

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 12

PDF erstellt am: **26.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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 Auskunftsbegehren 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 Wohnungsbewertungsformular 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 Untervermietung
- Verwendung als Familienwohnung im Sinne des OR
- Beruf und Arbeitgeber der Personen, die den Mietvertrag unterzeichnen
- Einkommen dieser Personen in 10000er Schritten bis Fr. 100000.–
- 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 Mobilien
 - Bestehende Abzahlungsverträge
 - Bereitschaft zum Abschluss eines Versicherungsvertrages
- Als freiwillig zu bezeichnen sind:
- Arbeitsort
 - Adresse des bisherigen Vermieters

Referenzen und besondere Fragen

Fragt 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 Wohnungsbewerber/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 Gemeindepolizeivorschriften 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. ■