

Branchenempfehlung zum Datenschutzgesetz – Personendaten im Bewerbungsformular für Mietobjekte

Branchenempfehlung 06.24de, Anhang E, Version 1.0

1. Vorbemerkung

Die vorliegende Branchenempfehlung des SVIT Schweiz basiert auf einer Konsultation des Eidgenössischen Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten (EDÖB). Dessen Beurteilung zu Einzelaspekten des Bewerbungsformulars und der Bewerbungsunterlagen bildet die Grundlage für die Auslegung des SVIT Schweiz in dieser Branchenempfehlung. Wo der SVIT Schweiz eine vom EDÖB abweichende Haltung vertritt, ist diese aufgeführt. Die Anwendung und Umsetzung der Branchenempfehlung liegt in der alleinigen Verantwortung der Vertragspartner eines konkreten Mietverhältnisses.

2. Grundsätzliches

Die Abfrage von Personendaten im Rahmen des Vermietungsprozesses mittels eines Bewerbungsformulars liegt im überwiegenden Interesse der Immobilienbewirtschaftung und dient der Vorbereitung eines Vertragsabschlusses (Art. 31 Datenschutzgesetz, DSG).

Angesichts der aktuellen Lage am Mietwohnungsmarkt münden nicht alle Bewerbungen in einen Vertragsabschluss. Personendaten von Mietinteressenten, die für den Vertragsabschluss nicht berücksichtigt werden, müssen zwingend unmittelbar nach Beendigung des Vermietungsprozesses vernichtet werden, sofern die betroffene Person eine weitere Bearbeitung (z.B. Berücksichtigung für andere Mietobjekte) nicht ausdrücklich wünscht und dieser zustimmt.

Beim Mietvertrag handelt es sich um ein Dauerschuldverhältnis mit gleichzeitig stark ausgebautem Kündigungsschutz, weshalb der Vermieter / die Bewirtschaftung ein legitimes Interesse daran hat, den künftigen Vertragspartner (Mieter) umfassend einschätzen zu können. Überdies steht die Bewirtschaftung in der Verant-

wortung und Haftung gegenüber dem Eigentümer und muss ihre Entscheidungen in der Vermietung gegebenenfalls rechtfertigen können. In diesem Sinne ist es aus der Sicht des SVIT Schweiz zu vertreten, dass die Bewerbungsunterlagen während der Dauer des Vertragsverhältnisses bearbeitet (i.d.R. gespeichert) werden. Der EDÖB ist durch das DSG ermächtigt, selbstständig oder auf Anzeige hin Verfahren durchzuführen und Verfügungen gegen Verantwortliche zu erlassen. Im Weiteren wird auf die [Seite des EDÖB](#) verwiesen.

3. Zulässige Fragen

Die nachfolgenden Fragen im Bewerbungsformular sind ohne Einschränkung zulässig:

- Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum, Beruf, Arbeitgeber der für den Mietzins haftenden Personen
- Personen, die dem Mietvertrag nicht als Partei beitreten: Kinder (Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder) sowie Erwachsene (Anzahl, allfällige Verwandtschaftsverhältnisse dieser Personen untereinander, resp. zum Mietinteressenten).
- Verwendung der Wohnung auch als Wohnung für Ehe- oder eingetragene Partnerschaft (Familienwohnung)
- Betreibungen in den letzten zwei Jahren sowie innerhalb der letzten fünf Jahre ausgestellte Verlustscheine
- Anzahl Autos, Fahrzeuge
- Haustiere
- Besondere Lärmverursachung
- Frage, ob die bisherige Wohnung durch die Vermieterschaft gekündigt wurde, und wenn ja, warum
- Grund des Wohnungswechsels
- Anforderungen, die an die Wohnung gestellt werden (gewünschte Räumlichkeiten)

Tabelle: Personendaten im Bewerbungsformular für Mietobjekte

	Immer zulässige Frage	Angaben/ Unterlagen im Bewerbungsformular	Angaben/ Unterlagen bei Vertragsabschluss	nicht zulässige Frage	Bemerkungen/ Erläuterungen
Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum, Beruf, Arbeitgeber der für den Mietzins haftenden Personen	●	●			
Personen, die dem Mietvertrag nicht als Partei beitreten	●	●			Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder) sowie Erwachsene (Anzahl, allfällige Verwandtschaftsverhältnisse dieser Personen untereinander, resp. zum Mietinteressenten
Verwendung der Wohnung auch als Familienwohnung	●	●			
Angaben über Betreibungen und Verlustscheine	●	●			Betreibungen: letzte zwei Jahre, Verlustscheine: letzte fünf Jahre
Anzahl Autos, Fahrzeuge	●	●			
Haustiere	●	●			
Besondere Lärmverursachung (Instrumente usw.)	●	●			
Kündigung der bisherigen Wohnung durch die Vermieterschaft, Gründe	●	●			
Grund des Wohnungswechsels	●	●			
Anforderung an die Wohnung	●	●			
Betreibungsregistrauszug	●	●			Siehe Kapitel 4.1
Zivilstand				●	Siehe Kapitel 4.2
Aufenthaltsstatus / Dauer der Aufenthaltsbewilligung	●	●			Siehe Kapitel 4.3
Nationalität		○		○	Siehe Kapitel 4.4
Heimatort			●		Siehe Kapitel 4.5
Kopie eines amtlichen Ausweises			●		Siehe Kapitel 4.6
Religion/Konfession				●	Siehe Kapitel 4.7
Einkommen Angestellte	●	●			Siehe Kapitel 4.8
Einkommen Selbstständig-erwerbende	●	●			Siehe Kapitel 4.9
Derzeitiger Vermieter / Referenzauskunft	●	●			Siehe Kapitel 4.10
Derzeitiger Arbeitgeber / Referenzauskunft	●	●			Siehe Kapitel 4.11
Derzeitige Wohnsituation				●	Siehe Kapitel 4.12

