

# Datenschutz im Mietrecht

Anbahnung, Vertragsschluss, Mieterhöhung,  
Betriebskostenabrechnung

Vortrag am 22.03.2019, Dortmund

**Rechtsanwältin Sabine Beckers**

**ALBRECHT Rechtsanwälte**

# Gliederung

- 1. Datenschutzrechtliche Einführung**
  - Wesentliche Grundsätze – Art. 5 DSGVO
  - Erweiterte Informationspflichten
  - Verbot mit Erlaubnisvorbehalt – Rechtfertigungsgründe
- 2. Vertragsanbahnung**
  - Erstkontakt bis Besichtigungstermin
  - Abgestufte Selbstauskunft - Anmietinteresse
  - Abgestufte Selbstauskunft – Konkrete Auswahl
- 3. Exkurs: Löschen von Daten**
  - Löschkonzept
  - Löschkonzept – Prüfung durch Datenschutzbehörde
  - Beispiele für Löschfristen
- 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung**
  - Klingelschilder
  - Datenweitergabe an Dritte
  - Betriebskosten/Messdienstleister/Einsichtsrecht
  - Mieterhöhung/Vergleichsmiete/weitere Begründungsmittel
- 5. Erste Rechtsprechung DSGVO und Mietrecht**





1. Datenschutzrechtliche Einführung

## Wesentliche Grundsätze - Art. 5 DSGVO

- **Transparenz** → nachvollziehbare Verarbeitung + erweiterte Informationspflichten
- **Zweckbindung** → Erhebung für eindeutigen Zweck + nur zweckgebundene Verwendung
- **Datenminimierung/-sparsamkeit** → Verarbeitung auf erforderliches Maß beschränkt
- **Speicherbegrenzung** → Löschen, wenn nicht mehr erforderlich
- **Datensicherheit** → Schutz vor unbefugtem Zugriff = Vermeidung von „Datenpannen“



**Grundsatz der Verantwortlichkeit** (Rechenschaftspflicht - Art. 5 Abs. 2 DSGVO = Dokumentation!)

## 1. Datenschutzrechtliche Einführung

# Erweiterte Informationspflichten

→ **Direkterhebung beim Betroffenen** im Zeitpunkt der Erhebung (Art. 13 DSGVO)

→ **Erhebung durch einen Dritten** i.R.e. angemessene Frist (Art. 14 DSGVO)

*„in präziser, transparenter verständlicher und leicht zugänglicher Form in einer klaren und einfachen Sprache ...“.*

### Prozesse der Datenerhebung:

- Vermietung (Erstkontakt, Besichtigung, Mieterselbstauskunft)
- Abschluss Mietvertrag
- Betriebskostenabrechnung und Verwaltung des Mietobjekts
- Mieterhöhung

## Erweiterte Informationspflichten

### Ausnahmen:

#### **Einzelfallbezogene Mitteilungspflicht entfällt wenn ...**

- betroffene Person über Informationen bereits verfügt  
– Art. 13 Abs. 4 und Art. 14 Abs. 5 a DSGVO
- Informationserteilung unmöglich oder unverhältnismäßiger Aufwand  
– Art. 14 Abs. 5 b DSGVO (Archivzwecke im öffentl. Interesse/Forschungszwecke)
- Erlangung oder Offenlegung der personenbezogenen Daten erfolgt aufgrund rechtlicher Verpflichtung – Art. 14 Abs. 5 c DSGVO
- Geheimhaltungsinteresse  
– Art. 14 Abs. 5 d DSGVO, § 29 Abs. 1 S. 1 BDSG (Medizinpersonal, RAe, StB)



# 1. Datenschutzrechtliche Einführung

## Erweiterte Informationspflichten

### **Art. 13 Abs. 1 DSGVO: „Mitzuteilende Informationen“**

**Verantwortlicher** - Name und *Kontaktdaten* (Wohnungsunternehmen/Vermieter)

**(ggf.) Datenschutzbeauftragter** - *Kontaktdaten* (Namensangabe nicht erforderlich)

#### **Zwecke und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung:**

- z.B. **Vertragsanbahnung/Vertrag** (Mietanbahnung, Begründung und Durchführung Mietverhältnis)
- z.B.: **Gesetz/rechtliche Verpflichtung** (Erhebung nach § 19 BMG, § 13 GwG, § 558a BGB)

**Berechtigtes Interesse, falls Rechtsgrundlage** (z.B. bei Bonitätsprüfung) + Widerspruchsrecht

#### **Empfänger/Kategorien von Empfängern, denen Daten mitgeteilt werden können**

**Intern:** z.B. Abteilungen im Unternehmen

**Extern:** Mietinteressenten, Mieter, Eigentümer (bei WEG), Immobilienverwalter, Käufer/Kaufinteressenten, IT-, Mess-Dienstleister, Handwerker, Steuerberater, Behörden

