

Orientierungshilfe

der Konferenz der unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder vom 24. Januar 2024

Orientierungshilfe

zur

Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressent:innen

Version 1.0

Einleitung

Vor der Vermietung von Wohnraum erheben Vermieter:innen, Makler:innen oder Hausverwaltungen bei Mietinteressent:innen persönliche Angaben, auf deren Basis eine Entscheidung über den Vertragsabschluss getroffen werden soll. An der Beantwortung der Fragen müssen Vermieter:innen 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 Mietinteressent:innen auf informationelle Selbstbestimmung Beachtung finden.

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

- (A) dem Besichtigungstermin,
- (B) der vorvertraglichen Phase, in welcher die Mietinteressent:innen den künftigen Vermieter:innen mitteilen, eine konkrete Wohnung anmieten zu wollen, und
- (C) der Entscheidung der künftigen Vermieter:innen für eine:n bestimmte:n Mietinteressent:in (Erstplatziert:e).

Die Zulässigkeit der Erhebung personenbezogener Daten der Mietinteressent:innen richtet sich im Besichtigungstermin regelmäßig nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. f der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Spätestens nach der Erklärung der Mietinteressent:innen, eine konkrete Wohnung anmieten zu wollen, entsteht ein vorvertragliches Schuldverhältnis zu den künftigen Vermieter:innen, sodass dann Art. 6 Abs. 1 Buchst. b DSGVO maßgebend ist.

Stehen Vermieter:innen für die Datenerhebung eine gesetzliche Grundlage nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. b oder Buchst. f DSGVO zur Verfügung, so ist ein Rückgriff auf die Einwilligung unzulässig, denn für die Mietinteressent:innen würde der Eindruck entstehen, dass die Offenbarung und weitere Verarbeitung der Informationen ihrem Wahlrecht unterläge.

Bei der Anwendung von Art. 6 Abs. 1 Buchst. b oder Buchst. f DSGVO kommt es dann im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung darauf an, ob von Seiten der Mietinteressent:innen Offenbarungspflichten bestehen. Von Vermieter:innenseite aus dürfen zulässige Fragen gestellt werden. Unzulässige Fragen müssen demnach nicht beantwortet werden. Maßgebend für die Beurteilung des Fragerechts der Vermieter:innen ist, inwieweit die begehrten Angaben mit dem Mietverhältnis über Wohnraum in einem objektiven Zusammenhang stehen und ob überwiegende schutzwürdige Interessen der Mietinteressent:innen am Ausschluss der Datenerhebung bestehen.

Die Verwendung von Einwilligungserklärungen gegenüber Mietinteressent:innen 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 Mietinteressent:innen abhängig gemacht, entsteht eine Zwangslage, in welcher keine freiwillige und damit wirksame Einwilligungserklärung zustande kommen kann.

Im Folgenden befindet sich eine Darstellung der zulässigen Datenverarbeitungen zu den verschiedenen Zeitpunkten der Datenerhebung (s. o. (A) bis (C)), welche nicht im Sinne einer abschließenden Aufzählung zu verstehen ist. Auf Grundlage dieser Darstellung wurde ein Musterfragebogen zu datenschutzrechtlich zulässigen Fragen und anfordernden Unterlagen erstellt, der im Rahmen des Vermietungsprozesses als Hilfsmittel verwendet werden kann (siehe Anlage).

A. Besichtigungstermin

Streben Mietinteressent:innen 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 die folgenden Angaben:

1. Angaben zur Identifikation

Hierzu zählen Name, Vorname und Anschrift. Vermieter:innen sind auch befugt, im Falle der Besichtigung allein durch die Mietinteressent:innen die Angaben durch Vorzeigen eines Personalausweises zu überprüfen und den Umstand der Überprüfung zu dokumentieren. Das Anfertigen einer Ausweiskopie ist nicht erforderlich und damit unzulässig.

2. Angaben aus Wohnberechtigungsschein

Künftige Vermieter:innen 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 Mietinteressent:innen 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 Mietinteressent:innen, eine Wohnung anmieten zu wollen, erfolgen, da die in dem Formular aufgeführten Angaben zu den Namen und Vornamen der im Haushalt der Mietinteressent:innen befindlichen Personen im Besichtigungstermin nicht erforderlich sind.

