Datenschutz für Mietinteressenten

Das aus Risikominimierung verständliche Bedürfnis der Vermieter auf Beschaffung von Mietinteressenten-Daten ist grundsätzlich erlaubt. Grenze bildet oft nicht einfach nachvollziehbar der Datenschutz. Bei Falschantwort riskieren Mieter die rückwirkende Vertragsaufhebung.

*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL**

Bild: complize / photocase.com

AUSGANGSLAGE UND FRAGESTELLUNG. Immer wieder sind Vermieter und Liegenschaftsverwaltungen in der unangenehmen Situation, wegen Mietzinsausständen oder sonstigem renitenten Verhalten gegen Mieter gerichtlich vorgehen zu müssen. In solchen Fällen stellt sich immer wieder die Frage, ob man diese Zeit und Geld kostenden Verfahren nicht hätte vermeiden können, indem man sich über den betreffenden Mieter im Vorfeld (noch) besser informiert hätte. Ein gewisses Verständnis kann dem Vermieter resp. der Liegenschaftsverwaltung daher durchaus entgegengebracht werden, wenn sie solche Abklärungen (Zahlungsmoral, Bonität, potenzielle «Mietnomaden», etc.) idealerweise bereits im Vorfeld eines Mietvertragsabschlusses machen und dabei Mietinteressenten auf Herz und Nieren prüfen wollen.

So sehr das Bedürfnis des Vermieters sowie der Liegenschaftsverwaltungen nach solchen Auskünften oder zumindest Hinweisen verständlich ist, gilt es dennoch Grenzen zu beachten. Denn bestimmte Fragen dürfen einem Mietinteressenten nur unter Umständen oder sogar gar nie gestellt werden. Diesbezüglich hat der Eidgenössische Datenschutz - und Öffentlichkeitsbeauftragte Grundsätze zur Ausgestaltung von Anmeldeformularen für Mietinteressenten entwickelt[1]. Dabei gilt es grundsätzlich drei Kategorien von Fragestellungen zu unterscheiden: Fragen, die immer gestellt werden dürfen, Fragen, die nur unter bestimmten Umständen zulässig sind und Fragen, die immer verboten sind.

IMMER ZULÄSSIGE FRAGEN. Der Vermieter resp. die Liegenschaftsverwaltung darf im Anmeldeformular immer nach dem Namen, Vornamen, Adresse, Geburtsdatum, Beruf sowie nach dem Arbeitgeber des Mietinteressenten fragen. Ebenso ist die Frage zulässig, ob der Mietinteressent Schweizer oder Ausländer ist (mit der zulässigen Folgefrage bei Ausländern nach der Art der Aufenthaltsbewilligung und deren Ablaufdatum). Weiter kann nach der Anzahl Kinder (inkl. Alter und Geschlecht) sowie nach der Anzahl erwachsener Personen gefragt werden (inkl. Angaben zu den Verwandtschaftsverhältnissen untereinander resp. zum Mietinteressenten), die den Mietvertrag nicht mitunterzeichnen. Zudem sind Fragen zum finanziellen Hintergrund erlaubt, wie nach dem Einkommen in Einkommenskategorien[2] oder ob in den letzten zwei Jahren Betreibungen oder in den letzten fünf Jahren Verlustscheine gegen den Mietinteressenten vorliegen. Ausweispapiere und andere Belege, z.B. Betreibungsregister-Auszüge dürfen hingegen nur von einer Person eingefordert werden, mit welcher der Mietvertrag definitiv abgeschlossen werden soll. Der Vermieter darf sich auch nach allfälligen Haustieren erkundigen oder ob der Vermieter das bisherige Mietverhältnis gekündigt habe und wenn ja, warum. Zudem sind im Anmeldeformular Fragen zulässig zum Arbeitsort sowie der Name und die Adresse des gegenwärtigen Vermieters.

Im Übrigen können auch Referenzen verlangt werden, sofern die Angabe von Referenzen im Formular ausdrücklich als «fakultativ» bezeichnet wird. Referenzen dürfen jedoch nur bei den unter dieser Rubrik genannten Personen eingeholt werden und nur insoweit, als sie zur Bestätigung der auf dem Anmeldeformular gemachten Angaben dienen. Ebenso dürfen Referenzen erst eingeholt werden, wenn ein Mietinteressent für die zu vermietende Wohnung ernsthaft in Frage kommt.

UNTER UMSTÄNDEN ZULÄSSIGE FRAGEN. Soweit der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist, einer Behörde Angaben zum Mieter zu melden, darf er vom Mietinteressenten, mit dem der Mietvertrag abgeschlossen werden soll, Auskünfte einholen zu: Konfession, Zivilstand, Datum der Trauung, Trennung oder Scheidung, Bürgerort, Nationalität, Heimatort, Adresse und Telefonnummer des Arbeitgebers sowie Dauer des Arbeitsverhältnisses.[3]

UNZULÄSSIGE FRAGEN. Demgegenüber darf der Vermieter resp. die Liegenschaftsverwaltung von einem Mietinteressenten nie die Auskunft verlangen, ob er Mitglied einer Mieterschutzorganisation ist oder ob er bestehende chronische Krankheiten habe. Auch sind Fragen nach Abzahlungs- und Leasingverträgen, insbesondere zum Bestand von Restschulden auf Mobiliar, Lohnzessionen, etc. verboten, weil solche Daten nur punktuelle Hinweise auf die finanzielle Situation des Mietinteressenten geben.

