

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 81 (2006)
Heft: 6

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

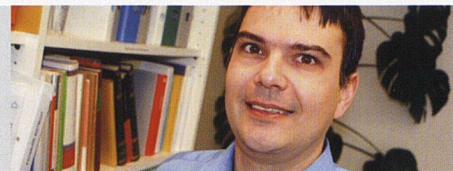
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

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



Dr. iur. Enrico Magro

Genossenschaft und Datenschutz

Die Genossenschaft gelangt aus verschiedenen Gründen in den Besitz von Daten. Als häufigste Beispiele können die Aufnahme eines Genossenschafters oder einer Genossenschafterin und die Bewerbung für eine Wohnung beziehungsweise der Abschluss eines Mietvertrages erwähnt werden. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wofür die Genossenschaft die erhaltenen Daten verwenden darf.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN. Die gesetzlichen Grundlagen für den Umgang mit Daten beziehungsweise deren «Bearbeiten» richten sich nach dem Bundesgesetz über den Datenschutz (DSG) und die gestützt darauf erlassene Datenschutzverordnung (VDSG). Das DSG wird zurzeit einer Revision unterzogen, die weitgehend abgeschlossen ist. Zurzeit läuft die Referendumsfrist (bis am 13. Juli 2006).

Das Datenschutzgesetz schreibt in Art. 4 Abs. 3 vor, dass Personendaten nur zu dem Zweck bearbeitet werden dürfen, der bei der Beschaffung der Daten angegeben wurde, sich aus den Umständen ergibt oder wenn dies gesetzlich vorgesehen ist. Ein Beispiel für eine gesetzlich vorgeschriebene Weitergabe von Personalien der Mieter liegt zum Beispiel bei einem Ersuchen einer Strafuntersuchungsbehörde vor (etwa für das Erstellen eines Leumundberichts). In der revidierten Fassung wird als zusätzliches Kriterium für eine zulässige Datenbeschaffung festgelegt, dass die Beschaffung und der Bearbeitungszweck für die betroffene Person erkennbar sein müssen.

ZWECK MUSS ERKENNBAR SEIN. Die Tatsache der Datenbeschaffung durch die Genossenschaft und deren Zweck müssen für den Genossenschafter und den Mieter somit grundsätzlich erkennbar sein. Dies ist stets dann

der Fall, wenn der Betroffene seine Daten wissentlich aus einem bestimmten Grund bekannt gibt (zum Beispiel durch das Ausfüllen eines Wohnungsbewerbungsformulars oder des Aufnahmegesuches für den Beitritt zur Genossenschaft). Unerheblich ist dabei, dass der Betroffene sich bei der Bekanntgabe seiner Daten nicht bewusst ist, dass diese Daten zu einem späteren Zeitpunkt zweckgebunden Verwendung finden könnten. Will die Genossenschaft hingegen die Daten zusätzlich auch nicht zweckgebunden verwenden (etwa zu Werbezwecken), muss der Betroffene dafür sein Einverständnis erklären.

Ein derartiges Einverständnis könnte zum Beispiel auf einem Anmeldeformular erklärt werden, indem der Betroffene durch Ankreuzen einer entsprechenden Frage mit einem «Ja» seine Einwilligung auch für eine anderweitige Verwendung der Daten gibt. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der Betroffene frei ist, eine einmal gegebene Zustimmung jederzeit zu widerrufen. Anders ist die Rechtslage zu beurteilen, wenn die Genossenschaft Daten ohne Wissen der Betroffenen beschafft. Dazu bedarf es gemäss Art. 13 Abs. 1 DSG eines überwiegenden privaten oder öffentlichen Interesses oder einer gesetzlichen Grundlage. Für Wohnbaugenossenschaften heisst dies, dass Daten von Mitgliedern oder Mietern im Grundsatz nicht ohne deren Wissen beschafft und nur für einen begrenzten Zweck verwendet werden dürfen. Der zulässige Verwendungszweck wird in diesem Fall dadurch definiert, dass nur diejenige Verwendung zulässig ist, die die Genossenschaft für die Aufrechterhaltung ihres Betriebes als Genossenschaft und Vermieterin zwingend benötigt.

BESCHAFFUNG VON DATEN. Bei der Beschaffung von Daten dürften die von den betroffenen freiwillig bekanntgegebenen Daten üblicherweise zu keinen Diskussionen Anlass geben. Problematisch kann die Datenbeschaffung allerdings dann sein, wenn der Betroffene

davon keine Kenntnis hat, ja sie vielleicht sogar gegen seinen Willen erfolgt, weshalb darauf näher einzugehen ist. Einige Beispiele mögen den Grenzverlauf zwischen zulässiger und nichtzulässiger Datenbeschaffung verdeutlichen.

