

Datenschutz im Mietrecht

Im mietrechtlichen Alltag stellen sich immer wieder Fragen im Bereich des Datenschutzes, die aber häufig unbeantwortet bleiben. Der vorliegende Beitrag arbeitet diese nun auf: Anhand etlicher typischer Konstellationen aus der Praxis wird aufgezeigt, welche Daten insbesondere Vermieter und Immobilienverwalter vor, während und nach Beendigung eines Mietverhältnisses über Mieter und andere Personen in welcher Weise erheben und bearbeiten dürfen. Es wird dargelegt, wofür Einwilligungen nötig sind und wofür nicht, wem was bekanntgegeben werden darf und welche Auskunftsrechte der Mieter hat. Um die Beurteilung eigener datenschutzrechtlicher Sachverhalte zu erleichtern, liefert der Beitrag auch eine allgemeine Einführung in die Grundsätze und Funktionsweise des Datenschutzgesetzes.

Protection des données et droit du bail

Dans le cadre des rapports locatifs, les questions pratiques concernant la protection des données sont fréquentes; elles restent toutefois souvent sans réponse. La présente contribution traite ces questions. En examinant quelques cas typiques tirés de la pratique, elle précise quelles données relatives au locataire ou à d'autres personnes peuvent notamment être collectées et traitées par un bailleur ou un gérant d'immeubles avant, pendant et après la fin du bail. L'auteur explique quelles données nécessitent une autorisation, à qui elles peuvent être communiquées et à quelles conditions le locataire peut y accéder. Afin de faciliter l'examen de cas individuels, la contribution contient également une introduction générale aux principes de la loi sur la protection des données et à son fonctionnement.



von lic. iur. David Rosenthal, Zürich

Inhalt

I. Einleitung	160
II. Eine kurze Einführung in den Datenschutz	160
a) Personendaten	160
b) Bearbeitungsgrundsätze, weitere Fälle der Persönlichkeitsverletzung	161
c) Rechtfertigungsgründe	164
d) Weitere Massnahmen	166
III. Konkrete Fälle im mietrechtlichen Kontext	168
a) Vor dem Einzug	168
b) Während des Mietverhältnisses	174
c) Nach dessen Beendigung	181

I. Einleitung

- 1 Der Datenschutz ist für viele ein Buch mit sieben Siegeln. Seine Umsetzung erfordert zahlreiche Wertentscheide, es gibt kaum Praxis, die für Rechtssicherheit sorgt, und doch tangiert der Datenschutz alle Bereiche der Wirtschaft, weil diese heute auf die Bearbeitung von Daten über Dritte nicht mehr verzichten können. Das gilt auch im Verhältnis unter Mietern, Vermietern und Immobilienverwaltern. Dieser Beitrag legt zunächst die Grundregeln des Datenschutzes dar, um danach im Mietrecht typische Konstellationen aus datenschutzrechtlicher Perspektive zu beleuchten.

II. Eine kurze Einführung in den Datenschutz

a) Personendaten

- 2 Datenschutz ist Persönlichkeitsschutz. Das Datenschutzgesetz (DSG) konkretisiert Art. 28 ZGB für jene Fälle, in denen Daten über andere bearbeitet werden. Gemeint sind «Personendaten», ein im Datenschutz zentraler Begriff: Er umfasst jede Information, die sich auf eine bestimmte oder bestimmbare Person bezieht. Gemeint sind nicht nur Informationen, die

z.B. mit dem Namen einer Person versehen sind, sondern auch solche, anhand deren auf die Identität einer Person zurückgeschlossen werden kann. Das «Ehepaar im 2. Stock an der Bertastrasse 313» kann somit bereits ein Personendatum sein, auch wenn nicht jedermann wissen wird oder kann, um wen es dabei geht. Entscheidend ist, ob diejenigen, die Zugang zu den betreffenden Daten haben, den Rückschluss auf eine bestimmte Person unter Einsatz ihrer Quellen vornehmen und daran auch ein Interesse haben können. Sobald aber Personendaten vorliegen und mit diesen etwas «getan» wird – und sei es nur deren Aufbewahrung – findet das DSG grundsätzlich Anwendung.

b) Bearbeitungsgrundsätze, weitere Fälle der Persönlichkeitsverletzung

- 3 Die materiellen Regeln des DSG sind relativ einfach. Das DSG stellt diverse Grundsätze zur Bearbeitung von Personendaten auf, deren Verletzung zwar noch nicht rechtswidrig ist, die aber *per se* als Verletzung der Persönlichkeit der betroffenen Person gilt, d.h. der Person, auf die sich die Daten beziehen und die bestimmt oder bestimmbar ist (Art. 12 Abs. 2 Bst. a DSG).
- 4 Die beiden wichtigsten dieser «Bearbeitungsgrundsätze» sind der **Zweckbindungssatz** (Art. 4 Abs. 3 DSG) und der Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 4 Abs. 2 DSG). Ersterer besagt, dass Daten nicht zweckentfremdet verwendet werden dürfen, d.h. nur für den Zweck, der bei der Beschaffung angegeben wurde oder aus den Umständen ersichtlich war, oder aber im Gesetz vorgesehen ist. Wer also Daten aus einem Antragsformular eines Mietinteressenten für ein bestimmtes Objekt an Dritte weitergibt, damit diese der Person ebenfalls ihre Objekte vorstellen können, verletzt diesen Grundsatz, falls er nicht auf diese weitere Nutzung vorgängig hingewiesen hat, ganz gleich, ob diese für die betroffenen Personen von Interesse ist oder nicht. Wer die Daten weitergeben will, hätte dies bei der Erhebung angeben müssen.
- 5 Der dem Verwaltungsrecht entlehene **Verhältnismässigkeitsgrundsatz** besagt, dass Daten nur so bearbeitet werden dürfen, wie dies für den jeweils verfolgten Zweck geeignet und nötig ist und insgesamt nur so, wie es der betroffenen Person zugemutet werden kann. Das ist der Grund, warum im Formular für Mietinteressenten etwa nach dem Einkommen nur soweit gefragt werden darf, als dies nötig ist, um zu beurteilen, ob der Interessent sich die Wohnung leisten kann. Während die Frage nach der Anzahl Autos aufgrund des Sachbezugs zulässig ist, wäre es die Frage nach chronischen Krankheiten beispielsweise nicht. Während sich im Falle von

Formularen für Mietinteressenten gewisse Standards entwickelt haben¹, stellt sich somit immer die Frage, ob und warum es eine bestimmte Information braucht, ob nicht eine weniger detaillierte Information genügt oder wie lange die Information benötigt wird und wem sie zugänglich gemacht werden muss, damit sich der angestrebte Zweck erreichen lässt. Es ist somit alles eine Frage des Grundes; gibt es keinen guten Grund, warum es bestimmte Angaben bzw. eine bestimmte Datenbearbeitung braucht, ist der Verhältnismässigkeitsgrundsatz und damit die Persönlichkeit der betroffenen Person verletzt.

- 6 Das ist auch der Fall, wenn der betroffenen Person in unzumutbarer Weise eine bestimmte Bearbeitung aufgenötigt wird, die Bearbeitung also auch im engeren Sinn nicht verhältnismässig ist. Zwar ist das Schweizer Datenschutzrecht keine Verbots-, sondern eine Missbrauchsgesetzgebung und verlangt auch nicht, dass betroffene Personen in die Bearbeitung ihrer Daten eingewilligt haben («opt-in»); es genügt grundsätzlich, dass den betroffenen Personen erkennbar gemacht wird, wie ihre Daten bearbeitet werden, damit sie widersprechen können, falls und wenn sie die Bearbeitung nicht (mehr) wollen («opt-out»). Wer sich jedoch zu viel herausnimmt, verletzt auch ohne «opt-out» die Persönlichkeit, weil die Bearbeitung unverhältnismässig ist und damit gegen den Verhältnismässigkeitsgrundsatz verstösst. Dies wäre im genannten Beispiel der Fall, wenn Formulardaten von Mietinteressenten an Dritte weitergegeben würden. Wer dies auf dem Formular ankündigt, hält zwar den Zweckbindungsgrundsatz ein, aber wenn dem Mietinteressenten nicht klargemacht wird, dass dies fakultativ ist, wird die Datenweitergabe in einer unverhältnismässigen Art und Weise mit dem eigentlichen Zweck der Datenerfassung verbunden, weil die beiden Dinge nichts miteinander zu tun haben.
- 7 Ein weiterer Bearbeitungsgrundsatz ist der Grundsatz der **Erkennbarkeit**, der besagt, dass jede Datenerhebung mit ihren datenschutzrechtlich wesentlichen Eckpunkten erkennbar sein muss (Art. 4 Abs. 4 DSGVO). Das ist in vielen Fällen deckungsgleich mit den Anforderungen des Zweckbindungsgrundsatzes. Ein anderer Bearbeitungsgrundsatz ist die **Bearbeitung nur nach Treu und Glauben** (Art. 4 Abs. 2 DSGVO), der quasi als Generalklausel dient, sowie der Grundsatz, dass Daten **nur rechtmässig bearbeitet** werden dürfen (Art. 4 Abs. 1 DSGVO), also nicht unter Verletzung von (anderem) Recht. Wer sich also unbefugt Zugang zu einer Wohnung verschafft und dort Fotografien tätigt, hat auch diesen Grundsatz und damit die Persön-

.....
¹ www.edoeb.admin.ch/dokumentation/00445/00507/00902/index.html?lang=de

lichkeit der betroffenen Personen verletzt (und abgesehen davon auch die anderen genannten Bearbeitungsgrundsätze).