**Absicht der Übermittlung Daten an Drittland**

# 1. Datenschutzrechtliche Einführung

## Erweiterte Informationspflichten



### **Art. 13 Abs. 2: „zur Verfügung stellen“**

= **notwendig sind für Gewährleistung einer fairen/transparenten Verarbeitung**

- **Dauer der Speicherung** oder Kriterien (gesetzl. Aufbewahrungsfristen 10 Jahre u. 6 Jahre)
- **Betroffenenrechte** nach Art. 15 ff. DSGVO  
(Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruchsrecht, Datenübertragbarkeit)
- **Widerrufsrecht** hinsichtlich **Einwilligung** falls Rechtsgrundlage für Verarbeitung
- **Beschwerderecht** bei Aufsichtsbehörde
- **Frage, ob gesetzl. oder vertragl. Pflicht** des Betroffenen zur Datenbereitstellung besteht od. diese zum **Vertragsabschluss erforderlich**  
**Und:** mögliche **Folgen der Nichtbereitstellung** für Betroffenen
- **Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung** (Profiling) – inkl. aussagekräftiger Infos über involvierte Logik, Tragweite und angestrebte Auswirkungen der Verarbeitung für Betroffenen

1. Datenschutzrechtliche Einführung

## Verbot mit Erlaubnisvorbehalt - Rechtfertigungsgründe

**Verarbeitung personenbezogener Daten ist grundsätzlich verboten!**

**Ausnahme: Rechtfertigungsgrund nach Art. 6 Abs. 1 DSGVO**

- **Einwilligung** (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO)
- **Erfüllung eines Vertrages/vorvertragliche Maßnahme** (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO)
- **Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung** (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO)  
(z. B.: § 13 GwG, § 19 BMG)
- **Wahrung berechtigter Interessen** (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO)





# 1. Datenschutzrechtliche Einführung Einwilligung - Art. 6 Abs. 1 a DSGVO

## Voraussetzungen:

- **Freiwillig** = ohne Zwang (Koppelungsverbot)
- **Informiert** = Kenntnis über die Bedeutung
- **Zweckgebunden** = Information über Zweck(e), für den die Daten verarbeitet werden sollen.
- **Widerrufsrecht** = Hinweis auf jederzeitiges Widerrufsrecht ex nunc
- **Unmissverständlich** = Ausdrückliche Erklärung oder sonstige bestätigende Handlung (Textform, Häkchen oder mündlich; Ausn. § 26 Abs. 2 BDSG)

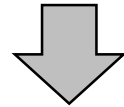


**Beachte:** Keine Blanko-Einwilligungen!  
Dokumentation, da ausdrückliche Nachweispflicht nach Art. 7 Abs. 1 DSGVO!

## 1. Datenschutzrechtliche Einführung

# Vertragserfüllung - Art. 6 Abs. 1 b DSGVO

Einer **Einwilligung bedarf es nicht**, wenn die Verarbeitung zur Erfüllung eines Vertrages erforderlich ist: Haupt- und Nebenleistungspflichten



Daten, die der Vermieter benötigt, um das Mietverhältnis durchzuführen:

Name, Kontaktdaten und Bankdaten sowie die Erhebung von Nutzungs- bzw. Abrechnungsdaten zum Zweck der Entgeltabrechnung im laufenden Vertragsverhältnis (Betriebskostenabrechnung).

In diesem Fall liegt eine gesetzliche Erlaubnis vor; es bedarf keiner Einwilligung.

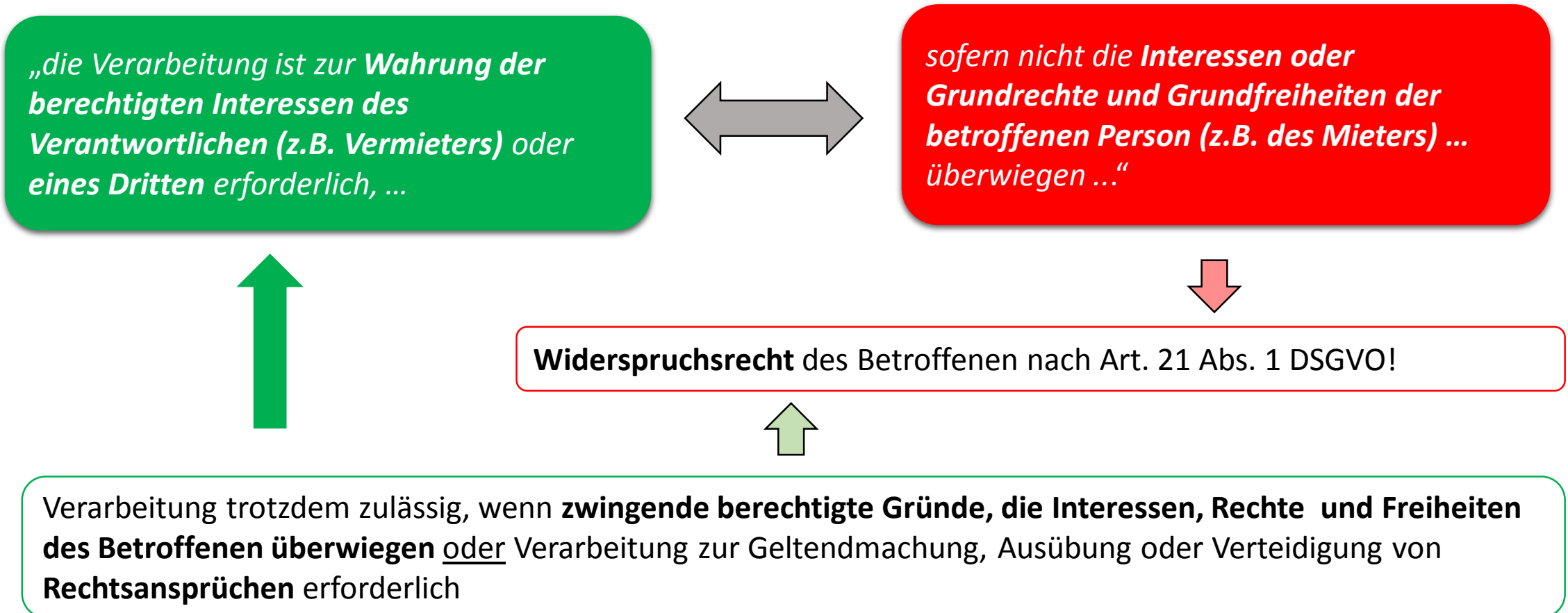
Auch bei **vorvertraglicher Maßnahme**.

