

Orientierungshilfe

zur

"Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressentinnen"

Version 0.6

[aktualisiert auf der Sitzung der Sonder-AG „OH Mietauskünfte“ am 30.01.2018]

Einleitung

Vor der Vermietung von Wohnraum erheben Vermieterinnen* bei Mietinteressentinnen persönliche Angaben, auf deren Basis eine Entscheidung über den Vertragsabschluss getroffen werden soll. An der Beantwortung der Fragen müssen Vermieterinnen ein berechtigtes Interesse haben bzw. es dürfen nur solche Daten erhoben werden, die zur Durchführung des Mietvertrags erforderlich sind. Auf Basis einer Interessenabwägung muss das Recht der Mietinteressentinnen auf informationelle Selbstbestimmung Beachtung finden.

Bezüglich der Datenerhebung kann zwischen bis zu drei Zeitpunkten differenziert werden:

- dem Besichtigungstermin (A.),
- der vorvertraglichen Phase, in welcher die Mietinteressentinnen den künftigen Vermieterinnen mitteilen, eine konkrete Wohnung anmieten zu wollen (B.) und
- der Entscheidung der künftigen Vermieterinnen für bestimmte Mietinteressentinnen (C.).

Die Zulässigkeit der Erhebung personenbezogener Daten der Mietinteressentinnen richtet sich im Besichtigungstermin regelmäßig nach Art. 6 Abs. 1 lit. f) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Spätestens nach der Erklärung der Mietinteressentinnen, eine konkrete Wohnung anmieten zu wollen, entsteht ein vorvertragliches Schuldverhältnis zu den künftigen Vermieterinnen, so dass dann Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO maßgebend ist. Stehen Vermieterinnen für die Datenerhebung eine gesetzliche Grundlage nach Art. 6 Abs. 1 lit. b) oder lit. f) DSGVO zur Verfügung, so ist ein Rückgriff auf das Konstrukt der Einwilligung unzulässig, denn für die Mietinteressentinnen würde der Eindruck entstehen, dass die Offenbarung und weitere Verarbeitung der Informationen ihrem Wahlrecht unterläge. Bei der Anwendung von Art. 6 Abs. 1 lit. b) oder lit. f) DSGVO kommt es dann im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung darauf an, ob von Seiten der Interessentinnen Offenbarungspflichten bestehen bzw. ob von Vermieterinnenseite aus zulässige Fragen gestellt werden. Unzulässige Fragen müssen demnach nicht beantwortet werden (Blank, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 543, Rn. 204). Maßgebend für die Beurteilung des Fragerechts der Vermieterinnen ist, inwieweit die begehrten Angaben mit dem Mietverhältnis über Wohnraum in einem objektiven Zusammenhang stehen und ob schutzwürdige Interessen der Mietinteressentinnen am Ausschluss der Datenerhebung bestehen.

Die Verwendung von Einwilligungserklärungen gegenüber Mietinteressentinnen 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 DSGVO eine freie Entscheidung der betroffenen Person. Wird der Abschluss des Mietvertrags von der Erhebung bestimmter Angaben bei Mietinteressentinnen abhängig gemacht, entsteht eine Zwangslage, in welcher keine freiwillige und damit wirksame Einwilligungserklärung zustande kommen kann.

Die folgende Darstellung zu den verschiedenen Phasen der Datenverarbeitung ist nicht im Sinne einer abschließenden Aufzählung zu verstehen:

* Es sind stets Personen aller Geschlechter gleichermaßen gemeint. Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die weibliche Form verwendet.

A. Besichtigungstermin

Streben Mietinteressentinnen zunächst nur eine Besichtigung der Räumlichkeiten an, so ist es in aller Regel nicht erforderlich, Angaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen zu erfragen. Erfragt werden dürfen:

1. Angaben zur Identifikation

Hierzu zählen Name, Vorname und Anschrift. Vermieterinnen sind auch befugt, im Falle der Besichtigung allein durch die Mietinteressentinnen die Angaben durch Vorzeigen eines Personalausweises zu überprüfen und den Umstand der Überprüfung zu dokumentieren. Die Anfertigung einer Ausweiskopie ist nicht erforderlich und damit unzulässig.