Zulässig ist die Datenbeschaffung stets dann, wenn die Genossenschaft gesetzlichen Verpflichtungen nachkommen muss oder ein überwiegendes privates Interesse verfolgt. So darf die Genossenschaft die neue Adresse des weggezogenen Mieters erforschen, damit sie den Meldeverpflichtungen der Gemeinde gegenüber nachkommen kann oder um die ausstehenden Mietzinsforderungen eintreiben zu können. Zulässig ist auch das Nachforschen bei der Einwohnerkontrolle, ob ein Mieter verheiratet ist oder nicht. Diese Information benötigt die Genossenschaft für verschiedene Handlungen (wie Kündigung usw.). Ein überwiegendes privates Interesse fehlt hingegen, wenn die Vermieterin herausfinden will, welcher Mieter in einem Mehrfamilienhaus seinen mietvertraglichen Pflichten nicht nachkommt. So wäre es ohne Einwilligung sämtlicher Mieter eines Hauses und ohne Hinweisschild an der Hauseingangstüre nicht zulässig, im Treppenhaus oder in der Waschküche eine Kamera aufzustellen, um herauszufinden, welcher Mieter vertragswidrig die Türe nach 21 Uhr nicht abschliesst oder die Waschmaschine nach Gebrauch nicht reinigt.

Wie ist es aber, wenn die Vermieterin «Gesetzesbrecher» ermitteln will? Darf sie z.B. Kerhrich nach Namen und Adressen durchsuchen, um festzustellen, welcher Mieter den Abfallsack ohne gesetzlich vorgeschriebene Gebührenmarke bzw. ohne gebührenpflichtigen Abfallsack entsorgt? Zunächst ist festzustellen, dass auch dies als «Datenbeschaffung» im Sinne des DSG gilt und deshalb auch hier gültig ist, dass ein überwiegendes Interesse an der Ermittlung der fehlbaren Person bestehen muss. Zudem darf die Ermittlungstätigkeit der Vermieterin nicht wei- ►



tergehen als notwendig. Vorliegend würde es z.B. genügen, wenn die Vermieterin den Abfallsack vor der ordentlichen Entsorgung bewahrt, ohne ihn zu öffnen, und ihn der «Güselpolizei» übergibt, damit diese den Täter zu ermitteln versucht. Einer Privatperson ist es somit verwehrt, in fremdem Abfall zu wühlen, um illegalen Entsorgern auf die Spur zu kommen. Zulässig wäre hingegen das Aufstellen einer Videokamera in der Tiefgarage, um Personen zu ermitteln, die Vandalenakte begehen.

VERWENDUNG VON NAMEN UND ADRESSEN DER GENOSSENSCHAFTER UND MIETER. Namen und Adressen von Genossenschaffern und Mietern dürfen nur für betriebsnotwendige Handlungen der Genossenschaft/Vermieterin, d.h. zweckkonform, verwendet werden. Dazu gehört zum Beispiel die Mitteilung von Namen und Adressen an Dritte, damit die Genossenschaft zur Generalversammlung eingeladen werden können (etwa an eine Druckerei für den Versand) oder die Weitergabe von Anschriften sämtlicher Mieter einer Siedlung an einen Handwerker, damit dieser mit den

Mietern den Termin für die Durchführung von Reparaturarbeiten absprechen kann. Die Bekanntgabe der Adressen der Mieter an Handwerker oder Verkäufer, damit diese den Mietern gewisse Produkte (beispielsweise Geschirrspüler) oder Dienstleistungen anbieten können, ist hingegen nicht zulässig, ausser die Betroffenen erklären ihr Einverständnis zur Weitergabe ihrer Anschrift.

Ausserhalb des zulässigen Verwendungsbezugs ist zum Beispiel auch die Mitteilung von Namen und Adressen von Genossenschaffern, die ihren genossenschafts- oder mietrechtlichen Pflichten nicht nachkommen, sofern diese Mitteilung nicht der Durchsetzung der Ansprüche dienlich ist. Unzulässig ist somit die Mitteilung an einer Generalversammlung, dass Herr X. oder Frau Y. seit Monaten die Miete oder ihr Anteilscheinkapital nicht bezahlt hat. Zulässig ist hingegen die Weitergabe der Daten an ein Inkassobüro oder die Bekanntgabe der Daten im Rahmen einer Betreibung oder einer gerichtlichen Klage. Nicht zulässig ist ohne Einwilligung des Mieters die Bekanntgabe von Name und Telefonnummer des Mieters in Inseraten für

die Vereinbarung von Besichtigungsterminen zum Beispiel nach der Kündigung der Wohnung. Aus dem Abschluss eines Mietvertrages kann jedenfalls keine Einwilligung für eine solche Bekanntgabe abgeleitet werden.

FOLGEN DER MISSACHTUNG DES DATENSCHUTZES. Art. 34 und 35 DSG sehen bei Verletzung bestimmter Bestimmungen des DSG und bei unbefugter Bekanntgabe strafrechtliche Sanktionen vor, die von einer Busse bis zu Haft reichen können. Strafbar macht sich hingegen nur, wer vorsätzlich, das heisst mit Wissen und Willen, handelt. Die unbefugte Bekanntgabe ist zudem nur auf Antrag der betroffenen Person strafbar. Die Antragsfrist beträgt drei Monate ab Kenntnis der Bekanntgabe.

