

www.vdiv-nrw.de



VDIV NRW **AKTUELL**
HANDLUNGSEMPFEHLUNG

ERFASSUNG VON MIETERDATEN IM VERMIETUNGSPROZESS

Quelle: VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.



HANDLUNGSEMPFEHLUNG DES VDIV DEUTSCHLAND ZUR ERFASSUNG VON MIETERDATEN IM VERMIETUNGSPROZESS

Berlin, 2. Juni 2023

EINLEITUNG

Den Datenschutz gab es in Deutschland bereits vor Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und war im Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.2003 (BGBl. I S. 66) kodifiziert. Auch wenn wir es nicht wahrhaben wollen, handelt sich beim Datenschutz dem Grunde nach bereits um ein „altes Eisen“. Jedoch trat der Datenschutz erst mit Inkrafttreten der DS-GVO und des „neuen“ Bundesdatenschutzgesetzes, beide zum 25.05.2018, erst richtig in unser aller Bewusstsein und ist präsenter als jemals zuvor.

Dennoch scheint der Datenschutz für viele Immobilieneigentümer und Immobilienverwalter immer noch ein heißes Eisen zu sein, das man ungern und dann nur mit Samthandschuhen anfasst. Die DS-GVO und das BDSG gelten dabei für den institutionellen großen Wohnungskonzern genauso, wie für den „kleinen“ Einzelvermieter. Gleiches gilt für die Immobilienverwaltung.

Datenschutz stellt an die gesamte Wirtschaft neue Herausforderungen. Die Entscheidungen einzelner Behörden und Gerichte in den vergangenen Jahren zeigen klar in eine Richtung. Wer sich nicht an den Datenschutz hält, muss mit empfindlichen Bußgeldern rechnen.

Das wohl bisher prominenteste Beispiel ist der Bußgeldbescheid gegen ein großes Wohnungsunternehmen aus dem Jahr 2019 in Höhe von 14,5 Millionen Euro. Letztlich hat die Datenschutzbehörde das Bußgeld verhängt, weil Daten insbesondere aus dem Vermietungsprozess nicht bzw. nicht ausreichend gelöscht waren. Zwar lagen hier unzweifelhaft Datenschutzverstöße vor, jedoch liegt dieses Bußgeldverfahren derzeit noch zur Klärung anderer rechtlicher Fragen beim Europäischen Gerichtshof. Dennoch muss uns, der gesamten Immobilienbranche, nunmehr klarwerden, dass wir den Datenschutz angehen und dauerhaft umsetzen müssen.

Diese Handlungsempfehlung bezieht sich daher ganz konkret auf die Einhaltung des Datenschutzes im Rahmen des „Vermietungsprozesses“. Verwaltungen sollten hierbei die nachfolgenden Ausführungen im Blick haben, wenn sie externe Dienstleister hierbei beauftragen.

1. GRUNDSÄTZLICHES

Bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten sieht Art. 5 Abs. 1 DS-GVO sechs „Grundsätze“ vor, die für den Datenschutz fundamental sind:

- a) Die Datenverarbeitung muss rechtmäßig sein („Rechtmäßigkeit, Verarbeitung nach Treu und Glauben, Transparenz“).
- b) Die Daten dürfen nur für bestimmte Zwecke erhoben und weiterverarbeitet werden („Zweckbindung“).
- c) Die Datenverarbeitung darf nur auf das notwendige Maß beschränkt sein („Datenminimierung“).
- d) Die Datenverarbeitung muss richtig und auf dem neuesten Stand sein („Richtigkeit“).
- e) Die Daten dürfen nur so lange gespeichert werden, bis der Zweck der Datenerhebung erreicht wurde („Speicherbegrenzung“).
- f) Die Daten müssen sicher verarbeitet werden („Integrität und Vertraulichkeit“).

Für die Einhaltung dieser Grundsätze ist der Verantwortliche gemäß Art. 5 Abs. 2 DS-GVO verantwortlich. Er hat die Einhaltung dieser Grundsätze auch nachzuweisen („Rechenschaftspflicht“).