2. Angaben aus Wohnberechtigungsschein

Künftige Vermieterinnen dürfen nach § 27 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) eine Wohnung, die im Rahmen eines Programms zur sozialen Wohnraumförderung errichtet wurde, nur Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihnen vorher ihre Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins nachweisen. Möchten Mietinteressentinnen eine solche Wohnung besichtigen, sind Angaben zum Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins sowie zur genehmigten Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume erforderlich, da nur in diesem Fall ein Besichtigungstermin sinnvoll ist. Eine Kopie des Wohnberechtigungsscheins darf erst nach der Erklärung der Mietinteressentinnen, eine Wohnung anmieten zu wollen, erfolgen, da die in dem Formular aufgeführten Angaben zu den Namen und Vornamen der im Haushalt der Mietinteressentinnen befindlichen Personen im Besichtigungstermin nicht erforderlich sind.

B. Erklärung der Mietinteressentinnen, eine Wohnung anmieten zu wollen

1. Familienstand und Angaben zu den im Haushalt lebenden Personen

Angaben zum Familienstand der Mietinteressentinnen werden oft im Hinblick auf die gesamtschuldnerische Haftung von Ehegatten gefordert. Allein aus dieser Zwecksetzung heraus ist kein berechtigtes Interesse der Vermieterinnen gegeben, da Ehegatten nicht zwangsläufig gemeinsam Mietvertragsparteien sein müssen. Soweit nur ein Ehegatte den Wohnraummietvertrag unterzeichnen möchte und im Hinblick auf die äußere Gestaltung des Mietvertrags und die mündlichen Absprachen nicht davon ausgegangen werden kann, dass auch der andere Ehegatte Mietvertragspartei wird, greift keine gesamtschuldnerische Haftung ein. Schließlich ginge auch das Argument ins Leere, von Vermieterinnenseite aus einer möglichen Gebrauchsüberlassung an Dritte zuvor zu kommen, denn nach § 553 Abs. 1 BGB hätten Mieterinnen im Regelfall ein berechtigtes Interesse daran, Ehegatten den Wohnraum zur Nutzung zu überlassen.

Die Anzahl der einziehenden Personen und Informationen darüber, ob es sich um Kinder und/oder Erwachsene handelt, dürfen erfragt werden, da dies für die Beurteilung der Wohnungsnutzung erforderlich ist. Weitere Angaben dürfen zu diesen Personen nicht eingeholt werden, es sei denn, diese möchten Mietvertragspartnerinnen sein.

2. Eröffnetes Insolvenzverfahren, Angabe einer Vermögensauskunft, Räumungstitel wegen Mietzinsrückständen

Die Frage nach einem eröffneten und noch nicht abgeschlossenen Verbraucherinsolvenzverfahren ist zulässig, da Mietinteressentinnen diesbezüglich eine Offenbarungspflicht trifft. Ein Insolvenzverfahren führt dazu, dass das gesamte pfändbare Vermögen zur Insolvenzmasse gehört und davon betroffenen Mietinteressentinnen nur die nicht pfändbaren Vermögensteile zur Verfügung stehen (AG Bonn, Urteil v. 22.09.2005, Az.: 6 C 411/05; LG Bonn, Beschluss v. 16.11.2005, Az.: 6 T 312/05 und 6 S 226/05).