- 8 Wer Personendaten bearbeitet, muss sich ferner über deren **Richtigkeit** (und Vollständigkeit) im Hinblick auf den Verwendungszweck vergewissern (Art. 5 Abs. 1 DSGVO). Schwärzt ein Mieter einen anderen Mieter bei der Verwaltung an, wird diese die gemachten Angaben überprüfen müssen, bevor sie gestützt darauf Massnahmen ergreift oder die Daten nur schon anderen mitteilt; wer sie ungeprüft aufbewahren will, müsste vermerken, dass sie ungeprüft sind, doch wird die Aufbewahrung ungeprüfter Daten normalerweise den Verhältnismässigkeitsgrundsatz verletzen, weil ungeprüfte Daten im Dossier der Mieter für die Abwicklung des Mietverhältnisses weder geeignet noch nötig sind.
- 9 Schliesslich sind Personendaten durch der Bedrohung und dem Schadenspotenzial entsprechend angemessene technische und organisatorische Massnahmen vor unbefugter Bearbeitung zu schützen (Art. 7 Abs. 1 DSGVO). Wer Personendaten hat, ist also für die **Sicherheit der Daten** verantwortlich; wer nicht für Datensicherheit sorgt, verletzt schon dadurch die Persönlichkeit der betroffenen Personen, auch wenn nichts mit den Daten «passieren» sollte. Eine Liegenschaftsverwaltung muss also beispielsweise dafür sorgen, dass ihre verschiedenen Klienten keinen Zugriff auf Daten der anderen Mandanten erhalten, dass die Unterlagen sicher vor unbefugten Zugriffen aufbewahrt und ihre Mitarbeiter im korrekten Umgang mit Personendaten unterwiesen sind und dies auch von Zeit zu Zeit kontrolliert wird.
- 10 Diese Regel gilt auch dann, wenn eine **Drittperson mit der Bearbeitung von Personendaten beauftragt** wird, was grundsätzlich erlaubt ist aber voraussetzt, dass diese Drittperson nur das tut, was auch der Auftraggeber tun darf, die Daten nur für seine Zwecke bearbeitet und ihrerseits die nötige Datensicherheit einhält (Art. 10a DSGVO). Es ist also zulässig, wenn ein Vermieter eine Liegenschaftsverwaltung mit der Verwaltung seiner Immobilie beauftragt und ihr hierzu jene Daten der Mieter übergibt bzw. sie bearbeiten lässt, die dazu benötigt werden. Die Liegenschaftsverwaltung wird die Daten allerdings nicht für andere (auch nicht eigene) Zwecke verwenden dürfen, und sie muss akzeptieren, dass der Vermieter «Herr der Daten» bleibt, d.h. sie auch jederzeit herausverlangen und diesbezügliche Instruktionen erteilen kann. Es empfiehlt sich, im Immobilienverwaltungsvertrag einen Passus zum Datenschutz vorzusehen, der diese Grundsätze festhält. Die Immobilienverwaltung bleibt aber trotzdem für die Einhaltung des DSGVO (mit)verantwortlich und kann auch direkt in Anspruch genommen werden.

- 11 Das DSG hält nebst den Bearbeitungsgrundsätzen fest, dass eine Persönlichkeitsverletzung auch dann vorliegt, wenn Personendaten **gegen den ausdrücklichen Willen** der betroffenen Person bearbeitet werden (Art. 12 Abs. 2 Bst. b DSG) oder wenn **besonders schützenswerte Personendaten oder Persönlichkeitsprofile Dritten bekanntgegeben werden** (Art. 12 Abs. 2 Bst. c DSG). Im DSG umfasst der Begriff der besonders schützenswerten Personendaten verschiedene Kategorien von Personendaten, die abschliessend im Gesetz aufgezählt sind (Art. 3 Bst. c DSG), wie z.B. Angaben über Gesundheit, religiöse oder weltanschauliche Ansichten oder Massnahmen der sozialen Hilfe. Persönlichkeitsprofile sind wiederum Zusammenstellungen von Daten, die eine Beurteilung wesentlicher Aspekte der Persönlichkeit einer Person erlauben (Art. 3 Bst. d DSG). Eine Aufstellung der Dinge, die eine Person in ihrem Alltag typischerweise tut oder der Inhalt der Personalakte eines Mitarbeiters können ein Persönlichkeitsprofil darstellen. Doch auch wenn Personendaten in keine dieser beiden Sonderkategorien von Personendaten gehören (z.B. Angaben zum Einkommen und zu den Vermögensverhältnissen), können sie heikel sein. Im Datenschutz gilt dabei, dass je heikler die Daten, desto höher die Anforderungen an die Einhaltung der Bearbeitungsgrundsätze sind und je schwerer deren Verletzung wiegt, was insbesondere im Hinblick auf eine etwaige Rechtfertigung wichtig ist.

c) Rechtfertigungsgründe

- 12 Eine Verletzung der Persönlichkeit ist nur dann rechtswidrig, wenn sie nicht gerechtfertigt werden kann (Art. 13 Abs. 1 DSG). Im DSG gilt also derselbe Grundsatz wie ihn schon Art. 28 ZGB festhält. Möglichkeiten der Rechtfertigung gibt es im Grunde drei: Gesetz, Einwilligung oder überwiegendes Interesse.
- 13 Das **Gesetz** kann eine Verletzung der Persönlichkeit dann rechtfertigen, wenn eine Bestimmung des (Schweizer) Rechts die verletzende Datenbearbeitung verlangt. Unternehmen müssen ihre Geschäftskorrespondenz während zehn Jahren aufbewahren (Art. 957 ff. OR); wenn also eine Firma einen solchen Brief einer Person trotz deren Widerspruch aufbewahrt, verletzt sie zwar die Persönlichkeit der widersprechenden Person, aber sie kann dies rechtfertigen, weil sie letztlich nur ihrer gesetzlichen Pflicht nachkommt.
- 14 Die zweite Rechtfertigungsmöglichkeit ist die **Einwilligung** der betroffenen Person. Hier ist zu beachten, dass eine Einwilligung nur gültig ist, wenn sie vorgängig, nach angemessener Information und freiwillig erklärt worden ist (Art. 4 Abs. 5 DSG). Die betroffene Person muss somit aufgeklärt

worden sein, worin sie einwilligt – so wie der Arzt den Patienten aufklären muss, bevor dieser in einen Eingriff einwilligt. Ansonsten ist die Einwilligungserklärung nicht wirksam. Unwirksame Einwilligungen kommen in der Praxis nicht selten vor, etwa weil die Tragweite einer Einwilligung nicht klar war, oder aber die Person, welche die Einwilligungserklärung abgegeben hat, wurde faktisch dazu gezwungen, in welchem Fall die Erklärung ebenfalls unwirksam ist.

- 15 Die dritte Rechtfertigungsmöglichkeit ist das Berufen auf ein **überwiegendes Interesse** an der Datenbearbeitung, sei es privater oder öffentlicher Natur oder beides. Nicht nur etwaige Interessen Dritter (Beispiel: Zwei Mieter im Streit), sondern auch das Interesse des Bearbeiters der Daten selbst zählt, auch wenn es nur wirtschaftlicher Natur ist (Beispiel: Zahlungsausfälle durch Mieter verhindern). Entscheidend ist letztlich eine Interessenabwägung im Einzelfall. Ob die Interessen *für* eine Datenbearbeitung genügend schwer sind, damit sie im Rahmen einer Interessenabwägung die verursachte Persönlichkeitsverletzung überwiegen, ist also letztlich eine Frage der konkreten Umstände. Je gewichtiger die Persönlichkeitsverletzung objektiv gesehen ist (wobei auch die mit der Datenbearbeitung verbundenen Nachteile und Risiken für die betroffene Person berücksichtigt werden), desto gewichtiger muss das Interesse zugunsten der Datenbearbeitung sein, damit sie trotzdem gerechtfertigt und damit zulässig ist.
- 16 Es gibt kaum aktuelle Rechtsprechung zu diesem Thema; gemäss Bundesgericht ist ein überwiegendes Interesse nur zurückhaltend anzunehmen². Das gilt insbesondere dort, wo rein wirtschaftliche Interessen angeführt werden. Immerhin wird in Art. 13 Abs. 2 DSGVO eine Reihe von Fällen aufgezählt, in denen ein überwiegendes Interesse des Datenbearbeiters jedenfalls in Betracht zu ziehen ist. Dazu gehört der wichtige Fall, dass in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrags Personendaten über den Vertragspartner bearbeitet werden (Art. 13 Abs. 2 lit. a DSGVO), die Kreditwürdigkeit einer Person für einen Vertragsschluss überprüft werden muss (Art. 13 Abs. 2 lit. c DSGVO) oder Daten zu nicht personenbezogenen Zwecken, wie z.B. Statistiken, bearbeitet werden sollen (Art. 13 Abs. 2 lit. e DSGVO). Die in Art. 13 Abs. 2 DSGVO aufgezählten Fälle sind aber nicht abschliessend; so befand das Bundesgericht in einem kürzlichen Entscheid, dass ein grosses öffentliches und privates Interesse an einer bestimmten Datenbearbeitung im Internet (i.c. ging es um die Bildaufnahmen in Google Street View) selbst die (wenn auch nicht

.....