**Aber auch hier gilt:** Nur die Daten dürfen erhoben werden, die zur Durchführung des Vertrages erforderlich sind.  
(*Grundsatz der Datensparsamkeit*)

# 1. Datenschutzrechtliche Einführung

## Berechtigtes Interesse - Art. 6 Abs. 1 f DSGVO

### Interessenabwägung im Einzelfall:



## 2. Vertragsanbahnung

**Welche Daten dürfen wann im Vorfeld zur tatsächlichen Vermietung erhoben werden?**

**Zwei Interessen stehen sich gegenüber:**

1. **Erstkontakt bis Besichtigungstermin**
2. **Besichtigungstermin (Mieterselbstauskunft)**
3. **Konkrete Vertragsanbahnung  
(Mietinteressent will Wohnung anmieten)**
4. **Kurz vor/bei Vertragsabschluss  
(Erstplatziertes/Entscheidung für einen Interessenten)**

## 2. Vertragsanbahnung

# Erstkontakt bis Besichtigungstermin

### Orientierungshilfe Datenschutzbehörden:

- **Für Vereinbarung des Besichtigungstermins ohne vorherige Auswahl:** Name, Telefon ggf. E-Mail
- **Im Besichtigungstermin** weitere Angaben zur Identifikation: Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift
- **Keine Ausweiskopie zulässig.** Nur Vorlage und Dokumentation.
- **In dieser Phase noch keine Abfrage zu wirtschaftlichen Verhältnissen!**
- **WBS:** Frage nach Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins und genehmigter Wohnfläche/  
Anzahl der Wohnräume zulässig. Aber: Noch keine Kopie!

### Beachte: **Kein Rückgriff auf Konstrukt der Einwilligung im Vermietungsprozess!**

*„... 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.**“*

*(Quelle: DSK - Orientierungshilfe zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressentinnen v. 30.1.2018)*

## 2. Vertragsanbahnung

# Erstkontakt bis Besichtigungstermin

→ **Rechtfertigungsgrund dieser Phase:** Art. 6 Abs. 1 f DSGVO

→ **Kritik an den Vorgaben der Orientierungshilfe der DSK**

- Empfehlungen nicht immer praxisgerecht.
- Bei bewohnter Mietwohnung kann weitergehende Datenerhebung/Vorauswahl erforderlich sein. Jeder einzelne Termin muss hier mit dem Mieter abgestimmt werden

### Sonderfall aufgedrängte Daten:

Bei freiwillig übermittelten Daten kann nicht automatisch von einer Einwilligung ausgegangen werden. „**Aufgedrängte Daten**“ sind zu löschen.

**Tipp:** Hinweis auf der Selbstauskunft, von der Übersendung weitergehender Unterlagen abzusehen, da diese vom Vermieter (noch) nicht erhoben werden dürfen und somit zu löschen sind. Mietinteressent kann Einverständnis zur Aufbewahrung bis zur endgültigen Auswahl geben.

# Abgestufte Selbstauskunft – Anmietinteresse

Rechtfertigungsgrund für die Erhebung ist Art. 6 Abs. 1 b DSGVO

Zulässige Fragen	Unzulässige Fragen
<p>Weitere Kontaktdaten</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• z.B. Anschrift und Faxnummer</li><li>• Geburtsort wg. Schufa</li><li>• von Mitmietern (= Vertragspartner)</li></ul>	<p>Keine pauschalen Abfragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Religion, ethnische Herkunft</li><li>• Staatsangehörigkeit</li><li>• Vorstrafen</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Anzahl einziehender Personen: Kinder + Altersangabe/Erwachsene (zwecks Beurteilung Wohnnutzung)</li></ul>	<p><b>Wohnungsgeberbescheinigung!</b> <b>§ 19 BMG: Hierzu nach § 17 BMG</b> <b>Angabe meldepflichtiger Personen</b> <b>mit Namen erforderlich</b> <b>(Art. 6 Abs. 1 c DSGVO).</b></p>

## 2. Vertragsanbahnung

# Abgestufte Selbstauskunft – Anmietinteresse

Rechtfertigungsgrund für die Erhebung ist Art. 6 Abs. 1 b DSGVO

Zulässige Fragen	Unzulässige Fragen
<p>Weitere Kontaktdaten</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• z.B. Anschrift und Faxnummer</li><li>• Geburtsort wg. Schufa</li><li>• von Mitmietern (= Vertragspartner)</li></ul>	<p>Keine pauschalen Abfragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Religion, ethnische Herkunft</li><li>• Staatsangehörigkeit</li><li>• Vorstrafen</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Anzahl einziehender Personen: Kinder + Altersangabe/Erwachsene (zwecks Beurteilung Wohnnutzung)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Konkrete Namensangabe (<b>str. !/DSK verneinend</b>)</li><li>• Heiratsabsichten, Schwangerschaften und Kinderwünsche</li><li>• Familienstand (berechtigtes Interesse zur Wohnraumüberlassung an Ehegatten: § 553 Abs. 1 BGB, Art. 6 Abs. 1 GG – nur Anzeigepflicht)</li></ul>



## 2. Vertragsanbahnung

# Abgestufte Selbstauskunft – Anmietinteresse

Zulässige Fragen	Unzulässige Fragen
<p>Angaben zu Einkommensverhältnissen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Höhe des Nettoeinkommens und desjenigen Betrages, der nach Abzug der laufenden monatlichen Belastungen zur Verfügung steht.</li><li>• Frage nach Einkommenspfändungen und ZV (OLG Koblenz v. 6.5.2008 – 5 U 28/08)</li><li>• Frage nach eidesstattlicher Versicherung in den letzten 5 Jahren (AG München v. 10.7.2015 – 411 C 26176/14) <b>(Str.! DSK letzte 2 Jahre)</b></li><li>• Bestehende Privatinsolvenz - Offenbarungspflicht</li><li>• Räumungsklagen/Vollstreckungsmaßnahmen wg. Mietzinsrückständen in den letzten 5 Jahren eingeleitet oder durchgeführt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Umfassende Selbstauskünfte von Auskunftgebern (z.B. Creditreform, SCHUFA, Bürgel etc.)</li><li>• Keine Frage nach Einkommensverhältnissen, wenn Mietzahlung vollständig von öffentlicher Stelle direkt an Vermieter geleistet werden soll</li></ul>
Beruf und ggf. Arbeitgeber	Dauer der Beschäftigung
Beabsichtigte Haustierhaltung (Ausn. Kleintiere)	Mitgliedschaften in Parteien und Mietvereinen

## 2. Vertragsanbahnung

# Abgestufte Selbstauskunft – Konkrete Auswahl

„Erstplazierter“ – weitere Infos	Unzulässige Fragen
Angaben zur Erfüllung mietvertragl. Pflichten (Mietzinszahlung und NK) + Pflichtverletzungen, die eine Kündigung rechtfertigen(rkr. Kündigung)	
Quittungen vom Vorvermieter empfangener Mietzahlungen oder geschwärzte Kontoauszüge und Mietverträge als Beleg für Mietzahlungen	<p><b>BGH: „Fragen nach der Person und Anschrift des Vorvermieters, ..., sind grundsätzlich geeignet, sich über die Bonität ... des potentiellen Mieters ein gewisses Bild zu machen; ...“</b></p>
<u>Konkrete Nachweise Einkommensverhältnisse:</u> Kopie Lohn- oder Gehaltsabrechnung, Kontoauszug, ESt-Bescheid + nicht erforderl. Angaben geschwärzt	
Selbstauskunft des Mietinteressenten aus Auskunftsverhältnis (Mietverhältnis erforderliche Auskünfte)	
Bonitätsauskünfte durch Vermieter bei Auskunftsverhältnis zulässig als Ausschlusskriterium; kein Auswahlkriterium und wenn noch nicht ausreichend anderweitige Informationen vorliegen.	
Bank- und Kontodaten	<p>... es sich um eine Art ... der DSGVO besondere ... So muss mit der Schufa eine ... Vertragsverarbeitung abgeschlossen werden und ein Abruf erfolgt am sichersten einwilligungsbasiert.            Beste Lösung daher: Eigenauskunft des Mietinteressenten!</p>

