

# Von der Wohnungsanzeige bis zum Auszug Datenschutz im Mietverhältnis



Sommerakademie  
am 11. September 2023  
in Kiel

**Torben Dierks**

0431 988-1200

mail@datenschutzzentrum.de

<https://www.datenschutzzentrum.de/>



Unabhängiges Landeszentrum für  
Datenschutz Schleswig-Holstein

## was erwartet Sie heute?

- Grundsätzliches
  - über wen und was sprechen wir?
  - Datenschutzgrundsätze nach Art. 5 DSGVO
- vor dem Mietverhältnis
  - Wohnungsanzeige, aufgedrängte Unterlagen, Wartelisten
  - Besichtigung der Wohnung
  - der Mietinteressent will mieten
  - Entscheidung für einen Mieter und Abschluss des Mietvertrages
- im lfd. Mietverhältnis (versch. praktische Beispiele)
- nach Beendigung des Mietverhältnisses (erforderliche Verarbeitung nach Beendigung des Mietverhältnisses, grdstzl. Löschverpflichtung und Ausnahmen)
- Was fehlt noch?
- Fragen?

# Grundsätzliches

## über wen sprechen wir?

- Definition des „Verantwortlichen“ siehe Art. 4 Nr. 7 DSGVO
- der Vermieter ist für die Einhaltung sämtlicher datenschutzrechtlicher Vorgaben verantwortlich, ggf. gemeinsame Verantwortlichkeit bei Verwaltervertrag
- auch private Vermieter unterliegen dem Anwendungsbereich der DSGVO (keine Ausnahme nach Art. 1 Abs. 2 DSGVO)

## über was sprechen wir?

- Mietverhältnis §§ 535 ff Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), es kann sich um dauerhafte Mietverhältnisse, Zeitmietverträge und ggf. auch Ferienobjekte handeln
- personenbezogene Daten sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen (Art. 4 Nr. 1 DSGVO), d.h. neben Adress-, Geburts- oder Bankdaten auch Verbrauchsdaten o.ä.

## Grundsätzliches

- Rechtmäßigkeit, Verarbeitung nach Treu und Glauben, in nachvollziehbarer Weise (Art. 5 Abs. 1 Buchst. a DSGVO)
- für festgelegte, eindeutige & legitime Zwecke (Zweckbindung – Art. 5 Abs. 1 Buchst. b DSGVO)
- dem Zweck angemessen und auf das notwendige Maß beschränkte Verarbeitung (Datenminimierung – Art. 5 Abs. 1 Buchst. c DSGVO)
- Richtigkeit der Daten (Art. 5 Abs. 1 Buchst. d DSGVO)
- Speicherbegrenzung bzw. Erforderlichkeit (Art. 5 Abs. 1 Buchst. e DSGVO)
- Integrität und Vertraulichkeit (Art. 5 Abs. 1 Buchst. f DSGVO)
- Rechenschaftspflicht (Art. 5 Abs. 2 DSGVO)

# Grundsätzliches

Rechtmäßigkeit, Verarbeitung nach Treu und Glauben, in nachvollziehbarer Weise (Transparenz) – Art. 5 Abs. 1 lit. a DSGVO

mögliche Rechtsgrundlagen:

- Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO) – Erteilung erfolgt freiwillig, d.h. ohne Druck oder empfundenen Zwang – problematisch bei angespanntem Wohnungsmarkt (siehe auch Art. 4 Nr. 11 sowie Art. 7 DSGVO)
- Vertragserfüllung (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO)
- rechtliche Verpflichtung (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO) – ggf. Meldebehörde o.ä.
- berechtigte Interessen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO)

bei Buchst. b bis f: ERFORDERLICHKEIT der Verarbeitung

„Transparenz“ – Informationspflichten nach Art. 13 / Art. 14

## Grundsätzliches

Zweckbindung (Art. 5 Abs. 1 lit. b DSGVO), Datenminimierung (Art. 5 Abs. 1 lit. c DSGVO) und Speicherbegrenzung (Art. 5 Abs. 1 lit. e DSGVO)

