

# IMMOBILIEN- UND DATENSCHUTZRECHT

## APRIL 2022

### Datenschutz und Mietvertrag

Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist in vielen Lebensbereichen zu berücksichtigen. Auch im Rahmen von Mietverhältnissen werden persönliche Daten von (potentiellen) Mietern erfragt und verarbeitet. Daher sollten sowohl Vermieter als auch Mieter wissen, wie mit diesen personenbezogenen und teilweise sehr sensiblen Daten umzugehen ist.

Dieser Newsletter soll hierfür einen ersten Überblick geben, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht.

#### 1. Grundlagen

Durch den Datenschutz soll gewährleistet werden, dass der Einzelne beim Umgang mit seinen personenbezogenen Daten nicht in seinen Persönlichkeitsrechten beeinträchtigt wird. Der Einzelne, hier der „Betroffene“ i.S.d. DSGVO, soll daher wissen, wer sich welche seiner Daten zu welchem Zweck beschafft, wie die personenbezogenen Daten verarbeitet und an wen diese weitergegeben werden.

Insbesondere das im Grundgesetz verankerte Recht auf informationelle Selbstbestimmung, also dass jeder selbst über die Herausgabe und Verwendung seiner personenbezogenen Daten bestimmen darf, soll hierdurch gewahrt werden.

Gemäß Artikel 4 Ziffer 1 DSGVO fallen unter den Begriff der personenbezogenen Daten

*„alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person [...] beziehen; als identifizierbar wird eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt, insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standortdaten, zu einer Online-Kennung oder zu einem oder mehreren besonderen Merkmalen, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Person sind, identifiziert werden kann“*

Demnach sind alle Angaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse einer Einzelperson personenbezogene Daten, wobei es keine Rolle spielt, wie sensibel diese Daten sind oder woher sie stammen. Als Beispiel sei darauf hingewiesen, dass bereits Name und Anschrift aber auch Bank- und Verbrauchsdaten personenbezogene Daten darstellen.

Derjenige, der personenbezogene Daten verarbeitet, ist „Verantwortlicher“ i.S.d. DSGVO. Das Verarbeiten personenbezogener Daten ist dann zulässig, wenn die betroffene Person zustimmt oder eine Rechtsvorschrift dies gestattet. Bei der Datenverarbeitung muss sodann Transparenz für die betroffene Person herrschen. So sind die Daten nach Möglichkeit bei der betroffenen Person zu erheben, das Speichern und nicht zu erwartende Weitergabe der Daten mitzuteilen, der betroffenen Person Auskunft zu erteilen und die verantwortlichen Stellen der betroffenen Person bekannt zu geben.

Ein weiterer zu berücksichtigender Grundsatz ist dabei der Grundsatz der Datenminimierung. Danach müssen personenbezogene Daten dem Zweck angemessen und erheblich sowie auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein (vgl. Art. 5 DSGVO).

#### 2. Einzelfragen im Mietrecht

Für die Datenerhebung und Datenspeicherung personenbezogener Daten im Bereich der Wohnungswirtschaft bestehen keine spezialgesetzlichen Regelungen, es gilt der Grundsatz der Erforderlichkeit.

An dieser Stelle ist zu berücksichtigen, dass nicht nur der Vermieter selbst personenbezogene Daten verarbeiten kann, sondern dieser die Verarbeitung personenbezogener Daten an einen Dritten abgibt und folglich einen Dritten mit der Verarbeitung der Daten beauftragt, sog. Auftragsverarbeitung. Dies ist z.B. bei der Ableitung von Verbrauchsdaten oder der Beauftragung einer Wohnungsverwaltung oder eines Maklers der Fall. In diesen Fällen sollte gewährleistet sein, dass ein entsprechender Auftragsverarbeitungsvertrag vorliegt.

##### a) Umgang mit Mietinteressenten und das Frage-recht des Vermieters

Schon vor Beginn eines Mietverhältnisses werden zahlreiche personenbezogene Daten erhoben und im Folgenden auch verarbeitet. Aufgrund des zu beachtenden Grundsatzes der Datenminimierung sind Daten von Mietinteressenten nur zu erheben, soweit sie tatsächlich erforderlich sind. Auch entsprechende personenbezogene Daten aus dem Bewerbungsfragebogen sind nur dann in den späteren Mieterstammdatensatz zu übernehmen, wenn und soweit dies tatsächlich unbedingt erforderlich ist.

Nicht jede für die Vermieterseite noch so interessante Information ist immer erforderlich.

Eine Datenverarbeitung kommt demnach nur dann in Frage, wenn eine entsprechende freiwillige Einwilligung des Mietinteressenten, was in den meisten Fällen problematisch sein dürfte, oder berechtigte Interessen vorliegen und diese Daten erforderlich sind.

Bezüglich des Fragerechts des Vermieters kommt es im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung also darauf an, ob von Seiten der Mietinteressenten Offenbarungspflichten bestehen bzw. ob seitens des Vermieters zulässige Fragen gestellt worden sind. Mietinteressenten müssen dabei unzulässige Fragen des Vermieters von vornherein nicht beantworten. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der vermietenseits gestellten Fragen ist zu beachten, inwieweit die vermietenseits begehrten Angaben mit dem Mietverhältnis in einem objektiven Zusammenhang stehen und ob schutzwürdige Interessen der Mietinteressenten am Ausschluss der Datenerhebung bestehen.

