



Berliner Beauftragte
für Datenschutz
und Informationsfreiheit

Meine Privatsphäre als Mieter/in

Ratgeber zum Datenschutz

Meine Privatsphäre als Mieter/in

Ratgeber zum Datenschutz

Herausgeberin:

Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit

Friedrichstr. 219

Besuchereingang: Puttkamerstr. 16-18
10969 Berlin

Telefon: 030 13889-0

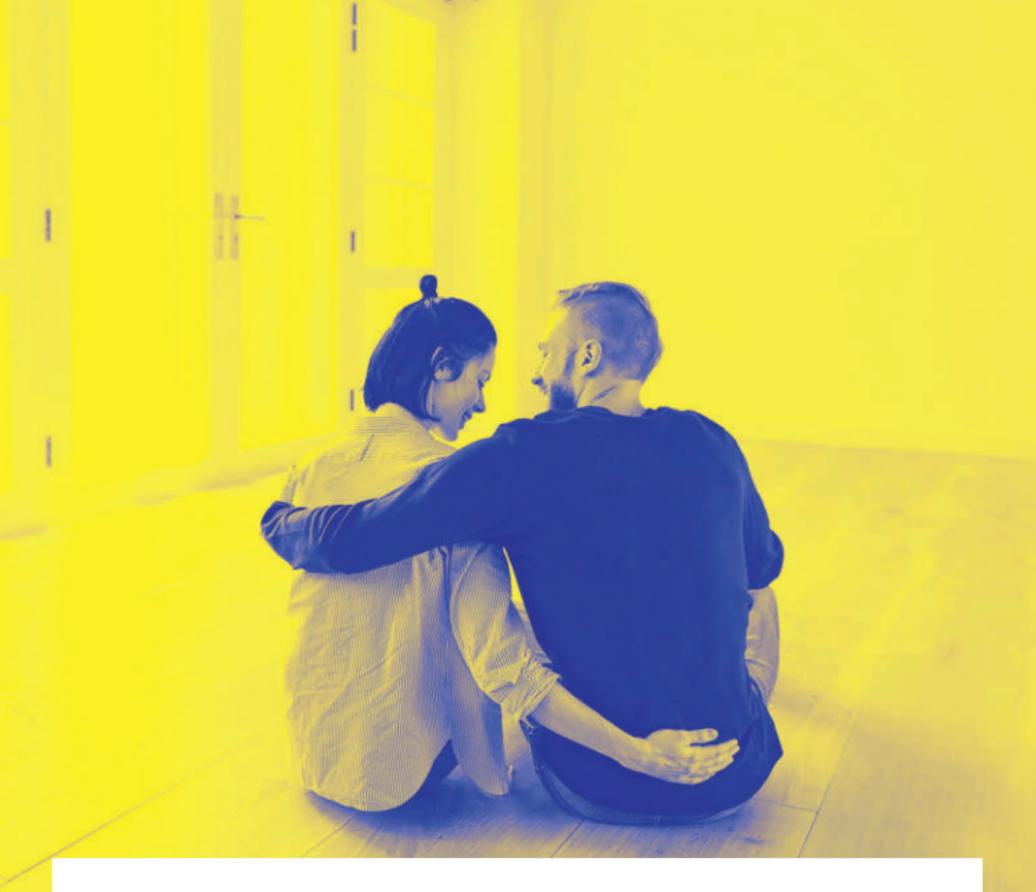
Telefax: 030 2155050

E-Mail: mailbox@datenschutz-berlin.de

Gestaltung: april agentur GbR

Druck: ARNOLD group.

Stand: September 2018



I. Die Wohnungsbesichtigung/ Das Mietbewerbungsverfahren

1. Was darf die Vermieterin fragen?

Welche Informationen eine Vermieterin verlangen darf, ist stark vom Zeitpunkt der Datenerhebung abhängig. Solange noch nicht klar ist, ob sich die Interessentin oder der Interessent überhaupt für die Wohnung bewerben möchte, und es zunächst nur um die Vereinbarung eines Besichtigungstermins geht, dürfen nur solche Daten erhoben werden, an denen die Vermieterin ein berechtigtes Interesse hat.¹ Dies sind in der Regel Angaben zur Identifikation, zur Erreichbarkeit, zu Wohnungswünschen, zu (größeren) Haustieren und ggf. Daten aus dem Wohnberechtigungsschein, da diese Angaben notwendig sind, um eine geeignete Wohnung anbieten zu können.

Bewirbt sich die Interessentin oder der Interessent nach der Besichtigung auf eine konkrete Wohnung, dürfen diejenigen Daten erhoben werden, die für die Begründung des Miet-

verhältnisses erforderlich sind.² Dies betrifft insbesondere **Daten zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** der Mieterin, da die Vermieterin das Recht hat, sich eine ausreichend solvente Mieterin auszusuchen.³ Dazu gehört z. B. die Frage nach dem Bestand eines Arbeitsverhältnisses oder nach der Höhe des Nettoeinkommens bzw. desjenigen Betrags, der nach Abzug der laufenden monatlichen Belastungen für die Mietzahlung zur Verfügung steht.

Grundsätzlich gilt, dass **Daten zur wirtschaftlichen Situation** erst dann erhoben werden dürfen, wenn sich die Interessentin oder der Interessent **nach der Wohnungsbesichtigung** tatsächlich auf eine bestimmte Wohnung bewirbt. Rechtswidrig ist es hingegen, bereits vor dem Besichtigungstermin umfangreiche Daten zur wirtschaftlichen Situation aller Mietinteressentinnen und Mietinteressenten auf Vorrat zu erheben, wenn noch unklar ist, ob sich die Betroffenen überhaupt um die Wohnung bewerben möchten.

