

Merkblatt zur Mieter selbstauskunft unter Beachtung der DSGVO

Vorbemerkungen

Anlässlich zunehmender Beschwerden von Bürgern überprüfte die NRW-Landesbeauftragte für Datenschutz gemeinsam mit dem LDA Bayerns kleine, mittelständische und größere Immobilienmaklerunternehmen sowie Wohnungsverwaltungsgesellschaft in NRW. Ziel der gemeinsam mit dem LDA Bayern durchgeführten Prüfung war es, die Wohnungswirtschaft für den Datenschutz zu sensibilisieren. Viele Mietinteressenten werden genötigt werden, umfassende Auskunft über sich zu erteilen. Diese würden oft aufgrund der knappen Wohnraumsituation oft erteilt, da die Sorge besteht, dass bei einer Verweigerung anderweitig vermietet wird.

Das ernüchternde aber gleichwohl zu erwartenden Ergebnis: Keine Prüfung blieb ohne Beanstandung. Bei allen der über 40 geprüften Unternehmen bestand Anlass zu Beanstandungen. In 30 Prozent der Fälle gab es sogar auffällig viele. Fast alle der geprüften Unternehmen haben ihre Prozesse zwischenzeitlich datenschutzgerechter gestaltet. Einige Unternehmen hat die Landesbeauftragte dabei umfangreich beraten.

Wir empfehlen Ihnen die Verwendung des **Formulars „Selbstauskunft des Mieterinteressenten unter Beachtung der DSGVO“**, das Sie hier beziehen können: <http://www.immobilienfachverlag.de/hilfreiche-dsgvo-unterlagen-und-merkblaetter>

Schwerpunkt der Prüfung war die Mietselbstauskunft

Grundsätzlich gilt: Ein Fragebogen ist erst dann auszufüllen, wenn nach erfolgter Besichtigung ein ernsthaftes Interesse an dem Objekt besteht. Aber auch dann dürfen nicht jegliche Art von Daten erhoben werden. Häufig beanstandet wurden insbesondere folgende Fragen:

- Kontakt Daten aus vorangegangenen Mietverhältnissen
Diese Frage ist unzulässig. Sie ist zum einen für den Abschluss eines Mietvertrages nicht erforderlich und widerspricht zum anderen dem Grundsatz der Direkterhebung.
- Bonitätsauskünfte

Die undifferenzierte Forderung nach Vorlage einer „Schufa-Auskunft“ oder „Schufa-Selbstauskunft“ ist unzulässig. Diese Auskünfte enthalten deutlich mehr Datenkategorien als spezielle (häufig kostenpflichtige) zur Weiterleitung an Dritte geeignete Produkte und führen somit zu einer über das erforderliche Maß hinausgehenden Erhebung von Daten. Erst wenn der Abschluss des Mietvertrags unmittelbar bevorsteht, dürfen Bonitätsauskünfte bei Auskunfteien erfragt oder die Vorlage einer Bonitätsauskunft durch die potentielle Mietpartei verlangt werden.

- Angaben zum Familienstand

Wird lediglich der Interessent Vertragspartei, sind Angaben zum Familienstand für die Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrages nicht erforderlich und daher im Ergebnis unzulässig. Nahe Familienangehörige wie Ehegatten, Lebenspartner und Kinder dürfen nämlich auch ohne Erlaubnis in der Wohnung wohnen. Deshalb sind auch die Fragen zu Geburtstag sowie Verwandtschaftsverhältnis der zum Haushalt gehörenden Kinder und sonstigen Angehörigen nicht erforderlich und im Ergebnis unzulässig. Die Frage nach den Namen sowie dem Alter der einziehenden Personen ist dagegen zulässig.

- Fragen zum Beruf

Nach dem Beruf und der Arbeitsstätte darf zur Beurteilung der Bonität gefragt werden. Die Dauer einer Beschäftigung bietet jedoch in einer mobilen Gesellschaft keine Gewissheit für die Beständigkeit einer Beschäftigung. Diese Frage ist daher nicht geeignet, das Sicherungsbedürfnis einer Vermieterin oder eines Vermieters zu erfüllen und ist damit unzulässig.