² BGE 136 II 508, E. 5.2.4 und 6.3.3, der allerdings als Einzelfallentscheid gilt.

schwere) Persönlichkeitsverletzung vieler Personen (die noch auf den Bildern erkennbar waren) rechtfertigen kann³.

d) Weitere Massnahmen

- 17 Das DSG sieht noch eine Reihe von weiteren «flankierenden» Bestimmungen zum Schutz der Persönlichkeit betroffener Personen vor. So gibt es eine Vorschrift, die verhindern soll, dass auf Personendaten in der Schweiz aus dem **Ausland** zugegriffen werden kann, falls dort nicht ebenfalls ein angemessener gesetzlicher Datenschutz besteht (Art. 6 Abs. 1 DSG); diese muss in solchen Fällen vertraglich sichergestellt werden (Art. 6 Abs. 2 lit. a DSG). Eine zusätzliche, bussenbewährte Informationspflicht soll die Transparenz bei der systematischen Beschaffung von besonders schützenswerten Personendaten oder Persönlichkeitsprofilen absichern (Art. 14 DSG). Wer regelmässig Personendaten der letzteren Art bearbeitet oder regelmässig Personendaten an Dritte für deren Zwecke weitergibt, muss seine betreffende Datensammlung im öffentlichen Register⁴ des Eidg. Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten (**EDÖB**) anmelden, falls keine der Ausnahmen greift (Art. 11a DSG).
- 18 Der EDÖB kann dort, wo er eine systematische Verletzung der Rechte einer grösseren Zahl von Personen vermutet, Untersuchungen durchführen und «Empfehlungen» aussprechen (er hat keine Verfügungskompetenz), die er bei Nichtbefolgung dem Bundesverwaltungsgericht in einer Art **Popularklage** zum verbindlichen Entscheid vorlegen kann (Art. 29 DSG); diese Möglichkeit hat er z.B. schon 1996 mit Bezug auf die Frage genutzt, welche Fragen ein Formular für Mietinteressenten enthalten darf⁵. Der EDÖB kann beim Bundesverwaltungsgericht auch vorsorgliche Massnahmen beantragen (Art. 33 Abs. 2 DSG), was er bereits mehrfach mit Erfolg getan hat⁶.
- 19 Betroffene Personen selbst haben das Recht, die **Berichtigung** ihrer Daten (Art. 5 Abs. 2 DSG) und, falls Streit über die Richtigkeit herrscht, einen Bestreitungsvermerk (Art. 15 Abs. 2 DSG) zu verlangen. Betroffene Personen können auch **Auskunft** darüber verlangen, welche Daten über sie be-

³ BGer 1C_230/2011 vom 31. Mai 2012 («Street View»).

⁴ www.datareg.admin.ch/.

⁵ Damals (1996) wurde der Fall noch von der Eidg. Datenschutzkommission beurteilt (dazu VPB 62.42B, www.vpb.admin.ch/deutsch/doc/62/62.42B.html).

⁶ Zuletzt in einem zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch unveröffentlichten Entscheid vom 20. Juli 2012 («Moneyhouse»).

arbeitet werden und auf welcher Grundlage (Art. 8 DSGVO); diese Auskunft kann nur in wenigen Fällen verweigert, verzögert oder beschränkt werden (z.B. gesetzliche Geheimhaltungspflichten gegenüber Dritten, überwiegende Interessen Dritter und in gewissen Fällen eigene überwiegende Interessen, Art. 9 DSGVO⁷). Das Rechtsmissbrauchsverbot gilt zwar auch hier, doch greift es kaum; gemäss neuester bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann das Auskunftsrecht auch für datenschutzfremde Zwecke wie etwa die Beweisforschung «missbraucht» werden, solange es nicht nur für diese Zwecke ausgeübt wird, was in der Praxis mit den nötigen Vorwänden freilich leicht zu bewerkstelligen ist⁸. Zu beachten ist, dass eine vorsätzlich falsche Auskunft mit Busse bestraft werden kann⁹, nicht hingegen die Verweigerung der Auskunft, wenn diese offen erklärt wird (über deren Berechtigung ist dann ggf. in einem Zivilprozess zu entscheiden).

- 20 So weitgehend diese Rechte sind, so beschränkt ist in der Praxis der Rechtsschutz der betroffenen Personen. Im Wesentlichen stehen diesen die üblichen **zivilrechtlichen Ansprüche** zu: Sie können auf Schadenersatz, Genugtuung und Gewinnherausgabe klagen, wenn die jeweils hierfür erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Möglich sind ferner Klagen auf Unterlassung, Beseitigung, Publikation und Feststellung. Es gilt hier dasselbe wie im Falle einer Verletzung von Art. 28 ZGB, auf welchen das DSGVO verweist (Art. 15 Abs. 1 DSGVO). In der Praxis kommt es kaum zu Verfahren vor Gericht; das Prozessrisiko der betroffenen Personen ist oft erheblich; die Beweislast für das Vorliegen einer Persönlichkeitsverletzung und eines daraus allfällig resultierenden Schadens liegt bei der betroffenen Person. Reine Datenschutz-Prozesse gibt es daher selten; der Datenschutz kann aber im Zusammenhang mit der Verwertbarkeit von Beweisen im Prozess ein Thema sein, beispielsweise wenn eine Partei heimlich getätigte Aufnahmen in der Privatsphäre einer anderen Person einführen möchte.
- 21 Anders als in diversen anderen europäischen Ländern, sind in der Schweiz die wenigsten Bestimmungen des DSGVO **strafrechtlich** sanktioniert. Nebst der Informationspflicht in Art. 14 DSGVO können vor allem falsche oder unvollständige Auskünfte nach Art. 8 DSGVO (nicht jedoch die offene, unberechtigte Verweigerung der Auskunft), die Nicht-Befolgung der diversen Melde- und Registrierpflichten sowie die Nicht-Kooperation mit dem EDÖB im Rahmen einer Untersuchung bestraft werden (Art. 34 DSGVO). Das

.....
⁷ Vgl. dazu unten Rn. 37 ff.

⁸ Vgl. BGer 4A_688/2011 vom 17. April 2012 («Auskunftsrecht»), E. 5.5 ff.

⁹ Art. 34 Abs. 1 DSGVO.

DSG enthält ferner – als Fremdkörper – eine berufliche Schweigepflicht der «kleinen Münze», die bei Berufen greift, welche den Umgang mit besonders schützenswerten Personendaten und Persönlichkeitsprofilen erfordern (Art. 35 DSG). Zu erwähnen sind noch einzelne Bestimmungen mit Datenschutzcharakter im Strafgesetzbuch (z.B. Art. 179 ff. StGB) und im Fernmelderecht (z.B. Art. 45c FMG betr. Cookies auf Websites).

III. Konkrete Fälle im mietrechtlichen Kontext

a) Vor dem Einzug

Anmeldeformular

22 Die ersten datenschutzrechtlichen Fragen im Mietrecht stellen sich bereits vor dem Abschluss eines Mietvertrags, wenn Bewerbern um ein Mietobjekt ein Anmeldeformular unterbreitet wird. Dies ist an sich zulässig, doch ist bereits das Stellen der Fragen ein datenschutzrechtlich relevanter Vorgang, der die Persönlichkeit der Bewerber verletzen kann, wenn zum Beispiel die Fragen zu weit gehen. Gefragt werden darf nur nach dem, was für die Auswahl eines geeigneten Mieters **objektiv wirklich nötig und geeignet** ist¹⁰. So braucht der Vermieter wie bereits oben erwähnt nicht das Einkommen des Mieters zu kennen, wenn mehr oder weniger klar ist, dass dieser sich die Miete leisten kann. Nicht geeignet wären zum Beispiel Angaben über Leasingverträge, weil sie über die finanzielle Situation nicht wirklich Auskunft geben. Die Eidg. Datenschutzkommission hat bereits vor vielen Jahren zu entsprechenden Empfehlungen des EDÖB Entscheide gefällt und dabei ausgeführt¹¹, welche Fragen zulässig sind¹², welche unter

¹⁰ Art. 4 Abs. 2 DSG.

¹¹ Vgl. VPB 68.152, VPB 62.42A. Vgl. hierzu die Zusammenfassung und Aufstellung unter www.edoeb.admin.ch/dokumentation/00445/00507/00902/index.html?lang=de.