Welche Daten darüber hinaus erhoben werden dürfen, hängt auch von den Umständen des Einzelfalls ab. Bei der Vermietung einer Einliegerwohnung im eigenen Haus oder bei der Suche einer Untermieterin in einer Wohngemeinschaft kann neben der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auch die Schaffung eines harmonischen Miteinanders zwischen den Mietparteien im Vordergrund stehen, so dass zur Auswahl einer geeigneten Mieterin andere Daten erforderlich sind und erhoben werden können als durch eine große Wohnungsbaugesellschaft.

Nicht erlaubt sind Fragen bzw. das Einholen von Daten oder Informationen, die für das Mietverhältnis nicht relevant sind. Hierunter fallen Informationen zu Familienstand, Heiratsabsichten, Schwangerschaften, Kinderwünschen, Partei-, Mieterverein- oder Gewerkschaftszugehörigkeit, Staatsangehörigkeit, persönlichen Vorlieben, Hobbys oder Krankheiten.

Auch Fragen nach der Religionszugehörigkeit, der Rasse oder der ethnischen Herkunft sind grundsätzlich nicht erlaubt, da sie für das Mietverhältnis nicht relevant sind. Etwas anderes kann sich lediglich nach § 19 Abs. 3 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ergeben, wenn die Datenerhebung der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse dient. Für diesen Ausnahmefall können entsprechende Fragen erlaubt sein. Dies setzt aber voraus, dass die Vermieterin ein auf Schaffung ausgewogener Bewohner- und Siedlungsstrukturen gerichtetes Integrationskonzept hat, über welches in der Regel nur Großvermieterinnen und Wohnungsbaugesellschaften verfügen können.

Belege, wie z. B. Einkommensnachweise oder Bonitätsauskünfte, dürfen erst unmittelbar vor Abschluss des Mietvertrags verlangt werden, damit die Vermieterin die Informationen, die zuvor im Bewerbungsverfahren angegeben wurden, überprüfen kann. Eine sog. „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ der Vormieterin darf nicht zur zwingenden Voraussetzung gemacht werden, da diese nicht verpflichtet ist, eine solche auszustellen.⁴

Welche Daten im Einzelnen abgefragt werden dürfen, können Sie der Orientierungshilfe “Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressentinnen” entnehmen, die Sie auf unserer Webseite unter www.datenschutz-berlin.de/orientierungshilfen.html abrufen können.

2. Wie kann die Mieterin auf unzulässige Fragen reagieren?

Grundsätzlich müssen Mieterinnen unzulässige Fragen gar nicht beantworten. Jedoch kann ein lückenhafter Fragebogen evtl. zu Nachteilen bei dem Auswahlverfahren führen. Deshalb hat die Mieterin das **Recht, unzulässige Fragen nicht wahrheitsgemäß zu beantworten**, ohne negative Folgen befürchten zu müssen.⁵ Werden hingegen zulässige Fragen, wie z. B. die nach dem Einkommen, falsch beantwortet, kann dies zur Anfechtung oder Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin führen.

3. Wie lange dürfen Daten, die im Bewerbungsverfahren angegeben wurden, gespeichert werden?

Grundsätzlich **müssen personenbezogene Daten gelöscht werden**, sobald sie für den Zweck, für den sie erhoben wurden, **nicht mehr erforderlich** sind.⁶ Danach muss eine Löschung der Daten der nicht berücksichtigten Bewerberinnen und Bewerber erfolgen, sobald der Mietvertrag mit der ausgewählten Mietpartei abgeschlossen wird. Eine Ausnahme besteht, wenn die Vermieterin damit rechnen muss, von nicht berücksichtigten Bewerberinnen und Bewerbern verklagt zu werden. Eine längere Speicherdauer ist nur dann zulässig, wenn entsprechende Auseinandersetzungen anstehen oder mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sind. Eine weitere Ausnahme kann für Vermieterinnen bestehen, die eine Vielzahl an Wohnungen vermieten: Wenn Mietinteressentinnen und Mietinteressenten dies wünschen, dürfen ihre Daten weiterhin gespeichert werden, um ihnen eine andere Wohnung anbieten zu können.



II. Während der Mietzeit

1. **Wen muss die Mieterin zu welchen Anlässen in die Wohnung lassen?**

Wünschen Handwerker, Ablesefirmen, Vermieterinnen oder auch Hausverwaltung Zutritt zur Wohnung, stellt sich die Frage, ob und unter welchen Bedingungen der Zutritt zur Wohnung zu gewähren ist. Ein unbeschränktes **Besichtigungsrecht der Vermieterin** gibt es nicht, denn mit Abschluss des Mietvertrages steht der Mieterin grundsätzlich das Recht zu, in ihrer Wohnung in Ruhe gelassen zu werden.⁷ Vielmehr setzt das Besichtigungsrecht der Vermieterin einen konkreten sachlichen Grund voraus, der sich z. B. aus der Bewirtschaftung des Objektes ergeben kann. Eine Formulklausel im Mietvertrag, die der Vermieterin ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein „zur Überprüfung des Wohnungszustandes“ einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung der Mieterin unwirksam. Jedoch kann im Mietvertrag ein Besichtigungsrecht der Vermieterin in angemessenen Abständen vereinbart werden.