Als grundsätzlich zulässig erachtet werden z.B. Fragen nach der Identität, nach Haustieren und nach einem etwaig vorhandenen Wohnberechtigungsschein.

Unzulässig hingegen sind z.B. Frage nach der Nationalität oder Herkunft, Schwangerschaft oder Kinderwunsch, Bestehen von Krankheiten, Vorstrafen sowie laufende Ermittlungsverfahren, der politischen Einstellung, Mitgliedschaft in einem Mieterverein sowie Fragen nach ehemaligen Vermietern. Solche Fragen müssen nicht (wahrheitsgemäß) beantwortet werden.

Des Weiteren ist bei der Datenerhebung vor Abschluss eines Mietvertrages zwischen unterschiedlichen Zeitpunkten zu differenzieren, wie

- Besichtigungstermin,
- vorvertragliche Phase, in welcher die Mietinteressenten dem künftigen Vermieter mitteilen, eine konkrete Wohnung anmieten zu wollen,
- Entscheidung des künftigen Vermieters für bestimmte Mietinteressenten.

Je nach Phase können unterschiedliche personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet werden.

So sind bspw. in der ersten Stufe lediglich Daten zur Identifikation der Interessenten wie Name und Kontaktdaten erforderlich, wohingegen im Zeitpunkt, in welchem sich der Vermieter für einen zukünftigen Mieter entschieden hat, weitere Daten, wie z.B. zu den Einkommensverhältnissen, erhoben werden können.

Es ist folglich dafür Sorge zu tragen, dass in all diesen Phasen personenbezogene Daten rechtmäßig erhoben und verarbeitet werden. An dieser Stelle ist jedoch nochmals zu betonen, dass nur Informationen abgefragt werden dürfen, welche für den Vertragsabschluss tatsächlich relevant sind und entsprechende Daten nach Entscheidung umgehend zu löschen sind.

## **b) Datenverarbeitung nach Abschluss des Mietvertrages**

Auch nach Abschluss des Mietvertrages werden personenbezogene Daten verarbeitet. Eine solche Datenverarbeitung kann dann zulässig sein, wenn diese der Erfüllung eines Vertrages, hier z.B. des Mietvertrages, oder der Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen dient (vgl. Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO).

So besteht eine solche gesetzliche Verpflichtung auf Seiten der Mieter dann, wenn diese bei der Ummeldung den zuständigen Behörden personenbezogene Daten des Vermieters mitteilen müssen.

Von den gesetzlichen Verpflichtungen erfasst ist bspw. auch die Verbrauchserfassung auf Grund der Heizkostenverordnung, welche sodann innerhalb der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt wird.

Häufig nimmt der Vermieter die Nebenkostenabrechnung jedoch nicht selbst vor, sondern übermittelt die Daten zur Erstellung der Nebenkostenabrechnung an eine Drittfirma. Einem Urteil des Landgerichts Wiesbaden vom 30.09.2021, Az. 3 S 50/21, folgend, kann der Vermieter in einem solchen Fall dem Anwendungsbereich der DSGVO unterfallen. Ein Mieter kann somit auch gegen einen privaten Vermieter einen Anspruch auf Auskunftserteilung gem. Art. 15 DSGVO haben.

Außerdem sind beim Einsichtsrecht des Mieters in die Abrechnungsdaten der übrigen Mieter zur Überprüfung der eignen Nebenkostenabrechnung, welches vom BGH bejaht worden ist, datenschutzrechtliche Aspekte zu beachten. So hat der Vermieter bei der Frage, ob entsprechende Abrechnungsdaten der übrigen Mieter herausgegeben werden können, stets eine Abwägung der berechtigten Interessen vorzunehmen und insbesondere zu prüfen, ob der Herausgabe schutzwürdige Interessen der übrigen Mieter entgegenstehen.

Auch bei der Frage nach der Zulässigkeit einer Videoüberwachung sind datenschutzrechtliche Aspekte zu beachten. Dies war bereits Thema unserer Newsletter im Juni 2020. In Ergänzung hierzu ist auf ein Urteil des Amtsgerichts Bad Iburg vom 12.11.2021, Az. 4 C 366/21, zu verweisen, wonach Bewohner von Nachbargrundstücken bereits dann einen Anspruch auf Beseitigung vorhandener Überwachungskameras haben, wenn diese eine Überwachung objektiv ernsthaft befürchten müssen.

## **c) Datenverarbeitung nach Beendigung des Mietvertrages**

Schlussendlich ist darauf zu achten, dass eine Löschung personenbezogener Mieterdaten dann stattzufinden hat, wenn das Mietverhältnis beendet wurde und die Daten nicht mehr benötigt werden, z.B. zur Geltendmachung von etwaigen Ansprüchen aus dem Mietverhältnis. Der Vermieter muss daher nach Beendigung des Mietverhältnisses genau prüfen, ob und welche Mieterdaten gelöscht werden müssen.