

DATENSCHUTZ

Einsicht mit Grenzen

Der Vermieter fragt über eine Selbstauskunft ab, ob der Wohnungsbewerber raucht. Der elektronische Heizkostenverteiler zeichnet Informationen über das Heizverhalten des Mieters auf. Der Wohnungseigentümer steht vor der Tür und möchte Bilder von der Wohnung machen. Auf den ersten Blick haben diese Situationen nicht viel gemein. Auf den zweiten aber doch sehr viel: In allen Fällen geht es um den Datenschutz zwischen Mieter und Vermieter.

Vermieter_innen forschen ihre künftigen Mieter_innen gerne bis in den letzten Winkel aus



Illustrationen: Julia Gandras

Die Schufa-Auskunft

Die Schufa („Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“) gibt Auskunft über die Zahlungsfähigkeit eines Mieters. Zwar haben Vermieter kein prinzipielles Recht auf Einsicht, tatsächlich wird aber kaum ein Mietvertrag ohne sie geschlossen. Mieter sollten folgende Punkte beachten:

- Die Schufa-Auskunft darf vom Vermieter erst als allerletzter Schritt vor Abschluss eines Mietvertrags angefordert werden.

- Der Vermieter darf nur den Teil der Auskunft, der über das bisherige wirtschaftliche Verhalten informiert, einsehen, nicht jedoch den Teil, der sensible Informationen zum Beispiel über die Aufnahme von Krediten enthält.

- Die Schufa-Auskunft kann vom Vermieter angefordert werden, immer häufiger wird aber vom Mieter verlangt, sie selbst vorzulegen. Sie ist kostenpflichtig, jeder hat aber einmal jährlich das Recht auf eine kostenlose Selbstauskunft, die sich über folgenden Link abfragen lässt:

www.meineschufa.de/index.php?site=11_3_1

(→ Datenübersicht nach § 34 Bundesdatenschutzgesetz → Mehr Infos & Bestellung) kb

Klar ist: Ein Vermieter benötigt bestimmte Daten, um mit jemandem ein Mietverhältnis eingehen zu können. Allerdings darf er nicht willkürlich Daten sammeln. Schließlich hat jeder Mieter das Recht auf informationelle Selbstbestimmung. Das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) legt fest, in welchem Maß Eingriffe in dieses Recht zulässig sind. Dabei gilt der Grundsatz: Der Vermieter darf vom Mieter immer nur diejenigen Daten abfragen, die für eine Vermietung notwendig sind. Während der Anbahnung eines Mietvertrags sind das zu unterschiedlichen Zeitpunkten auch unterschiedliche Informationen.

Bevor sich ein Interessent auf eine bestimmte Wohnung bewirbt, darf der Vermieter beispielsweise Namen und Vornamen des Interessenten abfragen, ferner Telefonnummer oder Mail-Adresse zur Kontaktaufnahme. Zur Identitätsüberprüfung darf er sich außerdem den Personalausweis

zeigen lassen. Legitim ist an dieser Stelle auch die Frage, ob ein Wohnberechtigungsschein vorliegt. Nach der Wohnungsbesichtigung und mit der Bewerbung eines Mietinteressenten darf der Vermieter Daten einholen, die für einen Vertragsabschluss notwendig sind. Das sind vor allem Informationen zum wirtschaftlichen Hintergrund, also zur beruflichen Situation und zum Einkommen. Weitere zulässige Daten sind nun das Geburtsdatum, die Anschrift und die Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen werden.

Auch Fragen zu Haustieren sind erlaubt. Achtung: Kleintiere wie Fische oder Hamster dürfen ohne Zustimmung des Vermieters gehalten werden! Wo jemand arbeitet und welcher Tätigkeit er nachgeht, darf der Vermieter zu diesem Zeitpunkt ebenfalls nachfragen.

Hat ein Vermieter schließlich vor, mit einem Bewerber ein Mietverhältnis einzugehen, kann er Belege darüber fordern, dass der Kandidat die Miete zahlen kann. Standardmäßig sind das die letzten drei Einkommensnachweise sowie Bonitätsauskünfte wie etwa von der Schufa (siehe Kasten).

Welche Auskünfte zulässig sind, ist auch einzelfallabhängig. Wohnt der Vermieter mit in dem Haus, in dem er Räume vermietet, gilt er als Kleinvermieter. Daraus kann er ein berechtigtes Interesse ableiten, mehr über die Personen zu erfahren, die bei ihm einziehen. In sehr beliebten

Manche Frage ist unzulässig

Großstadtlagen, wo sich teilweise Hunderte Interessenten auf eine Wohnung bewerben, können für eine Vorauswahl manchmal auch schon zu einem früheren Zeitpunkt als gewöhnlich Daten erhoben werden.