¹ Einzelheiten betreffend der geplanten Änderungen können unter <http://www.admin.ch/ch/d/ff/2006/3547.pdf> eingesehen werden.

² Art. 29 StGB (Strafgesetzbuch)

In Kürze

Wer den Rappen nicht ehrt...

Das Kyoto-Protokoll verpflichtet die Schweiz, den Ausstoss von Treibhausgasen (CO₂) zu reduzieren. Ziel ist es, den Ausstoss bis zum Jahre 2012 um zehn Prozent unter das Niveau von 1990 zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde die Stiftung «Klimarappen» ins Leben gerufen. Sie finanziert sich über den seit 1. Oktober 2005 erhobenen Treibstoffzuschlag von 1,5 Rappen pro Liter Benzin oder Diesel.

Am 1. Juni 2006 hat die Stiftung ihr Programm zur Förderung der Sanierungen von Gebäudehüllen bestehender Wohn- und Geschäftshäuser (Gebäudeprogramm) gestartet. Gesamthaft sind bis Ende 2007 drei Ausschreibungen von Fördermitteln vorgesehen. Die erste begann am 1. Juni 2006 und dauert drei Monate. Die zweite und die dritte Ausschreibungsrunde erfolgen Anfang und Mitte 2007 und werden ebenfalls je drei Monate dauern. Voraussetzung für die Teilnahme an den Ausschreibungen ist die Sanierung der Gebäudehülle eines bestehenden Wohn- oder Geschäftshauses (Fassade, Fenster, Dach, Kellerdecke, Wand gegen aussen), wobei ein vorgegebener energetischer Standard zu erreichen ist. Da eine rückwirkende Auszahlung nicht möglich ist, dürfte die Sanierung am 1. Juni 2006 zudem noch nicht abgeschlossen sein. Der Förderbeitrag berechnet sich pro Quadratmeter Bauteil. Im Durchschnitt werden sich

die Beiträge im Bereich von zehn Prozent der energetischen Investitionen eines Projektes bewegen. Details zu den Förderungsvoraussetzungen und den Anmeldemodalitäten können auf nachfolgenden Internetseiten eingesehen bzw. heruntergeladen werden: www.stiftungsklimarappen.ch www.tnc.ch

Revision des Umweltschutzgesetzes (USG)¹

Voraussichtlich auf Mitte 2006 treten für Grundeigentümer gewichtige Neuerungen im Bereich der Finanzierung von Altlastensanierungen in Kraft. Die Frage der Kostaufteilung wird neu nach dem Kriterium unterschieden, ob das Gesetz die Sanierung eines belasteten Standortes zwingend vorschreibt oder nicht. Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte müssen gemäss Art. 32c USG dann zwingend saniert werden, wenn schädliche oder lästige Einwirkungen auftreten oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. In allen anderen Fällen ist die Sanierung dem Grundeigentümer anheim gestellt.

Die Kosten einer gesetzlich vorgeschriebenen Sanierung trägt der Verursacher (inkl. Kosten für Untersuchung und Überwachung). Der Inhaber des Standortes trägt keine Kosten, wenn er bei der Anwendung der gebotenen Sorgfalt beim Kauf von der Belastung keine Kenntnis haben konnte (Art. 32d Abs. 2 USG). Saniert der Inhaber eines Grundstücks einen

belasteten Standort, obwohl dieser gemäss Gesetz nicht saniert werden müsste, so kann er in der Regel zwei Drittel der Mehrkosten für die Untersuchung und Entsorgung des Materials von den Verursachern der Belastung und den früheren Inhabern des Standortes verlangen, wenn nachfolgende Voraussetzungen (kumulativ) erfüllt sind (Art. 32b bis Abs. 1 USG):

1. Die Verursacher haben keine Entschädigung für die Belastung geleistet oder die früheren Inhaber haben beim Verkauf des Grundstücks keinen Preisnachlass wegen der Belastung gewährt.
2. Die Entfernung des Materials ist für die Erstellung oder Änderung von Bauten notwendig.
3. Der Inhaber hat das Grundstück zwischen dem 1. Juli 1972 und dem 1. Juli 1997 erworben.

Die Geltendmachung eines Anspruches im Sinne von Art. 32b bis Abs. 1 USG bleibt zudem auf 15 Jahre beschränkt, d.h. bis zum 1. Juli 2021 (Art. 32b bis Abs. 3 USG).

¹ Der vollständige Wortlaut der Revision findet sich unter: <http://www.admin.ch/d/ff/2005/7279.pdf>

² Auskunft über die betroffenen Grundstücke gibt der Kataster der belasteten Standorte (KbS). Der KbS kann bei den kommunalen Baubehörden eingesehen werden. In gewissen Kantonen ist der Kataster auch online (so im Kanton Zürich unter: <http://www.gis.zh.ch/gb4/bluevari/gb.asp?app=awelkbs>).