

Datenerhebung bei der Vermietung von Wohnraum

Montag, 20 Mai 2019

<https://www.datenschutz.de/datenerhebung-bei-der-vermietung-von-wohnraum/>

„Darf mein Vermieter das fragen? Wozu will er das überhaupt wissen?“ Fragen wie diese stellen sich so manche Wohnungssuchende. Gleichzeitig wissen auch Vermieter oft nicht, welche Fragen im Rahmen des Vermietprozesses zulässig sind und ob sie ein Recht auf eine ehrliche Antwort des Mietinteressenten haben.

Der **Vermieter muss ein berechtigtes Interesse an der Beantwortung der Fragen haben**, das heißt die erfragten Daten müssen erforderlich sein, um eine Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrages mit einem konkreten Bewerber auch unter Bonitäts Gesichtspunkten treffen zu können. Dabei sind die Interessen des Vermieters gegen das Recht auf informationelle Selbstbestimmung des Mietinteressenten abzuwägen.

Der **Umfang des Fragerechts hängt maßgeblich vom Status des Vermietprozesses ab**. In Hinblick darauf, wann bei einer Vermietung von Wohnraum Daten erhoben werden dürfen und welche Daten dies sind, lassen sich drei Zeitpunkte ausmachen:

1. der Besichtigungstermin,
2. die vorvertragliche Phase, in der Mietinteressenten den künftigen Vermietern mitteilen, eine konkrete Wohnung anmieten zu wollen,
3. und der Entscheidung der künftigen Vermieter für bestimmte Mietinteressenten.

Geht es zunächst nur um einen **Besichtigungstermin**, dürfen Vermieter oder die von ihnen beauftragten Makler nur solche Daten von Mietinteressenten erheben und verarbeiten, die für die Durchführung der Besichtigung wichtig sind. Inwieweit die Erhebung von personenbezogenen Daten bei Mietinteressenten im Rahmen eines Besichtigungstermins zulässig ist, richtet sich regelmäßig nach Art. 6 Abs. 1 lit. f) der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). **Sofern der Mietinteressent erklärt, die Wohnung anmieten zu wollen, sind weitere Fragen zulässig**. Spätestens jetzt entsteht ein vorvertragliches Schuldverhältnis zu den künftigen Vermietern. Dann ist Art. 6 Abs. 1 lit. b) DS-GVO maßgebend.

Bei der Anwendung von Art. 6 Abs. 1 lit. b) oder lit. f) DS-GVO kommt es im Rahmen einer Erforderlichkeitsprüfung darauf an, ob bei den Mietinteressenten **Offenbarungspflichten** bestehen beziehungsweise ob die Vermieter zulässige Fragen gestellt werden. Unzulässige Fragen müssen nicht beantwortet werden. Für die **Beurteilung des Fragerechts der Vermieter** ist maßgebend, inwieweit die begehrten Angaben mit dem Mietverhältnis über Wohnraum in einem objektiven Zusammenhang stehen und ob schutzwürdige Interessen der Mietinteressenten am Ausschluss der Datenerhebung bestehen.

Die **Verwendung von Einwilligungserklärungen** gegenüber Mietinteressenten in Formularen zur Selbstauskunft ist nicht das richtige Mittel zur Datenerhebung. Abgesehen davon, dass das Vorliegen einer gesetzlichen Grundlage eine Einwilligung für dieselbe Datenverarbeitung ausschließt, erfordert eine wirksame Einwilligung nach Art. 4 Nr. 11, Art. 7 Abs. 4 der DS-GVO eine freie Entscheidung der

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

Diese Einführung ist auf Basis der Texte „[Orientierungshilfe zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressenten](#)“ des Unabhängigen Datenschutzzentrums Saarland und „[Wohnungssuche](#)“ der Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit entstanden. Für ausführlichere Informationen können Sie unter den folgenden Links recherchieren.

Weiterführende Links zu diesem Thema

[Rechte und Pflichten im Mietverhältnis](#) der Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit

[Erstellung von Mietspiegeln durch Kommunen](#) von der Landesbeauftragten für den Datenschutz Niedersachsen
