

daran, die folgenden Informationen zu erhalten: Name, Anschrift, Telefonnummer oder E-Mail-Adresse sowie auch den Namen und die Anschrift weiterer Mitmieter/innen, die später im Mietvertrag stehen sollen. Auch die Anzahl der einziehenden Personen mit Altersangaben kann eine berechnete Frage darstellen. Zudem sind bei Sozialwohnungen die Informationen eines Wohnberechtigungsscheins (Wohnfläche, Anzahl der Räume) bereits frühzeitig mitzuteilen. Die Mitteilung weiterer Angaben ist für die Teilnahme an einem Besichtigungstermin aber grundsätzlich nicht erforderlich.

Welche Daten muss ich auf Verlangen des Vermieters von mir preisgeben, wenn ich mich nach der Besichtigung auf die Wohnung bewerbe?

Bei der Bewerbung auf eine besichtigte Wohnung können folgende Angaben verlangt werden: Geburtsort und Geburtsdatum der in den Vertrag aufzunehmenden Mieter/innen (gegebenenfalls auch Vorlage des Personalausweises zur Prüfung), Höhe des Nettoeinkommens der Mieter/innen, etwaig laufende Einkommenspfändungen, Vermögensauskünfte aus den letzten zwei Jahren, eine laufende Privatinsolvenz der Mieter/innen, Räumungsklagen bzw. Vollstreckungsmaßnahmen wegen Mietschulden der letzten 5 Jahre, Beruf der Mieter/innen sowie die aktuellen Arbeitgeber oder auch der Besitz eines Haustiers.

Diese Daten dürfen Vermieter verlangen, weil sie der Vorbereitung eines möglichen Mietvertrags dienen oder konkrete berechnete Interessen des Vermieters überwiegen. Die Angaben zu Ihrer Bonität – also Informationen, die Ihre Zahlungsfähigkeit

betreffen – müssen korrekt sein. Stellt sich im Laufe des Mietverhältnisses heraus, dass die Angaben falsch waren, ist der Mietvertrag möglicherweise angreifbar. Häufig werden bereits vor dem Besichtigungstermin weitergehende Daten abgefragt, um eine Vorauswahl aus allen Interessent/innen zu treffen. Eine rechtliche Grundlage hat das Verlangen nach weitergehenden persönlichen Informationen jedoch meist nicht.

Das kann ausnahmsweise auch einmal anders zu bewerten sein, etwa wenn eine nahtlose Anschlussvermietung stattfinden soll. In dem Fall ist den derzeitigen Mieter/innen die Besichtigung ihrer privaten Räume durch eine Vielzahl von Personen nicht zumutbar, sodass ausnahmsweise ein berechtigtes Interesse daran bestehen kann, frühzeitig eine Vorauswahl zu treffen. Sollten Sie sogar tatsächlich einmal eine Wohnung anmieten, ohne diese vorher gesehen zu haben, denken Sie bitte auch an Ihr fristgebundenes Widerrufsrecht (§ 312 Absatz 4 BGB).

Welche Daten muss ich von mir preisgeben, wenn ich den Mietvertrag tatsächlich abschließe?

Hat sich der Vermieter für Sie entschieden, können nun neben den zuvor genannten Informationen solche Daten gefordert werden, welche Einblick in die besonders schützenswerten Bereiche Ihrer Finanzen gewähren. Sie müssen daher erst jetzt Ihre Einkommensverhältnisse durch Belege nachweisen und Ihre Bankverbindung mitteilen. Weiterhin müssen Sie dem Vermieter nun Informationen zum vorherigen Mietverhältnis (Mietschuldenfreiheitsbescheinigung oder andere Belege) geben. Auch die Selbstauskunft durch eine Auskunft (etwa Schufa) kann in diesem Stadium gefordert werden. Hier genügen aber statt einer umfassenden Selbstauskunft schon solche Auskünfte, die für das Mietverhältnis von ausreichendem Interesse sind. Kontaktdaten früherer Vermieter können von Ihnen nicht verlangt werden.

Das Recht des Vermieters zur Abfrage dieser Daten folgt hier aus der Vorbereitung des Mietvertrags oder konkreten berechtigten Interessen des Vermieters.

Was mache ich, wenn sich der Vermieter nach folgenden Punkten erkundigt: meiner Religion, meiner ethnischen Zugehörigkeit, meinen persönlichen bzw. politischen Überzeugungen, meiner sexuellen Orientierung, meinen Familienplänen, meinem Gesundheitszustand,



Fragen des Vermieters, die den höchst persönlichen Lebensbereich von Mieter/innen betreffen, wie zum Beispiel nach ethnischer Zugehörigkeit, Religion, politischer Überzeugung oder sexueller Orientierung, müssen Mieter/innen nicht beantworten. Sie dürfen, wenn es für sie von Vorteil ist, solche Fragen auch unwahrheitsgemäß beantworten, ohne dass ihnen später ein Nachteil daraus entstehen kann.

einer Behinderung, strafrechtlichen Verurteilungen, einer Mitgliedschaft in einem Mieterverein, ob ich häufig Musik höre oder ob ich rauche?