¹² Als zulässig gelten: Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum, Beruf, Arbeitgeber der den Mietvertrag unterzeichnenden Personen; Frage, ob Schweizer oder Ausländer; Fragen nach Art der Aufenthaltsbewilligung und deren Ablaufdatum bei Ausländern; Personen, die dem Mietvertrag nicht als Partei beitreten, d.h. Kindern (Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder), Erwachsenen (Anzahl, allfällige Verwandtschaftsverhältnisse dieser Personen untereinander, resp. zum Mietinteressenten); bestehendem oder beabsichtigtem Untermietvertrag; Verwendung der Wohnung auch als Wohnung für den Ehepartner (Familienwohnung); Einkommen in Einkommenskategorien (10'000er Schritte bis zu Fr. 100'000 oder Fragen nach dem Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen); Betreibungen in den letzten zwei Jahren sowie innerhalb

→ → →

bestimmten Umständen nicht¹³. Die Erforderlichkeit einer Angabe bestimmt sich letztlich nicht nach abstrakten Kriterien, sondern nach den konkreten Umständen. Dies bedeutet, dass je nach Art des Mietobjekts unterschiedliche Fragen zulässig sein können. Für ein Zimmer in einem Studentenwohnheim, wo nur Studierende zugelassen werden, ist daher die Aufforderung zu einer entsprechenden Bestätigung zulässig, wenn klar kommuniziert wird, dass diese eine Mietvoraussetzung ist.

- 23 Auch auf den **Zeitpunkt der Frage** kann es ankommen. Muss der Vermieter eine bestimmte Frage nur deshalb stellen, weil er einer Behörde entsprechende Angaben über einen Mieter machen muss, darf er diese Angaben zwar erfragen, aber erst dann, wenn der Mieter bereits ausgewählt ist und der Vertrag mit ihm auch abgeschlossen wird; eine frühere Erhebung dieser Angaben wäre bezüglich der anderen Mieter nicht erforderlich und damit eine Persönlichkeitsverletzung, weil gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit verstossend¹⁴.
- 24 Eine unzulässige Frage darf grundsätzlich auch dann nicht gestellt werden, wenn sie als fakultativ bezeichnet wird. Dies gründet in der Überlegung, dass eine Nichtbeantwortung trotz allem die Chancen der Auswahl des Mieters verschlechtern kann und Mietinteressenten sich daher möglicherweise nicht trauen, sie nicht zu beantworten. Wird eine unzulässige Frage trotzdem gestellt, hat der Mietinteressent ein **Recht zur Notlüge**, wenn eine wahre Antwort für ihn schädlich wäre. Diesfalls kann der Vermieter daraus später kein Rücktritts- oder Kündigungsrecht ableiten, wenn

←←←

der letzten fünf Jahre ausgestellten Verlustscheinen; Anzahl Autos; Haustieren; besonderer Lärmverursachung; Frage, ob die bisherige Wohnung durch den Vermieter gekündigt wurde und wenn ja, warum; Fragen nach Anforderungen, welche an die Wohnung gestellt werden (gewünschte Räumlichkeiten); wenn ausdrücklich als «fakultativ» bezeichnet, dürfen auch folgende Angaben verlangt werden: Arbeitsort, Name und Adresse des gegenwärtigen Vermieters und Referenzen.

- 13 Als überhaupt nicht zulässig gelten: Beurteilung des Preis-/Leistungsverhältnisses der Wohnung; Frage nach Mitgliedschaft des Mietinteressenten oder anderer Personen bei einer Mieterschutzorganisation; Interesse am Abschluss eines Koppelungsgeschäfts, namentlich eines Versicherungsvertrags mit der betreffenden Liegenschaftsverwaltung; Fragen nach bestehenden, chronischen Krankheiten; punktuellen Angaben zur finanziellen Situation des Mietinteressenten, die über das grundsätzlich Zulässige hinausgehen (z.B. Fragen nach Abzahlungs- und Leasingverträgen, insbesondere nach Restschuld auf Mobiliar; Lohnzessionen); Frage, ob der Mietinteressent aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt zum Abschluss des Mietvertrags gezwungen ist.

¹⁴ Art. 4 Abs. 2 DSGVO i.V.m. Art. 12 Abs. 2 lit. a DSGVO.

die Lüge als solche erkannt wird; rechtlich handelt es sich um Notwehr gegen eine Persönlichkeitsverletzung in Form einer unzulässigen Frage, wenn befürchtet werden muss, dass die Verweigerung der Antwort dazu führt, dass der Bewerbende das Mietobjekt nicht erhalten wird.

Referenzen

- 25 Nach Referenzen darf gefragt werden, jedoch muss ihre Angabe als fakultativ bezeichnet werden. Wird auf die Frage nach einer Referenz eine solche angegeben, gilt dies als **Einwilligung** in deren Befragung und als Einwilligung in die Erteilung einer solchen. Erkundigen dürfen sich Vermieter nur bei den angegebenen Referenzpersonen, nicht aber beispielsweise beim (nicht- genannten) gegenwärtigen Vermieter, auch wenn dieser aufgrund der Adressangabe bekannt sein sollte. Eine Einwilligung ist rechtlich erforderlich, weil im Rahmen einer solchen Referenzauskunft seitens der Referenzperson regelmässig der Zweckbindungsgrundsatz und mitunter auch der Verhältnismässigkeitsgrundsatz verletzt wird¹⁵ und deshalb eine Rechtfertigung nötig wird, damit die Bearbeitung der Daten über den Mieter trotz allem zulässig bleibt¹⁶. Eine Referenzauskunft darf ferner nur betreffend jene Personen eingeholt werden, die als Mieter ernsthaft in Frage kommen. Weitergegeben oder für einen anderen Zweck verwendet werden dürfen die Auskünfte auch nicht.
- 26 Die Einwilligung muss normalerweise **ausdrücklich** (d.h. nicht implizit) erfolgen, da im Rahmen einer Referenzerteilung möglicherweise Persönlichkeitsprofile¹⁷ und seltener besonders schützenswerte Personendaten¹⁸ erhoben werden und daher strengere Anforderungen an die Gültigkeit einer Einwilligung gestellt werden¹⁹. Ohne die Einwilligung darf notabene auch die Referenzperson keine Auskunft erteilen, auch wenn sich

.....

¹⁵ Art. 4 Abs. 2 und 3 DSG.

¹⁶ Ein überwiegendes privates Interesse im Sinne von Art. 13 Abs. 2 lit. a DSG kommt hier normalerweise nicht in Frage, da die Einholung einer Referenz ohne vorherige Einwilligung nicht im Rahmen dessen liegt, was beim Abschluss eines Mietvertrags typischerweise getan wird oder aus anderen Gründen erwartet werden kann (vgl. dazu ROSENTHAL, Handkommentar DSG, Zürich 2008, Art. 13 N. 39).

¹⁷ Art. 3 lit. d DSG; ein Beispiel wären Angaben über den Charakter des Mieters («Er war ein Mieter mit tadellosem Benehmen und stets sehr still.»; «Er suchte mit seinen Nachbarn ständig Streit.»).

¹⁸ Art. 3 lit. c DSG.

¹⁹ Art. 4 Abs. 5 DSG.

in der Praxis viele nicht daran halten mögen; im Personalbereich gilt im Übrigen dieselbe Regel. Da die Referenzperson aber für eine zu Unrecht oder zu weit gehende Auskunft haftet, tut sie gut daran, sich über das Vorliegen einer Einwilligung soweit wie möglich zu versichern (etwa, indem sie vom Anfragenden entsprechende Angaben über die betroffene Person verlangt, welche die Glaubwürdigkeit des Anfragenden bestätigen) und Zurückhaltung zu üben.

- 27 Eine Einwilligung in die Einholung einer Referenz ist **kein Freibrief zur Einholung beliebiger Auskünfte** über die betroffene Person. Erlaubt ist lediglich, vom Mietinteressenten zulässigerweise erfragte Angaben zu bestätigen und (nur) auf entsprechende Fragen Auskünfte zu erteilen, an denen der Vermieter betreffend seine Mieterwahl ein legitimes Interesse haben kann, die dafür auch taugen und mit denen die betroffene Person rechnen muss²⁰. Das wäre etwa der Fall, wenn sich die betroffene Person gegenüber ihren gegenwärtigen Mitmietern rücksichtslos verhält, dies im laufenden Mietverhältnis regelmässig zu Auseinandersetzungen im Haus führt und sich eben diese Person nun um eine Wohnung in einem anderen Mehrparteienmietshaus bemüht. Es ist ein legitimes Interesse eines Vermieters (und der weiteren Mieter²¹), eine Mieterpartei auszuwählen, die sich mit den restlichen Mietern voraussichtlich vertragen wird. Verhielt sich die betroffene Person jedoch nur früher so, dürfte diesbezüglich keine negative Referenz erteilt werden, weil das damalige Verhalten gegenwärtig nicht mehr relevant ist. Keine negative Referenz dürfte beispielsweise auch bei Mietern erteilt werden, die sich um die Durchsetzung der ihnen zustehenden Rechte bemüht haben, auch wenn sie damit nicht immer erfolgreich waren; zu diesen Vorgängen dürfte der bisherige Vermieter gar nichts sagen, weil sie nichts zur Sache tun, auch wenn sie ihn geärgert haben. Zwar mögen in diesem Sinne unbequeme Mieter bei Vermietern nicht immer auf Gegenliebe stossen, doch ist dieses Interesse aus naheliegenden Gründen normalerweise nicht schützenswert. Ausnahmen sind zwar denkbar (z.B. bei querulatorischem Verhalten), dürften aber eher selten sein. Eine Tatsache darf ausserdem nur mitgeteilt und umgekehrt be-

.....