Im Übrigen setzt ein **Zutrittsrecht Dritter** ein berechtigtes Interesse an der Besichtigung voraus. Dies kann sich z. B. daraus ergeben, dass die Vermieterin Haus oder Wohnung verkaufen will.⁸ Ein Recht zur Besichtigung besteht aber auch, wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht und die Vermieterin die Räume möglichen Mietnachfolgerinnen zeigen will.⁹ Auch aus der Vorbereitung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten kann sich ein solcher Anspruch ergeben.¹⁰ Ein generelles Zutrittsrecht für Handwerker ohne konkrete Anhaltspunkte für drohende Schäden oder zu beseitigende Mängel gibt es nicht.¹¹

Selbstverständlich ist jedoch Handwerkern der Zutritt zu gewähren, wenn sie mit der Beseitigung eines Mangels beauftragt worden sind. Auch Ablesedienste können Anspruch auf Zutritt zur Wohnung haben, beispielsweise um den jährlichen Verbrauch an den Heizkörpern zu erfassen.

2. Was ist bei der Wohnungsbesichtigung zu beachten?

Allen Besichtigungen ist gemeinsam, dass sie **rechtzeitig**, also mindestens 4-5 Tage **vorher, angekündigt** werden müssen.¹² Ein Termin darf **nur zu üblichen Zeiten** angesetzt werden. Auf die Belange der Mieterin ist Rücksicht zu nehmen. Bestenfalls sollte versucht werden, einen Termin mit der Mieterin zu vereinbaren. Fotos oder Videoaufnahmen darf die Vermieterin oder der Handwerker ohne Zustimmung der Mieterin nur fertigen, wenn diese zur Beseitigung von Schäden oder zur Beweissicherung erforderlich sind. Im Übrigen lässt sich aus dem Recht zur Besichtigung kein Recht zur Erstellung von Fotos ableiten.¹³ **Fotos sind also grundsätzlich nur mit Einwilligung** der Mieterin zulässig.



3. Unter welchen Voraussetzungen darf die Vermieterin Videokameras einsetzen?

Der Einsatz von Videoüberwachungsanlagen kann zur **Wahrnehmung berechtigter Interessen**, wie z. B. zum **Schutz des Eigentums** der Vermieterin, zulässig sein, wenn keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Überwiegende schutzwürdige Interessen sind insbesondere dann anzunehmen, wenn der Innenbereich eines Mehrfamilienhauses (z. B. Treppenaufgänge, Fahrstuhl, Wohnungstüren) überwacht wird, da es für die Mieterinnen keine Möglichkeit gibt, der Überwachung auszuweichen. Dies ist regelmäßig ein **schwerer Eingriff in das Persönlichkeitsrecht** der Mieterin, da erfasst wird, wann sie ein- und ausgeht und welchen Besuch sie zu welchen Zeiten empfängt.

Eine **Rundumüberwachung** des sozialen Lebens kann nicht dadurch gerechtfertigt werden, dass die Vermieterin mit der Überwachung Schmierereien, Verschmutzungen oder einmaligen Vandalismus verhindern möchte.¹⁴ Bei wiederholten Sachbeschädigungen oder anderen **schwerwiegenden Straftaten** kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Videoüberwachung in öffentlich zugänglichen Bereichen zulässig sein. In jedem Fall muss sich diese aber auf die konkret **gefährdeten Bereiche beschränken**. Zudem muss auf eine solche Videoüberwachung mittels deutlich sichtbarer Hinweisschilder aufmerksam gemacht werden, so dass die Mieterinnen der Überwachung ausweichen können.

4. Dürfen Mieterinnen Kameras installieren?

Auf die Überwachung von Grenzen, Einfahrten oder Zugängen zur Wohnung zu Beweissicherungszwecken sind datenschutzrechtliche Regeln stets anwendbar. Grundsätzlich ist die Videoüberwachung durch andere Mieterinnen zur Wahrnehmung des Hausrechts unter denselben Voraussetzungen wie durch Vermieterinnen möglich. Allerdings ist zu beachten, dass die Beobachtungsbefugnis der Inhaberin bzw. des Inhabers des Hausrechts **an den Grenzen ihrer bzw. seiner eigenen Mietwohnung endet.**¹⁵

Wer darüber hinaus öffentlichen Raum wie Straßen, Gehwege oder Parkplätze überwacht, kann sich nicht auf das Hausrecht stützen, da sich dieses Recht nur auf den privaten Grund und Boden erstreckt. Berechtigte Interessen, beispielsweise der Schutz des Eigentums, stehen in diesen Fällen hinter den schutzwürdigen Interessen der Personen, die in den Erfassungsbereich der Kamera geraten, wie Nachbarn, Besucherinnen oder Passanten, in der Regel zurück.

Die zur Überwachung der angemieteten Wohnung zulässig eingesetzten Videokameras dürfen nicht zur Folge haben, dass nebenbei auch das Treppenhaus oder andere gemeinschaftlich genutzte Bereiche mit überwacht werden.

Weitere Informationen zur Zulässigkeit von Videoüberwachung erhalten Sie auf unserer Internetseite unter www.datenschutz-berlin.de/themen-videoueberwachung_dsgvo.htm.