Bei diesen konkreten Fragen geht es nicht nur um die datenschutzrechtliche Zulässigkeit. Diese Fragen zählen zum höchstpersönlichen Lebensbereich und gehen Vermieter zu keinem Zeitpunkt etwas an. Wenn es für Sie von Vorteil ist, dürfen Sie hier auch lügen. Es kann Ihnen daraus später kein Nachteil entstehen. Eine Kündigung des Mietverhältnisses kann nicht mit solch einer falschen Angabe begründet werden, denn es handelt sich hierbei um unzulässige Fragen.

Mit Blick auf den stark angespannten Wohnungsmarkt und die Konkurrenzsituation unter hunderten Wohnungsbewerber/innen habe ich nicht immer gleich die Möglichkeit, unzulässige Datenabfragen eines Vermieters zu verhindern. Welche Möglichkeiten habe ich dann im Anschluss?

In der Realität ist es oft nicht möglich oder mit erheblichen Schwierigkeiten und Nachteilen verbunden, sofort auf die eigenen Datenschutzrechte zu pochen. Wenn Ihnen zum Beispiel bei der Vereinbarung



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Hagen Richter

eines Besichtigungstermins keine andere Wahl bleibt, als dem Vermieter Angaben zu machen, auf die eigentlich kein Anspruch besteht, können Sie Ihre Rechte zu einem späteren Zeitpunkt durchsetzen. Wenn Daten unberechtigt abgefragt wurden, können Sie die zuvor genannten Datenschutzrechte geltend machen. Sie können etwa Auskunft zur Datenverarbeitung und/oder Löschung verlangen – notfalls auch durch Klage beim Gericht. Reagiert der Vermieter nicht auf die Ausübung Ihrer Rechte, können Sie auch eine Beschwerde bei der Berliner Datenschutzaufsichtsbehörde einreichen.

Einige Daten – wie etwa der Name einer Person – offenbaren automatisch einen möglichen Migrationshintergrund. Eine rassistische Diskriminierung oder Ungleichbehandlung wegen der ethnischen Herkunft ist durch das generelle Benachteiligungsverbot stets verboten. Hat Ihr Vermieter mehr als 50 Wohnungen in seinem Bestand, liegt ein sogenanntes Massengeschäft vor und es gelten zusätzlich die Anforderungen an das Benachteiligungsverbot gemäß § 2 Absatz 2 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG). Liegt eine Benachteiligung bei der Anmietung einer Wohnung vor, können Sie sich dagegen wehren. Lassen Sie sich hierzu bei uns beraten oder nutzen Sie die Beratungsangebote der Antidiskriminierungsstellen wie dem Antidiskriminierungsnetzwerk Berlin (ADNB).

Dürfen Vermieter einfach meine Daten an Handwerker/innen weitergeben?

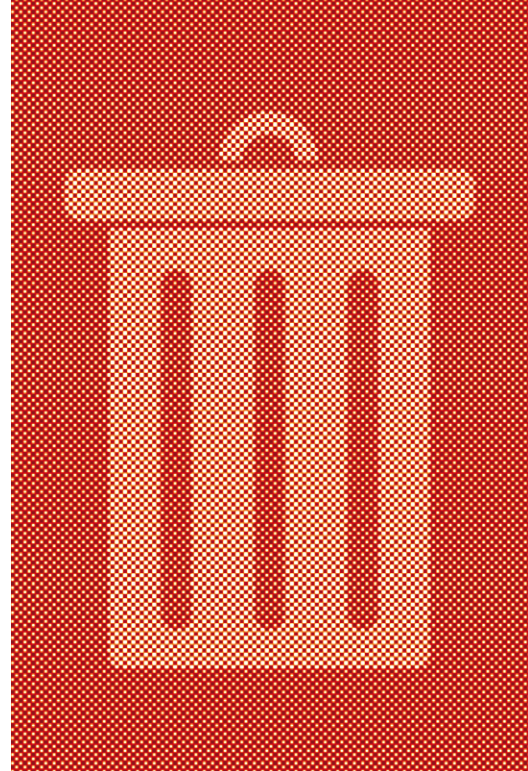
Die Übermittlung der Daten kann überhaupt nur dann zulässig sein, wenn tatsächlich auch Instandsetzungsmaßnahmen oder Wartungsarbeiten anfallen. Die Weitergabe darf nur dazu dienen, dass Handwerker/innen zur Vereinbarung eines Termins Kontakt aufnehmen können. Die anlasslose Übermittlung ist nie gestattet. Andere Daten als Kontaktdaten dürfen grundsätzlich nicht weitergegeben werden. Außerdem muss die Weitergabe Ihrer Kontaktdaten auch tatsächlich erforderlich sein, um die notwendige zügige Durchführung des Termins zu ermöglichen. Soll der Termin weit in der Zukunft liegen, dürfte die ungewollte Weitergabe nicht ohne Weiteres erforderlich sein, da alternative Abstimmungsmöglichkeiten bestehen. Hier könnte die Handwerksfirma oder die Hausverwaltung auch einen Benachrichtigungszettel in den Briefkasten werfen. So haben Sie selbst die Möglichkeit gegebenenfalls erforderliche Terminabstimmungen vorzunehmen, ohne