- es dürfen nur die zur Erfüllung des Zwecks erforderlichen Daten erhoben werden, hierfür ist im Vorwege der jeweilige konkrete Zweck festzulegen, aus dem sich der Umfang der Datenverarbeitung ergibt (beispielsweise Durchführung einer Besichtigung, Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses oder der Abschluss des Mietvertrages)
- die betroffene Person muss über den Zweck informiert sein
- es geht nicht darum, bereits im Vorwege Daten zu erheben, die ein Vermieter evtl. zu einem späteren Zeitpunkt benötigen könnte
- personenbezogene Daten sind nach Art. 17 Abs. 1 lit. a DSGVO unverzüglich zu löschen, wenn sie für die Zwecke, für die sie erhoben wurden, nicht mehr notwendig sind (Ausnahmeregelungen ergeben sich aus Art. 17 Abs. 3 DSGVO)

# Grundsätzliches

## Integrität und Vertraulichkeit (Art. 5 Abs. 1 lit. f DSGVO)

- der Verantwortliche sollte insbesondere die im Art. 32 DSGVO aufgeführten technischen und organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Daten bereits aus eigenem Interesse umsetzen (Zugangscodes zum PC, Einsatz Verschlüsselungstechnik, Nutzung BCC-Funktion etc.)
- Zugriffsberechtigungen sind anhand der Aufgabenübertragung innerhalb der Wohnungsverwaltung zu erteilen (Unterschied zwischen Bauabteilung, Vermietung, Buchführung und Hausmeister)

## Rechenschaftspflicht / Dokumentationspflicht (Art. 5 Abs. 2 DSGVO)

- schreiben, schreiben, schreiben: Zwecke, rechtliche Grundlagen mit entsprechender Erforderlichkeit oder auch die Erfüllung der Informationspflichten dokumentieren
- Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten nach Art. 30 DSGVO (Ausnahme nach Art. 30 Abs. 5 DSGVO kommt nur sehr selten zur Anwendung)

## vor dem Mietverhältnis

- Wohnungsanzeige

Beispielfall 1: Anzeige im Ortsblatt: Vermietung EFH, dörfliche Struktur, Miethöhe wie bisher 1.000 € kalt

Beispielfall 2: Anzeige im Ortsblatt: Vermietung Wohnung im ZFH, dörfliche Struktur, Lärm kein Problem, da anderer Bewohner im Haus schwerhörig

- aufgedrängte Unterlagen

sollten Unterlagen unaufgefordert übergeben werden, die Daten enthalten, die für die Begründung des Mietverhältnisses nicht erforderlich sind, sind diese zu löschen

- Wartelisten

nur mit Einwilligung des Mietinteressenten, Achtung: Hinweis auf Widerrufsrecht und keine dauerhafte Speicherung



# vor dem Mietverhältnis

## - Besichtigung der Wohnung -

- Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO
- für die Durchführung von Besichtigungen wird grdstzl. nur der Name und die Kontaktdaten des Mietinteressenten benötigt
- im Falle einer Wohnung, die im Rahmen eines Programms zur sozialen Wohnraumförderung errichtet wurde, können darüber hinaus Angaben zum Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins sowie zur Anzahl der genehmigten Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume erhoben werden
- zur Identifikationsüberprüfung ist es zulässig, das Vorzeigen eines Ausweisdokuments zu verlangen und die Vorlage zu dokumentieren, das Anfertigen einer Kopie ist allerdings nicht erforderlich und somit unzulässig
- ggf. Aushändigung der Mieterselbstauskunft an die weiterhin Interessierten
- es sind die Informationspflichten Art. 13 DSGVO zu beachten