5. Einbau und Verwendung von Funkrauchwarnmeldern

Seit dem 1. Januar 2017 besteht auch in Berlin eine Pflicht zum Einbau von Rauchmeldern.¹⁶ Funkrauchwarnmelder geben Auskunft über räumliche Zustände bzw. Veränderungen im Umfeld der Geräte (z. B. eine Abdeckung des Geräts, Demontageerkennung etc.). Die Verarbeitung solcher Daten ist **zulässig**, soweit dies zur Erfüllung der gesetzlichen Vermieterpflicht **zum Betrieb der Rauchmelder erforderlich** ist und keine schutzwürdigen Interessen der Mieterinnen entgegenstehen. Sie können Frequenz, Art und Inhalt der Übertragung von der erfassenden Stelle (z. B. Vermieterinnen, Hausverwaltung oder sonstige Beauftragte) erfragen.

Der Einbau von Funkrauchwarnmeldern wird von der Rechtsprechung als Modernisierungsmaßnahme anerkannt, daher kann von Mieterseite nicht widersprochen werden. Auch die Auswahl eines bestimmten Geräts kann aus Gründen der einheitlichen Wartung und zur Gewährleistung der Sicherheit vorgegeben werden.¹⁷

6. Muss die Mieterin den Einbau von elektronischen Heizkostenverteilern und Funkablesezählern durch die Vermieterin dulden?

Neben den herkömmlichen Heizkostenverteilern, bei denen der Verbrauch anhand von Verdunstungsröhrchen erfasst

wird, gibt es elektronische Heizkostenverteiler, die den Verbrauch bei ähnlicher Funktionsweise elektronisch erfassen. Eine Variante der elektronischen Heizkostenverteiler ermöglicht über Funktechnik eine Fernübertragung der Messergebnisse, so dass der jährliche Ablesetermin in der Wohnung entfällt. Die elektronischen Heizkostenverteiler speichern den Vorjahreswert über den Zeitraum von einem Jahr, solange ist er für die Mieterin auch abrufbar. Darüber hinaus wird jederzeit der aktuelle Verbrauchswert angezeigt und in der Regel erfassen die elektronischen Geräte den Verbrauch etwas genauer.

Die Rechtsprechung erkennt den Austausch der Verdunster-Heizkostenverteiler gegen elektronische Heizkostenverteiler als Wohnwertverbesserung an, durch die auf Grund der genaueren Verbrauchserfassung die Möglichkeit der Energieeinsparung besteht. Mieterinnen und WEG-Mitglieder müssen daher den Austausch dulden.¹⁸

7. Welche Daten werden mit diesen Geräten über die Mieterin erhoben?

Welche Daten mit diesen Geräten erhoben werden dürfen, richtet sich nach Art. 6 Abs. 1 lit. f. DS-GVO. Danach dürfen grundsätzlich nur diejenigen Daten erhoben werden, die zur **Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung** nach § 4 Abs. 1 Heizkostenverordnung (HKVO) erforderlich sind. Problematisch ist bei neueren Funkablesezählern, dass diese technisch in der Lage sind, umfangreichere Daten zu erheben, als für die Erstellung der (Jahres-)Abrechnung benötigt werden. Insbesondere können – gegenüber der herkömmlichen Auslesung durch einen Ablesedienst vor Ort – weitaus **häufiger** Verbrauchsdaten erhoben und oftmals auch nahezu in Echtzeit eingesehen werden. Dies bringt viele Vorteile mit sich (z. B. leichtere und schnellere Einsichtnahme in eigene Verbrauchsdaten, bessere Kontrol-

le der Abrechnungsdaten), führt aber auch dazu, dass das **Risiko einer stärkeren Überwachung der eigenen Nutzungs- und Lebensgewohnheiten** steigt.

Mit der Häufigkeit der Fernübertragung steigt auch die Gefahr, dass sich Unbefugte diese Daten beschaffen (Hacking), da es z. B. für Kriminelle interessant sein kann, ob die Bewohnerinnen und Bewohner zu Hause sind.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass eine Erfassung von zusätzlichen Daten nur mit der ausdrücklichen und schriftlichen **Einwilligung der Mieterin** zulässig ist.¹⁹ Neue Geräte müssen von Anfang an so eingestellt sein, dass nur die für die Heizkostenabrechnung erforderlichen Daten erhoben werden. Nur mit Einwilligung der Mieterin dürfen die zusätzlichen Funktionen freigeschaltet und die dazu notwendigen zusätzlichen Daten erhoben werden. Wichtig ist auch, dass die Verbrauchsdaten einer Zweckbindung unterliegen, d. h., sie dürfen grundsätzlich nur zur Erstellung der Heizkosten- bzw. Wasserkostenabrechnung verwendet werden. Die Verwendung zu anderen Zwecken, z. B. zur Kontrolle des Heiz- und Lüftungsverhaltens der Mieterin, ist regelmäßig nicht zulässig. Um überprüfen zu können, welche Daten im Einzelnen zu ihrer Person erhoben werden, können Betroffene einen Auskunftsanspruch gegen die Vermieterin geltend machen.²⁰

Ähnliche datenschutzrechtliche Probleme existieren auch bei intelligenten Stromzählern. Hier sind die Risiken teilweise noch höher, da anhand des Stromverbrauchs Rückschlüsse gezogen werden können, welche einzelnen elektrischen Geräte zu welchen Zeitpunkten eingeschaltet werden. Weitere Informationen können Sie den Jahresberichten 2012 und 2016 der Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit (S. 103 bzw. S. 80) entnehmen, abrufbar unter datenschutz-berlin.de/veroeffentlichungen.html.