²⁰ Mitunter wird vertreten, dass Referenzen nur betr. im Anmeldeformular getätigte Angaben eingeholt werden dürfen. Nach der hier vertretenen Ansicht geht eine Person, welche in einem Mietgesuch unter dem Titel «Referenz» eine Drittperson aufführt, davon aus, dass diese darüber hinaus auch zu anderen für die legitime Beurteilung des Mieters geeigneten Umständen Auskunft geben wird. Die Einwilligung ist mangels anderer einschränkender Umstände entsprechend auszulegen.

²¹ Was im Rahmen einer Interessenabwägung im Sinne von Art. 13 Abs. 1 DSG rechtlich von Relevanz sein kann.

rücksichtigt werden, wenn ihre Richtigkeit ausser Zweifel steht²². So wird es in Fällen von Mieterstreitigkeiten für den Vermieter oft nicht klar sein, wer dafür die Verantwortung trägt und im «Unrecht» war. Seine Vermutungen haben diesfalls in einer Referenzauskunft nichts zu suchen; er sollte seine Angaben belegen können.

- 28 Auch die Rückfrage beim Arbeitgeber zur **Bestätigung der Einkommensverhältnisse** bedarf wie jede andere Referenz der vorherigen Einwilligung. Auch hier darf nicht nach dem Einkommen des Mietinteressenten gefragt werden, sondern nur, ob dieser sich das Mietobjekt mutmasslich leisten kann. Dient eine Referenz wie etwa der Arbeitgeber nur zur Bestätigung einer bestimmten Angabe des Mietinteressenten, sollte dies auf dem Formular entsprechend deklariert werden. Möchte der Vermieter weitere Auskünfte erhalten, wird er den Mietinteressenten vorgängig fragen müssen. Das wäre auch dann erforderlich, wenn der Vermieter von einer Drittperson eine relevante aber klärungsbedürftige Auskunft erhält²³. Denn eine Einwilligung gilt nur, wenn sie auf informierter Basis erfolgt, d.h. der Einwilligende wusste, worin er einwilligte und hatte mithin genügend Informationen, um deren Tragweite einzuschätzen.
- 29 Werden diese Punkte im Rahmen der Referenzerteilung bzw. -erhebung nicht berücksichtigt, liegt eine widerrechtliche Persönlichkeitsverletzung vor, welche zu **Schadenersatzpflichten** jeder daran mitwirkenden Person führen kann²⁴. Dabei ist vor allem seitens des Erteilers der Referenz zu bedenken, dass der Mietinteressent über sein datenschutzrechtliches Auskunftsrecht²⁵ Einblick in das vom künftigen Vermieter über ihn geführte Dossier und so auch in entsprechende Notizen über eine erteilte Referenz erlangen kann, sofern ein solches Dossier noch existiert.

Verwendung der erhobenen Daten

- 30 Die so erhobenen Daten dürfen einzig zur Auswahl der für das Mietobjekt in Frage kommenden Personen verwendet werden. Ist das Mietobjekt vergeben, sind die Daten der nicht zum Zuge gekommenen Mietinteressenten nach kurzer Frist (einige Wochen nach Abschluss des Mietvertrags) zu **vernichten**, da der Vermieter nach dieser Zeit keinen legitimen Bedarf

.....
²² Art. 5 Abs. 1 DSGVO.

²³ Tut er dies nicht, stützt er seinen Entscheid auf nicht auf ihre Richtigkeit überprüfte Daten, was eine Verletzung von Art. 5 Abs. 1 DSGVO darstellt.

²⁴ Art. 15 DSGVO.

²⁵ Art. 8 DSGVO.

mehr an diesen Angaben hat (bis zum Vertragsabschluss kann ein Rückgriff auf nicht zum Zuge gekommene Mietinteressenten nötig sein, sollte der Vertragsschluss mit dem ausgewählten Mieter trotz allem nicht zustande kommen)²⁶ und die Angaben nur für die Zwecke der Vermietung des betreffenden Objekts erhoben wurden²⁷. Sie dürfen daher normalerweise auch nicht Dritten (z.B. Auskunfteien) weitergegeben oder für Marketingzwecke genutzt werden.

- 31 Eine Ausnahme bilden jene Fälle, in denen der Vermieter die Angaben der Mietinteressenten in eine **Warteliste** oder in eine **Interessentendatenbank** für weitere Mietobjekte aufnimmt, die er entweder selbst oder mit anderen führt. Wird dies der betreffenden Person fakultativ angeboten und entsprechend transparent erläutert, ist dies mit deren separaten Einwilligung zulässig, die überdies jederzeit zurückgezogen werden kann. Eine solche Aufbewahrung der Daten wird aufgrund ihres natürlichen Verfalldatums zeitlich beschränkt sein müssen (als sinnvoll erscheint vorliegend ein Jahr)²⁸. Sollte eine solche Person für ein (neues) Objekt in Frage kommen, wird sie jedoch zuerst um ihre erneute Einwilligung gebeten werden müssen, bevor etwaige Referenzen über sie eingeholt werden dürfen.
- 32 Kommt ein Mietinteressent zum Zuge, d.h. soll mit ihm ein Mietvertrag definitiv abgeschlossen werden, dürfen von ihm auch **Belege zur Bestätigung** der von ihm zulässigerweise verlangten Angaben eingefordert werden (z.B. ein Ausweis und ein Betreibungsregistrauszug). Dies früher zu verlangen, wäre unverhältnismässig²⁹. Die Prüfung der Kreditwürdigkeit des Mieters im Rahmen einer Auskunftei wird normalerweise ebenfalls nicht erforderlich sein³⁰, jedenfalls sofern der Vermieter zur Absicherung seiner Mietforderung eine Sicherheitsleistung erhält³¹ und daher keinen

.....
²⁶ Art. 4 Abs. 2 DSGVO.

²⁷ Art. 4 Abs. 3 DSGVO.

²⁸ Werden für eine solche Datensammlung auch regelmässig besonders schützenswerte Personendaten oder Persönlichkeitsprofile erhoben oder regelmässig Daten an Dritte (für deren Zwecke) weitergegeben, so ist diese Datensammlung grundsätzlich auch meldepflichtig (Art. 11a DSGVO).

²⁹ Art. 4 Abs. 2 DSGVO.

³⁰ Der Rechtfertigungsgrund gem. Art. 13 Abs. 2 lit. c DSGVO dürfte daher normalerweise nicht greifen.

³¹ Art. 257e OR.

ungesicherten Kredit gewährt³². Seine Angaben und etwaige Referenzen dürfen in seinem Dossier während der Mietdauer so lange aufbewahrt werden, als eine Anfechtung des Mietvertrags wegen Willensmängeln in Frage kommen kann oder sie der Abwehr von Ansprüchen des Mieters dienen können. Für andere Zwecke als für die Abwicklung des Mietvertrags dürfen sie grundsätzlich nicht benutzt werden (z.B. zur Weitergabe an Dritte zu Werbezwecken oder an Auskunfteien), es sei denn, der Mieter habe dem freiwillig nach angemessener Information zugestimmt, das Gesetz schreibe dies vor (z.B. im Falle etwaiger Meldepflichten an Behörden) oder es bestehe ausnahmsweise ein überwiegendes Interesse.

b) Während des Mietverhältnisses

- 33 Während eines Mietverhältnisses wird es seitens eines Vermieters (bzw. seiner Immobilienverwaltung) im Normalfall selten zu kritischen Fragen im Bereich des Datenschutzes kommen. Die Erstellung von Abrechnungen, die Überwachung der Zahlungseingänge und die üblichen, alltäglichen Geschäfte sind nicht heikel. Immerhin sind die Bearbeitungsgrundsätze auch hier zu beachten, so insbesondere, dass für den Mieter und allfällige weitere betroffene Personen (Mitbewohner) klar wird, wenn Daten über ihn bzw. sie erhoben werden und zu welchen Zwecken und dass der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt bleibt.

Fotografien und Videokameras

- 34 Ob ein Vermieter **Fotos der Wohnung** eines seiner Mieter ohne dessen Einwilligung machen darf, kann daher nur differenzierend beantwortet werden. So wird es normalerweise nicht zulässig sein, Fotos der vom Mieter eingerichteten Zimmer für Wohnungsinserate ohne dessen Zustimmung aufzunehmen und zu publizieren, auch wenn der Vermieter ein Interesse an einer möglichst frühzeitigen Bewerbung seines frei werdenden Mietobjekts haben mag. Die Publikation solcher Fotos geht jedenfalls weiter als eine persönliche Besichtigung durch einzelne Mietinteressenten. Hingegen wird ein Vermieter, der im Rahmen einer Besichtigung einen Schimmelschaden feststellt, von diesem ein Foto erstellen dürfen. Zwar gibt auch dieses einen Teil der Wohnung wieder. Es handelt sich auch um Personendaten des Mieters, da ein Bezug zu diesem besteht (es geht um seine Wohnung). Der Bildausschnitt dürfte jedoch eng gewählt sein und kaum persönliche Umstände widerspiegeln, weshalb das Beweis- und Dokumentationsinteresse des Vermieters, der im Falle eines Schimmel-

.....
³² Die Miete ist überdies im Voraus zu bezahlen.

schadens handeln muss, schwerer wiegen wird. Allerdings wird der Vermieter eine solche Fotografie auch nur für solche Zwecke personenbezogen verwenden dürfen, womit ein entscheidender Unterschied zum Foto für ein Inserat besteht. Wurden die Wände hingegen farblich angemalt, ergibt dies objektiv keinen Dokumentationsbedarf; soweit ein Foto für Beweis Zwecke überhaupt nötig ist, kann es bis zum Auszug des Mieters warten und wird auch erst dann relevant.