## **vor dem Mietverhältnis**

### **- der Mietinteressent will mieten -**

- Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Anbahnung eines Vertragsverhältnisses)
- zur Prüfung der Bonität ist es regelmäßig erforderlich, Angaben zum Nettoeinkommen abzgl. etwaiger Belastungen zu erheben (Forderungsgründe etwaiger Belastungen sind hingegen nicht erforderlich)
- in diesem Zusammenhang darf auch nach dem Beruf und Arbeitgeber, nicht jedoch nach der Dauer des Beschäftigungsverhältnisses gefragt werden
- Familienstand, Religion, Staatsangehörigkeit, Mitgliedschaften in Parteien sind ebenso wie Fragen zu Schwangerschaften, Heiratsabsichten u.ä. unzulässig
- Fragen nach Vorstrafen sind grdstzl. unzulässig, Fragen nach einem eröffneten und noch nicht abgeschlossenen Verbraucherinsolvenzverfahren sind aufgrund der diesbezüglich geltenden Offenbarungspflicht hingegen zulässig

(siehe auch Orientierungshilfe der DSK zur „Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressentinnen“)

## vor dem Mietverhältnis

### - Entscheidung für einen Mieter -

- Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Anbahnung eines Vertragsverhältnisses)
- Angaben zum bisherigen Mietverhältnis
  - Fragen zu Kontaktdaten des bisherigen Vermieters sind weiterhin unzulässig
  - Angaben zur Erfüllung mietvertraglicher Pflichten dürfen erfragt werden
- Nachweise zu den Einkommensverhältnissen
  - Lohn- oder Gehaltsabrechnung, Kontoauszug oder Einkommenssteuerbescheid
  - Schwärzung der nicht erforderlichen Angaben
- Bonitätsauskunft Auskunftfei
  - nur „erforderlich“ wenn noch nicht ausreichend Informationen über die Bonität des Mietinteressenten vorliegen
  - keine Anforderung von Selbstauskünften im Sinne des Art. 15 DSGVO
- Unterlagen der anderen Mietinteressenten werden nicht mehr benötigt und sind zu löschen (Achtung: bei Vermietern mit mehr als 50 Wohnungen findet das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz Anwendung (AGG))

## Abschluss des Mietvertrages

- Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO
- ggf. Erhebung weiterer Daten und Unterlagen, wenn diese für den Abschluss des Vertrages erforderlich sind (beispielsweise Bank- Kontodaten)
- ggf. weitere Kontaktmöglichkeiten und/oder einen Notfallkontakt (auf Grundlage einer Einwilligung)
- Beispielfall: Erhebung Kfz-Kennzeichen und Marke durch Kopie des Kfz-Scheins für die Nutzung des Privatparkplatzes am Hause



## zwischen Abschluss und Beginn des Mietvertrages

- Beispielfall: Datenweitergabe zur Kontaktaufnahme zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter beispielsweise zur Regelungen von Abstandszahlungen, einem alternativen Übergabetermin o.ä.
- Beispielfall: Information der externen Hausmeisterfirma zur Erstellung eines Klingelschildes

## im lfd. Mietverhältnis

- Weitergabe von Kontaktdaten an die übrigen Bewohner des Hauses beispielsweise zum Organisieren eines Hoffestes oder Einhaltung der Hausordnung (Reinigung, Lärm etc.)
- evtl. sogar Aushang am Infobrett im Hausflur (unbestimmter Empfängerkreis)
- Übermittlung der Kontaktdaten an einen Handwerker
  - die Pflicht zur ordnungsgemäßen Überlassung des Mietobjektes ergibt sich aus dem Mietvertrag
  - ggf. Unterscheidung anhand der Reparaturdringlichkeit
  - Information an Betroffenen
  - Verpflichtung des Handwerkers, die Daten nach Erfüllung des Auftrages wieder zu löschen
- Videokamera im Hausflur, Hof oder Keller – Verantwortlicher, Zweck, Rechtsgrundlage, Geeignetheit und Erforderlichkeit

