



## **Selbstauskunft im Mietrecht**

Bei der Vermietung muss der Vermieter die datenschutzrechtlichen Regelungen einhalten. Hierzu bieten die Mietverträge entsprechende Datenschutzhinweise. Aber auch vorvertraglich werden personenbezogene Daten des Mietinteressenten verarbeitet. Daher muss der Vermieter schon in diesem Stadium die datenschutzrechtlichen Anforderungen erfüllen.

Unter personenbezogene Daten versteht die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Art. 4 Ziff. 1 „alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen; als identifizierbar wird eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt, insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standortdaten, zu einer Online-Kennung oder zu einem oder mehreren besonderen Merkmalen, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Person sind, identifiziert werden kann“. Der Begriff der Datenverarbeitung ist in Art. 4 Ziff. 2 DSGVO sehr weit gefasst. Das Gesetz versteht darunter jeden Vorgang im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten, also etwa das Erheben, Erfassen, Speichern, Anpassen, Verändern, Abfragen, Verwenden, Verarbeiten oder Löschen derartiger Daten.

Es gelten dabei die Grundsätze der Zweckbindung und der Datenminimierung/Datensparsamkeit. Der Vermieter muss also darauf achten, welche Daten er zulässigerweise zu welchem Zeitpunkt verarbeiten darf.

Generell gilt:

- Für die Erhebung und Verwendung personenbezogener Daten muss eine ausreichende Rechtsgrundlage bestehen. Diese kann man bei einer Vertragsanbahnung in einer Einwilligung des Interessenten sehen (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO). Auch wenn dies die schnellste und einfachste Lösung zu sein scheint, ist dieser Weg nicht empfehlenswert. Es müssten die Voraussetzungen einer wirksamen Einwilligung erfüllt sein (insb. freiwillig und ohne Druck/Zwang erteilt). Daran fehlt es aber, wenn der Abschluss des späteren Mietvertrags von der Erhebung bestimmter Angaben abhängig gemacht wird. Zudem kann die erteilte Einwilligung jederzeit und ohne Angabe von Gründen widerrufen werden, so dass der Rechtsgrund damit wieder entfallen würde.

Der Vermieter kann die Datenverarbeitung aber auf zwei andere Erlaubnistatbestände stützen. Dies ist zum einen das berechtigte Interesse des Vermieters an der Verarbeitung

der personenbezogenen Daten nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO. Der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse, seinen potenziellen Mieter kennenzulernen und sich über die für das spätere Mietverhältnis relevanten Umstände zu informieren.

Zum anderen kann man (spätestens, wenn der Interessent erklärt, die Wohnung mieten zu wollen) die Zulässigkeit der Datenverarbeitung mit Art. 6 Abs. 1 lit. b begründen. Die Verarbeitung der Daten des Mietinteressenten ist für die Anbahnung des späteren Mietverhältnisses erforderlich. Es geht also um die Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen.

- Der Vermieter darf nur die personenbezogenen Daten erheben und verarbeiten, die in der jeweiligen konkreten Situation erforderlich sind. Er darf nicht mehr Daten erheben als nötig. Bei einer Wohnungsbesichtigung benötigt er grundsätzlich nur den Namen des Mietinteressenten und ggf. die Telefonnummer/E-Mail (nicht beides), um Kontakt aufnehmen zu können. Weitergehende Daten sind für die Durchführung der Besichtigung nicht notwendig.

Erst mit zunehmender Konkretisierung auf einzelne Mietinteressenten ist der Vermieter berechtigt, weitere Informationen abzufragen. Dann kann er auch eine Mieterselbstauskunft einholen.

In der Tabelle auf der Folgeseite werden die drei wesentlichen Zeitpunkte und die dann jeweils zulässigen bzw. unzulässigen Fragen/Daten dargestellt.