Ob in begründeten Fällen ein Fragerecht nach abgegebenen Vermögensauskünften besteht, hängt u.a. davon ab, nach welchem Zeitraum (in der Regel 2 Jahre) gefragt wird. Bei der Abgabe einer Versicherung an Eides statt im Rahmen einer Vermögensauskunft (§ 802c Abs. 3 ZPO) sind Mietzinsansprüche der Vermieterinnen nicht in gleicher Weise gefährdet (LG Bonn, Beschluss v. 16.11.2005, Az.: 6 T 312/05 und 6 S 226/05). Ferner ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 882f Satz 1 Nr. 4 ZPO eine Einsicht in das Schuldnerverzeichnis unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist und zum Inhalt eines solchen Verzeichnisses auch Eintragungsanordnungen nach § 882c ZPO zählen. Nach § 882f Satz 1 Nr. 4 ZPO ist die Einsicht in das Schuldnerverzeichnis jedem gestattet, der darlegt, Angaben nach § 882b ZPO zu benötigen, um wirtschaftliche Nachteile abzuwenden, die daraus entstehen können, dass Schuldnerinnen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Im Hinblick auf den erheblichen Eingriff in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung der Mietinteressentinnen ist bei der Anwendung von § 882f Satz 1 Nr. 4 ZPO vor allem der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Ferner muss den wirtschaftlichen Nachteilen bedeutsames Gewicht zukommen (Utermark/Fleck, in: Vorwerk/Wolf, Beck'scher Online-Kommentar ZPO, 2017, § 882f, Rn 8). An die Zulässigkeit einer Datenerhebung beim Vollstreckungsgericht nach § 882f Satz 1 Nr. 4 ZPO sind ähnlich hohe Anforderungen zu stellen, wie im Rahmen einer Datenerhebung nach Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO bei Mietinteressentinnen.

Fragen nach Räumungstiteln wegen Mietzinsrückständen sind dann zulässig, wenn diese aufgrund der zeitlichen Nähe noch Auskunft darüber geben können, ob künftige Mietzinsansprüche gefährdet wären. Dies kann der Fall sein, wenn bezüglich eines bestehenden Wohnraummietverhältnisses mit anderen Vermieterinnen die Zwangsräumung wegen Mietzinsrückständen droht (AG Wolfsburg, Urteil v. 09.08.2000, Az.: 22 C 498/99). Fragen danach, ob in den letzten fünf Jahren Räumungsklagen wegen Mietzinsrückständen eingeleitet oder durchgeführt wurden, in welchen das Verfahren mit einem Räumungstitel abgeschlossen wurde, werden als zulässig angesehen (LG Wuppertal, Urteil v. 17.11.1998, Az.: 16 S 149/98).

3. Religion, Rasse, ethnische Herkunft bzw. Staatsangehörigkeit

Eine pauschale Abfrage dieser Angaben ist unzulässig. Dies ergibt sich auch aus dem Verbot der unterschiedlichen Behandlung von Personen anhand dieser Merkmale aus § 19 Abs. 1 AGG. Nach § 19 Abs. 3 AGG ist bezüglich der Rasse, der ethnischen Herkunft und der Religion bei der Vermietung von Wohnraum eine unterschiedliche Behandlung ausnahmsweise zulässig, wenn dies im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse notwendig ist. Zwingende Voraussetzung hierfür ist, dass zunächst ein schlüssiges wohnungspolitisches Konzept vorliegt. Dieses Konzept muss auch zur Prüfung sachlicher Gründe

(vgl. etwa § 20 Abs. 1 Nr. 4 AGG) Auskunft geben, die eine Ungleichbehandlung rechtfertigen und folglich zur Entschärfung von Konflikten beitragen können.

Die Frage nach der Staatsangehörigkeit ist nicht erforderlich (i. S. d. Art. 6 Abs. 1 DSGVO) und damit nicht zulässig.

4. Vorstrafen und strafrechtliche Ermittlungsverfahren

Die Erhebung von Angaben zu Vorstrafen ist grundsätzlich nicht erforderlich und damit unzulässig. Berücksichtigt werden muss zum einen, dass bestimmte Strafen nicht in ein polizeiliches Führungszeugnis aufzunehmen sind, § 32 Abs. 2 BZRG, und sich schon deshalb keine darüber hinaus gehenden Mitteilungspflichten gegenüber einem Vermieter ergeben können.

Eine Offenbarung von Vorstrafen wird bisher nur im Zusammenhang mit der Begründung von Arbeitsverhältnissen und bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen als zulässig angesehen. Bei der Anbahnung von Mietverhältnissen besteht keine vergleichbare Gefährdungslage, da hier ausschließlich die Frage nach der Bonität der Mietinteressentinnen von Bedeutung ist.

