unterzeichnenden oder mit dem Mieter von Gesetzes wegen solidarisch haftenden Personen
- Arbeitgeber dieser Personen
- Einkommen dieser Personen in Einkommenskategorien (10 000er-Schritte bis 100 000 Franken) oder Frage nach dem Verhältnis zwischen Miete und Einkommen
- Betreibungen in den letzten zwei Jahren sowie innerhalb der letzten fünf Jahre ausgestellte Verlustscheine
- Nationalität (aber auf Formular nur Unterscheidung Schweizer/Ausländer gestattet)
- Haustiere
- Anzahl Autos
- besondere Lärmverursachung (darunter wird auch – für einen musizierenden Mietinteressenten nicht unbedingt einleuchtend – das Spielen von Musikinstrumenten subsumiert)
- Frage nach den gewünschten Räumlichkeiten
- Grund der Wohnungssuche
- Frage, ob die bisherige Wohnung durch den Vermieter gekündigt wurde und wenn ja, warum
- fakultativ kann Folgendes verlangt werden: Angaben zum Arbeitsort, Name und Adresse des gegenwärtigen Vermieters, Referenzen

Spezielle Fragen für Genossenschaften. Hat der Vermieter die gesetzliche Pflicht, seine Mieter einer Behörde zu melden, so darf bei Personen, mit denen der Mietvertrag abgeschlossen werden soll, noch Folgendes erhoben werden: Konfession, Zivilstand, Datum der Trauung, Trennung oder Scheidung, Bürgerort/Nationalität, Art der Aufenthaltsbewilligung, bisherige Aufenthaltsdauer in der Schweiz, Adresse und Telefonnummer des Arbeitgebers sowie die Dauer des Arbeitsverhältnisses.

Im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis dürfen zudem noch weitergehende Informationen eingeholt werden. Etwa, wenn es darum geht, zu prüfen, ob allfällige statutarische Bestimmungen oder Vermietungsrichtlinien erfüllt sind. So können insbesondere Angaben verlangt werden, die der detaillierten, systematischen Abklärung der finanziellen Verhältnisse des Mietinteressenten dienen. Weiter können Baugenossenschaften nach Musikinstrumenten, nach unregelmässigen Arbeitszeiten, nach dem Wert eines Fahrzeugs, nach der Anzahl Wohnungswechsel in den letzten Jahren, nach dem Grund des Wohnungswechsels, nach Anzahl Zimmer und Mietpreis sowie nach der Nutzung der bisherigen Wohnung, nach dem Verwendungszweck der neuen Wohnung und nach der voraussichtlichen Mietdauer fragen. Die Vermieterin soll sich aber hüten, Fragen zu folgenden Themen zu stellen: Beurteilung des Preis-Leistungs-Verhältnisses der Wohnung, Mitgliedschaft bei einer Mieterschutzorganisation oder einer politischen Partei, Interesse am Abschluss eines Kopplungsgeschäftes wie beispielsweise eines Versicherungsvertrags.

Persönliches Gespräch empfohlen. Unabhängig von der Zulässigkeit beziehungsweise Nichtzulässigkeit von gewissen Fragestellungen ist es für einen Vermieter empfehlenswert, mit einem potenziellen Mieter ein persönliches Gespräch zu führen. Allenfalls ist es sinnvoll, nicht nur mit einer Person, sondern gleich mit allen neuen Mietern einer Wohnung zu sprechen. Anlässlich eines solchen Gesprächs können auch vorher nicht thematisierte Punkte wie Haustiere, das Musizieren oder die Regeln auf dem Spielplatz und Ähnliches bereits einmal angesprochen werden.

Im Zusammenhang mit den Anmeldeformularen stellt sich häufig noch die Frage, ob eine Umtriebsentschädigung verlangt werden darf. Eine solche ist möglich, wenn sie auf dem Anmeldeformular explizit erwähnt ist.[2] Der Vermieter kann sich in diesem Fall für seine Aufwendungen entschädigen lassen, wenn eine Mietpartei den Mietvertrag nicht unterzeichnet, obwohl sie diesen mündlich zuvor bereits zu den genannten Bedingungen akzeptiert hatte.

Zum Datenschutz in Wohnbaugenossenschaften siehe auch die Rechtsrubrik in wohnen 6/2006.

1 vgl. Merkblatt des Eidg. Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten (EDÖB) http://www.edoeb.admin.ch/dokumentation/00445/00507/00902/index.html?lang=de

2 beispielsweise mit folgendem Text: «Sollte ein im gegenseitigen Einvernehmen ausgefertigter Mietvertrag nicht unterschrieben werden, ist der Vermieter berechtigt, eine Umtriebsentschädigung von CHF XX zu erheben.»

In Kürze

Gesetz gegen Spam

Wer kennt das nicht? Am Morgen am Arbeitsplatz, am Abend zu Hause: unerwünschte Werbesendungen. Während das Problem bei der Papierpost mit dem Kleber «Bitte keine Werbung» am Briefkasten weitgehend gelöst werden kann, ist der elektronische Briefkasten der Werbeflut schutzlos ausgesetzt. So gehört es zum täglichen Ritual jedes E-Mail-Nutzers, zuerst einmal seinen Briefkasten von «Werbemüll» (Spam) zu befreien. Seit 1. April 2007 sollte aber alles besser sein. An diesem Tag trat neu Art. 3 lit. o des UWG (Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb) in Kraft. Die Bestimmung lautet wie folgt: «Unlauter handelt insbesondere, wer Massenwerbung ohne direkten Zusammenhang mit einem angeforderten Inhalt fernmeldetechnisch sendet oder solche Sendungen veranlasst und es dabei unterlässt, vorher die Einwilligung der Kunden einzuholen, den korrekten Absender anzugeben oder auf eine problemlose und kostenlose Ablehnungsmöglichkeit hinzuweisen; wer beim Verkauf von Waren, Werken oder Leistungen Kontaktinformationen von Kunden erhält und dabei auf die Ablehnungsmöglichkeit hinweist, handelt nicht unlauter, wenn er diesen Kunden ohne deren Einwilligung Massenwerbung für eigene ähnliche Waren, Werke oder Leistungen sendet.»

Damit steht den Empfängern von unerwünschtem Spam ein Hilfsmittel zur Verfügung, um künftige Sendungen zu unterbinden. Immerhin können Personen, die Spam versenden, mit Gefängnis oder mit Bussen bis zu 100 000 Franken bestraft werden (Art. 23 Abs. 1 UWG). Allerdings sind die «Spamverbreiter» ja oft nicht bekannt oder im Ausland ansässig. Die Wirkung dieser neuen Gesetzesbestimmung dürfte deshalb entsprechend bescheiden ausfallen.

Die E-Mail-Belästigungen werden also wahrscheinlich nicht so bald aufhören. Zur Aufmunterung aller Geplagten hier eine kleine Anekdote zur Herkunft des Begriffs «Spam»: Es handelt sich um die Abkürzung von «Spiced Ham», ein Produkt des amerikanischen Lebensmittelherstellers «Hormel Foods» (www.spam.com). Die britischen Komiker Monthy Python priesen dieses Produkt in einem Sketch auf ihre Art an: Eine Gruppe Wikinger singt in einem kleinen Restaurant und lobt dabei das Dosenfleisch derart laut, dass die übrige Kommunikation im Lokal verunmöglicht wird. Da elektronischer Spam ebenfalls die Kommunikation verhindert, wurde diese Wirkung des Dosenfleisches zum Sinnbild für die E-Mail-Werbeflut. *(ma)*