- 35 Interessenabwägungen sind normalerweise auch für den Einsatz von festen **Videokameras** und anderen **Überwachungssystemen** nötig. Sie kommen nur dort überhaupt in Frage, wo sie als geeignetes Instrument erscheinen, um ein legitimes Interesse zu erfüllen. Ein solches ist beispielsweise die Verhinderung von Vandalismus, Diebstählen oder körperlichen Übergriffen. Da eine Videokamera dem Benutzer ein Bild der aufgenommenen Person liefert, liegt auch hier eine Bearbeitung von Personendaten vor, wenn die aufgenommene Person identifizierbar ist. Daher muss die Aufnahme erkennbar sein (es genügt allerdings, wenn die Kamera gut sichtbar ist, wie z.B. im Falle einer Einbaukamera im Panel der Klingelknöpfe)³³. Die Kamera darf nur das aufnehmen, was wirklich nötig und für den betreffenden Zweck geeignet ist³⁴. Eine ausserhalb des Gebäudes angebrachte Kamera zum Vandalenschutz ist daher so auszurichten und zu positionieren, dass sie nicht unnötig Passanten, Nachbarn oder Benutzer des Gebäudes im Visier hat. Auch Aufzeichnungen dürfen, soweit solche überhaupt nötig sind, nur so lange wie objektiv erforderlich aufbewahrt werden (z.B. bis eine etwaige Sachbeschädigung normalerweise entdeckt würde und die Aufnahmen zwecks Auswertung vor dem Überschreiben gesichert werden würden). Schliesslich muss die Kameraüberwachung für die betroffenen Personen zumutbar sein. Auch dies hängt von den Umständen ab: In einem anonymen Wohnblock mit einem Eingangsbereich, in der Garage oder im Lift, in welchem sich ein Teil der Bewohner unwohl fühlt oder ein Risiko von Übergriffen besteht, kann eine Sicherheitskamera durchaus angezeigt und daher für alle betroffenen Personen zumutbar (ja sogar in deren Interesse) sein, während dies in einem kleinen Mehrfamilienhaus, wo sich die Nachbarn kennen, normalerweise nicht der Fall sein wird. Sind jedoch die Bearbeitungsgrundsätze eingehalten, wird der Vermieter den betroffenen Personen die Sache lediglich ankündigen müssen; eine Einwilligung wird er nicht benötigen (die ohnehin

.....
³³ Art. 4 Abs. 3 und 4 DSGVO.

³⁴ Art. 4 Abs. 2 DSGVO.

nur dann gültig wäre, wenn sie tatsächlich freiwillig erfolgen würde³⁵, was jedoch im Verhältnis Mieter und Vermieter nicht immer der Fall sein dürfte³⁶) und seine Massnahme möglicherweise sogar dann durchsetzen können, wenn der eine oder andere Mieter sein Widerspruchsrecht geltend macht³⁷, es jedoch überwiegende Interessen gibt³⁸. Im Rahmen der überwiegenden Interessen können auch jene der betroffenen Personen selbst berücksichtigt werden, also beispielsweise das Interesse der Bewohner, zum Schutz vor anderen, vor falscher Verdächtigung oder vor einschneidenderen Massnahmen selbst überwacht zu werden. Relevant sind zudem nicht nur die eigentlichen Mieter als Vertragspartner des Vermieters, sondern auch die restlichen Bewohner und Besucher der Liegenschaft. Das DSG schützt jedermann, nicht nur Vertragspartner untereinander. So genügt es nicht, nur die Mieter auf eine Sicherheitskamera hinzuweisen, sondern es muss für alle betroffenen Personen erkennbar sein, sei es direkt oder sei es aufgrund eines Hinweisschildes.

Auskunftsrecht

- 36 Dabei ist zu beachten, dass betroffene Personen ein Recht haben, Einblick in die über sie gesammelten Daten zu nehmen, jedenfalls, sofern sich die Daten nach ihnen erschliessen lassen. Der Mieter kann mit anderen Worten Einsicht in das ihn betreffende Dossier verlangen³⁹. Dieses Auskunftsrecht besteht wie erwähnt grundsätzlich voraussetzungslos und kann nur in wenigen Fällen eingeschränkt, verzögert oder verhindert werden⁴⁰.
- 37 Eine **Einschränkung des Auskunftsrechts** ist immerhin dort möglich, wo dies mit überwiegenden Interessen Dritter begründet werden kann⁴¹. Zwar müssen im Rahmen des Auskunftsrechts nur die Personendaten der betroffenen Person offengelegt werden, d.h. alle Angaben, die sich auf diese in erkennbarer Weise beziehen (z.B. ein Datenbankauszug oder die in einem Dokument enthaltenen Personendaten der betroffenen Person). Da

.....
³⁵ Art. 4 Abs. 5 DSG.

³⁶ Nicht etwa im Falle eines zumindest faktischen Abhängigkeitsverhältnisses. Ähnliches gilt im Bereich von Arbeitnehmern.

³⁷ Art. 12 Abs. 2 lit. b DSG.

³⁸ Art. 13 Abs. 1 DSG.

³⁹ Art. 8 DSG.

⁴⁰ Dazu Art. 9 DSG, vgl. auch oben Rn. 19.

⁴¹ Art. 9 Abs. 1 lit. b DSG.

solche Angaben jedoch auch Daten Dritter enthalten können (z.B. ein Reklamationsschreiben), müssen deren Interessen gegen eine Offenlegung dieser Daten gegenüber dem Auskunftsinteresse geprüft und gegen dieses abgewogen werden, d.h. das Interesse der betroffenen Person zu erfahren, um wen es geht (z.B. wer reklamiert hat). Diese Prüfung ist nicht nur das Recht, sondern eine Pflicht des Auskunftserteilenden, da er in diesem Fall auch die Datenschutzinteressen der betroffenen Dritten zu schützen hat, da jede Auskunftserteilung in einem solchen Fall gleichzeitig auch eine Bekanntgabe von Personendaten Dritter darstellt.

- 38 Überwiegt das Interesse des Dritten, werden sein Name und weitere identifizierende **Angaben geschwärzt** werden müssen oder, wenn das nicht genügt, muss die Auskunft insgesamt verweigert werden. Ein überwiegendes Interesse wird allerdings nicht ohne Weiteres angenommen und eine völlige Verweigerung der Auskunft wird selten gerechtfertigt sein; das Vermeiden blosser Unannehmlichkeiten des Dritten genügt nicht⁴², wenn ansonsten durch die Auskunft bezüglich des Dritten keine der Bearbeitungsgrundsätze verletzt würden. Wer sich beispielsweise über einen anderen Mieter beschwert hat, wird damit rechnen müssen, dass sein Name gegenüber dem anderen Mieter offengelegt werden muss, vor allem, wenn dies nötig ist, um auf die Beschwerde angemessen reagieren zu können. Allerdings kommt es auch hier auf die Umstände an: Geht es um einen Zwist zwischen zwei Mietern, ist die Situation anders zu beurteilen, als wenn sich zum Beispiel zahlreiche Mieter über ein- und denselben Mieter beklagen. Die Identität dieser sich beschwerenden Mieter tritt in den Hintergrund, jedenfalls soweit es nicht zum Rechtsstreit kommt. Macht ein sich Beschwerender in seinem Schreiben wiederum persönliche Angaben zur eigenen Situation, die mit dem anderen Mieter nichts zu tun haben, wird der Vermieter die Akte vor einer Offenlegung entsprechend schwärzen müssen, um die Persönlichkeit des sich beschwerenden Mieters zu schützen. Auch bei der Einschränkung des Auskunftsrechts gilt: Die Einschränkung ist auf das Nötige zu beschränken; genügt eine Schwärzung, ist die Verweigerung nicht erlaubt⁴³.
- 39 Ein weiteres Beispiel aus der Praxis sind erteilte Referenzen: Soweit derjenige, der sie eingeholt hat, sie in seiner Akte über den Mieter abgelegt oder festgehalten hat, wird er darüber Auskunft erteilen müssen. Ein überwiegendes Interesse desjenigen, der die Referenz erteilt hat, dürfte kaum je vorlie-

.....

⁴² Vgl. dazu VPB 62.38, E. 3c (i.c. ging es um Personalakten und die Offenlegung von Namen von Vorgesetzten, die sich über den Mitarbeiter geäußert hatten).

