

Merkblatt – Datenschutz im Mietrecht:

Digitale Mietprozesse datenschutzkonform gestalten

1. Ausgangslage

Die Bewirtschaftung von Mietliegenschaften hat sich in den letzten Jahren grundlegend verändert. Mietverhältnisse werden heute regelmässig über digitale Plattformen, ERP-Systeme, Cloud-Lösungen und Mieterportale abgewickelt. Bewerbungsprozesse erfolgen online, Daten werden automatisiert vorgefiltert, und die Kommunikation mit Mietern sowie Dienstleistern läuft zunehmend über digitale Ticketsysteme.

Mit dieser Entwicklung hat sich auch die datenschutzrechtliche Fragestellung verschoben: Nicht mehr einzelne Datenerhebungen stehen im Vordergrund, sondern die gesamte digitale Entscheidungsarchitektur im Mietprozess.

Massgeblich ist deshalb nicht nur, ob Personendaten bearbeitet werden, sondern wie sie in systematischen Prozessen zur Entscheidungsfindung eingesetzt werden.

2. Zentrale datenschutzrechtliche Grundsätze

Bei der Bearbeitung von Mieterdaten sind die Grundsätze des Datenschutzrechts zu beachten, insbesondere:

- Rechtmässigkeit der Bearbeitung
- Zweckbindung
- Verhältnismässigkeit
- Transparenz und Treu und Glauben
- Datensicherheit

Personendaten dürfen nur für klar definierte Zwecke bearbeitet werden und müssen auf das erforderliche Minimum beschränkt bleiben. Besonders im Mietrecht ist zudem eine Interessenabwägung zwischen Vermieterinteressen und dem Persönlichkeitsrecht der betroffenen Personen vorzunehmen.

3. Rollen und Verantwortlichkeiten im digitalen Mietprozess

Im digitalen Mietwesen sind verschiedene Akteure beteiligt:

Der Vermieter ist in der Regel Verantwortlicher der Datenbearbeitung. Er bestimmt die Auswahl der Mieter, die Gestaltung des Mietverhältnisses und die Auswahl der Verwaltung.

Die Verwaltung oder der Bewirtschafter handelt im Auftrag des Vermieters, ist jedoch gegenüber eigenen IT-Dienstleistern selbst Verantwortlicher.

Softwareanbieter, Cloud-Provider und Plattformbetreiber sind je nach Einfluss auf die Datenbearbeitung entweder Auftragsbearbeiter oder (Mit-)Verantwortliche.

Bonitätsdienste handeln regelmässig als eigenständige Verantwortliche; die Einholung von Auskünften stellt eine Datenbekanntgabe an Dritte dar.

Entscheidend ist stets die tatsächliche Steuerung der Datenbearbeitung, nicht die vertragliche Bezeichnung.

4. Datenbearbeitung in der Bewerbungsphase

Die Erhebung von Mieterdaten hat stufenweise und verhältnismässig zu erfolgen:

Grundsätzlich dürfen in einer ersten Phase, beispielsweise für die Koordination eines Besichtigungstermins für eine Wohnung, nur Basisdaten wie Identität und Kontaktangaben erhoben werden. Erst bei konkretem Mietinteresse, also beispielsweise beim Ausfüllen des Anmeldeformulars für eine Wohnung sind weitergehende Informationen zulässig (z. B. Einkommensnachweise oder Betreibungsregisterauszüge).

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Fragen zu Religion, Konfession oder politischer Haltung
- detaillierte Herkunfts- oder Lebensstildaten ohne Mietbezug
- Gesundheitsdaten ohne objektiven Zusammenhang zur Wohnung
- systematische Social-Media-Recherchen
- Fragen nach Leasing- oder Abzahlungsverträgen

Zulässig sind hingegen Angaben zur Zahlungsfähigkeit sowie zur Wohnsituation, soweit sie für die Auswahl erforderlich sind.

Bonitätsabfragen sind grundsätzlich erlaubt, müssen jedoch verhältnismässig, in ungefähren Angaben (Einkommensspannen) erfolgen und dürfen nicht ungeprüft übernommen werden.