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass in der Regel der Vermieter (ggf. auch der Verwalter) Verantwortlicher im Sinne der DS-GVO ist/sind und daher für die Einhaltung des Datenschutzes verantwortlich und rechenschaftspflichtig.

Gemäß Art. 83 DS-GVO können je nach Schwere des Datenschutzverstoßes Geldbußen in Höhe von 20.000.000,00 EUR oder im Fall eines Unternehmens von bis zu 4 % seines gesamten weltweit erzielten Jahresumsatzes des vorangegangenen Geschäftsjahrs verhängt werden, je nachdem, welcher der Beträge höher ist.

Es ist also an der Zeit, den Datenschutz auch in der Wohnungswirtschaft endlich und konsequent anzugehen.

Die Datenschutzkonferenz (DSK) ist ein Gremium der unabhängigen deutschen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder und gibt in regelmäßigen Abständen Orientierungshilfen und/oder Positionspapiere zu diversen datenschutzrechtlichen Fragen heraus. Bereits in Jahr 2018 wurde die Orientierungshilfe zur „Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressentinnen“ veröffentlicht. Diese Orientierungshilfe wird von den Landesdatenschutzbehörden stringent beachtet „für gut befunden“.

Die Landesbehörden „leben“ diese Orientierungshilfe, sodass es sich den Vermieter und den Verwalter für die tägliche Praxis empfiehlt, sich an dieser Orientierungshilfe zu orientieren.

Nach dieser Orientierungshilfe lässt sich der Vermietungsprozess aus datenschutzrechtlicher Sicht in drei Phasen einteilen.

Phase 1: die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bzw. der Besichtigungstermin selbst

Phase 2: der Mietinteressent bekundet sein Interesse, die Wohnung anmieten zu wollen (vorvertragliche Phase)

Phase 3: Auswahl des Vermieters unter allen Mietinteressenten

Je weiter der Vermietungsprozess voranschreitet, umso „mehr“ Daten/ Informationen darf der Vermieter vom Mietinteressenten verlangen, wobei stets die oben dargelegten Grundsätze der Datenerhebung und Datenverarbeitung im Vordergrund stehen und zu beachten sind.

2. WELCHE DATEN DARF DER VERMIETER VOM MIETER WANN ERHEBEN?

Phase 1

In Phase 1 des Vermietungsprozesses geht es zunächst nur darum, dass ein Mietinteressent eine konkrete Wohnung besichtigen möchte oder beim Vermieter/ Verwalter anfragt, ob eine Wohnung zur Vermietung frei ist und besichtigt werden kann.

Allein für die Besichtigung der Räumlichkeiten besteht für den Vermieter/ Verwalter kein Grund, Angaben der Mietinteressenten zu ihren wirtschaftlichen Verhältnissen zu erlangen. Denn der in Phase 1 der Vermietung ist der Zweck der Datenverarbeitung allein die Durchführung der Besichtigung der Räumlichkeiten. Welches Einkommen die Mietinteressenten haben, ist daher für die Erreichung des Zwecks in Phase 1 aus datenschutzrechtlicher irrelevant und widersprüche zumindest den oben unter Ziffer 1. dargestellten Grundsätzen a) bis c).

In Phase 1 des Vermietungsprozesses dürfen folgende Daten erhoben werden:

- a) Daten zur Identifikation des Mietinteressenten
 - Name
 - Vorname
 - Anschrift

- b) Daten zur Erreichbarkeit
 - E-Mail-Adresse oder Telefonnummer

c) Daten aus dem Wohnberechtigungsschein (wenn eine Wohnung mit Belegungsbindung vorliegt; § 27 WoFG)

- Frage nach Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins
- Frage nach genehmigter Wohnfläche
- Frage nach genehmigter Anzahl der Wohnräume

Zur Überprüfung der vom Mietinteressenten getätigten Angaben, dürfen sich Vermieter/ Verwalter im bzw. unmittelbar vor dem Besichtigungstermin den Personalausweis sowie den Wohnberechtigungsschein zeigen lassen. Die Anfertigung von Kopien ist nicht erlaubt.