8. Funkablesung des Wasserverbrauchs

Auch Daten über den Wasserverbrauch können Aufschluss über die persönlichen Lebensgewohnheiten geben, z. B. darüber, wann die Mieterinnen die Waschmaschine oder Dusche nutzen und zur Toilette gehen. Da die Wasserversorgung in Berlin in öffentlicher Hand ist, gilt hier eine datenschutzfreundliche Sonderregelung. Gemäß § 22 Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) dürfen öffentliche Stellen Fernmessdienste nur dann einsetzen, wenn die betroffene Person zuvor über den Verwendungszweck sowie über Art, Umfang und Zeitraum des Einsatzes der Dienste unterrichtet worden ist und nach der Unterrichtung schriftlich oder elektronisch **eingewilligt** hat.

9. Welche Daten kann die Vermieterin im Fall einer Untervermietung verlangen?

Möchte die Mieterin eine Untermieterin aufnehmen, benötigt sie die **Genehmigung der Vermieterin**. Die Erlaubnis zur Untervermietung sollte schriftlich beantragt werden, wobei Name und Anschrift der vorgesehenen Untermieterin der Vermieterin zu nennen sind.²¹ Weitere Angaben müssen nur dann gemacht werden, wenn die Vermieterin ein berechtigtes Interesse hat, z. B. wenn sich die Art der Nutzung ändert (beispielsweise teilgewerbliche statt bisheriger Wohnraumnutzung). Die Mieterin muss jedoch weder die Höhe des geforderten Untermietzinses mitteilen, noch ist sie verpflichtet, der Vermieterin Angaben über die Einkommensverhältnisse der Untermieterin zu machen.²²



III. Datenübermittlungen an Dritte

Grundsätzlich darf die Vermieterin Daten der Mieterin **nur zur Durchführung des Mietverhältnisses** verwenden. Die Weitergabe zu anderen Zwecken ist grundsätzlich nicht zulässig. Rechtswidrig wäre z. B. eine Weitergabe von Mieterdaten zum Zwecke der Werbung oder des Adresshandels ohne Einwilligung der Mieterin. Ausnahmen bestehen nur unter den im Folgenden beschriebenen engen Voraussetzungen:

1. Darf die Vermieterin Daten der Mieterin an Handwerker herausgeben?

Die **Übermittlung von Kontaktdaten** der Mieterin an Handwerksunternehmen, die z. B. Instandhaltungsarbeiten durchführen sollen, ist **regelmäßig zulässig**, da dies der Durchführung des Mietvertrags dient. Etwas anderes gilt unter Umständen, wenn eine Mieterin der Weitergabe bestimmter Kontaktdaten, z. B. der Mobilfunknummer oder dienstlichen Telefonnummer, widersprochen hat. Falls eine Mieterin beispielsweise nur in Notfällen am Arbeitsplatz angerufen wer-

den möchte, hat die Vermieterin dies zu respektieren und darf diese Telefonnummer nicht an Handwerker herausgeben, wenn es sich um keine eilbedürftige Reparatur handelt. In den meisten Fällen reicht eine postalische Terminvereinbarung aus, so dass im Normalfall nur die Postanschrift herausgegeben werden sollte, soweit zwischen den Mietparteien nichts anderes vereinbart wurde.

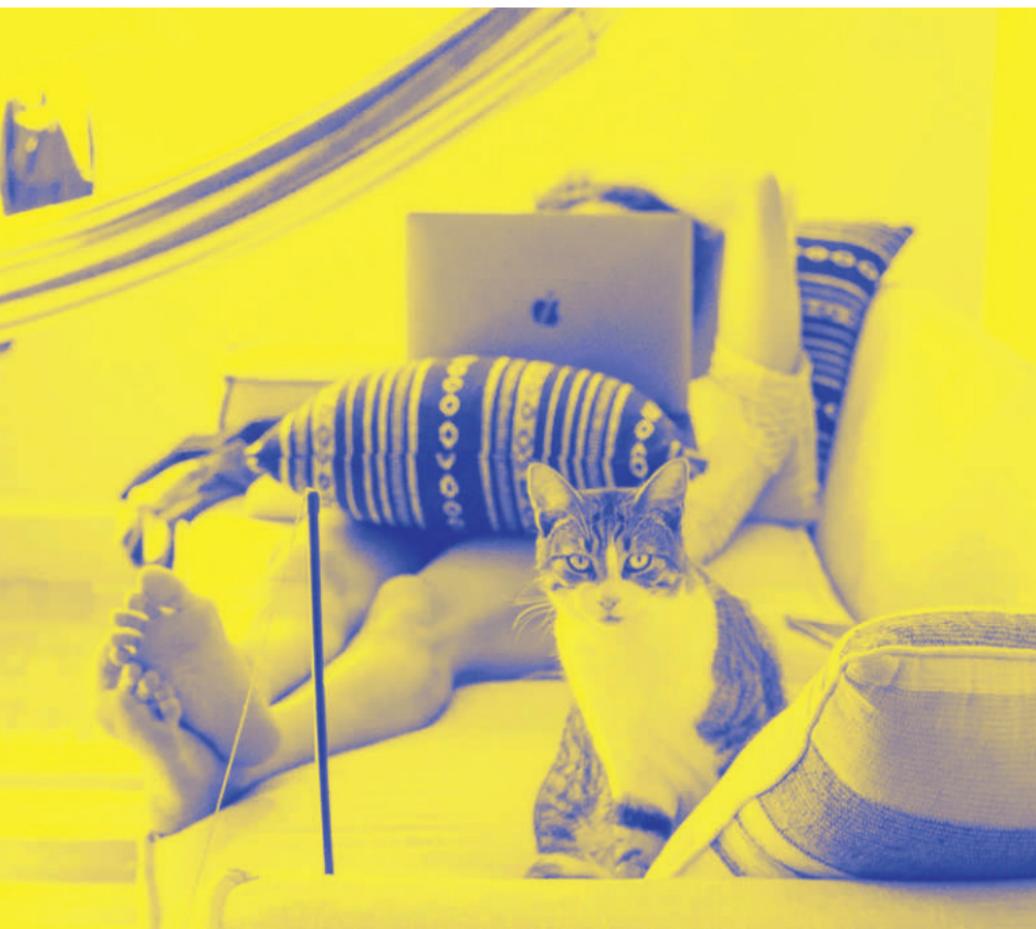
Über die Kontaktdaten hinaus dürfen Daten nur dann weitergegeben werden, wenn dies für die konkrete Umbau- oder Instandhaltungsmaßnahme notwendig ist (z. B. Umbau zu barrierefreiem oder altersgerechtem Wohnen).