● DSGVO-konforme Bearbeitung ○ umstritten

4. Erwägungen zu weiteren Personendaten und Fragen im Bewerbungsformular

Die nachfolgenden Einzelaspekte des Bewerbungsformulars bedürfen aus dem Blickwinkel des Datenschutzes besonderer Erwägungen.

4.1 Betreibungsregistrauszug

Eine Kopie des Betreibungsregistrauszugs darf bereits mit dem Bewerbungsformular von allen Mietinteressenten eingefordert werden. Diese Handhabung wird vom EDÖB in Abweichung zu seinen früheren [«Erläuterungen zu Anmeldeformularen für Mietwohnungen»](#), Juli 2023, gestützt. Die Kopien sämtlicher nicht berücksichtigter Bewerber sind im Anschluss an den Vermietungsprozess zusammen mit deren Bewerbungsunterlagen zu vernichten.

4.2 Zivilstand

Die Frage nach dem Zivilstand ist aus Datenschutzüberlegungen nicht verhältnismässig. Ob es sich bei der Wohnung um eine Familienwohnung handelt, ist separat abzufragen, zumal der Zivilstand nicht zweifelsfrei darüber Aufschluss gibt, ob eine Mietwohnung tatsächlich als Familienwohnung genutzt wird oder nicht. Angaben zum Zivilstand können gegebenenfalls als besonders schützenswerten Personendaten klassifiziert werden.

4.3 Aufenthaltsstatus / Dauer der Aufenthaltsbewilligung

Diese Abfrage dient der Überprüfung des rechtmässigen Aufenthalts und der Abschätzung der möglichen Aufenthaltsdauer eines Bewerbers. Sie wird durch das überwiegende Interesse des Vermieters gerechtfertigt.

4.4 Nationalität

Aus Sicht des SVIT Schweiz hat der Vermieter ein glaubhaftes Interesse daran, feststellen zu können, ob es in einer Liegenschaft aufgrund unterschiedlicher Nationalitäten zu Konflikten kommen könnte. Aus Sicht des Verbands darf die Nationalität in jedem Fall abgefragt werden.

Nach Ansicht des EDÖB ist das Diskriminierungspotenzial hoch, und die Abfrage des Aufenthaltsstatus gibt

bereits darüber Auskunft, ob jemand aus der Schweiz oder einem anderen Land stammt. Konflikte innerhalb einer Liegenschaft sind auch aus anderen Gründen als der unterschiedlichen Nationalitäten möglich. Die Vermeidung von potenziellen Konflikten innerhalb einer Liegenschaft ist zwar ein mögliches Interesse des Vermieters, überwiegt aber das private Interesse des Bewerbers in der Regel nicht. Die Abfrage der Nationalität im Bewerbungsformular ist aus Sicht des EDÖB nur zulässig, wenn es spezifische gesetzliche oder statistische Gründe gibt.

4.5 Heimatort

Der Heimatort ist eine schweizerische Eigenheit und trägt nicht zur Identifizierung einer Person bei. Diese Frage wird durch das überwiegende Interesse des Vermieters nicht gedeckt. Die Identifizierung kann bei Vertragsschluss über die Einforderung einer Ausweiskopie vorgenommen werden, auch wenn dies zu einem (vertretbaren) Mehraufwand führt.

4.6 Kopie eines amtlichen Ausweises

Die Einforderung einer Ausweiskopie von sämtlichen Bewerbern ist vom überwiegenden Interesse des Vermieters nicht gedeckt. Mit der Kopie des amtlichen Ausweises werden neben dem Namen, Vornamen und Geburtsdatum auch ein Foto und die Nationalität bekanntgegeben. Eine Ausweiskopie (Vorderseite der Identitätskarte oder Aufenthaltsbewilligung) darf erst vom berücksichtigten Bewerber verlangt werden.

Anders als beim Betreibungsregistrauszug stösst die Identifikation des Bewerbers mittels Ausweiskopie den Vermietungsentscheid in aller Regel nicht um. Deshalb ist es trotz des Mehraufwands vertretbar, die Kopie erst mit dem unterzeichneten Vertrag einzufordern.