⁴³ Vgl. dazu VPB 62.55, E. II.2

gen; Sinn und Zweck des Auskunftsrechts ist es gerade, überprüfen zu können, ob die Daten, die der andere bearbeitet und seinen Entscheiden zugrunde legt, richtig sind. Hierzu wird die betroffene Person wissen müssen, von wem eine Referenz stammt, um sie beurteilen zu können.

- 40 Auch aus **überwiegenden eigenen Interessen** kann die Auskunft verweigert, eingeschränkt oder aufgeschoben werden⁴⁴. Voraussetzung ist allerdings, dass die betreffenden Personendaten nicht Dritten weitergegeben wurden oder gegeben werden sollen⁴⁵; ausgenommen ist die Weitergabe an Dritte, die sie nur im Auftrag des Inhabers der Datensammlung bearbeiten. Daher könnte derjenige, der im vorherigen Beispiel die Referenz erteilt hat, die Auskunft ebenfalls nicht verweigern, sollte er in seinen Akten eine Kopie der Referenz abgelegt haben⁴⁶.

Weitergabe von Daten an Dritte

- 41 Auf das Auskunftsrecht kann sich nur die betroffene Person für sie selbst betreffende Daten berufen. Der Vermieter kann Daten über seine Mieter aber auch anderen Personen herausgeben, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Liegt keine Einwilligung der Mieter vor, ist die wichtigste Voraussetzung, dass die Möglichkeit der Weitergabe der Daten und ihr Zweck für die betroffenen Personen bereits bei der Beschaffung der Daten erkennbar waren, so dass sie hätten opponieren können⁴⁷. Von den weiteren Bearbeitungsgrundsätzen ist insbesondere auch auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz zu achten⁴⁸: Ist die Weitergabe der Daten in der geplanten Form und für den geplanten Zweck nötig und geeignet?
- 42 Ein in der Praxis relevantes Thema kann zum Beispiel die Frage der Offenlegung des **Mieterspiegels** einer Liegenschaft an einen Mieter sein, der diesen verlangt, um seinen Mietzins bzw. eine Mietzinserhöhung auf seine Zulässigkeit zu überprüfen. Macht der Vermieter wertvermehrende Investitionen geltend, wird der

.....
⁴⁴ Art. 9 Abs. 4 DSGVO.

⁴⁵ Ebd.

⁴⁶ Erfolgte diese schriftlich, so könnte eine solche Aufbewahrung durch die Pflicht zur Aufbewahrung von Geschäftskorrespondenz von im Handelsregister eingetragenen Firmen begründet werden. Erfolgte diese mündlich, kann eine Dokumentation in Form einer Aktennotiz datenschutzrechtlich mit dem eigenen Beweisinteresse begründet werden, falls später geltend gemacht werden sollte, es sei eine falsche Referenz erteilt worden.

⁴⁷ Art. 4 Abs. 3 und 4 DSGVO.

⁴⁸ Art. 4 Abs. 2 DSGVO.

Mieter beispielsweise überprüfen wollen, nach welchem Verteilschlüssel die Gesamtkosten auf die einzelnen Mietverhältnisse verteilt wurden. Steht wiederum im Zusammenhang mit einer Mietzinserhöhung oder -senkung die Einrede des ungenügenden bzw. übersetzten Ertrags im Raum, erfordert die Nettoertragsberechnung ebenfalls die Kenntnis der Mieten. Zwar gewährt das Datenschutzrecht selbst keinen Anspruch auf Herausgabe dieser Information, es steht der Herausgabe jedoch normalerweise auch nicht entgegen: Soweit es nicht auf die Namen der einzelnen Mieter ankommt, sollten diese zwar gestrichen oder geschwärzt werden. Doch auch wenn sich deren Identifizierung nicht vermeiden sollte, die offengelegten Angaben jedoch auf das Nötige beschränkt wurden, wird das DSGVO nicht verletzt sein: Soweit überhaupt ein Verstoß gegen die Bearbeitungsgrundsätze vorliegt, wird dieser normalerweise durch ein überwiegendes privates Interesse gerechtfertigt sein. Die Offenlegung des Mieterspiegels dient letztlich der Durchsetzung des gesetzlich vorgesehenen Rechts des Mieters, seinen Mietzins bzw. dessen Anpassung zu überprüfen. Wer in ein Mehrfamilienhaus einzieht, muss nach der hier vertretenen Ansicht aufgrund der Umstände damit rechnen, dass auch sein Mietzins von Dritten für entsprechende Vergleiche und Berechnungen herangezogen werden kann. Die Preisgabe seiner Daten ist ihm auch zuzumuten. Das gilt im übrigen ebenso für die Weitergabe eines Mieterspiegels an einen Hypothekar-Kreditgeber oder potenziellen Käufer der Liegenschaft; eine besondere Vorabinformation der Mieter ist auch hier nicht erforderlich, da Mieter auch mit einer solchen Bearbeitung ihrer Personendaten rechnen müssen. Sie ist ebenfalls nötig, geeignet und zumutbar und erscheint selbst im Falle des Widerspruchs eines Mieters⁴⁹ durch ein überwiegendes Interesse grundsätzlich als gerechtfertigt.

- 43 Datenschutzrechtlich heiklere Situationen können im Zusammenhang mit dem **Inkasso** von Forderungen des Vermieters entstehen. Kein Problem ist die Durchführung einer Betreibung oder auch eines Gerichtsverfahrens. Nicht zulässig wäre dagegen ein Pranger, beispielsweise im Internet; dies wäre weder verhältnismässig, noch gäbe es ein überwiegendes Interesse. Auch die Weitergabe von Daten über das Zahlungsverhalten eines Mieters an Dritte, die diese dazu benutzen, dessen Kreditwürdigkeit zu beurteilen, ist aus verschiedenen Gründen datenschutzrechtlich problematisch⁵⁰. Bei der Beauftragung von Inkassobüros ist daher darauf zu achten, dass diese die Daten der säumigen Zahler nicht zweckwidrig verwenden, so etwa für Bonitätsauskünfte gegenüber Dritten; für diese Verwendung liegt normalerweise keine Einwilligung vor und sie kann nach der hier vertretenen An-

.....
⁴⁹ Art. 12 Abs. 2 lit. b DSGVO.

⁵⁰ Vgl. www.edoeb.admin.ch/themen/00528/00549/index.html?lang=de.

sicht auch nicht an die Annahme des Mietvertrags gekoppelt werden; sie müsste separat erfolgen und tatsächlich fakultativ sein. An der Einhaltung des Datenschutzes durch diese Dritte haben notabene auch der Vermieter bzw. die Liegenschaftsverwaltung ein Interesse, da sie für etwaige Datenschutzverstöße mitverantwortlich sein können und entsprechend haften.

- 44 In manchen anderen Fällen wird der Vermieter die Daten seiner Mieter nicht ohne Einwilligung an Dritte für deren Zwecke weitergeben dürfen, auch wenn die Weitergabe vorher angekündigt worden ist. Das gilt insbesondere dann, wenn die Weitergabe über das Übliche hinaus geht und daher im Hinblick auf den eigentlichen Zweck der Erhebung der Daten als unverhältnismässig gelten könnte. Ein solches Beispiel wäre der **Weiterverkauf** von Mieterdaten für Werbezwecke. Die Einwilligung kann nicht bereits «automatisch» im Rahmen des Mietvertrags erhoben werden, sondern muss davon unabhängig sein (zu beachten sind ferner die Bestimmungen des UWG⁵¹).

Auslagerungen und Beauftragungen

- 45 Im Mietvertrag werden in aller Regel keine besonderen **Datenschutzklauseln** erforderlich sein, solange der Vermieter nur das tut, womit ein Mieter typischerweise im Zusammenhang mit der Abwicklung eines Mietvertrags rechnen muss. Dazu gehört wie eingangs erwähnt auch die Beauftragung einer Immobilienverwaltung oder einer Treuhandfirma, welche die Mietzinsen im Namen des Vermieters einzieht und hierzu auch Daten über die Mieter benötigt. Kein besonderer Hinweis ist nach der hier vertretenen Ansicht auch bei der **Auslagerung** von Informatik, Betrieb und Unterhalt der Mieterdatenbank an einen professionellen IT-Service-Provider erforderlich, weil dies üblich ist; unter bestimmten Voraussetzungen⁵² ist sogar eine Auslagerung ins Ausland möglich⁵³. Die Weitergabe von Mieterdaten an einen Handwerksbetrieb, damit dieser für den Vermieter Instandstellungsarbeiten an der Liegenschaft mit den jeweiligen Mietern koordinieren und ausführen kann, ist ebenfalls unproblematisch. Wichtig ist jedoch, dass Dritte die Daten nur für die Zwecke des Vermieters benutzen, mit den Daten nichts tun, was dieser selbst nicht auch tun dürfte (d.h. seinen Wei-

.....
⁵¹ Insbesondere Art. 3 Abs. 1 lit. o UWG.

⁵² Art. 6 DSGVO.