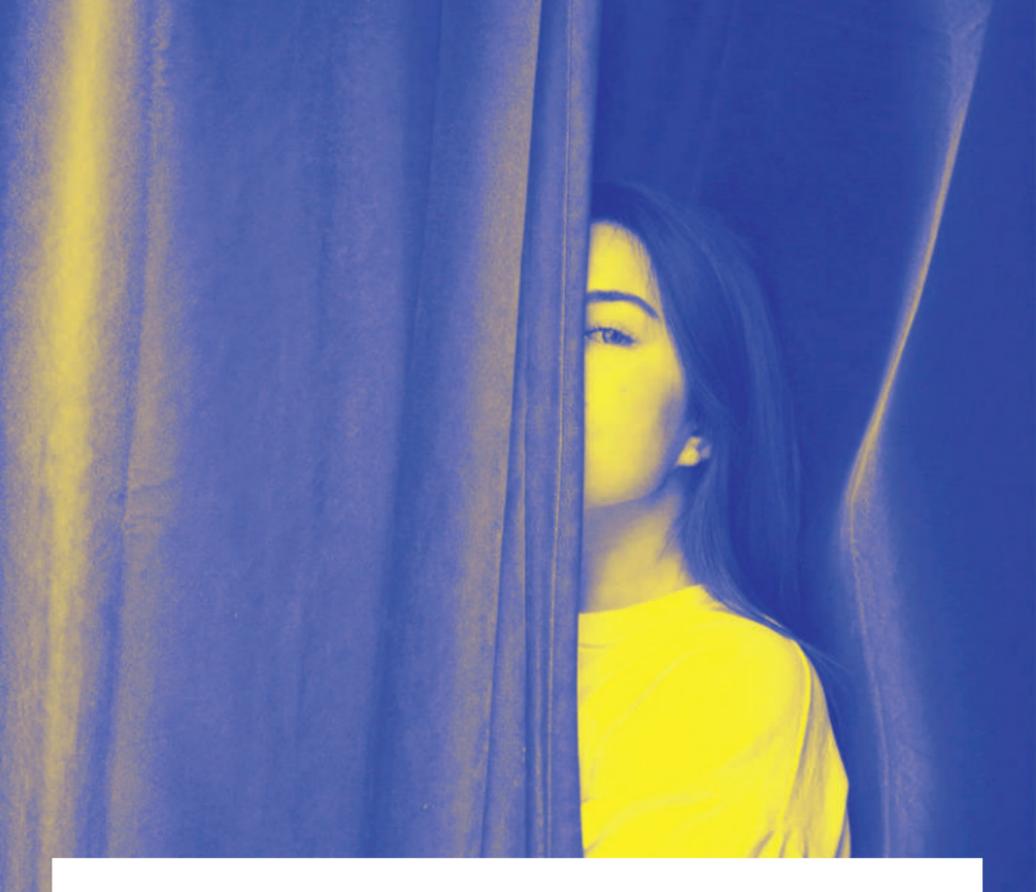
2. Darf die Vermieterin Daten der Mieterin an Behörden, z. B. an die Meldebehörde, das Jobcenter oder die Polizei, weitergeben?

An Behörden darf die Vermieterin **grundsätzlich keine Mieterdaten** weitergeben, da dies für die Durchführung eines Mietverhältnisses nicht erforderlich ist. Zum Beispiel darf die Vermieterin von sich aus keine Daten an die Meldebehörde weitergeben, da die Anmeldung des neuen Wohnsitzes von den Mieterinnen selbst vorzunehmen ist. Lediglich für die Ausstellung der sog. Wohnungsgeberbescheinigung kann die Vermieterin Daten an die Meldebehörde übermitteln.²³ Üblicherweise wird deren Vorlage zur amtlichen Meldung jedoch durch die Mietpartei selbst übernommen. Eine weitere **Ausnahme** vom o. g. Grundsatz kann dann bestehen, wenn die Übermittlung der Daten zur Wahrung berechtigter Interessen Dritter oder zur **Verfolgung von Straftaten** erforderlich ist.²⁴ Wird eine Vermieterin bzw. einer ihrer Beschäftigten beispielsweise Zeuge einer Körperverletzung²⁵ oder einer Verletzung der Fürsorge- oder Erziehungspflicht²⁶ durch eine Mieterin, kann und sollte dies den zuständigen Behörden, z. B. der Polizei oder dem Jugendamt, gemeldet werden.