B. Erklärung der Mietinteressent:innen, eine Wohnung anmieten zu wollen

1. Familienstand und Angaben zu den im Haushalt lebenden Personen

Angaben zum Familienstand der Mietinteressent:innen werden oft im Hinblick auf die gesamtschuldnerische Haftung von Ehegatten gefordert. Allein aus dieser Zwecksetzung heraus ist kein berechtigtes Interesse der Vermieter:innen 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 Vermieter:innenseite aus einer möglichen Gebrauchsüberlassung an Dritte zuvorzukommen, denn nach § 553 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) hätten Mieter:innen 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 Mietvertragspartner:innen sein.

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

Die Frage nach einem eröffneten und noch nicht abgeschlossenen Verbraucherinsolvenzverfahren ist zulässig, da Mietinteressent:innen diesbezüglich eine Offenbarungspflicht trifft. Ein Insolvenzverfahren führt dazu, dass das gesamte pfändbare Vermögen zur Insolvenzmasse gehört und den davon betroffenen Mietinteressent:innen 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 der Zivilprozessordnung (ZPO)) sind Mietzinsansprüche der Vermieter:innen 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 Schuldner:innen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Im Hinblick auf den erheblichen Eingriff in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung der Mietinteressent:innen, 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 (BeckOK ZPO/Fleck, 48. Ed. 1.3.2023, ZPO § 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 Buchst. b DSGVO bei Mietinteressent:innen.

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 Vermieter:innen 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 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (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 Bundeszentralregistergesetz (BZRG), und sich schon deshalb keine darüber hinausgehenden 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 Mietinteressent:innen 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 Mieter:innen 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 Vermieter:innen bedarf es nicht.

6. Mitgliedschaften in Parteien und Mietvereinen

Die Frage nach einer evtl. bestehenden Zugehörigkeit zu Parteien oder Mietvereinen ist unzulässig. Mit den Angaben wird nämlich keine Aussage zur Bonität der Mietinteressent:innen 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 Arbeitgeber:innen als Kriterium zur Beurteilung der Bonität der Mietinteressent:innen 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 Vermieter:innen 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 Mietinteressent:innen

ausreichend, verbunden mit dem Hinweis, dass diese Grenze überschritten wird. Im Hinblick auf die monatlichen Belastungen ist die Erfragung der Forderungsgründe (Unterhaltsverpflichtungen, Darlehensverbindlichkeiten usw.) 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 Vermieter:innen geleistet werden sollen.

9. Angaben zu Haustieren

Fragen der Vermieter:innen 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 (Wellensittiche, Hamster, Hauskaninchen, Meerschweinchen, Rennmäuse, Zierfische und ähnliche Tiere, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden, vgl. BGH, Urteil v. 14.11.2007, Az.: VIII ZR 340/06).

C. Entscheidung künftiger Vermieter:innen für bestimmte Mietinteressent:innen

Haben sich zwei oder mehr Mietinteressent:innen für dieselbe konkrete Wohnung entschieden, so trifft der / die künftige Vermieter:in die Entscheidung für eine:n bestimmte:n Mietinteressent:in (Erstplatziert:e). Nach dieser Entscheidung kann die Einholung weiterer Informationen bei der / dem Erstplatzierten erforderlich sein.

1. Angaben zum Vormietverhältnis

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

Fragen nach erheblichen Pflichtverletzungen aus dem vorherigen Mietverhältnis, die eine Kündigung rechtfertigen, sind begrenzt zulässig. Diese Pflichtverletzungen sind im Rahmen des angestrebten Mietverhältnisses jedenfalls dann erheblich, wenn sie auch noch in Zukunft zu erwarten sind. Die Kündigung muss entweder rechtskräftig oder die Pflichtverletzung in tatsächlicher Hinsicht unbestritten sein und auch aus Sicht der Mietinteressent:innen eine Kündigung in rechtlicher Hinsicht rechtfertigen.

Zukünftige Vermieter:innen sollten Mietinteressent:innen allerdings Gelegenheit geben, Gründe vorzutragen, weshalb eine gleichartige Pflichtverletzung im neuen Mietverhältnis nicht zu erwarten ist.

Die Erheblichkeitsschwelle gilt auch für Fragen, die die Zahlungswilligkeit und -fähigkeit betreffen. Nach dem Urteil des BGH vom 10.10.2012, VIII ZR 107/12 Rz. 20, liegt z. B. keine zur Kündigung ausreichende Pflichtverletzung vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete des bestehenden Mietverhältnisses nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.

Die Erheblichkeitsschwelle ist jedoch überschritten, wenn Mieter:innen für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug sind oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug sind, der die Miete für zwei Monate erreicht, (vgl. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a und b BGB).

Zulässige Fragen befinden sich im Anhang dieser Orientierungshilfe unter C.

Im Rahmen der Anforderung von Auskünften bei Mietinteressent:innen ist zu beachten, dass bisherige Vermieter:innen 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 von den Mietinteressent:innen bei der beabsichtigten Neuanmietung von Wohnraum auch nicht verlangt werden.

2. Nachweise zu den Einkommensverhältnissen

Künftige Vermieter:innen 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 den / die Mietinteressent:in, quasi unmittelbar vor Unterzeichnung des Vertrags, die Einkommensverhältnisse noch nachgewiesen werden müssen. Dies kann z. B. durch eine Lohn- oder Gehaltsabrechnung, einen Kontoauszug oder einen Einkommensteuerbescheid in Kopie – jeweils unter Schwärzung der nicht erforderlichen Angaben – erfolgen.

3. Vorlage von Bonitätsauskünften durch die Mietinteressent:innen selbst

Von den Mietinteressent:innen dürfen nur solche Auskünfte angefordert werden, die zum Nachweis ihrer Bonität für den spezifischen Fall der Eingehung eines Mietverhältnisses durch Mietinteressent:innen z. B. bei Auskunfteien eingeholt werden können und ausschließlich die hierfür erforderlichen Angaben enthalten. Diese dürfen die Mietinteressent:innen selbst bei der Auskunftei anfordern und Vermietenden vorlegen.

Nicht von Vermieter:innen angefordert werden dürfen „Selbstauskünfte“ im Sinne des Art. 15 DSGVO, die betroffene Personen bei Auskunfteien über sich selbst 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 sind.

4. Abfrage von Bonitätsauskünften über die Mietinteressent:innen durch Vermieter:innen

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

Da die Verwendung von Einwilligungserklärungen gegenüber Mietinteressent:innen in Formularen zur Selbstauskunft gegenüber Vermietenden nicht als das richtige Mittel zur Datenerhebung anzusehen ist, wäre auch das Verlangen künftiger Vermieter:innen, 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.

D. Löschung der Daten von Mietinteressent:innen

Daten der Mietinteressent:innen, mit denen kein Vertrag abgeschlossen wird, sind zu löschen, wenn sie für den Zweck, zu dem sie erhoben wurden (=Prüfung, ob mit der Mietinteressent:in ein Vertrag abgeschlossen werden soll), nicht mehr benötigt werden, Art. 17 Abs. 1 Buchst. a DSGVO.

In den Fällen, in denen Mietinteressent:innen Ansprüche auf Beseitigung einer Benachteiligung nach § 21 AGG verlangen können, müssen die Daten regelmäßig spätestens nach 6 Monaten gelöscht werden, soweit keine weitere Geltendmachung von Ansprüchen infrage kommt.

Dies gilt für Kontaktdaten ausnahmsweise nicht, wenn Mietinteressent:innen in deren Nutzung zum Zwecke der Information über freiwerdende Wohnungen eingewilligt haben oder für die weitere Speicherung von Daten die Voraussetzungen einer sonstigen Rechtsgrundlage, z. B. Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO, erfüllt sind.

Das Führen einer „schwarzen Liste“ durch die Vermieter:innen, in der sie Daten von „auffälligen“ Mietinteressent:innen speichern, oder ein Abgleich der aktuellen Mietinteressent:innen mit einem vorhandenen Datenbestand sind aufgrund überwiegender entgegenstehender Interessen der Mietinteressent:innen grundsätzlich unzulässig.

Sofern personenbezogene Daten der Mietinteressent:innen z. B. durch Makler:innen oder Hausverwaltungen verarbeitet werden, sind diese regelmäßig spätestens dann zu löschen, wenn es zum Abschluss eines Mietvertrags mit anderen Mietinteressent:innen gekommen ist. Da nach § 2 Abs. 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnraumvermittlung der / die zukünftige Mieter:in auch grundsätzlich keine Provision zahlt, ist eine weitere Speicherung der personenbezogenen Daten durch Makler:innen hier ebenfalls nicht erforderlich.

Auch Daten, die zur Prüfung zur Eingehung des Mietverhältnisses von den Personen erhoben wurden, mit denen der Mietvertrag geschlossen wurde, sind zu löschen, sofern sie zur Durchführung des Mietvertrags nicht erforderlich sind.

Anlage – Musterfragebogen zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressent:innen

Hinweis zur Nutzung dieses Musterfragebogens einer Selbstauskunft durch Vermieter:innen

Die in diesem Musterfragebogen gestellten Fragen und erbetenen Unterlagen folgen den Ausführungen der Orientierungshilfe zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressent:innen der Datenschutzkonferenz (im Folgenden DSK), Version 1.0 vom 24.01.2024. Vor einer Nutzung dieses Musterfragebogens muss von Vermieter:innen geprüft werden, inwieweit die benannten Fragen und geforderten Unterlagen für das jeweilige Mietverhältnis erforderlich sind. Zudem muss der Fragebogen auf die vorliegende Situation angepasst werden. Nicht erforderliche Fragen sind nicht zu stellen, nicht erforderliche Unterlagen nicht anzufordern.

Vermieterdaten: Name:
Adresse:
Telefonnummer: E-Mail-Adresse:

Mieterselbstauskunft

Vermieter:innen dürfen sich von Mietinteressent:innen vor dem Abschluss eines Mietvertrags eine Mieterselbstauskunft einholen. Nähere Informationen zu den datenschutzrechtlichen Grenzen sind in der Orientierungshilfe zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressent:innen der DSK vom 24.01.2024 enthalten. Diese Mieterselbstauskunft enthält Informationen, die für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses von Bedeutung sind. Bitte beantworten Sie daher die nachfolgenden Fragen.

Bitte beachten Sie auch, dass die Fragen jeweils nur zu bestimmten Zeiten im Vermietungsprozess datenschutzrechtlich zulässig sind und dass keine Verpflichtung zur Beantwortung vorab besteht (A) Besichtigungstermin, B) bei Anmietungsinteresse des / der Mietinteressent:in, C) Entscheidung der / des Vermieter:in für Sie als zukünftige Mietvertragspartei).

Ich interessiere mich für folgende Wohnung:

Adresse der Wohnung:

Bezeichnung der Wohnung (in Mehrfamilienhäusern):

zu folgendem Einzugstermin: _____

A) Besichtigungstermin

Bitte machen Sie zu diesem Zeitpunkt nur die folgenden Angaben:

	Mietinteressent:in
Name, Vorname	
entweder: aktuelle postalische Anschrift* (Straße PLZ Ort)	
und / oder: Telefonnummer (Festnetz/mobil)*	
gund / oder: E-Mail-Adresse*	

*Es wird lediglich eine Angabe zu den genannten Kontaktdaten gefordert, die Angabe weiterer Kontaktdaten ist freiwillig. Sofern mehrere Personen als Mietinteressent:in infrage kommen, sollten mehrere Bögen ausgefüllt werden.

Im Falle einer Sozialwohnung: Haben Sie einen Wohnberechtigungsschein?

