

Informationsblatt

Prüfung Selbstauskunft Mietinteressentinnen oder Mietinteressenten

Stand: 14.01.2022

Rechtliche Grundlage zur fokussierten Prüfung

Das Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht (BayLDA) überwacht als Datenschutzaufsichtsbehörde nach Art. 57 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) die Einhaltung des Datenschutzrechts im nicht-öffentlichen Bereich im Bundesland Bayern, d. h. in privaten Wirtschaftsunternehmen, bei freiberuflich Tätigen, in Vereinen und Verbänden. Um dieser Aufgabe nachkommen zu können, stehen dem BayLDA gem. Art. 58 DS-GVO verschiedene Befugnisse zur Verfügung, insbesondere können gem. Art. 58 Abs. 1 a) DS-GVO die Bereitstellung aller Informationen verlangt werden, die hierfür erforderlich sind und gem. Art. 58 Abs.1 b) DS-GVO Untersuchungen in Form von Datenschutzüberprüfungen durchgeführt werden.

Selbstauskunft von Mietinteressentinnen oder Mietinteressenten

Zumindest in Ballungsgebieten ist es Normalität, dass Mietinteressentinnen oder Mietinteressenten bereits im Hinblick auf eine Erstbesichtigung einer Wohnung ein umfangreiches Formular zur Selbstauskunft zur Verfügung gestellt wird. Dieses soll meist im Vorfeld ausgefüllt werden und bei Gefallen der besichtigten Wohnung dem Eigentümer bzw. dem vom Vermieter beauftragten Immobilienmakler übergeben werden.

Mittels der Formulare zur Selbstauskunft werden zahlreiche Informationen abgefragt, bei denen sich die potentiellen Mieter*innen oftmals fragen, welche Daten überhaupt erforderlich und welche Datenverarbeitungen rechtmäßig sind.

Die Aufsichtsbehörden haben sich bereits mittels einer Orientierungshilfe zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressentinnen positioniert (https://www.datenschutzkonferenz-online.de/media/oh/20180207_oh_mietauskuenfte.pdf). Denn auch wenn bei der Anbahnung von Mietverhältnissen zahlreiche Informationen im Hinblick auf eine Entscheidungsfindung zulässigerweise abgefragt werden dürfen, ist nicht jede für den Vermieter interessante Information erforderlich.

Insbesondere sind für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Datenverarbeitung auch die verschiedenen Zeitpunkte der Kontaktaufnahme, des Besichtigungstermins, der vorvertraglichen Phase, in der die Mietinteressentinnen oder Mietinteressenten den künftigen Vermieter*innen mitteilen, die Wohnung anmieten zu wollen und der Entscheidung für einen bestimmten Mietinteressenten in den Blick zu nehmen.

So ist es beispielsweise in der ersten Phase der Kontaktaufnahme und der Vereinbarung eines Besichtigungstermins nicht erforderlich, dass bereits Informationen zur Bonität (Einkommen, Insolvenzverfahren) verarbeitet werden. Dies darf vielmehr erst dann, wenn sich die Mietinteressentinnen oder Mietinteressenten für die Wohnung auch nach der Besichtigung interessiert zeigen, zulässigerweise erfragt werden. Nachweise zu den Einkommensverhältnissen selbst, z.B. Gehaltsabrechnungen oder auch eine Selbstauskunft einer Auskunftsei wiederum dürfen regelmäßig erst dann verlangt werden, wenn ein beiderseitiges Interesse an der Anbahnung eines Mietverhältnisses besteht und der Vermieter sich für einen bestimmten Mietinteressenten entscheiden muss. Aber auch hier ist

zu beachten, dass die Nachweise in den nicht relevanten Passagen durch die Mietinteressentinnen oder Mietinteressenten geschwärzt werden können, worauf der Vermieter bzw. beauftragte Immobilienmakler hinweisen müssen.

Aus diesem Beispiel wird klar ersichtlich, dass bei der Erhebung von Daten in jeder Phase - ab dem Zeitpunkt des Anbietens einer Wohnung bis zur Vermietung - konkret zu hinterfragen ist, inwieweit die jeweiligen personenbezogenen Daten zu dem jeweiligen Zeitpunkt mit dem potentiellen Mietverhältnis über Wohnraum in einem objektiven Zusammenhang stehen und ob schutzwürdige Interessen der Mietinteressentinnen oder Mietinteressenten am Ausschluss der Datenverarbeitung bestehen.

Bei der jeweiligen Datenverarbeitung sind daneben insbesondere auch die Grundsätze der Datenminimierung und der Speicherbegrenzung gem. Art. 5 Abs., 1 c) und e) DS-GVO zu beachten. Beispielsweise ist es grundsätzlich nicht erforderlich, dass bei der Kontaktdatenerhebung neben dem Namen und der postalischen Adresse sowohl die Telefonnummer als auch die E-Mail Adresse verpflichtend anzugeben sind. Vielmehr würde ein weiteres Datum zu Zwecken einer schnellen Kontaktaufnahme genügen. Die Verwendung von Einwilligungserklärungen gegenüber Mietinteressentinnen oder Mietinteressenten ist aufgrund etwaiger Abhängigkeitsverhältnisse oftmals nicht als das richtige Mittel zur Datenverarbeitung anzusehen. Zudem ist auch Art. 4 Nr. 11 DSGVO i. V. m. Art. 7 Abs. 4 DSGVO zu beachten, nach dessen Vorgaben keine freiwillige und damit eine unwirksame Einwilligungserklärung vorliegen würde, wenn der Abschluss des Mietvertrags von der Einwilligung in die Erhebung nicht erforderlicher Angaben abhängig gemacht wird.

Weiterhin ist nach dem Grundsatz der Speicherbegrenzung die Speicherdauer auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Nicht begründbar ist, weshalb Daten von Mietinteressentinnen oder Mietinteressenten, die nicht zum Zuge kamen, weiterhin aufbewahrt werden. Eine andauernde Datenverarbeitung kann jedoch dann zulässig sein, wenn ein anderweitiger, erneuter Rechtsgrund gegeben ist.

Die Verarbeitung von Mietbewerberdaten unterliegt den allgemeinen datenschutzrechtlichen Anforderungen an Verantwortliche, d.h. insbesondere, dass diese im Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten aufzunehmen sind und die Information der Betroffenen nach Artikel 13 DS-GVO zu gewährleisten ist.

Weiterführende Informationen zum Thema:

- ✓ „Orientierungshilfe zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressentinnen“ der Datenschutzkonferenz, abrufbar unter https://www.datenschutzkonferenz-online.de/media/oh/20180207_oh_mietauskuenfte.pdf
- ✓ Allgemeine Informationen Wohnungswirtschaft der Homepage des BayLDA, abrufbar unter <https://www.lda.bayern.de/de/faq.html>, Stichwort „Wohnungswirtschaft“)
- ✓ Tätigkeitsbericht 2017/ 2018, abrufbar unter https://www.lda.bayern.de/media/baylda_report_08.pdf, dort Ziffer 18.5