

Datenerhebung bei der Vermietung von Wohnraum

Freitag, 23 Oktober 2015

https://www.datenschutz.de/datenerhebung-bei-der-vermietung-von-wohnraum_trashed/

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 unter schiedlichste 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 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.

Dieser Beitrag wurde vom Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Hamburg erstellt