Neben den zeitpunktabhängigen Fragen gibt es auch solche, die grundsätzlich gestellt oder nicht gestellt werden dürfen. Wird man als Mieter mit einer unzulässigen Frage konfrontiert, darf man falsche Angaben machen, ohne negative Folgen fürchten zu müssen. Keine Angaben zu machen, ist ebenfalls mög-

lich, man riskiert dadurch aber einen Nachteil gegenüber Mitbewerbern. Wer hingegen bei zulässigen Fragen lügt, riskiert eine Kündigung. Ob jemand verheiratet, ledig oder schwanger ist, spielt für eine Vermietung keine Rolle. Deshalb sind diese Fragen unzulässig, ebenso wie Fragen nach Partei-, Gewerkschafts-, Mietervereinszugehörigkeit oder danach, ob der Mieter ein Musikinstrument spielt. Tabu sind außerdem Erkundigungen nach Vorstrafen oder Krankheiten. Und: Raucher müssen in der Regel nicht wahrheitsgemäß angeben, dass sie rauchen.

Religionszugehörigkeit, Rasse oder ethnische Herkunft dürfen nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) kein Ausschlusskriterium bilden. Eine Ausnahme lässt § 19 Abs. 3 AGG zu, wenn die Datenerhebung der „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ dient. Beruft der Vermieter sich auf diesen Absatz, muss er aber auch tatsächlich ein Integrationskonzept vorlegen können. Die Frage nach der Staatsangehörigkeit ist nur im begründeten Einzelfall zulässig, weil auch sie die Gefahr einer Diskriminierung birgt.

Viele Vermieter interessiert, wie ein Mieter bisher gewohnt hat und warum das Mietverhältnis beendet wurde. Sie haben jedoch – außer bei einer erfolgten Zwangsräumung – kein Recht auf diese Informationen.

Nach eigenem Gutdünken können sich Vermieter_innen keinen Zutritt beschaffen



Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vor-Vermieter nicht verpflichtet ist, eine Mietschuldensfreiheitsbescheinigung auszustellen. Ohne eine solche steht man freilich oft dumm da, da sie in den allermeisten Fällen verlangt wird. Behelfen kann man sich nach Absprache mit Quittungen über geleistete Mietzahlungen.

Das Recht auf Datenauskunft für den Mieter

Auch in einem bestehenden Mietverhältnis spielt Datenschutz eine große Rolle. Man stelle sich nur vor, der Vermieter klingelt unangekündigt und will den Zustand der Wohnung überprüfen. Ohne konkreten sachlichen Grund muss er aber nicht in die Wohnung gelassen werden. Auch Dritten wie Handwerkern oder Wohnungsinteressenten kann ohne ein berechtigtes Interesse an einer Besichtigung der Zutritt verwehrt werden. Ein berechtigtes Interesse kann aus dem Wohnungsverkauf oder einer Neuvermietung entstehen, bei Handwerkern im Falle konkreter Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten oder bei turnusmäßigen Ablesediensten. Besichtigungen müssen mehrere Tage vor dem Termin angekündigt werden und dürfen nur zu den üblichen Zeiten stattfinden. Idealerweise sollte der Vermieter den Termin mit



Ob Sie einen Kinderwunsch haben, geht Vermieter_innen nichts an

dem Mieter absprechen. Und: Der Vermieter darf nicht einfach Bilder machen oder Videos aufzeichnen, ohne den Mieter vorher um Erlaubnis zu bitten. Ausnahme: Wenn er Schäden dokumentieren oder Beweise sichern möchte.

Mieter haben ein Anrecht, entgeltfrei Auskunft über alle Daten zu verlangen, die zu ihrer Person gespeichert sind – auch darauf, wo sie erhoben wurden, an wen sie weitergegeben wurden und warum sie gespeichert werden. Denn: Der Vermieter darf persönliche Daten des Mieters nur zur Durchführung des Mietverhältnisses herausgeben, also etwa an Handwerker, um Termine vereinbaren zu können. An Behörden dürfen Daten vom Vermieter nur in Ausnahmefällen weitergegeben werden, beispielsweise zur Verfolgung einer Straftat. Daten müssen außerdem gelöscht werden, sobald sie nicht mehr benötigt werden. Wer seine Nebenkostenabrechnung überprüfen möchte, kann Einsicht in die jährliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung verlangen. Der Vermieter muss dann einen Termin anbieten, an dem in seinen Räumen die Originalbelege eingesehen werden können.

Katharina Buri

■ Der Berliner Datenschutzbeauftragte und der Berliner Mieterverein haben eine umfassende Broschüre zu Datenschutzfragen veröffentlicht: www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/mietrechtsliteratur/ratgeber.htm Hilfe zu Datenschutzfragen bietet der Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Dr. Alexander Dix, ☎ 13 889-0