4.7 Religion/Konfession

Die Frage nach der Religion des Bewerbers fällt unter die Bearbeitung besonders schützenswerter Personendaten. Die Anforderungen an das überwiegende Interesse des Vermieters sind darum besonders hoch. Die Vermeidung von Konflikten in einer Liegenschaft kann zwar ein mögliches Interesse der Bewirtschaftung darstellen. Dieses überwiegt aber das private Interesse des Bewerbers nach Ansicht des EDÖB eindeutig nicht. Die

Abfrage der Religion/Konfession im Bewerbungsformular ist nur aus spezifischen gesetzlichen oder statistischen Gründen erlaubt.

4.8 Einkommen Angestellte

Die Frage nach dem Einkommen darf in unterschiedlicher Form gestellt werden – sowohl in Kategorien (beispielsweis in Schritten von 10'000 oder 20'000 CHF/Mt.), im Verhältnis Miete-Einkommen (z.B. 30%) oder als absolute Zahl (z.B. 68'000 CHF/Jahr). Kopien von Lohnabrechnungen sind – wenn überhaupt – erst bei Vertragsabschluss einzufordern.

4.9 Einkommen Selbstständigerwerbende

Die Abfrage des Einkommens von Selbstständigerwerbenden nach Massgabe der Steuererklärung der letzten drei Jahre ist aus Datenschutzüberlegungen vertretbar. Dokumente, um diese Angaben zu bestätigen, sind – wenn überhaupt – erst bei Vertragsabschluss einzufordern.

4.10 Derzeitiger Vermieter / Referenzauskunft

Die derzeitigen Immobilienbewirtschaftung / des derzeitigen Vermieters soll nur dann abgefragt werden, wenn gleichzeitig durch die betroffene Person die Ermächtigung erteilt wird, eine Referenzauskunft einzuholen. Bezüglich der Referenzauskunft verweist der SVIT Schweiz auf seine Branchenempfehlung [«Branchenempfehlung zum revidierten Datenschutzgesetz – Richtlinie Datenschutz in der Immobilienwirtschaft, Anhang C»](#), Seite 9. Namentlich dürfen Referenzauskünfte nur über Bewerber eingeholt werden, mit denen ein Vertragsabschluss bevorsteht bzw. die in die engere Auswahl kommen. Die Referenzauskunft ist auf standardisierte Fragen zu beschränken (Zahlungsverzug, Kündigungsandrohungen, hängige oder abgeschlossene Schlichtungsverfahren, Abmahnungen, Dauer des Mietverhältnisses).

Der EDÖB weist im Weiteren darauf hin, dass für die Referenzauskunft die Einwilligung des Bewerbers erforderlich ist. Diese muss nicht ausdrücklich erfolgen, aber es muss für den Bewerber klar ersichtlich sein, dass er mit der Bekanntgabe der jetzigen Bewirtschaftung auch zustimmt, dass Referenzauskünfte eingeholt werden. Kritisch zu beurteilen ist die Praxis, Kontaktangaben der

jetzigen Vermieterschaft als Pflichtfeld aufzuführen ohne gleichzeitig hinreichend darüber aufzuklären, dass mit dem Ausfüllen des Feldes einer Kontaktaufnahme zugestimmt wird.

4.11 Derzeitiger Arbeitgeber / Referenzauskunft

Die Abfrage dieser Information ist im Rahmen einer Referenzauskunft zulässig. Es gelten die oben unter «Derzeitige Vermieter / Referenzauskunft» Erwägungen analog.

4.12 Derzeitige Wohnsituation (Dauer des Mietverhältnisses, Mietzins, Grösse)

Gemäss Beurteilung des EDÖB ist die Frage nach der derzeitigen Wohnsituation unzulässig.

5. Weitere Aspekte des Datenschutzes im Rahmen des Vermietungsprozesses

5.1 Bekanntgabe jetziger Mieter zwecks Terminvereinbarung Wohnungsbesichtigung

Mietinteressenten werden regelmässig gebeten, zwecks Vereinbarung eines Termins für die Wohnungsbesichtigung direkt mit dem jetzigen Mieter Kontakt aufzunehmen. Dazu geben die Bewirtschaftungen Personendaten heraus. Dies ist ohne Einwilligung des jetzigen Mieters grundsätzlich nicht zulässig.

5.2 Fotos von Wohnungen

Für die Insertion einer Mietwohnung dürfen ohne Einwilligung der betroffenen Person (jetziger Mieter) keine Fotos der Wohnung im bewohnten Zustand herausgegeben oder veröffentlicht werden. Der SVIT empfiehlt, ausschliesslich Fotos von nicht möblierten/bewohnten Wohnungen zu veröffentlichen. Zu diesem Zweck können Fotos baugleicher Wohnungen verwendet werden. Willigt der jetzige Mieter hingegen schriftlich ein, dürfen Fotos der Wohnung im bewohnten Zustand angefertigt und veröffentlicht werden.

Herausgeber:

SVIT Schweiz
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zürich
Telefon 044 434 78 88
info@svit.ch, www.svit.ch