

NEUE DATENSCHUTZ-REGELN

Was Vermieter fragen dürfen

Was muss ein Mietinteressent, der eine Wohnung sucht, von sich preisgeben? Wann muss er bei der Wahrheit bleiben, wann darf er sogar flunkern? Und was darf ein Vermieter fragen? Mit den neuen Datenschutzregeln, die seit Ende Mai gelten, hat sich hier einiges geändert.

VON SUSANNE SASSE

Nachdem am 25. Mai die Datenschutz-Grundverordnung in Kraft getreten ist, hat sich die ohnehin oft komplizierte Rechtslage im Verhältnis Mieter – Vermieter geändert. Folgende Punkte sollten Mieter und Vermieter kennen:

Selbstauskunft

Nun gilt der Grundsatz der Datenminimierung. Um diesem Folge zu leisten, hat auch die Grundbesitzervereinigung Haus & Grund München ihren Vordruck zur Selbstauskunft angepasst. Denn nicht nur die Mieter, auch die Vermieter sind unsicher und fragen neuerdings häufig nach, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender der Interessengemeinschaft Haus & Grund München. „Kurz gesagt dürfen nur noch Daten verarbeitet, das heißt erhoben und gespeichert werden, die für den konkreten Sachverhalt der Vermietung unbedingt erforderlich sind.“

Blick in den Perso

Bei der Besichtigung der Mieträume durch den Interessenten dürfen Vermieter lediglich Name, Adresse und Telefonnummer des Interessenten abfragen. Mehr dürfen Vermieter zu diesem Zeitpunkt nicht erfragen. Ferner darf eine Identifizierung des Interessenten verlangt werden – zum Beispiel durch Einsichtnahme in den Personalausweis. Die Anfertigung einer Kopie ist jedoch unzulässig. Ebenso das Fotografieren des Ausweises.

Falsche Angaben

Erst nachdem der Bewerber ein konkretes Interesse an der Anmietung bekundet hat, dürfen weitere Fragen gestellt werden. Die Rechtsfolge, wenn Fragen zu früh gestellt werden, ist, dass der Mieter lügen darf. „Der Vermieter kann dann aus den falschen Angaben des Mieters keine Rechte ableiten“, sagt Stürzer. Was früher gang und gäbe war, dass Vermieter schon bei der Besichtigung nach dem Einkommen fragten, ist nach neuer Rechtslage unzulässig.



Ob Gehalt, Vorstrafen oder Haustiere: Bevor sich ein Vermieter für neue Mieter entscheidet, möchte er sich ein möglichst umfassendes Bild machen. Die neue Datenschutz-Grundverordnung hat allerdings Einschränkungen mit sich gebracht.

Vorvermieter

Strittig ist dabei derzeit, ob die Frage nach dem derzeitigen Vermieter gestellt werden darf. „Für Vermieter ist das wichtig“, sagt Stürzer. „Wir haben häufig Fälle, in denen Mieter völlig falsche Angaben machen, warum sie eine neue Wohnung suchen: Ein Mietinteressent behauptete zum Beispiel, er habe eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters bekommen, weil dessen Tochter einziehen wolle. Der Vermieter dagegen sagte, er habe gar keine Tochter und klagte den Mieter gerade wegen Zahlungsrückständen aus der Wohnung.“ Der Bundesgerichtshof (BGH) sieht die Frage nach dem Vorvermieter als zulässig an, da der Vermieter sich ein Bild von der Zuverlässigkeit des Mieters machen können muss, und dazu gehöre es auch, sich erkundigen zu dürfen, ob der Mietinteressent im vorherigen Mietverhältnis seine mietvertraglichen Pflichten erfüllt hat. Datenschützer dagegen sehen die Frage nach dem vorherigen Vermieter eher als unzulässig an.

Gehaltsnachweis

Unterlagen wie etwa Gehaltsnachweise oder einen Einkommensteuerbescheid darf der Vermieter erst verlangen, wenn er sich für einen bestimmten Bewerber entschieden hat und der Vertragsabschluss unmittelbar bevorsteht. Eine Bonitätsanfrage – etwa eine Schufa-Auskunft –

kann der Vermieter nach neuer Rechtslage nur noch dann verlangen, wenn die Angaben des Mieters über seine Bonität nicht ausreichen, um sich ein Bild zu machen. „In der Regel ist also eine Schufa-Auskunft unzulässig, doch bekommen Mieter, die sie verweigern, schlicht die Wohnung nicht“, kritisiert Volker Rastätter, Geschäftsführer des Mietervereins München.

Angaben zum Beruf

Der Mietinteressent muss sagen, was ihm vom Nettogehalt für die Mietzahlung bleibt. Er muss also Verbindlichkeiten, etwa Unterhaltsverpflichtungen oder Ratenzahlungen abziehen oder die Höhe der Verbindlichkeiten angeben. Nicht verraten muss er, was für Verbindlichkeiten es genau sind. Die Frage nach der Tätigkeit des Mieters ist übrigens erlaubt. Der Mieter muss dabei angeben, durch welche Tätigkeit er Geld verdient.

Insolvenzverfahren

Ein Insolvenzverfahren muss der Mieter nur dann preisgeben, wenn es noch läuft oder erst vor fünf Jahren abgeschlossen wurde. Weitere zurückliegende Insolvenzen gehen den Vermieter nichts an.

Streit mit Vermieter

Ebenso wenig geht es den Vermieter nach neuer Rechtslage etwas an, ob der Mieter mit seinem Vorvermieter ge-

stritten hat. Auch die Frage nach einfachen Pflichtverletzungen ist neuerdings unzulässig. „Der Vermieter darf nur noch nach erheblichen Pflichtverletzungen fragen, die zur Kündigung führten und durch ein Gericht festgestellt wurden oder unbestritten sind“, sagt Stürzer.

Haustiere

Weitere zulässige Fragen: Der Vermieter darf fragen, wie viele Personen einziehen wollen. Auch, ob eine gewerbliche Nutzung der Wohnung geplant ist und ob andere Tiere außer Kleintiere wie Meerschweinchen oder Wellensittich gehalten werden sollen.

Vorstrafen

Unzulässig sind dagegen Fragen nach Vorstrafen oder Ermittlungsverfahren. „Hier geht Datenschutz dem Schutz der anderen Mieter in einem Haus vor, das finden wir äußerst problematisch“, kritisiert Eigentümerversorger Stürzer. „Der Vermieter darf so nicht fragen, ob jemand wegen Körperverletzung, Einbruchdiebstahl oder Missbrauchsdelikten belangt wurde – Rechtsprechung und Datenschutz nehmen hier bewusst eine Gefährdung der anderen Bewohner in Kauf.“

Religion und Familie

Ebenso wenig muss der Mietinteressent Fragen zur Familienplanung, zur Religions-

zugehörigkeit, zur sexuellen Orientierung, zu Schwangerschaften oder Heiratsabsichten beantworten. Seinen Familienstand muss er neuerdings nur in Ausnahmefällen angeben – etwa, wenn einer der Ehegatten, der einziehen soll, minderjährig ist.

Rechtsfolgen

Rechtsfolgen unzulässiger Fragen: Schummelt der Mieter bei der Antwort, kann ihm der Vermieter rechtlich keinen Strick daraus drehen, sagt Mietervereins-Chef Rastätter. Der Vermieter könnte dagegen bei unzulässigen Fragen eine Abmahnung kassieren, warnt Eigentümerversorger Stürzer: „Für kleine private Vermieter wird das wohl kein Problem werden, aber größere gewerbliche Vermieter müssen sehr wohl aufpassen, welche Angaben sie in ihrer Selbstauskunft verlangen.“

Lügen

Lügen tatsächlich viele Mietinteressenten ihre Wunschmieter an? „Arglistanfichtung wegen falschen Selbstauskunften haben wir immer wieder, aber wir erfahren natürlich nur von den Fällen, in denen der Vermieter dann tatsächlich einen Mieter, der ihn angelogen hat, vor die Tür setzt“, sagt Stürzer. Die Dunkelziffer ist hoch, schätzt er, doch kommt vieles nicht heraus, weil Mieter, die beispielsweise beim Einkommen schummelten, später in der Regel pünktlich zahlen.