Weitere Ausnahmen gelten dann, wenn **Behörden** ihrerseits auf die Vermieterin zugehen und zur Erhebung von personenbezogenen Daten gesetzlich befugt sind. Dies kann beispielsweise dann gegeben sein, wenn die Polizei im Rahmen von Ermittlungen oder zur Gefahrenabwehr Auskünfte über die Mieterin verlangt.²⁷ Dasselbe gilt für Anfragen der Arbeitsagentur bzw. der Jobcenter, soweit diese **im Rahmen ihrer Befugnisse** handeln.²⁸

Sollten Auskünfte ausnahmsweise direkt bei der Vermieterin eingeholt werden, sind die Informationspflichten nach Art. 14 DS-GVO zu beachten. Betroffene Personen müssen umfassend über die Herkunft ihrer Daten, die Umstände und Zwecke von deren Erhebung sowie ggf. vorhandene Empfänger informiert werden. Aus eigener Initiative dürfen Vermieterinnen grundsätzlich keine Mieterdaten an Behörden oder andere Stellen weitergeben.





IV. Rechte wahrnehmen

1. Welche Informations- und Einsichtsrechte hat die Mieterin gegenüber der Vermieterin?

Es ist zwischen dem datenschutzrechtlichen Auskunftsanspruch nach Art. 15 DS-GVO und dem mietrechtlichen Auskunftsanspruch zu differenzieren.

a) Datenschutzrechtlicher Auskunftsanspruch

Nach Art. 15 DS-GVO kann die Mieterin **Auskunft zu allen Daten** verlangen, die **zu ihrer Person** gespeichert werden. Darunter fallen alle personenbezogenen und personenbeziehbaren Angaben, wie z. B. Dokumente und Gesprächsvermerke, die die Vermieterin elektronisch oder ggf. in Papierakten gespeichert hat. Zusätzlich muss auch Auskunft erteilt werden, **woher** die Daten erhoben und **an welche Empfänger** die Daten weitergegeben wurden. Ebenso muss der Zweck der Speicherung angegeben werden. Diese Auskunft hat die Vermieterin grundsätzlich **unentgeltlich** und in Textform zu erteilen.²⁹

b) Mietrechtliche Auskunftsansprüche

Mietrechtliche Auskunftsansprüche gehen teilweise über die Auskunft zu personenbezogenen Daten hinaus: Anlässlich der jährlichen **Betriebs- und Heizkostenabrechnung** kann die Mieterin zur Überprüfung ihrer Abrechnungen Einsicht in die Originalbelege der **Abrechnungen** der Vermieterin **mit Dritten**, z. B. mit einem Hausmeisterservice, verlangen. Die Vermieterin muss dann einen Termin anbieten, an dem in den Räumen der Vermieterin die Originalbelege eingesehen werden können. Die Vermieterin ist in der Regel nicht verpflichtet, Kopien der Belege zu versenden.³⁰ Gegen Erstattung der Kopierkosten sind manche Vermieterinnen jedoch dazu bereit.

Zur Beanstandung der Miethöhe steht Mieterinnen zudem eine Auskunft über die Höhe der Vormiete zu.³¹ Die Ausübung dieses Auskunftsrechts ist meist Voraussetzung dafür, die zulässige Miethöhe zu prüfen, da diese Informationen üblicherweise nur der Vermieterin zur Verfügung stehen und eine automatische Auskunftspflicht gesetzlich nicht vorgesehen ist.

Im Übrigen können sich im Rahmen der Nebenpflichten aus dem Mietverhältnis Auskunftsansprüche der Mieterinnen gegen die Vermieterin ergeben, die sich auf die Mietsache beziehen. Das Baualter des Hauses, die Heizungsart, die Frage, ob ein gewerblicher Wärmelieferant bestellt ist oder ob evtl. Asbest im Gebäude verbaut worden ist, sind Fragen, auf die Mieterinnen eine Antwort erwarten können.

2. Wann müssen personenbezogene Daten der Mieterin gelöscht werden?

Unzulässig gespeicherte personenbezogene Daten müssen **sofort** gelöscht werden.³² Zulässig gespeicherte Daten sind grundsätzlich zu löschen, sobald ihre Kenntnis für die Erfüllung des Mietverhältnisses nicht mehr erforderlich ist.³³

Zu beachten ist aber, dass ggf. gesetzliche **Aufbewahrungsfristen** bestehen können, z. B. aus dem Steuerrecht.³⁴

Sind Daten unrichtig, müssen sie **berichtigt** werden.³⁵ Wenn die Richtigkeit durch die Mieterinnen bestritten wird und sich nicht feststellen lässt, ob die Daten richtig oder falsch sind, muss der Zugriff auf die Daten für die Dauer der Klärung eingeschränkt werden.³⁶

Weitere Informationen zur Wahrnehmung Ihrer Rechte erhalten Sie unter www.datenschutz-berlin.de/buergerinnen-buerger.html. Unter der Rubrik **Selbstdatenschutz** erhalten Sie dort auch Hilfestellungen, wie Sie Ihre Auskunfts-, Berichtigungs- und Löschungsrechte gegenüber Ihrer Vermieterin und anderen Stellen geltend machen können.

3. Wo bekommt die Mieterin Hilfe?

Wo kann sie sich beschweren, wenn Datenschutzrechte verletzt werden?

