

WONACH DER VERMIETER NICHT FRAGEN DARF

Bestimmte persönliche Angaben dürfen vom Vermieter oder Makler nicht erfragt oder gefordert werden, da es keine Begründung gibt, warum diese Daten für den Abschluss eines Mietvertrags erforderlich sein könnten. Das sind zum Beispiel Angaben

- zum Familienstand,
- zur Familienplanung,
- zu Mitgliedschaften in Parteien oder Vereinen und
- zu Vorstrafen oder strafrechtlichen Ermittlungsverfahren und die
- Vorlage einer Selbstauskunft (z.B. Schufa-Selbstauskunft)

WEITERE INFORMATIONEN

Das vorliegende Faltblatt ist die Kurzfassung der weitergehenden Information „Fragerecht des Vermieters“, die weitere Ausführungen und rechtliche Betrachtungen enthält.

Sie steht im Internet unter www.datenschutz-hamburg.de zum kostenlosen Download zur Verfügung.



Sollten weder dieses Faltblatt noch die weitergehende Information Ihre speziellen Fragen beantworten, steht der Hamburgische Datenschutzbeauftragte selbstverständlich für Ihre Rückfragen zur Verfügung.

Öffnungszeiten: Mo – Do 9 – 15 Uhr, Fr 9 – 12 Uhr
(Beratungsgespräche nur nach telefonischer Voranmeldung)

Telefon: 040 / 428 54 - 4040
Fax: 040 / 428 54 - 4000
E-Mail: mailbox@datenschutz.hamburg.de

HERAUSGEBER:

Der Hamburgische Beauftragte für
Datenschutz und Informationsfreiheit
Klosterwall 6 (Block C)
20095 Hamburg

Telefon: 040 / 428 54 - 4040
Fax: 040 / 428 54 - 4000
E-Mail: mailbox@datenschutz.hamburg.de

DATENERHEBUNG BEI DER VERMIETUNG VON WOHNRAUM



**Der Hamburgische Beauftragte
für Datenschutz und Informationsfreiheit**



Datenerhebung bei der Vermietung von Wohnraum

ZUR EINLEITUNG

Jährlich werden in Deutschland bis zu 3 Millionen Mietverträge geschlossen. Dafür müssen Vermieter und Makler alle notwendigen Daten ihrer Mietinteressenten und zukünftigen Mieter erheben und speichern.

Dem erfolgreichen Abschluss eines Mietvertrages ist in der Regel ein Bewerbungsverfahren vorgeschaltet. Schon dabei werden dem Mietinteressenten unterschiedlichste Angaben zu seinen persönlichen Verhältnissen abverlangt. So werden vielfach Angaben zu den Einkommensverhältnissen, dem Familienstand und sogar zur Familienplanung gefordert. Beim Hamburgischen Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit haben sich in der Vergangenheit die Anfragen und Beschwerden von Wohnungsbewerbern gehäuft und dabei wurde festgestellt, dass die Datenerhebungen der Vermieter und Makler oft unangemessen waren.

Grundsätzlich gilt, dass eine nicht-öffentliche Stelle - das sind in diesem Zusammenhang der Vermieter oder der Makler - nur die für den Geschäftszweck erforderlichen Daten erheben darf (§ 28 Bundesdatenschutzgesetz - BDSG).

Vermieter und Makler können ihre Datenerhebung nicht auf eine Einwilligung der Mietinteressenten stützen, da die Einwilligung von Mietinteressenten grundsätzlich nicht als freiwillig angesehen werden kann. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage hätte der Mietinteressent nur die Wahl zwischen der Einwilligung und dem Verzicht auf die Wohnung. Die gesetzlich vorgeschriebene freie Entscheidung zur Einwilligung ist damit in der Regel oft nicht gegeben (§ 4a BDSG).

Vermieter und Makler dürfen also immer nur die Daten von ihren Mietinteressenten und zukünftigen Mietern verlangen, die sie zum jeweiligen Zeitpunkt des Vermietungsprozesses tatsächlich benötigen. Eine Vorratsdatenspeicherung, nach dem Motto „ich nehme schon mal alle Daten, die ich kriegen kann, vielleicht kann ich sie ja später noch gebrauchen“, ist unzulässig.

Anders ist es, wenn der Mietinteressent weitere Angaben zu besonderen Wünschen und Dringlichkeitsgründen der Veränderung von sich aus freiwillig machen möchte.

Der Hamburgische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit hat eine umfangreiche Information zum „Fragerecht des Vermieters“ erstellt, die im Internet als Download (siehe umseitig) zur Verfügung steht. Der vorliegende Flyer soll einen ersten Eindruck verschaffen und zeigt beispielhaft, welche Daten Vermieter und Makler zu welchem Zeitpunkt erheben dürfen.

Dabei gilt jedoch, dass der Vermieter oder Makler weitere Angaben und Unterlagen fordern kann, wenn es im besonderen Einzelfall erforderlich ist. Während große Wohnungsunternehmen oder Baugenossenschaften in der Regel keine zusätzlichen Angaben erheben dürfen, kann in besonderen Fällen z.B. das Fragerecht eines Kleinvermieters, der eine Einliegerwohnung im eigenen Wohnhaus vermietet, über den hier beschriebenen Rahmen hinausgehen. In begründeten Fällen kann es allerdings auch für Baugenossenschaften oder städtische Wohnungsunternehmen Ausnahmen geben.

1. ZEITPUNKT: Vor dem Besichtigungstermin

Wenn es sich nicht um einen offenen Besichtigungstermin handelt, dann kann es bereits im Vorfeld eines Besichtigungstermins für organisatorische Zwecke erforderlich sein, dass der Vermieter oder Makler Daten der Mietinteressenten erhebt und speichert. Dieses ist in der Regel beschränkt auf

- den Namen des Mietinteressenten und
- einige Kontaktdaten (Telefonnummer oder E-Mail-Adresse).

Im Einzelfall können weitere Angaben erforderlich sein, z.B. die Angabe, ob ein Wohnberechtigungsschein vorliegt.

2. ZEITPUNKT: Vertragsanbahnung

Der Wohnungsbewerber ist nach der Besichtigung an der Wohnung und der Vermieter oder Makler ist an dem Bewerber als Mieter interessiert. Nun prüft der Vermieter oder Makler, ob der Interessent die Voraussetzungen erfüllt, die an den Mietvertrag geknüpft sind. Dafür ist es datenschutzrechtlich regelmäßig zulässig, wenn er...

- weitere Kontaktdaten, z.B. Anschrift und Faxnummer, aufnimmt,
- weitere Angaben zur Identität, z.B. das Geburtsdatum, erfragt,
- sich die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen angeben lässt,
- nach Beruf und ggf. Arbeitgeber des Bewerbers fragt
- sich Angaben zu den Einkommensverhältnissen, einer eventuell bestehenden Privatinsolvenz und zu einem ggf. vorgesehenen Bürgen des potentiellen Mieters machen lässt.

3. ZEITPUNKT: Vertragsschluss

Die Parteien sind sich einig, der Mietvertrag soll abgeschlossen werden. Beim Vertragsabschluss oder auch kurz vorher kann der Vermieter nun weitere Daten des potentiellen Mieters erheben und die Vorlage von Nachweisen verlangen. Das können zum Beispiel sein:

- Nachweise zu den Einkommensverhältnissen,
- Bank- und Kontodaten