⁵³ Z.B. im Rahmen von grenzüberschreitendem Cloud Computing.

sungen folgen) und die Datensicherheit gewährleistet ist⁵⁴. Bei einer dauerhaften Auslagerung wird hierfür normalerweise ein entsprechender schriftlicher Vertrag nötig sein.

c) Nach dessen Beendigung

Forderungen

- 46 Mit dem Ende des Mietverhältnisses fällt auch der Grund für die Bearbeitung von Daten über die Mieter weitgehend weg. Will ein Vermieter Personendaten über seine ehemaligen Mieter bearbeiten, benötigt er somit einen guten Grund. Ein solcher sind etwaige gesetzliche Pflichten. Handelt es sich beim Vermieter um eine im Handelsregister eingetragene Firma, gehört es beispielsweise zu ihrer Pflicht, ihre Buchhaltungsdaten und Geschäftskorrespondenz aufzubewahren. Zur Geschäftskorrespondenz gehören auch Verträge. Ein weiterer guter Grund wären mögliche Ansprüche gegen den Vermieter oder **Forderungen gegen den Mieter**, zu deren Abwehr bzw. Durchsetzung er noch gewisse Unterlagen über den Mieter benötigt. Diese wird er bis zum Ablauf der Verjährungsfristen aufbewahren dürfen. Liegt kein solcher guter Grund vor, ist die weitere Bearbeitung von Daten über einen ehemaligen Mieter – und damit auch deren Aufbewahrung – nicht mehr verhältnismässig im Sinne des DSGVO und damit eine Persönlichkeitsverletzung⁵⁵. Der Vermieter wird diese Daten löschen müssen, soweit dies mit vernünftigen Aufwand möglich ist⁵⁶.
- 47 Kommt es zur Beendigung des Mietverhältnisses und sind Forderungen gegenüber dem ehemaligen Mieter offen oder solche noch zu erwarten (z.B. weil eine Heizkostenabrechnung noch aussteht), kann auch ein berechtigter Bedarf an neuen Personendaten des ehemaligen Mieters bestehen, so insbesondere der **Nachfolgedresse** des ehemaligen Mieters. Denn ohne eine solche ist eine Geltendmachung und Durchsetzung solcher Forderungen unter Umständen nicht möglich. Das DSGVO steht der Durchsetzung berechtigter Forderungen grundsätzlich nicht im Wege: Wer zur Abwicklung eines Vertrags mit einer bestimmten Person Daten über

.....
⁵⁴ Art. 10a Abs. 1 und 2 DSGVO.

⁵⁵ Art. 4 Abs. 2 DSGVO.

⁵⁶ Ansonsten kann ggf. Art. 13 Abs. 1 DSGVO zum Tragen kommen. Alte Computersicherungen müssen beispielsweise nicht gelöscht werden, auch wenn sich darauf noch Daten früherer Mieter befinden, die der Vermieter nicht mehr braucht. Dasselbe gilt für E-Mails, die ein Vermieter in seinem E-Mail-System aufbewahrt.

diese benötigt, darf diese auch dann erheben, nutzen und sonst bearbeiten, wenn die betroffene Person dem widerspricht. Das Durchsetzen von Ansprüchen aus Vertrag zählt zur Abwicklung eines Vertrags. In solchen Fällen geht der Gesetzgeber davon aus, dass in der Regel ein überwiegendes Interesse an der Bearbeitung besteht, das diese auch dann rechtfertigt, wenn nicht alle Bearbeitungsgrundsätze eingehalten werden⁵⁷. Will ein Mieter trotzdem nicht, dass seine neue Adresse dem bisherigen Vermieter bekannt wird, kann er diesem Interesse immerhin dadurch entgegenzutreten, dass er einen Zustellungsempfänger bezeichnet und so seine Nachfolgedresse möglicherweise nicht mehr erforderlich ist. Trotz Erwähnung im Gesetz ist der Rechtfertigungsgrund der Vertragsabwicklung nicht *per se* ein überwiegendes Interesse.

48 Ist die Nachfolgedresse nötig, aber nicht bekannt und helfen Telefonbuch und Wirtschaftsauskunfteien nicht weiter, kann sich der ehemalige Vermieter in den **Einwohnerkontrollen** der betroffenen Gemeinden erkundigen. Sieht das kommunale bzw. kantonale Recht dies vor, kann die bisherige Gemeinde Auskunft über den Ort geben, an welchen eine bestimmte Person weggezogen ist. Die dortige Gemeinde kann dann zur Adresse befragt werden, welche die betroffene Person neu hat, soweit sie sich korrekt umgemeldet hat. Je nach Situation ist hierfür der Nachweis eines hinreichenden Interesses erforderlich, insbesondere dann, wenn die betroffene Person die voraussetzungslose Weitergabe ihrer Daten an Dritte gesperrt hat⁵⁸. Die Geltendmachung von Ansprüchen aus Vertrag genügt diesen Anforderungen normalerweise. Der ehemalige Mieter kann somit in der Regel nicht verhindern, dass seine neue Adresse über die Gemeinde auch in die Hände des bisherigen Vermieters gelangt, jedenfalls dann nicht, wenn er sich an seine gesetzlichen Meldepflichten hält und sich nach wie vor in der Schweiz befindet.

49 Etwas anders verhält es sich bezüglich dem **neuen Vermieter**: Er darf die Adresse seines Mieters dem alten Vermieter normalerweise nicht mitteilen, es sei denn, dies wäre mit dem Mieter vereinbart. Die Durchsetzung einer berechtigten Forderung des bisherigen Vermieters kann zwar ein überwiegendes Interesse darstellen, das eine Preisgabe trotz allem rechtfertigt. Für den neuen Vermieter wird es in der Praxis jedoch schwierig bis un-

.....
⁵⁷ Art. 13 Abs. 2 lit. a DSG.

⁵⁸ Vgl. dazu für die Stadt und den Kanton Zürich Art. 19 der Verordnung über die Einwohner- und Fremdenkontrolle sowie § 22 des Gesetzes über die Information und den Datenschutz (IDG).

möglich sein, solche Fälle von Fällen einer missbräuchlichen Ausforschung des Mieters zu unterscheiden.

Auskunftserteilung, «Schwarze Listen»

- 50 Anders verhält es sich hingegen beim bereits diskutierten Fall der Auskunftserteilung zwischen altem und neuem Vermieter zum Zwecke der **Referenz**. Eine solche darf, wie oben ausgeführt, nur mit Zustimmung des bisherigen Mieters erteilt werden und auch nur dann, wenn der neue Vermieter sich danach erkundigt. Rechtlich kann der Mieter seinem bisherigen Vermieter die Erteilung einer Referenz verbieten, so dass dieser sich nicht ohne Rechtfertigungsgrund darüber hinwegsetzen kann. Es liegt diesfalls eine sogenannte Widerspruchserklärung vor⁵⁹. Allerdings hängt ihre Wirksamkeit vom Zeitpunkt der Erklärung ab: Erfolgte die Widerspruchserklärung vor der Einwilligung in die Einholung und Erteilung einer Referenz, so hebt die Einwilligung den Widerspruch faktisch auf; in rechtlicher Hinsicht stellt die Einwilligung einen Rechtfertigungsgrund dar⁶⁰. Erfolgte der Widerspruch nach der Einwilligungserklärung, so ist die Einwilligung jedenfalls gegenüber demjenigen, dem der Widerspruch kommuniziert wurde⁶¹, im Umfang des Widerspruchs nicht mehr gültig. Mit anderen Worten: Der bisherige Vermieter darf grundsätzlich selbst dann keine Referenz über den Mieter mehr erteilen, wenn der neue Vermieter an sich die Einwilligung des Mieters hat, eine solche Referenz einzuholen.
- 51 Allerdings gilt auch dies nicht absolut. Es sind Fälle denkbar, die in welchem eine Auskunftserteilung gestützt auf ein überwiegendes Interesse **gegen den Willen der betroffenen Person** erfolgen kann. Fällt beispielsweise ein Mieter dadurch auf, dass er Mietobjekte beschädigt, für die Schäden in der Folge aber jeweils nicht aufkommt, so darf ein Vermieter bzw. eine Liegenschaftsverwaltung andere Vermieter (nicht aber die Öffentlichkeit) vor diesem Mieter warnen, wenn er vorgängig darüber informiert wurde (z.B. im Rahmen des Mietvertrags), unter welchen Bedingungen man dies tun würde⁶². Das berührt zwar dessen Persönlichkeit, aber das Interesse künftiger Vermieter, nicht ebenfalls auf unbezahlten Schä-

.....
⁵⁹ Art. 12 Abs. 2 lit. b DSG.

⁶⁰ Art. 13 Abs. 1 DSG.

⁶¹ Der Widerruf ist eine empfangsbedürfte Willenserklärung.

⁶² Vgl. dazu www.edoeb.admin.ch/themen/00794/00819/01158/index.html?lang=de.

den sitzenzubleiben, muss als überwiegend betrachtet werden⁶³. Freilich haben die betroffenen Personen auch hier ein Auskunfts- und Berichtigungsrecht, die Daten dürfen nur für den angegebenen Zweck benutzt werden und ein Mieter darf nicht auf Dauer in einer solchen «schwarzen Liste» bleiben; zwei Jahre sollten genügen.

.....

⁶³ Sofern die Daten nur zu diesem Zweck bearbeitet werden, liegt an sich ein Anwendungsfall von Art. 13 Abs. 2 lit. a DSGVO vor.