Bei datenschutzrechtlichen Fragen besteht die Möglichkeit, sich direkt an die betriebliche Datenschutzbeauftragte oder den betrieblichen Datenschutzbeauftragten der jeweiligen Vermieterin zu wenden, die es bei jedem größeren Unternehmen geben muss. Sie sind verpflichtet, die Angelegenheit in angemessener Zeit zu klären und dabei auch die Verschwiegenheit hinsichtlich der Identität der Person zu wahren.

Falls die Angelegenheit nicht ausgeräumt werden kann, sollte die **Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit** hierüber informiert werden. Alle haben das Recht, sich an sie zu wenden, wenn sie der Ansicht sind, dass bei der Verarbeitung personenbezogener Daten gegen Datenschutzvorschriften verstoßen wurde. Ihre Behörde

informiert Bürgerinnen und Bürger über ihre Datenschutzrechte und unterstützt sie bei deren Formulierung und Durchsetzung.

Sie erreichen die Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit im Internet unter

www.datenschutz-berlin.de

Telefon: 030 13889-0

Telefax: 030 2155050

E-Mail: mailbox@datenschutz-berlin.de

Mietrechtliche Beratung bietet der **Berliner Mieterverein e.V.** in allen Fragen rund um das Wohnen. Informationen über das Beratungsangebot finden Sie unter

www.berliner-mieterverein.de

Telefon: 030 22626-0

Telefax: 030 22626-162

E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de

Fußnoten

- 1 Art. 6 Abs. 1 lit. f. DS-GVO
- 2 Art. 6 Abs. 1 lit. b. DS-GVO
- 3 Der Begriff „Vermieterin“ umfasst juristische sowie natürliche Personen aller Geschlechter. Mit „Mieterin“ sind ausschließlich natürliche Personen aller Geschlechter gemeint, da nur natürliche Personen unter den Schutz des Bundesdatenschutzgesetzes und der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) fallen.
- 4 BGH, Urt. v. 30.9.2009, Az. VIII ZR 238/08, NJW 2010, 1135
- 5 AG Wiesbaden, Urt. v. 31.7.1992, WuM 92, 597;
AG Hamburg, Urt. v. 7.5.1992, WuM 92, 598;
LG Wiesbaden, Urt. v. 29.4.2004, WuM 2004, 399
- 6 Art. 17 Abs. 1 lit. a. DS-GVO
- 7 BGH, Urt. v. 4.6.2014, Az. VIII ZR 289/13, WuM 14, 495
- 8 OLG Frankfurt, Urt. v. 26.6.2009, WuM 2011, 95
- 9 AG Freiburg, Urt. v. 24.11.1982, WuM 1983, 112;
AG Charlottenburg, Urt. v. 7.1.2013, Az. 213 C1009/12
- 10 AG Berlin-Mitte, Urt. v. 29.3.2010, Az. 16 C 59/09, GE 2010, 1425
- 11 LG Frankfurt, Urt. v. 24.5.2002, NZM 2002, 969
- 12 AG Schöneberg, Urt. v. 18.5.2004, GE 2004, 822;
LG Berlin, Urt. v. 6.4.2016, Az. 65S329/15
- 13 AG Schöneberg, Urt. v. 18.5.2004, GE 2004, 822;
LG Berlin, Urt. v. 6.4.2016, Az. 65S329/15
- 14 LG Berlin, Urt. v. 23.5.2005, WuM 2005, 663;
Kammergericht, Az. 8 U 83/08, Beschl. v. 4.8.2008, WuM 2008, 663;
AG Brandenburg, Urt. v. 22.1.2016, Az. 31 C 138/14
- 15 BGH, Urt. v. 25.4.1995, Az. VI ZR 272/94, NJW 1995, 1956; AG Brandenburg, Urt. v. 22.1.2016, Az. 31 C 138/14
- 16 § 48 Abs. 4 Bauordnung Berlin
- 17 BVerfG, Beschl. v. 8.12.2015, Az. 1 BvR 2921/15
- 18 BGH, Urt. v. 28.9.2011, Az. VIII ZR 326/10, WuM 2011, 625;
AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 9.1.2015, Az. 911 C 389/14;
AG Dortmund, Urt. v. 26.11.2013, Az. 512 C 42/13
- 19 Art. 7 DS-GVO
- 20 Siehe unten IV 1. a)
- 21 LG Berlin, Urt. v. 26.6.1992, Az. 63 S 166/92, MM 1992, 353

- 22 LG Hamburg, Urt. v. 20.12.1990, WuM 1991, 585
- 23 § 19 Bundesmeldegesetz (BMG)
- 24 Art. 6 Abs. 1 lit. c. und e. DS-GVO
- 25 § 223 Strafgesetzbuch (StGB)
- 26 § 171 StGB
- 27 § 18 Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) bzw.
§ 163 Strafprozessordnung (StPO)
- 28 § 67a Abs. 1 S. 1 SGB X
- 29 Art. 15 Abs. 3 DS-GVO
- 30 BGH, Urt. v. 13.9.2006, Az. VIII ZR 71/06, WuM 2006, 618
- 31 § 556g Abs. 3 BGB
- 32 Art. 17 Abs. 1 lit. b. bis d. DS-GVO
- 33 Art. 17 Abs. 1 lit. a. DS-GVO
- 34 § 147 Abgabenordnung (AO)
- 35 Art. 16 DS-GVO
- 36 Art. 18 Abs. 1 lit. a DS-GVO