5. Datenbearbeitung im laufenden Mietverhältnis

Im laufenden Mietverhältnis entstehen umfangreiche Datenbestände, insbesondere im digitalen Mieterdossier.

Diese dürfen nur zweckgebunden verwendet werden. Der Zugriff ist strikt nach dem „Need-to-know-Prinzip“ zu beschränken.

Mieterportale und digitale Kommunikationssysteme sind zulässig, sofern sie datenschutzkonform ausgestaltet sind. Eine Verknüpfung mit Zusatzdiensten oder Werbung bedarf in der Regel einer mieteseitigen Einwilligung.

Auch technische Systeme wie Smart Meter oder Zutrittsanlagen unterliegen strengen Anforderungen. Eine Nutzung über den Abrechnungszweck hinaus (z. B. zur Verhaltenskontrolle) ist unzulässig.

Interne Vermerke über Mietverhältnisse sind zulässig, sofern sie sachlich begründet und verhältnismässig sind. Wertende oder persönliche Einschätzungen ohne objektive Grundlage sind zu vermeiden.

6. Auftragsbearbeitung und Cloud-Dienste

Wer externe Dienstleister einsetzt, bleibt datenschutzrechtlich verantwortlich.

Es sind Auftragsbearbeitungsverträge abzuschließen, welche insbesondere folgende Punkte regeln:

- Zweck und Umfang der Bearbeitung
- Weisungsgebundenheit
- Datensicherheit
- Unterbeauftragungen
- Rückgabe oder Löschung der Daten

Bei Cloud-Anbietern im Ausland sind zusätzliche Garantien erforderlich, sofern kein angemessenes Datenschutzniveau besteht.

7. Digitalisierung und automatisierte Entscheidungen

Digitale Systeme beeinflussen zunehmend die Mieterauswahl:

- einfache Sortierungen sind unproblematisch
- regelbasierte Filter sind zulässig
- Scoring-Modelle sind erlaubt, aber kritisch zu prüfen
- algorithmische Bewertungen sind sorgfältig zu prüfen und können leicht ein unzulässiges Profiling darstellen
- vollautomatisierte Ablehnungen unterliegen strengen Anforderungen

Ein vollständig automatisierter Entscheid über die Wohnungsvergabe ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig und sollte in der Praxis möglichst vermieden werden.

8. Betroffenenrechte und Datenlöschung

Mietinteressenten und Mieter haben umfassende Rechte:

- Recht auf Information
- Recht auf Auskunft
- Recht auf Berichtigung
- Recht auf Löschung oder Unterlassung
- Recht auf Widerspruch

Bewerbungsunterlagen nicht berücksichtigter Personen sind nach Abschluss des Verfahrens zu löschen oder zu anonymisieren, sofern keine sachlichen Gründe zu deren weiteren Aufbewahrung vorliegen.

Mieterdossiers dürfen nach Mietende nur so lange aufbewahrt werden, wie dies zur Abwicklung offener Ansprüche oder aufgrund gesetzlicher Bestimmungenerforderlich ist.

9. Fazit

Die Digitalisierung des Mietwesens führt zu komplexen, datengetriebenen Entscheidungsstrukturen. Datenschutz ist dabei nicht nur eine formale Anforderung, sondern bereits im Rahmen der Organisations- und Systemgestaltung zu berücksichtigen.

Entscheidend ist eine konsequente Umsetzung von Transparenz, Zweckbindung, Datensparsamkeit und klar geregelten Verantwortlichkeiten.

Wer digitale Mietprozesse rechtssicher ausgestaltet, reduziert nicht nur rechtliche Risiken, sondern stärkt auch Vertrauen und Professionalität in der Bewirtschaftungspraxis.

Quelle: Publikation Mietrechtspraxis, Autor David Hug, 29.06.2026

Kommentar von:

[Sophie Dorschner](#), Partnerin / Rechtsanwältin
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht / Mediatorin SAV

in Mitarbeit von:

Sylvia Mrfka, Fachspezialistin Immobilien
Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin