

MEINE PRIVATSPHÄRE ALS MIETER

Ratgeber zum Datenschutz 10



Bitte beachten: Mit dem Begriff „Mieter“ sind Personen aller Geschlechter gemeint.

I. DIE WOHNUNGSBESICHTIGUNG / DAS MIETBEWERBUNGSVERFAHREN



1. Was darf der Vermieter fragen?

Welche Informationen der Vermieter¹ verlangen darf, ist stark vom Zeitpunkt der Datenerhebung abhängig. Solange noch nicht klar ist, ob sich die Interessentin oder der Interessent überhaupt für die Wohnung bewerben möchte und es zunächst nur um die Vereinbarung eines Besichtigungstermins geht, dürfen nur solche Daten erhoben werden, an denen der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat.² Dies sind in der Regel Angaben zur Identifikation, zur Erreichbarkeit, zu Wohnungswünschen, zu (größeren) Haustieren und gegebenenfalls Daten aus dem Wohnberechtigungsschein, da diese Angaben notwendig sind, um eine geeignete Wohnung anbieten zu können.

Bewirbt sich die Interessentin oder der Interessent nach der Besichtigung auf eine konkrete Wohnung, dürfen diejenigen Daten erhoben werden, die für die Begründung des Mietverhältnisses erforderlich sind.³ Dies betrifft insbesondere **Daten zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Mieters, da der Vermieter das Recht hat, sich einen ausreichend solventen Mieter auszusuchen. Dazu gehört z. B. die Frage nach dem Bestand eines Arbeitsverhältnisses oder nach der Höhe des Nettoeinkommens bzw. desjenigen Betrags, der nach Abzug der laufenden monatlichen Belastungen für die Mietzahlung zur Verfügung steht.

Grundsätzlich gilt, dass **Daten zur wirtschaftlichen Situation** erst dann erhoben werden dürfen, wenn sich die Interessentin oder der Interessent **nach der Wohnungsbe-**

sichtung tatsächlich auf eine bestimmte Wohnung be-
wirbt. Rechtswidrig ist es hingegen, bereits vor dem Besich-
tigungstermin umfangreiche Daten zur wirtschaftlichen Situ-
ation aller Mietinteressentinnen und Mietinteressenten auf
Vorrat zu erheben, wenn noch unklar ist, ob sich die Betrof-
fenen überhaupt um die Wohnung bewerben möchten.

Welche Daten darüber hinaus erhoben werden dürfen,
hängt auch von den Umständen des Einzelfalls ab. Bei der
Vermietung einer Einliegerwohnung im eigenen Haus oder
bei der Suche eines Untermieters in einer Wohngemein-
schaft kann neben der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit
auch die Schaffung eines harmonischen Miteinanders zwi-
schen den Mietparteien im Vordergrund stehen, sodass zur
Auswahl eines geeigneten Mieters andere Daten erforder-
lich sind und erhoben werden können als durch eine große
Wohnungsbaugesellschaft.

Nicht erlaubt sind Fragen bzw. das Einholen von Daten oder
Informationen, die für das Mietverhältnis nicht relevant
sind. Hierunter fallen Informationen zu Heiratsabsichten,
Schwangerschaften, Kinderwünschen, Partei-, Mieterverein-
oder Gewerkschaftszugehörigkeit, persönlichen Vorlieben,
Hobbys oder Krankheiten.

Auch Fragen nach der Religionszugehörigkeit, der Rasse oder
der ethnischen Herkunft sind grundsätzlich nicht erlaubt, da
sie für das Mietverhältnis nicht relevant sind. Etwas ande-
res kann sich jedoch nach § 19 Abs. 3 Allgemeines Gleichbe-
handlungsgesetz (AGG) ergeben, wenn die Datenerhebung
der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstruk-
turen, ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgegli-
chener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse
dient. Für diesen Zweck können entsprechende Fragen er-
laubt sein. Dies setzt aber voraus, dass der Vermieter ein
entsprechendes Integrationskonzept hat, über welches in der
Regel nur Großvermieter und Wohnungsbaugesellschaften
verfügen können.