B) Anmietungsinteresse der / des Mietinteressent:in

Bitte machen Sie die folgenden Angaben / legen die folgenden Unterlagen nur vor, wenn Sie die Entscheidung getroffen haben, die Wohnung anmieten zu wollen:

1. Wie viele Personen sollen in die Wohnung einziehen?
2. Im Falle von Sozialwohnungen: Bitte übergeben Sie mir den Wohnberechtigungsschein.
3. Derzeitige:r Arbeitgeber:in:
4. Derzeit ausgeübter Beruf:
5. Angabe der Einkommensverhältnisse (nachfolgende Fragen sind nur zulässig, sofern die Mietzahlung nicht vollständig von einer öffentlichen Stelle übernommen wird)
 - a. Angabe der Höhe des monatlichen Nettoeinkommens bzw. desjenigen Betrags, der nach Abzug der laufenden monatlichen Belastungen für die Tilgung des Mietzinses zur Verfügung steht: €
 - b. Alternativ bitte ich um Angabe, ob Ihnen zur Tilgung des Mietzinses mindestens ein Betrag in Höhe von € monatlich zur Verfügung steht. Ja / Nein (Zutreffendes bitte ankreuzen)
6. Nur sofern die Tierhaltung nicht ohnehin im Mietvertrag als zulässig vereinbart wird: Sollen in der Wohnung Haustiere gehalten werden? Wenn ja, welche Tiere sind das? Ausgenommen von der Frage sind Kleintiere, die in abgeschlossenen Behältnissen gehalten werden (z. B. Hamster, Wellensittiche, Hauskaninchen, Meerschweinchen, Rennmäuse, Zierfische).
.....
7. Wurde gegen Sie ein Insolvenzverfahren eröffnet, welches noch nicht abgeschlossen ist?
Ja / Nein (Zutreffendes bitte ankreuzen)
8. Ist gegen Sie in den letzten 5 Jahren ein Räumungstitel hinsichtlich Ihres Wohnraums ergangen? Ja / Nein (Zutreffendes bitte ankreuzen)

C) Entscheidung des / der Vermieter:in für Sie als zukünftige:r Mieter:in

Bitte machen Sie die folgenden Angaben / legen die folgenden Unterlagen erst vor, wenn der / die Vermieter:in sich für Sie als Mietvertragspartei entschieden hat (unmittelbar vor Abschluss des Mietvertrags):

- (1) Bitte legen Sie einen Nachweis über Ihr derzeitiges Monatseinkommen vor bzw. einen Nachweis, aus dem sich ergibt, dass Sie die monatlichen Mietzinszahlungen leisten können (z. B. Lohn- oder Gehaltsabrechnung*, Kontoauszüge* oder Einkommenssteuerbescheid*).
***Auf den entsprechenden Unterlagen können nicht erforderliche Angaben geschwärzt werden.**
- (2) Bitte legen Sie einen Nachweis über Ihre wirtschaftliche Bonität vor. Ansonsten werde ich eine Abfrage zu Ihrer Bonität bei einer Auskunftsfirma durchführen, soweit diese für das Mietverhältnis erforderlich ist.
- (3) Haben Sie Ihre Mietzahlungspflicht im bestehenden Mietverhältnis für zwei aufeinanderfolgende Monate in der Höhe von mehr als einer Monatsmiete verletzt? Ja / Nein (Zutreffendes bitte ankreuzen)
- (4) Haben Sie Ihre Mietzahlungspflicht im bestehenden Mietverhältnis innerhalb eines Zeitraums von mehr als zwei Monaten in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten verletzt? Ja / Nein (Zutreffendes bitte ankreuzen)
- (5) Wurde das letzte Mietverhältnis wegen einer tatsächlich vorliegenden, erheblichen Verletzung des Mietvertrags rechtswirksam oder aufgrund einer solchen Pflichtverletzung rechtskräftig festgestellt gekündigt (siehe die Orientierungshilfe der DSK unter C. 1.)? Wenn ja, um welche Pflichtverletzung handelte es sich?
.....
.....

Sofern Sie mindestens eine der Fragen unter Abschnitt C) Nr. 3 bis 5 mit „Ja“ beantwortet haben:

Sie haben hier die Möglichkeit, Gründe dafür vorzutragen, warum die benannte Pflichtverletzung im angestrebten Mietverhältnis nicht erneut zu erwarten ist (z. B. höheres Nettoeinkommen usw.).

.....

.....

.....