- Personalausweiskopie

Kopien des Personalausweises sind bei Vermietungen in der Regel unzulässig. Gestattet ist allerdings, die Angaben zur Identität durch Vorlage des Personalausweises zu prüfen und das Ergebnis schriftlich festzuhalten. Notiert werden dürfen die zur Personenidentifikation notwendige Daten: Name und Vorname, Geburtsdatum und Anschrift. Eine weitergehende Notiz, zum Beispiel zur Seriennummer des Personalausweises, darf nicht erfolgen.

- Nutzung von Online-Kontaktformularen

Soweit es sich bei den Online-Formularen um ein allgemeines Kontaktformular handelt, ist eine Antwort per E-Mail ausreichend. Die zusätzliche Angabe von Telefonnummer und/oder Anschrift als Pflichtfeldangabe ist damit nicht erforderlich und daher nicht gestattet.

- Lösch- und Sperrkonzepte

Einige der geprüften Unternehmen konnten zudem kein Konzept für die Löschung bzw. Sperrung nicht mehr erforderlicher personenbezogener Daten vorweisen. Daten von unberücksichtigt gebliebenen Bewerbern wurden teilweise über 10 Jahre gespeichert.

Zulässigkeit der Datenerhebung

Die Zulässigkeit der Erhebung personenbezogener Daten der Mietinteressenten ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1f der DSGVO. Spätestens nach der Erklärung des Mietinteressenten, diese konkrete Wohnung anmieten zu wollen, entsteht ein vorvertragliches Schuldverhältnis zu dem künftigen Vermieter, so dass Art. 6 Abs. 1 der DSGVO maßgebend ist. Steht dem Vermieter die gesetzliche Grundlage nach Art. 6 Abs. 1b oder f der DSGVO zur Verfügung, so ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1a nicht erforderlich. Bei der Anwendung von Art. 6 Abs. 1b oder f der DSGVO kommt es im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung darauf an, ob von Seiten des Interessenten eine Offenbarungspflicht besteht oder ob von Vermieterinnenseite die Fragen zulässig gestellt werden. Unzulässige Fragen müssen nicht beantwortet werden.

Wird der Abschluss des Mietvertrags von der Erhebung bestimmter Angaben bei Mietinteressentinnen abhängig gemacht, entsteht eine Zwangslage, in welcher keine freiwillige und damit wirksame Einwilligungserklärung zustande kommen kann.

1. Phase: Offerierung der zu vermietenden Wohnung, Bekunden des Interesses, Vorbereitung des Besichtigungstermins

Strebt der Mietinteressentinnen zunächst nur eine Besichtigung der Räumlichkeiten an, so ist es in aller Regel nicht erforderlich, Angaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen zu erfragen. Erfragt werden dürfen:

- **Angaben zur Identifikation**: Hierzu zählen Name, Vorname und Anschrift. Vermieter sind auch befugt, im Falle der Besichtigung allein durch den Mietinteressenten die Angaben durch Vorzeigen eines Personalausweises zu überprüfen und den Umstand der Überprüfung zu dokumentieren. Die Anfertigung einer Ausweiskopie ist nicht erforderlich und damit unzulässig.
- **Angaben zum Wohnberechtigungsschein**: Künftige Vermieter dürfen nach § 27 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) eine Wohnung, die im Rahmen eines Programms zur sozialen Wohnraumförderung errichtet wurde, nur Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihnen vorher ihre Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins nachweisen. Möchten Mietinteressenten eine solche Wohnung besichtigen, sind Angaben zum Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins sowie zur genehmigten Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume erforderlich, da nur in diesem Fall ein Besichtigungstermin sinnvoll ist. Eine Kopie des Wohnberechtigungsscheins darf erst nach der Erklärung der Mietinteressentinnen, eine Wohnung anmieten zu wollen, erfolgen, da die in dem Formular aufgeführten Angaben zu den Namen und Vornamen der im Haushalt der Mietinteressentinnen befindlichen Personen im Besichtigungstermin nicht erforderlich sind.