- Der Mietinteressent ist -wie der spätere Mieter auch- über die Datenerhebung und -verarbeitung seiner personenbezogenen Daten zu informieren. Sinnvollerweise sollte dies spätestens bei der Selbstauskunft erfolgen. Auch bei der Einholung einer Bonitätsauskunft ist der Mieter über die Datennutzung zu informieren.
- Daten dürfen nur so lange verarbeitet (und gespeichert) werden, wie es notwendig ist. Wenn also ein neuer Mieter gefunden ist, sind die Daten der anderen Interessenten zu löschen. Gleiches gilt, sobald klar ist, dass ein Interessent nicht mehr zu Kreis der Bewerber gehört. Auch dann sind seine Daten zu löschen.
- Sollte ein Mietinteressent unaufgefordert Unterlagen mit mehr persönlichen Daten an den Vermieter übergeben, als aktuell benötigt werden oder die für die Begründung des Mietverhältnisses keine Rolle spielen, so muss der Vermieter diese Daten umgehend zurückreichen bzw. löschen.

## Überblick Datenerhebung bei der Mietvertragsanbahnung

Zeitpunkt	Zulässige Daten/Fragen	Unzulässige Daten/Fragen
<b>Besichtigungstermin</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angaben zur Identifikation (Name, Vorname, Anschrift), ggf. Kontrolle durch Vorlage des Personalausweises (aber: keine Anfertigung einer Kopie)</li> <li>• Angaben aus einem Wohnberechtigungsschein (soweit einschlägig, aber auch hier: keine Kopie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftliche Verhältnisse</li> <li>• Kopie Personalausweis</li> <li>• Kopie Wohnberechtigungsschein</li> </ul>
<b>Mietinteressent will Mietsache anmieten</b>	<p>Zusätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Familienstand (soweit beide Ehepartner Mieter werden)</li> <li>• Angaben zur Zahl der im Haushalt lebenden Personen</li> <li>• Frage nach einem eröffneten/nicht abgeschlossenen Verbraucherinsolvenzverfahren (Offenbarungspflicht des Mietinteressenten)</li> <li>• Angaben zu Arbeitgeber, Beschäftigungsverhältnis und Beruf (nicht: Dauer der Beschäftigung)</li> <li>• Einkommensverhältnisse (Nettoeinkommen und zur Zahlung der Miete zur Verfügung stehendes Einkommen)</li> <li>• Haltung von Haustieren (sofern keine Kleintiere)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Religion</li> <li>• Rasse</li> <li>• Ethnische Herkunft/Staatsangehörigkeit</li> <li>• Dauer des Beschäftigungsverhältnisses</li> <li>• Vorstrafen/Ermittlungsverfahren</li> <li>• Heiratsabsichten</li> <li>• Schwangerschaft/Kinderwunsch</li> <li>• Mitgliedschaft in Parteien/Vereinen</li> <li>• Frage zu Einkommensverhältnissen, wenn die Mietzahlung vollständig von einer öffentlichen Stelle übernommen und direkt an den Vermieter geleistet wird</li> </ul>
<b>Entscheidung für einen bestimmten Interessenten (Erstplatzierter)</b>	<p>Zusätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angaben zur Erfüllung mietvertraglicher Pflichten und Nachweis geleisteter Mietzahlungen durch Vorlage von Quittungen/geschwärzten Kontoauszügen</li> <li>• Vorlage Lohn-/Gehaltsabrechnung (mit Schwärzung der nicht erforderlichen Angaben)</li> <li>• Einholung einer (Fremd-)Auskunft zur Beurteilung der Bonität bei einer Auskunft, sofern keine ausreichenden Bonitätsinformationen vorliegen</li> <li>• Kopie Wohnberechtigungsschein (soweit einschlägig)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vormietverhältnis</li> <li>• Vormietbescheinigung/Mietschuldenfreiheitsbescheinigung</li> <li>• Vorlage einer umfassenden Selbstauskunft über den Mieter von einer Auskunft (etwa Schufa)</li> </ul>