## 2. Vertragsanbahnung

# Abgestufte Selbstauskunft – Konkrete Auswahl

„Erstplazierter“ – weitere Infos	Unzulässige Fragen
Angaben zur Erfüllung mietvertragl. Pflichten (Mietzinszahlung und NK) + Pflichtverletzungen, die eine Kündigung rechtfertigen (rkr. Kündigung)	
Quittungen vom Vorvermieter empfangener Mietzahlungen oder geschwärzte Kontoauszüge und Mietverträge als Beleg für Mietzahlungen	Kontaktinformationen aktueller oder früherer Vermieter <b>(str. !/DSK verneinend)</b> <b>a.A. BGH: BGH v. 9.4.2014 – VIII ZR 107/13 (Rz. 18)</b>
<u>Konkrete Nachweise Einkommensverhältnisse:</u> Kopie Lohn- oder Gehaltsabrechnung, Kontoauszug, ESt-Bescheid + nicht erforderl. Angaben geschwärzt	Selbstauskünfte i.S.d. Art. 15 DSGVO, die betroffene Personen bei Auskunftseien einholen können (häufig mehr Angaben als für Mietverhältnis erforderlich).
Selbstauskunft des Mietinteressenten aus Auskunftsei (nur für Mietverhältnis erforderliche Auskünfte)	<u>Umfassende Selbstauskünfte</u> von Auskunftseien (z.B. Creditreform, SCHUFA, Bürgel etc.)
Bonitätsauskünfte durch Vermieter bei Auskunftseien nur zulässig als Ausschlusskriterium; kein Auswahlkriterium und wenn noch nicht ausreichend anderweitige Informationen vorliegen.	<b>Beachte:</b> Bei dem Mieter-Bonitätscheck handelt es sich um eine Art des Profiling, für das nach der DSGVO besondere Voraussetzungen gelten. So muss mit der Schufa eine Auftragsverarbeitung abgeschlossen werden und ein Abruf erfolgt am sichersten einwilligungsbasiert. <u>Beste Lösung daher:</u> Eigenauskunft des Mietinteressenten!
Bank- und Kontodaten	

### 3. Exkurs: Löschen von Daten

# Löschkonzept



**Unternehmensinterne Entwicklung eines Löschkonzeptes erforderlich.**  
(Grundsatz der Datensparsamkeit)

Daten **nicht unendlich** vorhalten (Art. 17, Art. 5 Abs. 1 e DSGVO - Speicherbegrenzung)  
= Löschen bei Zweckfortfall + keine weiteren Gründe, Daten vorzuhalten.

#### Weitere Aufbewahrungsgründe:

- Gesetzliche Aufbewahrungspflichten
  - Daten mit steuerlicher Relevanz - 10 Jahre (§ 147 AO)
  - Daten nach handelsrechtlichen Vorschriften - 6 Jahre (§ 257 HGB)
- vorhandene Einwilligung
- für spätere Rechtsstreitigkeiten auskunftsfähig zu sein

Ein Löschkonzept muss die befugten Personen, die Kategorien von Daten, die Vorgehensweise und die Dokumentation erfassen bzw. vorgeben.



### 3. Exkurs: Löschen von Daten

## Löschkonzept – Prüfung durch Datenschutzbehörde

### Die Landesdatenschutzbehörde Brandenburg führte im Tätigkeitsbericht 2016/2017 aus:

*„Eine anlassunabhängige datenschutzrechtliche Prüfung eines großen Unternehmens der Gebäudewirtschaft offenbarte Handlungsbedarf bei der Entwicklung eines Löschkonzepts.“*

Bemängelt wurde, dass **kein Konzept zur Löschung der personenbezogenen Daten von Mietinteressenten und ehemaligen Mietern** vorgelegt werden konnte...

**Merke:** Grundsätzlich sind Mietanfragen oder schriftlich eingeholte Selbstauskünfte umgehend zu löschen, wenn das Vertragsverhältnis nicht zustande kommt.

**Ausnahme:** Betroffener willigt in die weitere Verarbeitung ausdrücklich ein.  
Daten werden zur Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigt.



### 3. Exkurs: Löschen von Daten

## Beispiele für Löschfristen

#### Vertragsanbahnungen (nicht realisiert)

Orientierung an Klagefrist § 15 AGG von 2 Monaten → **3-6 Monate**

#### **Aufnahme in Interessentendatenbank:**

Gültigkeitsdauer der Anfrage im Formular erfragen  
Andernfalls Festlegung im Löschkonzept

→ **max. 1 Jahr**

#### Mietverträge und Betriebskostenabrechnungen → **§ 147 AO (10 Jahre)**

- Mietvertragsabschluss: notwendige Daten werden in das Mietverhältnis überführt
- Bis Vertragsende und gesetzliche Aufbewahrungspflichten

#### Korrespondenzen → **§ 257 HGB (6 Jahre)**

#### Daten zu Betriebskosten

Bis Ablauf der Mieter-Einwendungsfrist

→ **§ 556 Abs. 3 S. 4 BGB (12 Mo.nach Zustellung)**

Bei offenen Nachzahlungen längere Speicherung

→ **§ 195 BGB (3 Jahre)**

#### Widerruf von Einwilligungen

→ **unverzüglich**

**Beachte:** Solange gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen, sind Löschfristen gehemmt.

## 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

# Klingelschilder

**Fall:** Für Verunsicherung sorgte im Oktober 2018 ein Sachverhalt aus Wien: Ein Bewohner beklagte sich wegen seiner Namensangabe über mangelnden Datenschutz. Nach rechtlicher Prüfung ließ die Hausverwaltung ca. 220.000 Klingelschilder entfernen und durch Topnummern ersetzen.