Phase 2

In Phase 2 des Vermietungsprozesses bekundet der Mietinteressent sein Interesse, die bereits besichtigte Wohnung oder die unbesichtigte Wohnung anmieten zu wollen. In dieser Phase wird die sogenannte vorvertragliche Phase eingeleitet, in der der Vermieter/ Verwalter ein berechtigtes Interesse hat, weitere Informationen des Mietinteressenten zu erfragen. Denn der Zweck der weiteren Datenerhebung in dieser Phase liegt für den Vermieter/Verwalter darin, herauszufinden, ob denn der Mietinteressent überhaupt geeignet ist, um diese konkrete Wohnung anmieten zu können.

In Phase 2 des Vermietungsprozesses dürfen folgende weitere Daten erhoben werden:

- a) Name, Vorname wer Vertragspartner werden möchte.
- b) Anzahl der einziehenden Personen und Informationen darüber, ob es sich um Minderjährige und/oder Erwachsene handelt.
- c) Frage nach einem eröffneten und noch nicht abgeschlossenen Verbraucherinsolvenzverfahren.
- d) Frage, ob innerhalb der letzten zwei Jahre eine Vermögensauskunft abgegeben wurde.
- e) Frage, ob im derzeitigen Mietverhältnis Mietrückstände bestehen, die zu einer Kündigung berechtigen.
- f) Frage, ob innerhalb der letzten 5 Jahre eine Räumungsklage wegen Mietrückständen geführt wurde und mit einem Räumungs- und Zahlungsurteil endete.
- g) Fragen zum Beschäftigungsverhältnis (Beruf und Arbeitgeber).
- h) Frage zur Höhe des Nettoeinkommens und desjenigen Betrages, der nach Abzug der laufenden monatlichen Belastungen für die Tilgung der Miete übrigbleibt.

In dieser Phase kann bereits darauf hingewiesen werden, dass für den Fall einer positiven Entscheidung für die Mietinteressenten noch Nachweise zu den Einkommensverhältnissen vorgelegt werden müssen.

Soll/wird die Miete hingegen von einer öffentlichen Stelle direkt an den Vermieter gezahlt sind Fragen zu den Einkommensverhältnissen unzulässig.

- i) Fragen 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.

Zu folgenden Punkten ist die Datenerhebung unzulässig:

- a) Fragen zu Religion, Rasse, ethnische Herkunft bzw. Staatsangehörigkeit
- b) Fragen zu Vorstrafen und strafrechtlichen Ermittlungsverfahren
- c) Heiratsabsichten, bestehende Schwangerschaften und Kinderwünsche
- d) Mitgliedschaften in Parteien oder sonstigen Vereinigungen/ Vereinen

Phase 3

In dieser Phase des Vermietungsprozesses liegen dem Vermieter/Verwalter mehrere „Bewerbungen“ von Mietinteressenten vor und es geht nun um die Auswahl des künftigen Mieters.

In dieser Phase ist der Zweck der Datenerhebung die Auswahl eines konkreten Mietinteressenten unter mehreren zunächst gleich geeigneten Interessenten.

In Phase 3 des Vermietungsprozesses dürfen folgende weitere Daten erhoben werden:

- a) Nachweise zu den Einkommensverhältnissen und sonstige Auskünfte, die zum Nachweis der Bonität für den spezifischen Fall der Eingehung des Mietverhältnisses durch Mietinteressenten erforderlich ist.
- b) Angaben zur Erfüllung mietvertraglicher Pflichten, sofern diese Aufschlüsse über die Zahlungsfähigkeit geben.

Zu beachten ist, dass die Ausstellung der sogenannten Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom Vermieter nicht geschuldet ist und daher vom neuen Vermieter auch nicht vom Mietinteressenten verlangt werden kann. Jedoch wäre die Frage nach einer Quittung für die erfolgten Mietzahlungen zulässig, da diese Auskunft über die Bonität des Mietinteressenten geben und der Vermieter verpflichtet ist, eine Quittung auszustellen.

- c) Fragen nach Pflichtverletzungen aus dem vorherigen Mietverhältnis können zulässig sein, wenn die Pflichtverletzung eine Kündigung rechtfertigen würde.
- d) Abfrage von Bonitätsauskünften bei Auskunftgebern, wenn nicht schon nach a) und b) ausreichende Auskünfte vorliegen.