Belege, wie z. B. Einkommensnachweise oder Bonitätsauskünfte, dürfen erst unmittelbar vor Abschluss des Mietvertrags verlangt werden, damit der Vermieter die Informationen, die zuvor im Bewerbungsverfahren angegeben wurden, überprüfen kann.

Welche Daten im Einzelnen abgefragt werden dürfen, können Sie der Orientierungshilfe der Aufsichtsbehörden für den Datenschutz im nicht-öffentlichen Bereich vom 27. Januar 2014 entnehmen, die Sie unter folgender Internetadresse abrufen können: www.bfdi.bund.de



2. Wie reagiert der Mieter auf unzulässige Fragen?

Grundsätzlich müssen Mieter unzulässige Fragen gar nicht beantworten. Jedoch kann ein lückenhafter Fragebogen evtl. zu Nachteilen bei dem Auswahlverfahren führen. Von daher hat der Mieter das **Recht, unzulässige Fragen nicht wahrheitsgemäß zu beantworten**, ohne negative Folgen befürchten zu müssen.⁴ Werden hingegen zulässige Fragen, wie z. B. die nach dem Einkommen, falsch beantwortet, kann dies zur Anfechtung oder Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter führen.



3. Wie lange dürfen im Bewerbungsverfahren erhobene Daten gespeichert werden?

Grundsätzlich **müssen personenbezogene Daten gelöscht werden**, sobald sie für den Zweck, für den sie erhoben wurden, **nicht mehr erforderlich sind**.⁵ Danach muss eine Löschung der Daten der nicht berücksichtigten Bewerber erfolgen, sobald der Mietvertrag mit dem ausgewählten Mieter abgeschlossen wird. Eine Ausnahme besteht, wenn der Vermieter damit rechnen muss, von nicht berücksichtigten Bewerbern verklagt zu werden. Eine längere Speicherdauer ist nur dann zulässig, wenn entsprechende Auseinandersetzungen anstehen oder mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sind. Eine weitere Ausnahme kann für Vermieter bestehen,

die eine Vielzahl an Wohnungen vermieten: Wenn Mietinteressentinnen und Mietinteressenten dies wünschen, dürfen ihre Daten weiterhin gespeichert werden, um ihnen eine andere Wohnung anbieten zu können.



II. WÄHREND DER MIETZEIT

1. Wen muss der Mieter zu welchen Anlässen in die Wohnung lassen?

Wünschen Handwerker, Ablesefirmen, Vermieter oder auch Vertreter der Hausverwaltung Zutritt zur Wohnung, stellt sich die Frage, ob und unter welchen Bedingungen der Zutritt zur Wohnung zu gewähren ist. Ein unbeschränktes **Besichtigungsrecht des Vermieters** gibt es nicht, denn mit Abschluss des Mietvertrages steht dem Mieter grundsätzlich das Recht zu, in seiner Wohnung in Ruhe gelassen zu werden.⁶ Vielmehr setzt das Besichtigungsrecht des Vermieters einen konkreten sachlichen Grund voraus, der sich z. B. aus der Bewirtschaftung des Objektes ergeben kann. Eine Formular Klausel im Mietvertrag, die dem Vermieter ein Recht zum Betreten der Mietwohnung ganz allgemein „zur Überprüfung des Wohnungszustandes“ einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Jedoch kann im Mietvertrag ein Besichtigungsrecht des Vermieters in angemessenen Abständen vereinbart werden.

Im Übrigen setzt ein **Zutrittsrecht Dritter** ein berechtigtes Interesse an der Besichtigung voraus. Dies kann sich z. B. daraus ergeben, dass der Vermieter Haus oder Wohnung verkaufen will.⁷ Ein Recht zur Besichtigung besteht aber auch, wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht und der Vermieter die Räume möglichen Mietnachfolgern zeigen will.⁸ Auch

aus der Vorbereitung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten kann sich ein solcher Anspruch ergeben.⁹ Ein generelles Zutrittsrecht für Handwerker ohne konkrete Anhaltspunkte für drohende Schäden oder zu beseitigende Mängel gibt es nicht.¹⁰

Selbstverständlich ist jedoch Handwerkern der Zutritt zu gewähren, wenn sie mit der Beseitigung eines Mangels beauftragt worden sind. Auch der Ablesedienst hat einmal im Jahr Anspruch auf Zutritt zur Wohnung, um den Verbrauch an den Heizkörpern zu erfassen.



2. Was ist bei der Wohnungsbesichtigung zu beachten?

Allen Besichtigungen ist gemeinsam, dass sie **rechtzeitig**, also mindestens 4–5 Tage **vorher, angekündigt** werden müssen.¹¹ Ein Termin darf **nur zu üblichen Zeiten** angesetzt werden. Auf die Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen und bestenfalls sollte versucht werden, einen Termin mit dem Mieter zu vereinbaren. Fotos oder Videoaufnahmen darf der Vermieter oder der Handwerker ohne Zustimmung des Mieters nur fertigen, wenn diese zur Beseitigung von Schäden oder zur Beweissicherung erforderlich sind. Im Übrigen lässt sich aus dem Recht zur Besichtigung kein Recht zur Erstellung von Fotos ableiten.¹² **Fotos sind also grundsätzlich nur mit Einwilligung des Mieters** zulässig.



3. Unter welchen Voraussetzungen darf der Vermieter Videokameras einsetzen?

Der Einsatz von Videoüberwachungsanlagen kann zur **Wahrnehmung berechtigter Interessen**, wie z. B. zum **Schutz des Eigentums des Vermieters**, zulässig sein, wenn keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Überwiegende schutzwürdige Interessen sind insbesondere dann anzunehmen, wenn der Innenbereich eines Mehrfamilienhauses, z. B. Treppengänge, Fahrstuhl, Wohnungstüren, überwacht werden, da es für die Mieter keine Möglichkeit gibt, der Überwachung

auszuweichen. Dies ist regelmäßig ein **schwerer Eingriff in das Persönlichkeitsrecht** des Mieters, da erfasst wird, wann der Mieter ein- und ausgeht und welchen Besuch er zu welchen Zeiten empfängt.

Eine **Rundumüberwachung** des sozialen Lebens kann nicht dadurch gerechtfertigt werden, dass der Vermieter mit der Überwachung Schmierereien, Verschmutzungen oder einmaligen Vandalismus verhindern möchte.¹³ Bei wiederholten Sachbeschädigungen oder anderen **schwerwiegenden Straftaten** kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Videoüberwachung in öffentlich zugänglichen Bereichen zulässig sein, wenn sich diese auf die konkret **gefährdeten Bereiche beschränkt** und auf die Videoüberwachung mittels deutlich sichtbarer Hinweisschilder aufmerksam gemacht wird, sodass die Mieter der Überwachung ausweichen können.¹⁴



Die einzelnen Voraussetzungen, unter welchen eine Videoüberwachung zulässig ist, können Sie der Orientierungshilfe der Aufsichtsbehörden für den Datenschutz im nicht-öffentlichen Bereich vom 19. Februar 2014 oder der Broschüre „Achtung Kamera!“ entnehmen, die Sie unter folgender Internetadresse abrufen können:

www.datenschutz-berlin.de



4. Dürfen Mieter Kameras installieren?

Erfolgt eine Videoaufzeichnung zu rein persönlichen oder familiären Zwecken, findet das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) keine Anwendung. Dies gilt z. B. für Urlaubsfotos und -videos mit dem Smartphone, solange die Aufnahmen nicht im Internet veröffentlicht oder sonst an Dritte weitergegeben werden. Betroffene können sich aber unter Umständen zivilrechtlich gegen unerwünschte Aufnahmen wehren, sodass Aufnahmen von Nachbarn grundsätzlich nur mit deren Einverständnis erfolgen sollten.

Auf die Überwachung von Grenzen, Einfahrten oder Zugängen zur Wohnung zu Beweissicherungszwecken ist das

BDSG dagegen stets anwendbar.¹⁵ Grundsätzlich ist die Videoüberwachung durch andere Mieter zur Wahrnehmung des Hausrechts unter denselben Voraussetzungen wie durch Vermieter möglich. Allerdings ist zu beachten, dass die Beobachtungsbefugnis der Inhaberin bzw. des Inhabers des Hausrechts **an den Grenzen ihrer bzw. seiner eigenen Mietwohnung** endet.¹⁶

Wer darüber hinaus öffentlichen Raum wie Straßen, Gehwege oder Parkplätze überwacht, kann sich nicht auf das Hausrecht stützen, da sich dieses Recht nur auf den privaten Grund und Boden erstreckt. Berechtigte Interessen, beispielsweise der Schutz des Eigentums, stehen in diesen Fällen hinter den schutzwürdigen Interessen der Personen, die in den Erfassungsbereich der Kamera geraten, wie Nachbarn, Besucher oder Passanten, in der Regel zurück.

Die zur Überwachung der angemieteten Wohnung zulässig eingesetzten Videokameras dürfen nicht zur Folge haben, dass nebenbei auch das Treppenhaus oder andere gemeinschaftlich genutzte Bereiche mit überwacht werden.



Die wichtigsten Grundsätze können Sie der oben erwähnten Orientierungshilfe oder der Broschüre „Achtung Kamera!“ entnehmen, die Sie auf der o.g. Internetseite des Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit abrufen können.



5. Muss der Mieter den Einbau von elektronischen Heizkostenverteilern und Funkablesezählern durch den Vermieter dulden?

Neben den herkömmlichen Heizkostenverteilern, bei denen der Verbrauch anhand von Verdunstungsröhrchen erfasst wird, gibt es elektronische Heizkostenverteiler, die den Verbrauch bei ähnlicher Funktionsweise elektronisch erfassen. Eine Variante der elektronischen Heizkostenverteiler ermöglicht über Funktechnik eine Fernübertragung der Messergebnisse, sodass der jährliche Ablesetermin in der Wohnung entfällt. Die elektronischen Heizkostenverteiler speichern den Vorjahreswert ein Jahr, der somit für den Mieter jederzeit

abrufbar ist. Darüber hinaus wird jederzeit der aktuelle Verbrauchswert angezeigt und in der Regel erfassen die elektronischen Geräte den Verbrauch etwas genauer.

Die Rechtsprechung erkennt den Austausch der Verdunster-Heizkostenverteiler gegen elektronische Heizkostenverteiler als Wohnwertverbesserung an, durch die auf Grund der genaueren Verbrauchserfassung die Möglichkeit der Energieeinsparung besteht. Der Mieter muss daher den Austausch dulden.¹⁷



6. Welche Daten werden mit diesen Geräten über den Mieter erhoben?

Welche Daten mit diesen Geräten erhoben werden dürfen, richtet sich nach § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG. Danach dürfen grundsätzlich nur diejenigen Daten erhoben werden, die **zur Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung** nach § 4 Abs. 1 Heizkostenverordnung erforderlich sind. Problematisch ist bei neueren Funkablesezählern, dass diese technisch in der Lage sind, umfangreichere Daten zu erheben, als für die Erstellung der (Jahres-)Abrechnung benötigt werden. Insbesondere können – gegenüber der herkömmlichen Auslesung durch einen Ablesedienst vor Ort – weitaus **häufiger** Verbrauchsdaten erhoben und oftmals auch nahezu in Echtzeit eingesehen werden. Dies bringt viele Vorteile mit sich (z. B. leichtere und schnellere Einsichtnahme in eigene Verbrauchsdaten, bessere Kontrolle der Abrechnungsdaten), führt aber auch dazu, dass das **Risiko einer stärkeren Überwachung der eigenen Nutzungs- und Lebensgewohnheiten** steigt.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass eine Erfassung von zusätzlichen Daten nur mit der ausdrücklichen und schriftlichen **Einwilligung des Mieters** zulässig ist.¹⁸ Neue Geräte müssen von Anfang an so eingestellt sein, dass nur die für die Heizkostenabrechnung erforderlichen Daten erhoben werden. Nur mit Einwilligung des Mieters dürfen die zusätzlichen Funktionen freigeschaltet und die dazu notwendigen zusätzlichen Daten erhoben werden. Wichtig ist auch, dass die Verbrauchsdaten einer Zweckbindung unterliegen,

d.h., sie dürfen grundsätzlich nur zur Erstellung der Heizkosten- bzw. Wasserkostenabrechnung verwendet werden. Die Verwendung zu anderen Zwecken, z.B. zur Kontrolle des Heiz- und Lüftungsverhaltens des Mieters, ist regelmäßig nicht zulässig. Um überprüfen zu können, welche Daten im Einzelnen zu ihrer Person erhoben werden, können Betroffene einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter geltend machen.¹⁹

Ähnliche datenschutzrechtliche Probleme existieren auch bei intelligenten Stromzählern. Hier sind die Risiken teilweise noch höher, da anhand des Stromverbrauchs Rückschlüsse gezogen werden können, welche einzelnen elektrischen Geräte zu welchen Zeitpunkten eingeschaltet werden.

Weitere Informationen können Sie dem Jahresbericht 2012 des Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit (S. 103) entnehmen, abrufbar unter www.datenschutz-berlin.de



7. Welche Daten kann der Vermieter im Fall einer Untervermietung verlangen?

Möchte der Mieter einen Untermieter aufnehmen, benötigt er die **Genehmigung des Vermieters**. Die Erlaubnis zur Untervermietung sollte schriftlich beantragt werden, wobei Name und Anschrift des vorgesehenen Untermieters dem Vermieter zu nennen sind.²⁰ Weitere Angaben müssen nur dann gemacht werden, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat, beispielsweise, wenn sich die Art der Nutzung ändert (z. B. teilgewerbliche statt bisheriger Wohnraumnutzung). Der Mieter muss jedoch weder die Höhe des geforderten Untermietzinses mitteilen, noch ist er verpflichtet, dem Vermieter Angaben über die Einkommensverhältnisse des Untermieters zu machen.²¹





III. DATENÜBERMITTLUNGEN AN DRITTE

Grundsätzlich darf der Vermieter Daten des Mieters nur zur Durchführung des Mietverhältnisses verwenden. Die **Weitergabe zu anderen Zwecken** ist grundsätzlich nicht zulässig. Rechtswidrig wäre z. B. eine Weitergabe von Mieterdaten zum Zwecke der Werbung oder des Adresshandels ohne Einwilligung des Mieters. Ausnahmen bestehen nur unter den im Folgenden beschriebenen engen Voraussetzungen:

1. Darf der Vermieter Daten des Mieters an Handwerker herausgeben?

Die **Übermittlung von Kontaktdaten** des Mieters an Handwerksunternehmen, die z. B. Instandhaltungsarbeiten vornehmen sollen, ist **regelmäßig zulässig**, da dies der Durchführung des Mietvertrags dient. Etwas anderes gilt unter Umständen, wenn der Mieter der Weitergabe bestimmter Kontaktdaten, z. B. der Mobilfunknummer oder dienstlichen Telefonnummer, widersprochen hat. Falls der Mieter beispielsweise nur in Notfällen an seinem Arbeitsplatz angerufen werden möchte, hat der Vermieter dies zu respektieren und darf diese Telefonnummer nicht an Handwerker herausgeben, wenn es sich um keine eilbedürftige Reparatur handelt. In den meisten Fällen reicht eine postalische Terminvereinbarung aus, sodass im Normalfall nur die Postanschrift herausgegeben werden sollte, soweit zwischen den Mietparteien nichts anderes vereinbart wurde.

Über die Kontaktdaten hinaus dürfen Daten nur dann weitergegeben werden, wenn dies für die konkrete Umbau- oder Instandhaltungsmaßnahme notwendig ist (z. B. Umbau zu barrierefreiem oder altersgerechtem Wohnen).



2. Darf der Vermieter Daten des Mieters an Behörden, z. B. an die Meldebehörde, das Jobcenter oder die Polizei, weitergeben?

An Behörden darf der Vermieter **grundsätzlich keine Mieterdaten** weitergeben, da dies für die Durchführung des Mietverhältnisses nicht erforderlich ist. Zum Beispiel darf der Vermieter von sich aus keine Daten an die Meldebehörde weitergeben, da der Mieter selbst die Anmeldung des neuen Wohnsitzes vorzunehmen hat. Ab 1. November 2015 soll allerdings eine gesetzliche Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der Ummeldung eingeführt werden.²² Eine **Ausnahme** von diesem Grundsatz kann dann bestehen, wenn die Übermittlung der Daten zur Wahrung berechtigter Interessen eines Dritten oder zur **Verfolgung von Straftaten** erforderlich ist.²³ Wird der Vermieter bzw. einer seiner Beschäftigten z. B. Zeuge einer Körperverletzung²⁴ oder einer Verletzung der Fürsorge- oder Erziehungspflicht²⁵ durch einen Mieter, kann und sollte dies den zuständigen Behörden, wie z. B. der Polizei oder dem Jugendamt, gemeldet werden.

Weitere Ausnahmen gelten dann, wenn **Behörden** auf den Vermieter zugehen und zur Erhebung von personenbezogenen Daten gesetzlich befugt sind. Dies kann z. B. dann gegeben sein, wenn die Polizei im Rahmen von Ermittlungen oder zur Gefahrenabwehr Auskünfte über den Mieter verlangt.²⁶ Dasselbe gilt für Anfragen der Arbeitsagentur bzw. der Jobcenter, soweit diese im **Rahmen ihrer Befugnisse** handeln.²⁷

Zu berücksichtigen ist dabei, dass öffentliche Stellen an den Grundsatz der Direkterhebung gebunden sind. Das bedeutet, dass Behörden wie die Polizei oder das Jobcenter grundsätzlich verpflichtet sind, sich zuerst an die Betroffenen selbst zu wenden, um Auskünfte einzuholen.²⁸

Nur in engen Ausnahmefällen dürfen Auskünfte ohne Kenntnis des Betroffenen direkt bei dem Vermieter eingeholt werden; z. B. wenn eine direkte Erhebung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Person nicht entgegenstehen.²⁹ Ohne eine solche behördliche Anfrage dürfen Vermieter grundsätzlich keine Mieterdaten an Behörden weitergeben.



IV. RECHTE WAHRNEHMEN



1. Welche Informations- und Einsichtsrechte hat der Mieter gegen den Vermieter?

Es ist zwischen dem datenschutzrechtlichen Auskunftsanspruch nach § 34 BDSG und dem mietrechtlichen Auskunftsanspruch zu differenzieren.

a) Datenschutzrechtlicher Auskunftsanspruch

Nach dem BDSG kann der Mieter **Auskunft zu allen Daten** verlangen, die **zu seiner Person** gespeichert werden.³⁰ Darunter fallen alle personenbezogenen und personenbeziehbaren Angaben, wie z. B. Dokumente und Gesprächsvermerke, die der Vermieter zu seinem Mieter elektronisch oder gegebenenfalls in Papierakten gespeichert hat. Zusätzlich muss auch Auskunft erteilt werden, **woher** die Daten erhoben und **an welche Empfänger** die Daten weitergegeben wurden. Ebenso muss der Zweck der Speicherung angegeben werden. Diese Auskunft hat der Vermieter grundsätzlich **unentgeltlich** und in Textform zu erteilen.³¹

b) Mietrechtliche Auskunftsansprüche

Mietrechtliche Auskunftsansprüche gehen teilweise über die Auskunft zu personenbezogenen Daten hinaus: Anlässlich der jährlichen **Betriebs- und Heizkostenabrechnung** kann der Mieter zur Überprüfung seiner **Abrechnungen** Einsicht in die Originalbelege der Abrechnungen des Vermieters **mit Dritten**, z. B. mit einem Hausmeisterservice, verlangen. Der Vermieter muss dann einen Termin anbieten, an dem in den Räumen des Vermieters die Originalbelege eingesehen werden können. Der Vermieter ist in der Regel nicht verpflichtet, Kopien der Belege zu versenden.³² Gegen Erstattung der Kopierkosten sind manche Vermieter jedoch dazu bereit.

Im Übrigen können sich im Rahmen der Nebenpflichten aus dem Mietverhältnis Auskunftsansprüche des Mieters gegen den Vermieter ergeben, die sich auf die Mietwohnung beziehen. Das Baualter des Hauses, die Heizungsart, die Frage, ob ein gewerblicher Wärmelieferant bestellt ist oder ob evtl. Asbest im Gebäude verbaut worden ist, sind Fragen, auf die Mieter eine Antwort erwarten können.



2. Wann müssen personenbezogene Daten des Mieters gelöscht werden?

Unzulässig gespeicherte personenbezogene Daten müssen **sofort** gelöscht werden.³³ Zulässig gespeicherte Daten sind grundsätzlich zu löschen, sobald ihre Kenntnis für die Erfüllung des Mietverhältnisses **nicht mehr erforderlich** ist.³⁴ Zu beachten ist dabei aber, dass anstelle der Löschung die Sperrung tritt, wenn gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche **Aufbewahrungsfristen** bestehen. Solche Aufbewahrungsfristen ergeben sich z. B. aus dem Steuerrecht.³⁵

Sperrung bedeutet, dass der Zugriff auf die Daten eingeschränkt werden muss. In dem Beispiel einer steuerrechtlichen Aufbewahrungsfrist dürfen dann bei dem Vermieter nach der Sperrung nur noch diejenigen Beschäftigten Zugriff haben, die mit der Bearbeitung der steuerrechtlichen Angelegenheiten betraut sind.

Sind Daten unrichtig, müssen sie **berichtigt** werden.³⁶ Wenn die Richtigkeit vom Mieter bestritten wird und sich nicht feststellen lässt, ob die Daten richtig oder falsch sind, müssen sie ebenfalls gesperrt werden.



3. Wo bekommt der Mieter Hilfe? Wo kann er sich beschweren, wenn Datenschutzrechte verletzt werden?

Bei **datenschutzrechtlichen Fragen** besteht die Möglichkeit, sich direkt an betriebliche Datenschutzbeauftragte des jeweiligen Vermieters zu wenden, die es bei jedem größeren Unternehmen geben muss. Sie sind verpflichtet, die

Angelegenheit in angemessener Zeit zu klären und dabei auch die Verschwiegenheit hinsichtlich der Identität der Person zu wahren.

Falls die Angelegenheit nicht ausgeräumt werden kann, sollte der Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit hierüber informiert werden. Alle haben das Recht, sich an ihn zu wenden, wenn sie der Ansicht sind, dass bei der Verarbeitung personenbezogener Daten gegen Datenschutzvorschriften verstoßen wurde. Seine Behörde informiert Bürgerinnen und Bürger über ihre Datenschutzrechte und unterstützt sie bei deren Formulierung und Durchsetzung.

Sie erreichen den **Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit** unter

www.datenschutz-berlin.de

Telefon: (030) 13889-0

Telefax: (030) 215 50 50

E-Mail: mailbox@datenschutz-berlin.de

Mietrechtliche Beratung bietet der **Berliner Mieterverein e.V.** in allen Fragen rund um das Wohnen. Informationen und Auskünfte über das Beratungsangebot finden Sie unter

www.berliner-mieterverein.de

Telefon: (030) 22626-0

Telefax: (030) 22626-162

E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de

Fußnoten

- 1 Der Begriff „Vermieter“ umfasst juristische sowie natürliche Personen aller Geschlechter. Mit dem Begriff „Mieter“ sind ausschließlich natürliche Personen aller Geschlechter gemeint, da nur natürliche Personen unter den Schutz des Bundesdatenschutzgesetzes fallen.
- 2 § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG).
- 3 § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG.
- 4 AG Wiesbaden, Urt. v. 31.07.1992 , WuM 92, 597; AG Hamburg, Urt. v. 07.05.1992, WuM 92, 598; LG Wiesbaden, Urt. v. 29.04.2004, WuM 2004, 399.
- 5 § 35 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BDSG.
- 6 BGH, Urt. v. 4.6.2014 - VIII ZR 289/13 , WuM 14, 495.
- 7 OLG Frankfurt, Urt. v. 26.06.2009, WuM 2011, 95.
- 8 AG Freiburg, Urt. v. 24.11.1982, WuM 1983, 112.
- 9 AG Berlin-Mitte, Urt. v. 29.03.2010, Az. 16 C 59/09, GE 2010, 1425.
- 10 LG Frankfurt, Urt. v. 24.5.2002, NZM 2002, 969.
- 11 AG Schöneberg, Urt. v. 18.05.2004, GE 2004, 822.
- 12 AG Schöneberg, Urt. v. 18.05.2004, GE 2004, 822.
- 13 LG Berlin, Urt. v. 23.05.2005, WuM 2005, 663; KG Berlin, Beschl. v. 04.08.2008, Az. 8 U 83/08, WuM 2008, 663.
- 14 EuGH, Urt.v. 11.12.2014, Az. C-212/13.
- 15 § 6b BDSG.
- 16 BGH, Urt. v. 25.04.1995, Az. VI ZR 272/94, NJW 1995, 1956.
- 17 BGH, Urt. v. 28.09.2011, Az. VIII ZR 326/10, WuM 2011, 625.
- 18 § 4a BDSG.
- 19 Siehe unter IV.1.a).
- 20 LG Berlin, Urt. v. 26.06.1992, Az. 63 S 166/92, MM 1992, 353.
- 21 LG Hamburg, Urt. v. 20.12.1990, WuM 1991, 585.
- 22 § 19 Bundesmeldegesetz (BMG).
- 23 § 28 Abs. 2 BDSG.
- 24 § 223 Strafgesetzbuch (StGB).
- 25 § 171 StGB.

- 26 § 18 Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG bzw. § 163 Strafprozessordnung (StPO).
- 27 § 67a Abs. 1 Satz 1 SGB X.
- 28 § 10 Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG); § 18 Abs. 4 1. HS ASOG; § 67a Abs. 2 Satz 1 Sozialgesetzbuch Zehntes Buch (SGB X).
- 29 § 10 Abs. 3 BlnDSG; § 18 Abs. 4 Nr. 2 ASOG; § 67a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 lit. b bb SGB X.
- 30 § 34 Abs. 1 BDSG.
- 31 § 34 Abs. 6 und 8 BDSG.
- 32 BGH, Urt. v.13.09.2006, Az. VIII ZR 71/06, WuM 2006, 618.
- 33 § 35 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BDSG.
- 34 § 35 Abs. 2 Nr. 3 BDSG.
- 35 § 147 Abgabenordnung (AO).
- 36 § 35 Abs. 1 Satz 1 BDSG.





Herausgeber:

Berliner Beauftragter für
Datenschutz und Informationsfreiheit

Verantwortlich:

Laima Nicolaus

Friedrichstraße 219, 10969 Berlin
Tel.: (030) 138 89-0
Fax: (030) 215 50 50
Internet: www.datenschutz-berlin.de
E-Mail: mailbox@datenschutz-berlin.de

Gestaltung: LayoutManufaktur

Grafik: Absemetov/Fotolia bearb. LayoutManufaktur

Stand: Januar 2015