Auch die Erhebung von Informationen zu laufenden strafrechtlichen Ermittlungsverfahren ist unzulässig.

5. Heiratsabsichten, Schwangerschaften, Kinderwünsche

Angaben zu Heiratsabsichten, bestehenden Schwangerschaften und Kinderwünschen zählen zum Kernbereich privater Lebensgestaltung. Fragen hierzu sind unzulässig. Eine Aufnahme von Kindern und Ehegatten in der Wohnung wäre für zukünftige Mieterinnen schon nicht erlaubnispflichtig im Sinne von § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB, denn diese Personen sind in Anwendung von Art. 6 Abs. 1 GG bereits keine Dritten (§ 553 Abs. 1 BGB), sondern nahe Familienangehörige. Die Aufnahme von Familienangehörigen muss nur angezeigt werden. Einer Aufnahmeerlaubnis durch die Vermieterinnen bedarf es nicht.

6. Mitgliedschaften in Parteien und Mietvereinen

Die Frage nach einer evtl. bestehenden Zugehörigkeit zu Parteien oder Mietervereinen ist unzulässig. Mit den Angaben wird nämlich keine Aussage zur Bonität der Mietinteressentinnen bzw. zu deren Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit getroffen.

7. Angaben zu Arbeitgebern, zum Beschäftigungsverhältnis und zum Beruf

Für die Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrags darf nach dem Beruf und den Arbeitgeberinnen als Kriterium zur Beurteilung der Bonität der Mietinteressentinnen gefragt werden. Die Dauer einer Beschäftigung bietet in einer mobilen Gesellschaft hingegen keine Gewissheit über die Fortdauer und Beständigkeit des Beschäftigungsverhältnisses und ist daher ungeeignet, das Sicherheitsbedürfnis der Vermieterinnen zu erfüllen. Fragen nach der Dauer der Beschäftigung sind damit unzulässig.

8. Einkommensverhältnisse

Die Erfragung der Höhe des Nettoeinkommens und desjenigen Betrags, der nach Abzug der laufenden monatlichen Belastungen für die Tilgung des Mietzinses zur Verfügung steht, ist regelmäßig erforderlich. Bezüglich der Höhe des Nettoeinkommens wäre jedoch auch die Angabe einer bestimmten Betragsgrenze durch Mietinteressentinnen ausreichend, verbunden mit dem Hinweis, dass diese Grenze überschritten wird. Im Hinblick auf die monatlichen Belastungen ist die Erfragung der Forderungsgründe (Unterhaltsverpflichtungen, Darlehensverbindlichkeiten etc.) unzulässig, da dies für die Beurteilung der Bonität nicht erforderlich ist.

Fragen nach den Einkommensverhältnissen sind unzulässig, wenn die Mietzahlungen vollständig von einer öffentlichen Stelle übernommen und direkt an die Vermieterinnen geleistet werden sollen.

9. Angaben zu Haustieren

Fragen der Vermieterinnen nach der beabsichtigten Haltung von Haustieren sind zulässig, soweit die Tierhaltung nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zählt und folglich zustimmungsbedürftig ist. Dies gilt nicht für Kleintiere.

C. Entscheidung der künftigen Vermieterinnen für bestimmte Mietinteressentinnen

Haben sich zwei oder mehrere Mietinteressentinnen für eine konkrete Wohnung entschieden, so trifft die künftige Vermieterin die Entscheidung für bestimmte Mietinteressentinnen (Erstplatzierte). Nach dieser Entscheidung kann die Einholung weiterer Informationen bei der Erstplatzierten erforderlich sein.

1. Angaben zum Vormietverhältnis

Fragen nach den Kontaktinformationen aktueller oder früherer Vermieterinnen der Mietinteressentinnen (z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) sind unzulässig. Denn solche Angaben sind für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses nicht erforderlich.