In Deutschland stellte die damalige Bundesbeauftragte für Datenschutz klar:

- Namen auf Klingelschildern sind personenbezogene Daten
  - Ausstatten der Klingelschilder mit Namen für sich genommen keine automatisierte Verarbeitung
  - Durch die nichtautomatisierte Verarbeitung erfolgt keine tatsächliche Speicherung in Dateisystemen und ist nicht beabsichtigt
- Sachlicher Anwendungsbereich der DSGVO nach Art. 2 nicht eröffnet.

Selbst wenn die DSGVO anwendbar wäre: Möglichkeit der Einwilligung oder  
Art. 6 Abs. 1 f DSGVO (Interessenabwägung) + Widerspruchsrecht (dürfte i.d.R. jedoch nicht durchgreifen).

## 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

# Datenweitergabe an Dritte



Ob eine Weitergabe einer Telefonnummer des Mieters erfolgen darf, muss im Einzelfall entschieden werden.

**Fall:** Vermieter gibt Telefonnummer des Mieter an Handwerker zwecks Terminabsprache bei Instandhaltungen/Modernisierungen. Darf er das ohne Einwilligung des Mieters?

**Lösung:** Rechtsgrundlage für Weitergabe von Basisdaten **Art. 6 Abs. 1 b** und **Art. 6 Abs. 1 f DSGVO**. Die erforderliche Reparatur liegt grdsl. auch im Interesse des Mieters und dient dem Erhalt der Mietsache.

**Eine gesonderte Einwilligung des Mieters nicht erforderlich!**

**Beachte:** Abweichungen aufgrund einzelfallbezogener Interessenabwägung möglich!

**Tipp:** Einholung einer Einwilligung nach Vertragsschluss zur Weitergabe der Kontaktdaten zum Zwecke erforderlicher Reparaturen und Instandhaltungen an Handwerker oder Hausverwalter.



## 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

# Datenweitergabe an Dritte

**Variante:** Vermieter gibt wie zuvor die Telefonnummer an den Handwerker weiter. Der betroffene Mieter widerspricht der Weitergabe.

Was ist vom Vermieter hier zu beachten?



**Lösung Variante:** Bei Art. 6 Abs. 1 f DSGVO (berechtigtes Interesse) hat der Betroffene (= Mieter) nach Art. 21 DSGVO das Recht, der Verarbeitung zu widersprechen.  
**Folge:** Eine Verarbeitung (= Weitergabe) muss unterbleiben.

**Ausnahme:** Vorliegen **zwingender schutzwürdiger Gründe**, die die Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen (Art. 21 DSGVO).



(+) im Falle einer akut erforderlichen Reparatur

(-) bei einer langfristigen, nicht dringlichen Maßnahme → Dann über Mieter zum Handwerker.



## 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

# Datenweitergabe an Dritte



**Fall:** Vermieter gibt Telefonnummer eines aktuellen Mieters nach Kündigung an potenziellen Nachmieter zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins weiter.

**Lösung:** Erlaubnistatbestand nach Art. 6 Abs. 1 f DSGVO?

**Aber**



In der Abwägung werden der Schutz der Mieterdaten gegenüber den Interessen des Vermieters i.d.R. höher bewertet.



Für eine Weitergabe ist daher eine **Einwilligung** des Mieters nach **Art. 6 Abs. 1 a DSGVO** erforderlich.

**Tipp:** Einholung der Einwilligung unmittelbar nach Mietvertragsabschluss als gesonderte Anlage oder bei Vorabnahme der Wohnung.



#### 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung **Betriebskosten/Messdienstleister**

**Fall:** Vermieter V lässt die Verbrauchsdaten seines Mietobjektes durch einen Messdienstleister erheben.

Was muss V datenschutzrechtlich beachten?

**Rechtslage:** Heizverbrauchswerte sind personenbezogene Daten!

***„ ... , da diese Rückschlüsse auf das Heizverhalten der Wohnungseigentümer, die Zeiträume ihrer An- und Abwesenheit und die Nutzung bestimmter Räume ermöglichen. ...“***

*(LG Dortmund v. 28.10.2014 – 9 S 1/14; AG Dortmund v. 26.11.2013 – 512 C 42/13 Sch.)*

→ Datenschutzrecht beim Einsatz des Messdienstleisters zu beachten:  
Ein Fall von Auftragsverarbeitung?

## 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

# Betriebskosten/Messdienstleister

Auftragsverarbeiter sind nach Art. 4 Nr. 8 DSGVO natürliche oder juristische Personen (...), die personenbezogene Daten im Auftrag des Verantwortlichen verarbeiten (Auftrag ist hier nicht zivilrechtlich zu verstehen).

### Abgrenzungskriterien:

- Wer entscheidet über Zweck und Mittel der Datenverarbeitung?
- Wer tritt typischerweise nach außen hin in Erscheinung?
- Beratungs- oder nur Hilfsfunktion
- Beaufsichtigung

Vorteil bei AV: *Privilegierte Weitergabe von Daten* an Auftragsverarbeiter.  
(Kein weiterer/eigener Erlaubnistatbestand erforderlich)

**Lösung:** V muss für die Erhebung der Verbrauchsdaten durch den Messdienstleister einen Auftragsverarbeitungsvertrag nach Art. 28 Abs. 3 DSGVO abschließen.



