Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2021)**

Heft 7-8: **Wachstum**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Auswirkungen des neuen Datenschutzgesetzes

Das neue Datenschutzgesetz wurde Ende 2020 durch das Parlament verabschiedet [1] und wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2022 in Kraft treten. Die Schweiz folgt mit der Revision weitestgehend den EU-Bestimmungen, was eine Angleichung an das Datenschutzniveau der EU zur Folge hat. Die strengeren datenschutzrechtlichen Anforderungen betreffen auch das Mietverhältnis.

Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Kontakt:
thomas elmiger@wbg-schweiz.ch

Durch das Datenschutzgesetz werden nicht beliebige Daten, sondern lediglich solche personenbezogener Art geschützt.[2] Wenn Personendaten bearbeitet werden, zum Beispiel beim Beschaffen, Speichern, Bekanntgeben oder Löschen, kommt das Datenschutzgesetz zur Anwendung. Personendaten sind alle Angaben, die sich auf eine bestimmte oder bestimmbare Person beziehen.[3] Im neuen Datenschutzgesetz (nachfolgend nDSG) sollen im Gegensatz zu früher die Daten juristischer Personen nicht mehr geschützt werden beziehungsweise werden nur noch Angaben, die sich auf eine natürliche Person beziehen, geschützt.[4]

Auswirkungen auf das Mietverhältnis

Die bestehenden Bearbeitungsgrundsätze[5] für Mietverhältnisse werden im Wesentlichen auch nach der Revision unverändert weiter gelten. Beispielsweise bleiben Fragen zum Zivilstand, zum Bürgerort, zur Nationalität oder zur Konfession bei Anmeldeformularen weiterhin unzulässig. Die Rechte von betroffenen Personen wurden mit der Revision aber erheblich ausgeweitet. Wie unter dem geltenden Recht haben betroffene Personen ein Auskunftsrecht.[6] Zudem sind weitere Rechte vorgesehen, wie das Recht auf Berichtigung einer Datenbearbeitung und das Recht auf «Vergessenwerden» beziehungsweise Löschung. Für Genossenschaften sind insbesondere das Auskunftsrecht und das Recht auf Vergessen von Belang.

Bereits das geltende Datenschutzrecht sieht in Art. 14 DSG eine besondere Informationspflicht vor. Diese wird in Art. 19 ff. nDSG noch erweitert. Die Informationspflicht kann mit einer Datenschutzerklärung erfüllt werden. Diese kann zum Beispiel in das Anmeldeformular für Mietinteressenten und in den Mietvertrag integriert werden oder online auf der Website der Genossenschaft wiedergegeben werden.

Das neue Recht sieht zudem die Pflicht zur Führung eines Verzeichnisses der Bearbeitungstätigkeiten vor, wobei der Inhalt sich aus Art. 12 nDSG ergibt. Schliesslich werden die Strafbestimmungen, konkret die Höhe der Bussen, im nDSG verschärft. Eine Strafbarkeit liegt aber nur dann vor, wenn die noch in einer Verordnung des Bundesrats zu definierenden «Mindestanforderungen» vorsätzlich missachtet werden.[7]

Bestehende Mietverhältnisse

Bei bestehenden Mietverhältnissen ist eine Information der Mieter nach Art. 69 nDSG nur dann erforderlich, wenn von ihnen nach dem Inkrafttreten weitere Daten beschafft werden. Diese Information kann auch durch einen Verweis auf die neue Datenschutzerklärung erfolgen. Bei bestehenden Mietern ist die Bereitstellung der Datenschutzerklärung auf der Website ohne Benachrichtigung grundsätzlich zulässig.

Löschung und Berichtigung von Daten

Bereits das geltende Datenschutzgesetz sieht vor, dass betroffene Personen verlangen können, dass die Datenbearbeitung gesperrt wird, keine Daten an Dritte bekanntgegeben oder die Personendaten berichtigt oder vernichtet werden.[8] Nach Art. 32 Abs. 2 Bst. c kann weiterhin die Löschung von Personen verlangt werden. Im nDSG werden die Rechtfertigungsgründe für Datenbearbeitungen explizit aufgeführt. Unter anderem ist eine Datenbearbeitung nicht widerrechtlich, wenn Personendaten über einen Vertragspartner in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrags bearbeitet werden.[9] Dies heisst, dass rechtmässig beschaffte Daten eines Mieters so lange nicht gelöscht werden müssen, als das Mietverhältnis andauert oder mit der Geltendmachung von Ansprüchen zu rechnen ist. Konkret heisst dies, dass vor Ablauf der allgemeinen Verjährungsfrist von zehn Jahren[10] nach Beendigung des Mietverhältnisses auf jeden Fall ein privates Interesse an der Speicherung der Daten besteht. Mit guten Argumenten lässt sich auch vertreten, dass auch die zwanzigjährige Verjährungsfrist[11] bei vertragswidriger Körperverletzung oder Tötung zu beachten ist. Nebst dem Löschungsanspruch besteht auch weiterhin das Recht, eine Berichtigung falscher Daten zu verlangen.[12]

Handlungsbedarf

Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen müssen die Vertragsbedingungen voraussichtlich ab Mitte 2022 Informationen in der Form einer Datenschutzerklärung zu den erhobenen Daten enthalten. Zudem sollten Websites die Datenschutzerklärungen wiedergeben. Schliesslich sollten bestehende Mieter auf die Bearbeitungsgrundsätze hingewiesen werden, sofern von ihnen neue Daten erhoben werden. ■

1 Vgl. den Entwurf des Bundesgesetzes über den Datenschutz (Datenschutzgesetz, DSG) in BBl 2020 7639, www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2020/1998/de

2 Vgl. Art. 1 und 5 Abs. 1 Bst. a nDSG

3 Vgl. Art. 5 Bst. a nDSG

4 Vgl. Art. 2 Abs. 1 nDSG; Art. 5 Bst. a nDSG

5 Vgl. die Erläuterungen zu den Anmeldeformularen für Mietwohnungen, Stand Dezember 2017, abrufbar unter: www.edoeb.admin.ch/edoeb/de/home/datenschutz/wohnen-und-verkehr/Anmeldeformulare_Mietwohnungen.html

6 Art. 25 ff. nDSG

7 Vgl. Art. 61 Bst. c nDSG

8 Vgl. Art. 15 DSG

9 Vgl. Art. 31 Abs. 2 Bst. a nDSG

10 Vgl. Art. 127 OR

11 Vgl. Art. 128a OR

12 Vgl. Art. 32 Abs. 1 nDSG