Erfragt werden dürfen Angaben zur Erfüllung mietvertraglicher Pflichten, sofern diese Aufschluss über die Zahlungsfähigkeit der Mietinteressentinnen geben. Angaben, die zur Zahlungsfähigkeit Auskunft geben, sind etwa die Zahlung der vereinbarten Miete und der Nebenkosten.

Fragen nach Pflichtverletzungen können zulässig sein. Voraussetzung ist aber, dass die Pflichtverletzung eine Kündigung rechtfertigt und solche Pflichtverletzungen auch noch in Zukunft zu erwarten sind. Die Kündigung muss dazu rechtskräftig oder die Pflichtverletzung in tatsächlicher Hinsicht unbestritten sein und auch aus Sicht der Mietinteressentinnen eine Kündigung in rechtlicher Hinsicht rechtfertigen.

Im Rahmen der Anforderung einer Selbstauskunft der Mietinteressentinnen ist zu beachten, dass bisherige Vermieterinnen diesen gegenüber nicht verpflichtet sind, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erstellen (BGH, Urteil v. 30.09.2009, Az.: VIII ZR 238/08). Folglich kann eine solche Bescheinigung vom Mietinteressentinnen bei der beabsichtigten Neuvermietung von Wohnraum nicht verlangt werden. Zulässig wäre es aber, vom Mietinteressentinnen wahlweise entweder nach § 368 BGB von Vorvermieterinnen geschuldete Quittungen über empfangene Zahlungen oder geschwärzte Kontoauszüge und Mietverträge als Beleg zu geleisteten Mietzahlungen

an Vorvermieterinnen sowie zur Höhe des Mietzinses und damit zum Nachweis einer bestehenden Bonität zu erbitten.

2. Nachweise zu den Einkommensverhältnissen

Künftige Vermieterinnen können bereits bei der Erfragung der Höhe des Nettoeinkommens und der Höhe der monatlichen Belastungen darauf hinweisen, dass für den Fall einer positiven Entscheidung für die Mietinteressentin, quasi unmittelbar vor Unterzeichnung des Vertrags, noch Nachweise zu den Einkommensverhältnissen vorgelegt werden müssen, z.B. eine Lohn- oder Gehaltsabrechnung, ein Kontoauszug oder ein Einkommensteuerbescheid in Kopie – jeweils unter Schwärzung der nicht erforderlichen Angaben.

3. Vorlage der Selbstauskunft nach Anfrage bei einer Auskunftsei

Von den Mietinteressentinnen dürfen nur solche Auskünfte angefordert werden, die zum Nachweis ihrer Bonität für den spezifischen Fall der Eingehung eines Mietverhältnisses durch Mietinteressentinnen z.B. bei Auskunftseien eingeholt werden können und ausschließlich die hierfür erforderlichen Angaben enthalten.

Nicht angefordert werden dürfen Selbstauskünfte im Sinne des Art. 15 DSGVO, die betroffene Personen bei Auskunftseien einholen können. Denn diese enthalten häufig wesentlich mehr Angaben über die wirtschaftlichen Verhältnisse der betroffenen Personen, als für eine Beurteilung der Bonität im Rahmen des Mietverhältnisses erforderlich ist.

4. Abfrage von Bonitätsauskünften über die Mietinteressentinnen durch Vermieterinnen

Die Abfrage von Bonitätsauskünften über Mietinteressentinnen bei Auskunftseien ist nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen einer gesetzlichen Vorschrift (Art. 6 Abs. 1 lit. b) oder lit. f) DSGVO) erfüllt sind. Liegen bereits ausreichende Informationen über die Bonität der Mietinteressentinnen vor, z. B. durch spezielle Bonitätsnachweise im Sinne von C. 3. (1. Abs.), ist eine Abfrage bei Auskunftseien nicht zulässig.

Da die Verwendung von Einwilligungserklärungen gegenüber Mietinteressentinnen in Formularen zur Selbstauskunft nicht als das richtige Mittel zur Datenerhebung anzusehen ist, wäre auch das Verlangen des künftigen Vermieters, eine Einwilligungserklärung für die Einholung einer Bonitätsauskunft abzugeben, nicht rechtmäßig. Dabei 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.