## im lfd. Mietverhältnis

- Die Verbrauchsdatenerfassung durch Messdienstleister ist zur Erfüllung der mietvertraglichen Abrechnungspflicht erforderlich. Auch die Verwendung von Daten aus einem fernablesbaren Zähler durch einen entsprechend beauftragten Dritten ist zulässig, wenn dies zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung und zur Abrechnung mit dem Nutzer sowie zur Erfüllung der bestehenden Informationspflichten erforderlich ist (§§ 6, 6a, 6b HeizkostenV)
- Übermittlung von Mietvertrag u.ä. an eine Versicherung wg. Erstattung der geltend gemachten Mietminderungen aufgrund eines Wasserschadens
- Im Rahmen der Finanzierung der Wohnung fordert die Bank vom Vermieter, dass ein von der Bank bestellter Gutachter Fotoaufnahmen zur Wertermittlung der Wohnung erhebt

## im lfd. Mietverhältnis

- Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjektes
  - kann vom Mieter im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage gefordert werden, um die Rechtmäßigkeit der Gesamtabrechnung zu überprüfen (BGH VIII ZR 189/17)
  - Rechtsgrundlage für die Herausgabe Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO
  - Information aller Betroffenen über die erfolgte Datenweitergabe
- Im Falle eines Mieterhöhungsverlangens besteht ein Begründungserfordernis welches ggf. eine Angabe als Vergleichswohnung erforderlich machen kann. Diese ist so konkret zu bezeichnen, dass diese ohne nennenswerte Schwierigkeiten aufgefunden werden kann, hierbei kann evtl. sogar die Nennung des Namens des Mieters erforderlich sein (BGH VIII ZR 141/02 sowie BGH VIII ZR 79/11)



## Beendigung des Mietverhältnisses

- Erstellung und Veröffentlichung von Bildern für neue Wohnungsanzeige  
Beispielfall: Verweis des Mieters auf Schlüssel bei einer Nachbarin wg. Vorabbesichtigung
  - Weitergabe Kontaktdaten an Mietinteressenten  
anders zu bewerten als Kontaktdatenweitergabe bei Handwerkern
  - Durchführung Wohnungsbesichtigung Mietinteressenten  
muss geduldet werden, Planung allerdings grdstzl. beim Vermieter
  - Weitergabe Kontaktdaten an Nachmieter wg. Abstand oder Übergabetermin  
(Erforderlichkeit?)
- In Falle einer Einwilligung neben Art. 4 Nr. 11 und Art. 7 DSGVO auch die Rechenschaftspflicht nach Art. 5 Abs. 2 DSGVO beachten

## nach Beendigung des Mietverhältnisses

- personenbezogene Daten sind nach Art. 17 Abs. 1 lit. a DSGVO unverzüglich zu löschen, wenn sie für die Zwecke, für die sie erhoben wurden, nicht mehr notwendig sind
- auch nach Beendigung des Mietverhältnisses kann allerdings noch eine Verarbeitung bsplw. zur Abrechnung von Nebenkosten erforderlich sein

Ausnahmen ergeben sich aus Art. 17 Abs. 3 DSGVO

- Aufbewahrungsfristen
  - Daten zur Betriebskosten bis zum Ablauf der Mietereinwendungsfrist zwölf Monate nach Zustellung der Abrechnung (§ 556 Abs. 3 BGB)
  - Daten zu Ansprüchen des Vermieters bis zum Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist drei Jahre (§ 195 BGB)
  - Mietverträge und Betriebskostenabrechnungsunterlagen zehn Jahre (§ 147 AO)
- Geltendmachung, Ausübung und Verteidigung von Rechtsansprüchen (Löschung nach rechtskräftigem Abschluss des Rechtsstreits)

## was fehlt noch?

- Betroffenenrechte nach Art. 15 bis 22 DSGVO (siehe auch Art. 12 DSGVO)
- im Falle einer Auftragsdatenverarbeitung Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung (beispielsweise bei der Beauftragung von Messdienstleistern oder einer Cloudnutzung)
- Meldepflicht bei einer Verletzung datenschutzrechtlicher Pflichten nach Art. 33 DSGVO sowie ggf. Benachrichtigungspflicht der betroffenen (Mieter) nach Art. 34 DSGVO



# Fragen?

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**