2. Phase: Vorvertragliche Phase, der Mietinteressent bekundet nach der Besichtigung ein konkretes Interesse an der Anmietung der Wohnung

- Familienstand und Angaben zu den im Haushalt lebenden Personen: Angaben zum Familienstand der Mietinteressentinnen werden oft im Hinblick auf die gesamtschuldnerische Haftung von Ehegatten gefordert. Allein aus dieser Zwecksetzung heraus ist kein berechtigtes Interesse der Vermieterinnen gegeben, da Ehegatten nicht zwangsläufig gemeinsam Mietvertragsparteien sein müssen. Soweit nur ein Ehegatte den Wohnraummietvertrag unterzeichnen möchte und im Hinblick auf die äußere Gestaltung des Mietvertrags und die mündlichen Absprachen nicht davon ausgegangen werden kann, dass auch der andere Ehegatte Mietvertragspartei wird, greift die gesamtschuldnerische Haftung nicht. Schließlich ginge auch das Argument ins Leere, von Vermieterinnenseite aus einer möglichen Gebrauchsüberlassung an Dritte zuvor zu kommen, denn nach § 553 Abs. 1 BGB hätten Mieter im Regelfall ein berechtigtes Interesse daran, Ehegatten den Wohnraum zur Nutzung zu überlassen. Die Anzahl der einziehenden Personen und Informationen darüber, ob es sich um Kinder und/oder Erwachsene handelt, dürfen erfragt werden, da dies für die Beurteilung der Wohnungsnutzung erforderlich ist. Weitere Angaben dürfen zu diesen Personen nicht eingeholt werden, es sei denn, diese möchten Mietvertragspartner sein.
- Eröffnetes Insolvenzverfahren, Angabe einer Vermögensauskunft, Räumungstitel wegen Mietzinsrückständen: Die Frage nach einem eröffneten und noch nicht abgeschlossenen Verbraucherinsolvenzverfahren ist zulässig, da Mietinteressentinnen diesbezüglich eine Offenbarungspflicht trifft. Ein Insolvenzverfahren führt dazu, dass das gesamte pfändbare Vermögen zur Insolvenzmasse gehört und davon betroffene Mietinteressenten nur die nicht pfändbaren Vermögensteile zur Verfügung stehen.
- Fragen nach Räumungstiteln wegen Mietzinsrückständen sind dann zulässig, wenn diese aufgrund der zeitlichen Nähe noch Auskunft darüber geben können, ob künftige Mietzinsansprüche gefährdet wären. Dies kann der Fall sein, wenn bezüglich eines bestehenden Wohnraummietverhältnisses mit anderen Vermietern die Zwangsräumung wegen Mietzinsrückständen droht. Fragen danach, ob in den letzten fünf Jahren Räumungsklagen wegen Mietzinsrückständen eingeleitet oder durchgeführt wurden, in welchen das Verfahren mit einem Räumungstitel abgeschlossen wurde, werden als zulässig angesehen.
- Religion, Rasse, ethnische Herkunft bzw. Staatsangehörigkeit: Eine pauschale Abfrage dieser Angaben ist unzulässig. Dies ergibt sich auch aus dem Verbot der unterschiedlichen Behandlung von Personen anhand dieser Merkmale aus § 19 Abs. 1 AGG. Nach § 19 Abs. 3 AGG ist bezüglich der Rasse, der ethnischen Herkunft und der Religion bei der Vermietung von Wohnraum eine unterschiedliche Behandlung ausnahmsweise zulässig, wenn dies im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse notwendig ist. Zwingende Voraussetzung hierfür ist, dass

zunächst ein schlüssiges wohnungspolitisches Konzept vorliegt. Dieses Konzept muss auch zur Prüfung sachlicher Gründe Auskunft geben, die eine Ungleichbehandlung rechtfertigen und folglich zur Entschärfung von Konflikten beitragen können.