dass Ihre Daten an Dritte übermittelt werden. Für die Weitergabe Ihrer Kontaktdaten (Name, E-Mail oder Telefon) kann sich Ihr Vermieter aber im Einzelfall doch auf ein berechtigtes Interesse oder den Mietvertrag berufen. Und zwar vor allem dann, wenn eine schnelle Schadensbeseitigung notwendig ist. Sofern Sie dem Vermieter Ihre ausdrückliche Einwilligung zur Weitergabe Ihrer Kontaktdaten erteilt haben, können Sie dies jederzeit für die Zukunft widerrufen. Wenn Sie grundsätzlich keine Weitergabe Ihrer Telefonnummer wünschen, können Sie gegenüber dem Vermieter Ihr Widerspruchsrecht gemäß Art. 21 Absatz 1 DS-GVO geltend machen.

Sie sind bei der Anmietung einer neuen Wohnung gemäß § 17 BMG verpflichtet, eine sogenannte Wohnungsgeberbescheinigung (Vermieterbescheinigung) bei der Meldebehörde einzureichen. Gemäß § 19 Absatz 1 und 4 BMG kann aber auch der Vermieter eine elektronische Bestätigung gegenüber der Meldebehörde einreichen – Sie erhalten hier von Ihrem Vermieter eine Vorgangsnummer. Die Berechtigung dazu liegt in der gesetzlichen Pflicht, die das Bundesmeldegesetz bestimmt. Der Vermieter darf folgende Daten an die Meldebehörde weiterleiten: Einzugsdatum, Anschrift der Wohnung sowie Namen der nach § 17 Absatz 1 BMG meldepflichtigen Personen.

Wann erfolgt die Löschung meiner übermittelten Daten? Was passiert mit meinen Daten nach der Beendigung des Mietverhältnisses?

Grundsätzlich dürfen Ihre Daten nur solange genutzt werden, wie es die jeweils konkrete Rechtsgrundlage des Vermieters zulässt. Fällt der zugrunde liegende Mietvertrag oder das überwiegende, berechtigtere Interesse des Vermieters weg, müssen die Daten gelöscht werden. Die Frage nach der Löschung ist in der Praxis jedoch komplexer als es dieser Grundsatz vermuten lassen würde. Je nach konkreter Art der jeweiligen Datennutzung ergeben sich unterschiedliche Löschezitpunkte. Daneben gibt es für bestimmte Unterlagen besondere gesetzliche Aufbewahrungsfristen. Wenn Sie sich beispielsweise erfolglos auf eine Wohnung beworben haben, muss die Löschung Ihrer Bewerbungsdaten spätestens nach 6 Monaten nach Abschluss des Mietvertrags mit den Mitbewerber/innen erfolgen. Der Grund dafür ist, dass Vermieter ein berechtigtes Interesse daran haben, im Bedarfsfall nachweisen zu können, dass sie bei der Auswahl der Bewerber/innen keine Diskriminierung nach



Endet der Mietvertrag, müssen die erhobenen Daten gelöscht werden, in der Praxis jedoch gelten unterschiedliche Löschezitpunkte, zudem gelten für bestimmte Unterlagen gesetzliche Aufbewahrungsfristen.

dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) begangen haben. Betroffene müssen ihre Ansprüche nach dem AGG innerhalb von 2 Monaten geltend machen, sodass für Vermieter spätestens 6 Monate nach dem Vertragsschluss kein Grund für das Vorhalten der Daten gegeben ist.

Im laufenden Mietverhältnis sind solche Daten zu löschen, die etwa im Auswahlverfahren erhoben wurden, nun aber nicht mehr benötigt werden. Beispielsweise müssen die Daten aus der Selbstauskunft, also diejenigen zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, spätestens 2 Jahre nach Mietvertragsschluss gelöscht werden. Nach Beendigung des Mietverhältnisses dürfen zum Beispiel Kontaktdaten ehemaliger Mieter/innen für die Dauer der Verjährungsfristen noch behalten werden. Wenn noch Betriebskostenabrechnungen offen sind, muss nach erfolgter Abrechnung oder spätestens 3 Jahre nach Mietvertragsende gelöscht werden. Ähnlich kann es auch bei Kautionsansprüchen sein.

Daneben spielen noch die erwähnten gesetzlichen Aufbewahrungsfristen eine Rolle. Geschäftsunterlagen und sogenannte Handelsbriefe müssen 6 Jahre aufbewahrt werden, steuerrechtliche Unterlagen sogar 10 Jahre. Das bedeutet, dass steuerrechtliche Buchungsbelege wie ein Mietvertrag 10 Jahre nach dem Ende des Mietverhältnisses aufbewahrt werden müssen. Im Bedarfsfall lassen Sie sich zu diesen Einzelfragen beraten.