## 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

# Beispiele Auftragsverarbeiter/Abgrenzung



Auftragsverarbeitung (+)	Auftragsverarbeitung (-)
Messdienstleister	WEG-Verwaltungstätigkeit
Dokumentenscan-Service, Aktenvernichter, Clouddienste	Reinigungspersonal
Rahmenverträge mit Handwerkern mit Zugriff auf Software	Handwerker bei Reparaturarbeiten an der Liegenschaft (Kerntätigkeit)
Lohnbuchhalter	Fremde Fachleistungen: Post, Steuerberater oder Rechtsanwälte
IT-Service: Bei Zugriff auf per.bez. Daten (+)/Bei nur rein technischer Wartung (-)	
Mietverwaltung: Hinsichtlich Betriebskostenerstellung (+), da Verarbeitung entspr. der gesetzl. Bestimmungen. Ansonsten (-) → umstr.!	

## 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

# Einsichtsrecht



**Ist die Einsichtnahme durch Mieter in die Verbrauchsunterlagen der anderen Nutzer zulässig?**

**BGH:** Es besteht ein umfassendes Einsichtsrecht des Mieters in Verbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsamen Mietobjekts hinsichtlich der Heizkosten (§ 556 Abs. 3, § 556a i.V.m. § 259 BGB).

**BGH:** Ein Mieter kann „... im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter **auch die Einsichtnahme in die von diesem erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts beanspruchen.**“

**Für die Einsichtnahme ist kein besonderes Interesse erforderlich!**

Mieter hat Anspruch auf Plausibilitätsprüfung und Vergleich mit Nachbarwerten.  
(BGH v. 7.2.2018 – VIII ZR 189/17, so auch LG Berlin v. 12.7.2013 . 65 S 141/12)

## 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

# Einsichtsrecht



### Rechtfertigungsgrund des Vermieters nach DSGVO?



**ggü. Mieter:** → Art. 6 Abs. 1 c DSGVO (rechtliche Verpflichtung aus §§ 556 f., 259 BGB)  
→ Art. 6 Abs. 1 b DSGVO (Vertragserfüllung)

**ggü. übrigen Bewohnern:** → Art. 6 Abs. 1 c (rechtliche Verpflichtung)  
→ Art. 6 Abs. 1 f (berechtigtes Interesse → BGH v. 7.2.2018)

### Aber auch hier: Grundsätze der Zweckbindung und Datenminimierung nach Art. 5 DSGVO!

→ Einsicht nur in solche Unterlagen, die *konkret zur Überprüfung* der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung *erforderlich sind*.  
(LG Berlin v. 5.5.2006 – 63 S 416/02, AG Coesfeld v. 7.9.2017 – 11 C 24/17)

## 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

# Einsichtsrecht



- Namensdaten schwärzen (anonymisieren) oder ersetzen (pseudonymisieren)  
*„ ..., diese für die Einsichtnahme abdecken oder unkenntlich machen.“*  
(LG Berlin v. 12.7.2013 – 65 S 141/12)
- Ausnahme: Unverhältnismäßiger Aufwand.
- Weitere Möglichkeiten:
  - Einsatz einer *Vertraulichkeitsvereinbarung* ggü. Mieter
  - Erneute Sensibilisierung durch Aushändigung von Datenschutzhinweisen (Ausn. zur Verschwiegenheit verpflichtete Berufe)

**Beachte:** Informationspflicht der übrigen Bewohner (Art. 13/14 DSGVO)

**Ergebnis:** Datenschutz steht der Einsichtnahme durch Mieter nicht entgegen.  
Es ist keine Extra-Einwilligung der übrigen Mieter erforderlich.



4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

## Mieterhöhung/Vergleichsmiete



### Benennung von drei Vergleichswohnungen nach § 558 BGB

Stützt der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auf § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB, muss er 3 konkrete Vergleichswohnungen benennen.

Vermieter muss dem Mieter diejenigen Informationen übermitteln, die diesem eine **eigene Nachprüfung** des Mieterhöhungsverlangens **ermöglichen**.



### Angaben, die für die Identifizierbarkeit der Vergleichswohnungen erforderlich sind:

Bei **Geschosswohnungen** können das über die **Angabe der Adresse und des Geschosses** hinaus **weitere Angaben** sein, wie die Beschreibung der genauen Lage der Wohnung im Geschöß, die Bezeichnung einer nach außen erkennbaren **Wohnungsnummer** oder der **Name des Mieters** sein. (BGH v. 18.12.2002 – VII ZR 141/02)



## 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

# Mieterhöhung/Vergleichsmiete

### Das heißt ...

Vergleichsdaten (Adresse, Wohnungsbeschaffenheit, Mietniveau)

- Rückschluss auf Wohnverhältnisse und Mietbelastung der Bewohner der Vergleichswohnungen  
= personenbezogene Daten
- Konkretisierung aber unabdingbar für § 558a BGB!