- Vorstrafen und strafrechtliche Ermittlungsverfahren: Die Erhebung von Angaben zu Vorstrafen ist grundsätzlich nicht erforderlich und damit unzulässig. Berücksichtigt werden muss zum einen, dass bestimmte Strafen nicht in ein polizeiliches Führungszeugnis aufzunehmen sind und sich schon deshalb keine darüber hinaus gehenden Mitteilungspflichten gegenüber einem Vermieter ergeben können. Eine Offenbarung von Vorstrafen wird bisher nur im Zusammenhang mit der Begründung von Arbeitsverhältnissen und bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen als zulässig angesehen. Bei der Anbahnung von Mietverhältnissen besteht keine vergleichbare Gefährdungslage, da hier ausschließlich die Frage nach der Bonität der Mietinteressentinnen von Bedeutung ist. Auch die Erhebung von Informationen zu laufenden strafrechtlichen Ermittlungsverfahren ist unzulässig.
- Heiratsabsichten, Schwangerschaften, Kinderwünsche: Angaben zu Heiratsabsichten, bestehenden Schwangerschaften und Kinderwünschen zählen zum Kernbereich privater Lebensgestaltung. Fragen hierzu sind unzulässig. Eine Aufnahme von Kindern und Ehegatten in der Wohnung wäre für zukünftige Mieterinnen schon nicht erlaubnispflichtig im Sinne von § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB, denn diese Personen sind in Anwendung von Art. 6 Abs. 1 GG bereits keine Dritten (§ 553 Abs. 1 BGB), sondern nahe Familienangehörige. Die Aufnahme von Familienangehörigen muss nur angezeigt werden. Einer Aufnahmeerlaubnis durch die Vermieterinnen bedarf es nicht.
- Mitgliedschaften in Parteien und Mietvereinen: Die Frage nach einer evtl. bestehenden Zugehörigkeit zu Parteien oder Mietvereinen ist unzulässig. Mit den Angaben wird nämlich keine Aussage zur Bonität der Mietinteressentinnen bzw. zu deren Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit getroffen.
- Angaben zu Arbeitgebern, zum Beschäftigungsverhältnis und zum Beruf: Für die Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrags darf nach dem Beruf und den Arbeitgeberinnen als Kriterium zur Beurteilung der Bonität der Mietinteressentinnen gefragt werden. Die Dauer einer Beschäftigung bietet in einer mobilen Gesellschaft hingegen keine Gewissheit über die Fortdauer und Beständigkeit des Beschäftigungsverhältnisses und ist daher ungeeignet, das Sicherheitsbedürfnis der Vermieterinnen zu erfüllen. Fragen nach der Dauer der Beschäftigung sind damit unzulässig.
- Einkommensverhältnisse: Die Erfragung der Höhe des Nettoeinkommens und desjenigen Betrags, der nach Abzug der laufenden monatlichen Belastungen für die Zahlung der Miete zur Verfügung steht, ist regelmäßig erforderlich. Bezüglich der Höhe des Nettoeinkommens wäre jedoch auch die Angabe einer bestimmten Betragsgrenze durch Mietin-

teressent ausreichend, verbunden mit dem Hinweis, dass diese Grenze überschritten wird. Im Hinblick auf die monatlichen Belastungen ist die Erfragung der Forderungsgründe (Unterhaltsverpflichtungen, Darlehensverbindlichkeiten etc.) unzulässig, da dies für die Beurteilung der Bonität nicht erforderlich ist. Fragen nach den Einkommensverhältnissen sind unzulässig, wenn die Mietzahlungen vollständig von einer öffentlichen Stelle übernommen und direkt an die Vermieterinnen geleistet werden sollen.

- Angaben zu Haustieren: Fragen des Vermieters nach der beabsichtigten Haltung von Haustieren sind zulässig, soweit die Tierhaltung nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zählt und folglich zustimmungsbedürftig ist. Dies gilt nicht für Kleintiere.