FALSCHE BEANTWORTUNG EINER FRAGE. Falls eine zulässige Frage absichtlich falsch beantwortet wird, kann dies unter Umständen zu einer sofortigen Auflösung des Mietvertrages führen.[4] Für eine solche drastische Konsequenz braucht es aber die Lüge über einen Umstand, der für den Vermieter für den Abschluss des Mietvertrages zentral war, resp. der Vermieter aus nachvollziehbaren Gründen den Mietvertrag mit dem besagten Mietinteressenten nicht abgeschlossen hätte, wenn er um die tatsächlichen Umstände des Mietinteressenten gewusst hätte.

Demgegenüber kann der Mietinteressent die Beantwortung einer unzulässigerweise gestellten Frage verweigern. Um sich die Chancen auf Zusprechung der gewünschten Wohnung durch die Verweigerung faktisch nicht zu verbauen, wird dafür plädiert, dass man eine unzulässig gestellte Frage auch mit einer Notlüge beantworten dürfe. Ebenso kann eine solche (zulässige) Notlüge nicht zu einer rückwirkenden Aufhebung des Mietverhältnisses mit dem besagten Mietinteressenten führen.

ZUSAMMENFASSUNG. Die Beschaffung von Daten von Mietinteressenten auf Anmeldeformularen ist grundsätzlich erlaubt. Allerdings sind nur Fragen erlaubt, die der Vermieter oder die Liegenschaftsverwaltung für die Auswahl geeigneter Mieter nach objektiven Kriterien tatsächlich brauchen. Beantwortet ein Mietinteressent und späterer Mieter eine unzulässigerweise gestellte Frage falsch oder hatte die gestellte zulässige Frage keine praktische Relevanz bei der Auswahl des entsprechenden Mietinteressenten, kann das Mietverhältnis nicht rückwirkend wegen Täuschung aufgelöst werden. Allerdings trägt der Mieter bei einer falschen Beantwortung einer Frage stets das Risiko, dass der Vermieter das Mietverhältnis wegen Willensmangels rückwirkend aufheben kann. ●

[1] Die entsprechenden, umfassenderen Erläuterungen des Eidg. Datenschutz - und Öffentlichkeitsbeauftragten können unter www.edoeb.admin.ch heruntergeladen werden. Nachfolgend werden nur einige Beispiele von zulässigen oder unzulässigen Fragen erwähnt.
[2] 10 000 Schritte bis zu CHF 100 000 oder Verhältnis Mietzins – Einkommen.
[3] Ausser bei einer gesetzlichen Meldepflicht des Vermieters dürfen weitere Auskünfte auch eingeholt werden bei einer statutarischen Zielsetzung der Liegenschaftsverwaltung oder wenn andere besondere Gründe für solche Auskunftsersuchen vorliegen. Vor diesem Hintergrund kann es zulässig sein, nach der Konfession zu fragen, wenn eine Wohnung im Eigentum der katholischen Kirche nur an Katholiken vermietet werden soll: vgl. dazu im Einzelnen die Beispiele in den Erläuterungen nach Fussnote 1.
[4] Diesfalls wird der Mietvertrag aufgrund von Täuschung rückwirkend für ungültig erklärt, vgl. Art. 23 ff. OR.

*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL

Dr. Peter Burkhalter (links) und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.hodler.ch)

ANZEIGE

Universität Zürich[UZH]

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

CUREM*horizonte:* Wem gehört der Boden?

Mittwoch, 12. Januar 2011, Universität Zürich

Jeder Grundstückbesitzer weiss, dass das ökonomische Potential seines Grundstücks durch dessen Nutzungsrechte bestimmt wird. Die Zuweisung dieser Rechte erfolgt jedoch meist normativ und ohne sozialwissenschaftliche Grundlagen. Ob durch ein neues Raumentwicklungsgesetz die raumplanerischen Ziele tatsächlich erreicht werden können, bleibt beim CUREM eine offene Frage. Aus diesem Grund thematisiert am 12. Januar 2011 ein hochkarätiges Ensemble aus Wissenschaft und Praxis das Bodeneigentum sowie die damit verbundenen Rechte und stellt sich die Frage: „Wem gehört der Boden?".

Es sprechen: **Josef Estermann,** Urbanist, ehem. Stadtpräsident, Zürich | **Dr. Urs Egger,** Geschäftsführer Swisscontact | **Dr. Markus Gmünder,** B,S,S Volkswirtschaftliche Beratung | **Prof. Dr. Dirk Löhr,** Umweltcampus Birkenfeld | **Dr. Bertram Schiffers,** Thüringer Rechnungshof | **Thomas Maurer,** Amtschef Immobilienamt Kt. Zürich | **Dr. Marco Salvi,** Zürcher Kantonalbank.

Auf der Veranstaltung wird zudem der CUREMforschungspreis (gestiftet von der SUVA) für die beste Masterthesis des Lehrgangs 2009/2010 verliehen.

Beginn 17:00 – 19:30 Uhr, mit anschliessendem Apéro. **Ort:** Universität Zürich, Aula, Rämistrasse 71, 8006 Zürich. Nähere Informationen und kostenlose **Anmeldung** unter www.curem.ch.

Wir bedanken uns bei unserem Sponsor: Zürcher Kantonalbank

Universität Zürich, CUREM, Schanzeneggstrasse 1, CH-8002 Zürich, +41 (0)44 208 99 99