### Rechtfertigungsgründe für Verarbeitung der „Bewohner-Daten“ der Vergleichswohnungen:

- Art. 6 Abs. 1 c DSGVO** → gesetzl. Verpflichtung nach Mietrecht zur Benennung d. Wohnungen
- Art. 6 Abs. 1 f DSGVO** → berechtigtes Interesse des Vermieters an einer an den Kaufkraftschwund und Inflationsentwicklung angepassten Miete im Verhältnis zur Immobilienbewirtschaftung

**Beachte:** Mieter der betroffenen Vergleichswohnungen sind informieren (**Art. 13/14 DSGVO**)!

**Tipp:** Aufnahme solcher „Folgezwecke“ bereits bei Abschluss des Mietvertrages in die Erstinformation nach Art. 13 DSGVO, da nicht vom Zweck der Vertragsdurchführung gedeckt (Art. 13 Abs. 3 DSGVO).

#### 4. Vertragsabschluss und Vertragsdurchführung

## Mieterhöhung/weitere Begründungsmittel



## Datenschutzrechtliche Rechtfertigung weiterer Begründungsmittel

Mieterhöhungsverlagen nach:	Rechtfertigungsgrund:
<b>§ 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB</b> (Nutzung veröffentlichten Mietspiegels)	→ Art. 6 Abs. 1 f DSGVO (Berechtigtes Interesse: An Kaufkraftschwund und Inflationsentwicklung angepasste Miete/Rentabilität)
<b>§ 558a Abs. 2 Nr. 2 BGB</b> (Mietdatenbank)	→ Art. 6 Abs. 1 f DSGVO (s. zuvor)
<b>§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB</b> (Sachverständigengutachten)	→ Art. 6 Abs. 1 c und f DSGVO (wie bei Vergleichswohnungen)

# Erste Rechtsprechung DSGVO und Mietrecht

## **AG Frankfurt/M.: Miete Heizkostenverteiler – Herausgabe Zugangscodes**

Ein Vermieter hatte Heizkostenverteiler und Wasserzähler gemietet sowie zusätzlich einen Erfassungs- und Abrechnungsservicevertrag geschlossen.

Nach Kündigung des Servicevertrages hat der Vermieter einen Anspruch auf Zurverfügungstellung der Entschlüsselungscodes durch den Dienstleister, da ansonsten keine Möglichkeit zur vertragsgerechten Nutzung besteht. Ausn.: Bewusste Risikoübernahme in AGB.  
(AG Frankfurt/M., Urt. v. 21.9.2018 – 385 C 2556/17)

## **LG Berlin: Kein Anspruch auf Vorlage geeigneter Beweise bei Untervermietung**

Ein berechtigtes Interesse nach § 553 Abs. 1 BGB setzt plausible und wahrheitsgemäße Angabe voraus.

Ein Anspruch des Vermieters, dass ihm für solche Angaben geeignete Beweise vorgelegt werden, bevor er über die Erteilung der Erlaubnis eine Entscheidung trifft, besteht nicht (Nachweis von Leistungen des Jobcenters nach dem SGB II).  
(LG Berlin, Urteil vom 11.4.2018 – 66 S 275/17)

# Erste Rechtsprechung DSGVO und Mietrecht

## **VG München: Kommunaler Mietspiegel - Keine Herausgabe von Einzeldaten**

Ein Haus- und Grundbesitzerverein begehrte Auskunft und Herausgabe von Einzeldaten aus der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB.

Bei der Erhebung der Daten zum Mietspiegel 2017 und deren Analyse im entsprechenden Mietspiegel handelt es sich um eine kommunale Statistik i.S.v. Art. 2 Abs. 2, 22 ff. BayStatG.

**Beim Statistikrecht handelt es sich um besonderes Datenschutzrecht, das den allgemeinen datenschutzrechtlichen Regelungen vorgeht.** Es dient dem besonderen Schutz des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung.

*(VG München, Urt. v. 6.12.2017 – M 7 K 17.5186; nicht rechtskräftig)*

## **Link: Vorlage Mieterselbstauskunft LDI NRW (Stand 05/2018)**

[https://www.lidi.nrw.de/mainmenu\\_Datenschutz/submenu\\_Datenschutzrecht/Inhalt/Wirtschaft/Inhalt/Orientierungshilfe\\_zur\\_\\_Einholung\\_von\\_Selbstausk\\_\\_nften\\_bei\\_Mietinteressenten\\_/Mieterselbstauskunft.pdf](https://www.lidi.nrw.de/mainmenu_Datenschutz/submenu_Datenschutzrecht/Inhalt/Wirtschaft/Inhalt/Orientierungshilfe_zur__Einholung_von_Selbstausk__nften_bei_Mietinteressenten_/Mieterselbstauskunft.pdf)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## **ALBRECHT Rechtsanwälte**

Herder Str. 90, 50935 Köln  
Tel.: 0221/29 199 500, [sb@albrechtanwaelte.de](mailto:sb@albrechtanwaelte.de)  
[www.albrechtanwaelte.de](http://www.albrechtanwaelte.de)