3. WANN MÜSSEN DIE ERHOBENEN DATEN GELÖSCHT WERDEN?

Die anlässlich von Besichtigungsterminen oder auf Grund des vom Wohnungsbewerber bekundeten Interesses, eine bestimmte Wohnung anmieten zu wollen, erhobenen Daten müssen wieder gelöscht werden, wenn mit den Wohnungsbewerbern im Anschluss an die Datenerhebung kein Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Personenbezogene Daten, dürfen wegen der Grundsätze der Datenminimierung und der Speicherbegrenzung (Art. 5 Abs. 1 lit. c und e DS-GVO) stets nur in dem für die Zwecke der Verarbeitung notwendigen Maß verarbeitet werden. Demnach sind die Daten zu löschen, sobald keine Zwecke vorhanden sind, die ein berechtigtes Interesse an deren Aufbewahrung rechtfertigen. Wonach bemisst sich danach die zulässige Dauer für die Aufbewahrung von personenbezogenen Daten von Wohnungsbewerbern?

Nach § 19 Abs. 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) besteht grundsätzlich bei der Begründung von zivilrechtlichen Schuldverhältnissen ein Benachteiligungsverbot aus den in der Norm genannten Gründen (z.B. Benachteiligung aus Gründen der Rasse, wegen des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung oder der sexuellen Identität). Nach § 21 AGG kann ein beim Auswahlprozess (mutmaßlich) Benachteiligter Ansprüche auf Beseitigung der Beeinträchtigung oder Schadenersatz verlangen, wobei Ansprüche gemäß § 21 Abs. 5 AGG innerhalb einer Frist von zwei Monaten geltend gemacht werden müssen.

Um sich gegen den Vorwurf eines Verstoßes gegen das AGG verteidigen zu können, ist es aus der Sicht des Vermieters/ Verwalters damit erforderlich, Dokumentationen mit personenbezogenen Daten aus dem Bewerbungsprozess jedenfalls für eine Dauer von etwa drei Monaten (Ausschlussfrist für die Geltendmachung von Ansprüchen nach dem AGG zzgl. Zustellungsfristen), beginnend mit dem Zeitpunkt der Absage, aufzubewahren. Rechtsgrundlage für die Aufbewahrung der Bewerberdaten ist in diesem Fall das berechnete Interesse des Vermieters zur Abwehr von Rechtsansprüchen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

Wenn der Vermieter zu einem Wohnungsbewerber Informationen aus Auskunftsteien (z.B. SCHUFA-Auskunft) eingeholt hat, dann ist er nach den üblichen Geschäftsbedingungen der Auskunftstei in der Regel verpflichtet, geeignete Aufzeichnungen über seine Anfrage für den Zeitraum von mindestens zwölf Monaten aufzubewahren, damit das Bestehen eines berechtigten Interesses zur Einholung der Anfrage dokumentiert- und durch die Auskunftstei mittels entsprechender Stichprobenkontrollen überprüft werden kann.

Vom Vermieter sind also entweder ein von der Auskunftstei ggf. herausgegebenes und vom Mieter zu unterzeichnendes Hinweisblatt oder andere Aufzeichnungen, die dazu geeignet sind, sein berechtigtes Interesse an der Auskunft (Anbahnung des Mietverhältnisses) bestätigen zu können, mindestens zwölf Monate, beginnend mit dem Zeitpunkt der Anfrage aufzubewahren.

Nach den üblichen Geschäftsbedingungen der Auskunftsteien ist dem Betroffenen vom Vermieter ferner vor der Anfrage ein Informationsblatt der Auskunftstei mit Hinweisen zur Datenverarbeitung durch das Auskunftsunternehmen auszuhändigen. Datenschutzrechtlich hat das den Hintergrund, dass Auskunftsteien hinsichtlich der vom Vermieter weitergeleiteten Bewerberdaten eigene Verantwortliche im Sinne von Art. 4 Nr. 7 DS-GVO sind, woraus sich die Verpflichtung ergibt, den Betroffenen nach Art. 14 DS-GVO über die in ihrer Verantwortlichkeit erfolgende Datenverarbeitung zu informieren.