3. Phase: Vorbereitung und Abschluss des Mietvertrages

- Angaben zum Vormietverhältnis: Fragen nach den Kontaktinformationen aktueller oder früherer Vermieter des Mietinteressenten (z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) sind unzulässig. Denn solche Angaben sind für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses nicht erforderlich. Erfragt werden dürfen Angaben zur Erfüllung mietvertraglicher Pflichten, sofern diese Aufschluss über die Zahlungsfähigkeit der Mietinteressentinnen geben. Angaben, die zur Zahlungsfähigkeit Auskunft geben, sind etwa die Zahlung der vereinbarten Miete und der Nebenkosten. Fragen nach Pflichtverletzungen können zulässig sein. Voraussetzung ist aber, dass die Pflichtverletzung eine Kündigung rechtfertigt und solche Pflichtverletzungen auch noch in Zukunft zu erwarten sind. Die Kündigung muss dazu rechtskräftig oder die Pflichtverletzung in tatsächlicher Hinsicht unbestritten sein und auch aus Sicht der Mietinteressentinnen eine Kündigung in rechtlicher Hinsicht rechtfertigen. Im Rahmen der Anforderung einer Selbstauskunft des Mietinteressenten ist zu beachten, dass bisherige Vermieter diesen gegenüber nicht verpflichtet sind, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erstellen (BGH, Urteil v. 30.09.2009, Az.: VIII ZR 238/08). Folglich kann eine solche Bescheinigung vom Mietinteressentinnen bei der beabsichtigten Neuanmietung von Wohnraum nicht verlangt werden. Zulässig wäre es aber, vom Mietinteressenten wahlweise entweder nach § 368 BGB vom Vorvermieter geschuldete Quittungen über empfangene Zahlungen oder geschwärzte Kontoauszüge und Mietverträge als Beleg zu geleisteten Mietzahlungen sowie zur Höhe der Miete und damit zum Nachweis einer bestehenden Bonität zu erbitten.
- Nachweise zu den Einkommensverhältnissen: Künftige Vermieter können bereits bei der Erfragung der Höhe des Nettoeinkommens und der Höhe der monatlichen Belastungen darauf hinweisen, dass für den Fall einer positiven Entscheidung für die Mietinteressentin, quasi unmittelbar vor Unterzeichnung des Vertrags, noch Nachweise zu den Einkommensverhältnissen vorgelegt werden müssen, z.B. eine Lohn- oder Gehaltsabrechnung, ein Kontoauszug oder ein Einkommensteuerbescheid, jeweils unter Schwärzung der nicht erforderlichen Angaben.

- Abfrage von Bonitätsauskünften über den Mietinteressenten: Die Abfrage von Bonitätsauskünften über Mietinteressenten bei Auskunftgebern ist nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen einer gesetzlichen Vorschrift (Art. 6 Abs. 1 b oder f der DSGVO) erfüllt sind. Liegen bereits ausreichende Informationen über die Bonität der Mietinteressenten vor, z.B. durch spezielle Bonitätsnachweise, ist eine Abfrage bei Auskunftgebern nicht zulässig. Da die Verwendung von Einwilligungserklärungen gegenüber Mietinteressenten in Formularen zur Selbstauskunft nicht als das richtige Mittel zur Datenerhebung angesehen wird, wäre das Verlangen des künftigen Vermieters, eine Einwilligungserklärung für die Einholung einer Bonitätsauskunft abzugeben, nicht rechtmäßig. Dabei ist auch Art. 4 Nr. 11 DSGVO i. V. m. Art. 7 Abs. 4 DSGVO zu beachten, nach dessen Vorgaben keine freiwillige und damit eine unwirksame Einwilligungserklärung vorliegen würde, wenn der Abschluss des Mietvertrags von der Einwilligung in die Erhebung nicht erforderlicher Angaben abhängig gemacht wird.

Fazit

Bitte wägen im Einzelfall ab, wann und welche Daten Sie erheben wollen und passen Sie Ihr Selbstauskunftsformular an die spezifischen Gegebenheiten an. Es kann durchaus kritisch gesehen werden, wenn einem Interessenten bei der ersten Kontaktaufnahme die Selbstauskunft komplett mit der Bitte um Beantwortung zukommen lässt. Deshalb sollte das Selbstauskunftsformular geteilt und die jeweils erforderlichen Antworten je nach Phase abgefragt werden.

Formular Mieter-Selbstauskunft

BVFI-Business-Mitglieder steht das Selbstauskunftsformular kostenlos über www.bvfi-inside.de zur Verfügung. Nichtmitglieder können dieses Formular hier beziehen: www.immobilienfachverlag.de/hilfreiche-dsgvo-unterlagen-und-merkblaetter

Rechtlicher Hinweis

Diese Information wurde nach bestem Wissen erstellt. Sie ersetzt aber keine Beratung für den Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden. Bitte wägen Sie sorgfältig ab, ob Sie sich an einen Fachjuristen oder einen unserer Verbandsjuristen wenden.

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI