

Deutscher Mietgerichtstag 2006

Thema:

Mietrecht und Datenschutz

Referent:

RA Dr. Michael Beckhusen

Mietrecht und Datenschutz

A. Einleitung

Die Suche nach Mieträumen beginnt typischerweise mit dem Aufschlagen der Tageszeitung, der Kontaktaufnahme mit einem Makler oder einer Recherche auf einschlägigen Internetseiten¹, auf denen Vermieter kostenlos oder gegen eine Gebühr Räumlichkeiten zur Vermietung anbieten können. Der fündig gewordene Interessent wendet sich an den Vermieter des anvisierten Objektes, der bereits oftmals in diesem Stadium der Vertragsanbahnung die Kontaktdaten des potentiellen Mieters aufnimmt. Verfestigt sich nach einer Besichtigung des Mietobjektes aufseiten des potenziellen Mieters der Wunsch zur Anmietung desselben, stellt sich für den Vermieter die entscheidende Frage, ob der Mietinteressent langfristig zur Begleichung des Mietzinses imstande sein wird. Dem Vermieter ist insoweit daran gelegen, die Zahlungsfähigkeit des Mietinteressenten auszuforschen, so dass letzterer nach dem obligatorischen Ausfüllen eines Fragebogens im Hinblick auf seine persönlichen Lebensumstände oftmals zum Einholen einer SCHUFA-Selbstauskunft aufgefordert wird. In ihrem Bestreben, sich vor Mietausfällen zu schützen, gehen Vermieter auch immer häufiger dazu über, Informationen über potenzielle Mieter bei Auskunftsteilen einzuholen. Neben der SCHUFA Holding AG übermitteln auch andere Auskunftsteile, wie etwa die Vereine Creditreform e.V., die Bürgel Wirtschaftsinformationen GmbH & Co. KG, die InFoScore Management AG oder die Vpaz GmbH, Daten an Vermieter. Daneben schließen sich viele Vermieter zu sog. „Gläubigerschutzgemeinschaften“ zusammen und bilden gemeinsame Warndateien.² Der Grund hierfür liegt vor allem in den steigenden Mietausfällen, die Wohnungsvermieter zu beklagen haben. Dabei bleiben schon lange nicht mehr nur die Angehörigen der unteren Schichten die Miete schuldig. So sind in der Datei der Vpaz mitunter auch Ingenieure, Ärzte, Rechtsanwälte und sogar Richter als säumige Mietzahler verzeichnet.³ Verschärft wird das Sicherheitsbedürfnis der Vermieter nicht zuletzt durch das sich verbreitende Phänomen der sog. „Mietnomaden“⁴. Hierunter sind Mieter zu verstehen, die bereits bei Abschluss des Mietverhältnisses die Absicht besitzen, den vereinbarten Mietzins nicht zu entrichten und von dem Vermieter mühsam sowie kostenintensiv aus der Wohnung wieder herausgeklagt werden müssen. Das Einholen von Auskünften über Auskunftsteile bieten da für den Vermieter eine gute Schutzvorkehrung, anhand derer Auffälligkeiten eines Mietinteressenten und potenziellen Mieters in der Vergangenheit schnell aufgedeckt werden können. Nimmt der Mietinteressent die Hürde der Bonitätsprüfung, werden während des Mietverhältnisses die für eine ordnungsgemäße Abwicklung bedeutsamen Mieterdaten von dem Vermieter verwaltet und ein etwaiger Vertragsbruch des Mieters ggf. an eine Auskunftteil oder Warndatei gemeldet.

Ziel des folgenden Beitrages ist es, die sich in der Anbahnung oder Durchführung von Mietverträgen aus datenschutzrechtlicher Sicht ergebenden Problembereiche aufzuzeigen und zu erörtern, wobei schwerpunktmäßig auf die Möglichkeiten des Vermieters im Zusammenhang mit der Gewinnung von Mieterdaten abgestellt werden soll.

¹ Vgl. hierzu etwa www.immobilienscout24.de.

² Vgl. 20. Tätigkeitsbericht des Bundesbeauftragten für Datenschutz (BfD), 2005, S. 131.

³ „Mietnomaden bescheren Hauseigentümern hohe Verluste“, Die Welt v. 20.10.2003; vgl. hierzu auch „Immer Mehr Vermieter geraten durch säumige Zahler in Bedrängnis“, Presseinformation Haus & Grund v. 14.08.2002.

⁴ Vgl. dazu *Börstinghaus*, NZM-Aktuell 8/2005, S. V.

B. Anwendung des BDSG auf Mietverhältnisse

Das BDSG macht es sich in § 1 Abs. 1 BDSG zur Aufgabe, den Einzelnen vor einer Beeinträchtigung seines Persönlichkeitsrechts durch den Umgang mit seinen personenbezogenen Daten zu schützen. Diese Vorschrift legt den Zweck des Gesetzes fest und liefert zugleich eine Art Legaldefinition des Begriffes „Datenschutz“. Die Normen des BDSG beanspruchen allerdings keine Allgemeingültigkeit für jedwede Lebenssituation, sondern unterliegen in Ihrer Anwendbarkeit gewissen Einschränkungen, die bestimmte Fallkonstellationen aus dem Schutzbereich des BDSG ausklammern.

So wenden sich die Regelungen des BDSG sowohl an öffentliche Stellen als auch an die Privatwirtschaft, der neben den natürlichen Personen - unabhängig davon, ob diese als Privatperson oder in Ausübung einer selbständigen Tätigkeit auftreten - auch alle privatrechtlich organisierten Unternehmungen und Vereinigungen wie beispielsweise GmbH, KG, OHG, AG, e.G., eingetragener sowie nicht rechtsfähiger Verein, Stiftung und GbR angehören.⁵ Grundsätzlich ist also jede Stelle zur Beachtung datenschutzrechtlicher Vorschriften verpflichtet, allerdings nur, soweit die Daten von natürlichen Personen, d.h. Menschen, verarbeitet werden (§ 1 Abs. 1 BDSG). Diese Einschränkung bleibt vor allem bei der Geschäftsraummiete nicht ohne Auswirkung, da juristische Personen (AG, GmbH), Personengesellschaften (OHG, KG, BGB-Gesellschaften) oder nicht rechtsfähige Vereine aus dem Schutzbereich des BDSG ausgenommen sind⁶ und datenschutzrechtliche Vorschriften keine Anwendung auf entsprechende Mietverhältnisse finden. Gleiches gilt auch für den Bereich der Wohnraummiete, wenn eine juristische Person Wohnraum zur Überlassung an die eigenen Mitarbeiter vorübergehend oder auf Dauer anmietet. Dagegen kann jedoch im Einzelfall ein Datum zu einer juristischen Person oder Personengesellschaft in den Schutzbereich des BDSG fallen, wenn ein „Durchgriff“ auf eine natürliche Person möglich ist. Dies ist etwa bei einer Gewerberaum anmietenden Einmann-GmbH der Fall, weil hierin gleichzeitig eine Aussage über den Gesellschafter enthalten ist, die sich insoweit auf eine natürliche Person bezieht.⁷ Geschützt werden durch das BDSG auch keinesfalls sämtliche erdenkbaren Arten von Daten, sondern gem. § 1 Abs. 1 BDSG nur solche, die personenbezogen sind. § 3 Abs. 1 BDSG definiert personenbezogene Daten als „Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse einer bestimmten oder bestimmbarer natürlichen Person (Betroffener)“ zu verstehen. Erfasst werden damit insbesondere alle zur Identifizierung und Charakterisierung des Betroffenen dienenden Informationen wie Name, Geburtstag, Alter, Familienstand, Vorstrafen, Beruf, Religion, spezielle Kenntnisse, die gesundheitlichen Verhältnisse, das Einkommen und die Schulden.⁸ Die von einem Vermieter über seinen Mieter gesammelten Informationen sind demnach stets personenbezogene Daten i.S.d. § 3 Abs. 1 BDSG.⁹

⁵ Schaffland/Wiltfang, Bundesdatenschutzgesetz (BDSG), Stand: 10/2003, § 2 Rn. 17 sowie § 27 Rn. 9; Simitis, in: Simitis u.a., a.a.O., § 2 Rn. 115 ff.; Klebe, in: Däubler/Klebe/Wedde, Bundesdatenschutzgesetz, 1996, § 27 Rn. 2; Gola/Schomerus, Bundesdatenschutzgesetz, 8. Aufl. 2005, § 2 Rn. 19.

⁶ Tinnefeld/Ehmann, Einführung in das Datenschutzrecht, 4. Aufl. 2005, S. 280 f.; Dammann, in: Simitis u.a., a.a.O., § 3 Rn. 17; Auernhammer, Bundesdatenschutzgesetz, 3. Aufl. 1993, § 3 Rn. 2; Kloepfer, Informationsrecht, 2002, § 8 Rn. 58; Roßnagel/Scholz, MMR 2000, 721 (723).

⁷ Gola/Schomerus, a.a.O., § 3 Rn. 11; Tinnefeld/Ehmann, a.a.O., S. 281; Wittig, RDV 2000, 59 (60); vgl. aber auch Lewinski, DuD 2000, 39 ff., der Einzelkaufleute zur Herstellung einer einheitlichen Wettbewerbslage aus dem Anwendungsbereich des BDSG herausnehmen will.

⁸ Vgl. Beckhusen, Der Datenumgang innerhalb des Kreditinformationssystems der SCHUFA, 2004, S. 97 f. m.w.N.

⁹ Weichert, WuM 1993, 723 (723) m.w.N.

Eine weitere Einschränkung in sachlicher Hinsicht normiert § 1 Abs. 2 Nr. 3 BDSG bzw. § 27 Abs. 1 BDSG speziell für den nicht-öffentlichen Bereich, wonach das BDSG für die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten nur insoweit gilt, als die Daten unter Einsatz von Datenverarbeitungsanlagen oder in oder aus nicht-automatisierten Dateien verarbeitet, genutzt oder dafür erhoben werden. Das Kriterium der Datenverarbeitungsanlagen im Sinne dieser Norm erfüllen insbesondere EDV-Anlagen und Bürokommunikationssysteme.¹⁰ Da bereits jedes automatisierte Erheben, Verarbeiten oder Nutzen ausreichend ist, werden typischerweise alle Tätigkeiten an EDV-Anlagen erfasst, die im Zusammenhang mit Mieterdaten stehen.¹¹ Nur selten wird heute noch ein Wohnungsunternehmen anzutreffen sein, dass seine Vermietungen nicht auf eine EDV-gestützte Datenverarbeitung umgestellt hat. Da § 1 Abs. 2 Nr. 3 BDSG allerdings bereits den Umgang mit personenbezogenen Daten in oder aus nicht automatisierten Dateien ausreichen lässt, würde bereits die nicht automatisierte Verarbeitung in einer strukturierten Hängeregistratur zu einer Anwendbarkeit der Regelungen des BDSG führen, sobald eine Sortierung nach zwei Merkmalen – etwa Nachname und Straßename – möglich ist,¹² womit die Regelungen des BDSG beim Umgang mit Mieterdaten von Wohnungsunternehmen und Maklern gleichermaßen zu beachten sind.¹³ Ein Grossteil aller Wohnungsvermietungen erfolgt indes über private Vermieter und es stellt sich die Frage, ob die Regelungen des BDSG auch bei Privatpersonen Wirkung entfalten, die ungleich der Wohnungsunternehmen keine Vielzahl an Wohnungen, sondern bloß eine Wohnung als zusätzliche Einkommensquelle vermieten. Da auch der heimische PC zu den Datenverarbeitungsanlagen i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BDSG zählt,¹⁴ sind die Bestimmungen des BDSG zumindest in solchen Fällen heranzuziehen, in denen die Vermietung über diesen abgewickelt wird. Bei der Verarbeitung von Mieterdaten am PC handelt es sich auch nicht bei der kleinsten Vermietung um eine ausschließlich persönlichen oder familiären Zwecken dienende Tätigkeit, die gem. §§ 1 Abs. 2 Nr. 3, 27 Abs. 1 Satz 2 BDSG aus dem sachlichen Anwendungsbereich des BDSG ausgenommen wäre. Mit dieser Bestimmung wird nämlich allein das Ziel verfolgt, die z.B. dem Hobby oder der privatwirtschaftlichen Haushaltsführung dienende private Datenverarbeitung auszuklammern.¹⁵ Diese Ausnahme gilt jedoch nicht, wenn die Tätigkeit wie bei der Vermietung von Wohnraum aus dem familiären Bereich herausragt.¹⁶

Anders verhält es sich freilich, wenn ein Vermieter die im Rahmen eines einzelnen Mietverhältnisses anfallenden Daten in einer Akte oder gar einem unsortierten Papierstapel aufbewahrt und sich bei Bedarf dort heraussucht. In derartigen Fällen fehlt es an einer strukturierten Aktensammlung, womit die an den Anwendungsbereich des BDSG gestellten Minimalvoraussetzungen nicht erfüllt werden.¹⁷ Als Folge bleibt dem Mieter der Schutz des BDSG verwehrt (vgl. auch § 27 Abs. 2 BDSG). Dies bedeutet gleichwohl nicht, dass eine Verarbeitung von Daten in derartigen Fällen im rechtsfreien Raum stattfindet. Denn das BDSG erhebt für sich nicht den Anspruch einer den Datenschutz abschließend kodifizierenden Regelung, sondern muss als Teil eines zunehmend von bereichsspezifischen Vorschriften dominiertes Regelwerk¹⁸ sowie vor dem Hintergrund verfassungsrechtlicher

¹⁰ *Schaffland/Wiltfang*, a.a.O., § 3 Rn. 96 m.w.N.

¹¹ Vgl. *Dammann*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 3 Rn. 65.

¹² Vgl. *Simitis*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 27 Rn. 27; *Schaffland/Wiltfang*, a.a.O., § 3 Rn. 98; *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 3 Rn. 20.

¹³ Im Ergebnis für die Wohnungswirtschaft *Weichert*, WuM 1993, 723 (724).

¹⁴ *Schaffland/Wiltfang*, a.a.O., § 3 Rn. 96 m.w.N.

¹⁵ *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 27 Rn. 11.

¹⁶ Vgl. *Weichert*, in: *Kilian/Heussen*, Computerrechts-Handbuch, Stand: 03/2005, 132 Rn. 3.

¹⁷ Sobald der Vermieter allerdings zwei Mietobjekte zu vermieten hat, wird wiederum von einer strukturierten Aktensammlung auszugehen sein, so dass die Regelungen des BDSG wieder greifen.

¹⁸ *Dammann*, in: *Simitis u.a.*, Kommentar zum Bundesdatenschutzgesetz, 5. Aufl. 2003, § 1 Rn. 23.

allgemeiner Grundsätze betrachtet werden. Ausgangspunkt des Datenschutzes ist das allgemeine Persönlichkeitsrecht in seiner Ausprägung, die es durch das Volkszählungsurteil des BVerfG¹⁹ erfahren hat. In diesem Urteil entschied das BVerfG erstmalig, dass das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG auch die aus dem Gedanken der Selbstbestimmung folgende Befugnis des Einzelnen umfasse, selbst zu entscheiden, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte offenbart würden.²⁰ Dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht sei damit das Recht auf informationelle Selbstbestimmung immanent, das die Befugnis des Einzelnen gewährleiste, grundsätzlich selbst über die Preisgabe und Verwendung persönlicher Daten zu bestimmen.²¹ Dass sich diese grundrechtliche Position nicht in seiner Funktion als Abwehrrecht gegenüber staatlichen Eingriffen erschöpft, sondern auch im Privatrecht²² seine Wirkungen mittelbar entfaltet wurde vom BVerfG anlässlich eines Mietrechtsfalles ausdrücklich festgestellt.²³ Dennoch erscheint diese Situation wenig befriedigend, da dem betroffenen Mieter zur Durchsetzung seiner Rechte lediglich der Rückgriff auf verfassungsrechtliche Grundsätze oder deliktsrechtliche Haftungsnormen übrig bleibt. Zwar können bei einer rechtswidrigen und schuldhaften Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts ggf. Schadensersatz-, Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche über §§ 823, 1004 BGB konstruiert werden,²⁴ doch bleibt dem betroffenen Mieter mit dem in § 34 BDSG normierten Auskunftsrecht das fundamentale Recht jeder informationellen Selbstbestimmung und damit die „Magna Charta“ des Datenschutzes verwehrt, da ein entsprechendes Informationsrecht auch nicht über §§ 823, 1004 BGB hergeleitet werden kann.²⁵

C. Datenerhebung durch den Vermieter

In aller Regel werden Vermieter aber bei der Verarbeitung der Daten eines Mietinteressenten oder Mieters die Regelungen des BDSG zu beachten haben. Die zentrale Vorschrift des BDSG zur Wahrung des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung des Mieters ist § 4 Abs. 1 BDSG,²⁶ die dem Vermieter im Rahmen eines Verbots mit Erlaubnisvorbehalt den Umgang mit den personenbezogenen Daten des Mieters in jeder einzelnen Phase untersagt, es sei denn, dass das BDSG oder eine andere Rechtsvorschrift die Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten erlaubt oder anordnet oder aber der Betroffene hierfür seine Einwilligung erteilt hat.

Gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG ist der Umgang mit personenbezogenen Daten als Mittel für die Erfüllung eigener Geschäftszwecke zulässig, wenn es der Zweckbestimmung eines Vertragsverhältnisses oder vertragsähnlichen Vertrauensverhältnisses mit dem Betroffenen dient. Mit dem Verweis auf die „eigenen Geschäftszwecke“ wird auf denjenigen Datenumgang abgestellt, der allein als Hilfsmittel zur Erfüllung bestimmter anderer, eigener

¹⁹ BVerfGE 65, 1 ff. = NJW 1984, 419 ff.; *Tinnefeld/Ehmann*, a.a.O., S. 142 ff.; *Simitis*, NJW 1984, 398 ff.; *Hufen*, JZ 1984, 1072 ff.; *Ehmann*, RDV 1988, 221 (224 ff.); kritisch *Ladeur*, DuD 2000, 12 ff.; *Bull*, ZRP 1998, 310 (312 f.).

²⁰ BVerfGE 65, 1 (41 f.) = NJW 1984, 419 (421) m.w.N.

²¹ BVerfGE 65, 1 (43) = NJW 1984, 419 (422).

²² *Tinnefeld/Ehmann*, a.a.O., S. 153; *Schaffland/Wiltfang*, a.a.O., § 1 Rn. 2; *Mallmann*, CR 1988, 93 (93), (96); *ders*, GewArch 2000, 354 (354); *Bongard*, RDV 1987, 209 (211); *Schneider*, Handbuch des EDV-Rechts, 3. Aufl. 2003, B 116; *Seiler*, JZ 1999, 139 (140).

²³ Vgl. BVerfGE NJW 1991, 2411 f. = ZMR 1991, 366 ff.; vgl. zur Ausstrahlungswirkung oder mittelbaren Drittwirkung von Grundrechten BVerfGE 7, 198 (205); 34, 269, (280); 35, 202 (219); 42, 143 (148); 42, 163 (168); 96, 375 (398).

²⁴ Vgl. zur deliktischen Haftung *Beckhusen*, a.a.O., S. 325 ff.

²⁵ *Weichert*, DANA 7/1992, 20.

²⁶ Vgl. *Walz*, in: *Simitis* u.a., a.a.O., § 4 Rn. 2.

Zwecke erfolgt,²⁷ nicht jedoch wie typischerweise bei Auskunfteien selbst das geschäftliche Interesse bildet.²⁸ Im Rahmen von Mietverhältnissen werden die Mieterdaten regelmäßig zur Abwicklung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten oder zur Wahrnehmung der aus dem Mietvertrag resultierenden Rechte verarbeitet und daher auch die von § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG vorausgesetzte Zweckbestimmung erfüllen.²⁹ Zu den vertragsähnlichen Vertrauensverhältnissen sind insbesondere vorvertragliche Schuldverhältnisse zu zählen, die mit Eintritt in die Vertragsverhandlungen eines von den Vertragsparteien beabsichtigten Vertragsschlusses entstehen. Dementsprechend werden bereits Datenverarbeitungen des Vermieters im Rahmen der Vorverhandlungen mit einem Mietinteressenten von § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG legitimiert, ungeachtet der Tatsache, ob es zu der Begründung eines Mietverhältnisses zwischen den Parteien kommt. Da aber fast jede Angabe zum Mietinteressenten - vom beruflichen Werdegang über besondere Gewohnheiten bis hin zu etwaig bestehenden Vorstrafen - für den Vermieter von Interesse sein wird und in irgendeiner Art und Weise auch als Bonitätsdatum herangezogen oder zumindest als solches ausgegeben werden kann,³⁰ dürfen lediglich solche Daten Verwendung finden, die zur Erfüllung des konkreten Vertragszwecks tatsächlich auch erforderlich sind.³¹ Die einseitige Vorstellung des Vermieters, dass bestimmte Daten des Mieters für die Abwicklung des Mietverhältnisses von Bedeutung seien, reicht also keineswegs aus.³² Welche Daten vom Vermieter im Einzelnen verarbeitet werden dürfen, ergibt sich aus dem Mietvertrag und den zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Rechten und Pflichten.³³ Der Vermieter ist in seiner häufig anzutreffenden „Sammelleidenschaft“ demnach auf diejenigen personenbezogenen Daten des Mieters beschränkt, die für eine ordnungsgemäße Durchführung des Mietvertrages erforderlich³⁴ und deren Offenbarung dem Mieter zuzumuten sind.³⁵

I. Selbstauskunft

Im Regelfall wird der Vermieter gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG zur Erhebung gewisser Basisdaten des Mietinteressenten legitimiert sein, was häufig als sog. Selbstauskunft³⁶ mündlich oder insbesondere bei Wohnungsunternehmen durch Vorlage eines vom Mietinteressenten auszufüllenden Formulars geschieht. Dabei handelt es sich ungeachtet der Tatsache, ob diese Befragung mündlich oder schriftlich erfolgt, um eine Beschaffung von Daten des Mietinteressenten, die eine Erhebung i.S.d. § 3 Abs. 3 BDSG darstellt. Auch ist völlig unerheblich, ob der Vermieter die Informationen tatsächlich zur Kenntnis nimmt oder sich später daran erinnern kann.³⁷ Die im Rahmen dieser Selbstauskünfte eingeholten Informationen fallen allerdings erst in den Schutzbereich des BDSG, sobald die Daten für eine spätere automatische Verarbeitung erhoben werden. Dies ist insbesondere dann der Fall,

²⁷ *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 28 Rn. 4; *Tinnefeld/Ehmann*, a.a.O., S. 544; *Dörr/Schmidt*, Neues Bundesdatenschutzgesetz, 3. Aufl. 1997, § 28 Rn. 3; *Auernhammer*, a.a.O., 3. Aufl. 1993, § 28 Rn. 2.

²⁸ *Peilert*, Das Recht des Auskunftei- und Detekteigewerbes, 1996, S. 377; *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 28 Rn. 4, *Gola/Klug*, Grundzüge des Datenschutzrechts, 2003, S. 89.

²⁹ Vgl. auch *Wedde*, in: *Däubler/Klebe/Wedde*, a.a.O., § 28 Rn. 13 f.

³⁰ Vgl. dazu *Simitis*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 28 Rn. 94.

³¹ BGH WM 1983, 1188 (1188) = NJW 1984, 436 (436); BAG NZA 1987, 415 (416) = RDV 1987, 129 (131); vgl. BGH NJW 1986, 2505 Ls.; OLG Düsseldorf WM 1983, 1142 (1143); LAG Baden-Württemberg DB 1985, 2567 Ls.

³² Vgl. *Wedde*, in: *Däubler/Klebe/Wedde*, a.a.O., § 28 Rn. 13; *Beckhusen*, a.a.O., S. 108 m.w.N.

³³ *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 28 Rn. 18; *Simitis*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 28 Rn. 82.

³⁴ Vgl. *Bergmann/Möhrle/Herb*, a.a.O., § 28 Rn. 149; *Kloepfer/Kutzschbach*, MMR 1998, 650 (653). **A.A.** sind insoweit *Schaffland/Wiltfang*, a.a.O., § 28 Rn. 18, 19 sowie *Tiedemann*, NJW 1981, 945 (951), die es für ausreichend erachten, wenn die Daten geeignet, förderlich oder dienlich sind.

³⁵ AG Wiesbaden WuM 1992, 597.

³⁶ Dazu ausführlich *Weichert*, WuM 1993, 723 (724 f.).

³⁷ *Dammann*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 3 Rn. 112.

wenn der Vermieter eine Übertragung dieser Daten in eine den Mieter betreffende Computerdatei beabsichtigt. Ob es letztlich zu der automatisierten Verarbeitung kommt fällt indessen nicht ins Gewicht.³⁸ Aber auch, wenn der Vermieter den vom Mietinteressenten ausgefüllten Fragebogen im Rahmen des späteren Mietverhältnisses in eine strukturierte Aktensammlung übernimmt, hat der Vermieter zwingend die Vorschriften des BDSG zu beachten.

Im Rahmen eines sich anbahnenden Mietverhältnisses kann der Vermieter von dem Mietinteressenten zunächst Auskunft über den Namen, die Anschrift und das Geburtsdatum³⁹ sowie den Beruf und den Arbeitgeber⁴⁰ verlangen.⁴¹ Auch die Frage nach der Anzahl der das Mietobjekt bewohnenden Personen ist legitim. Daneben kann der Vermieter alle übrigen für die Abwicklung des Vertrages notwendigen Daten erfragen, wie insbesondere Angaben zu den Einkommensverhältnissen⁴² und dem monatlichen zur Verfügung stehenden Geldbetrag. An diesen Daten hat der Vermieter naturgemäß ein großes Interesse, da er sich auf diese Weise darüber informiert, ob der Mietinteressent über eine ausreichende Bonität für die gewünschte Wohnung verfügt.⁴³ Demgemäß muss auch die Frage nach dem Vorliegen einer eidesstattlichen Versicherung von dem Mietinteressenten wahrheitsgemäß beantwortet werden.⁴⁴ Die unrichtige Beantwortung einer dieser Fragen kann die Kündigung durch den Vermieter wegen arglistiger Täuschung gem. § 123 BGB rechtfertigen, wenn die Frage zulässigerweise gestellt worden ist und die Falschauskunft für den Fortbestand des Mietverhältnisses eine wesentliche Bedeutung besitzt.⁴⁵

Dagegen existiert eine Reihe von Daten, die von nicht wenigen Vermietern oder Wohnungsunternehmen immer wieder beim Mietinteressenten teils formularmäßig erfragt werden, für die Eingehung oder Abwicklung eines Mietverhältnisses aber keinesfalls erforderlich sind. Hierzu zählen Fragen nach dem Geburtsort und Geburtsnamen,⁴⁶ der Nationalität⁴⁷, der Rasse, der Hautfarbe⁴⁸ oder der Sexualität sowie die Forderung des Vermieters nach der Personalausweisnummer, Passnummer oder der Bezeichnung der ausstellenden Behörde.⁴⁹ Die Frage, ob eine Bewerberin oder ein Bewerber getrennt lebt, verlobt oder geschieden ist oder etwa mit seiner Ehefrau, Freundin oder Schwester

³⁸ Vgl. *Dammann*, in: Simitis u.a., a.a.O., § 1 Rn. 140, 141.

³⁹ Das Erheben und Speichern des Geburtsdatums kann insbesondere für Wohnungsbaugesellschaften von Bedeutung sein, um Mietinteressenten mit häufig vorkommenden voneinander unterscheiden zu können.

⁴⁰ A.A. Rundschreiben der Senatsverwaltung, a.a.O., Anlage, Nr. 14, wobei hier verkannt wird, dass über den Beruf zumeist die Miete finanziert wird und insoweit auf die Einkommensverhältnisse abzielt, an denen der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat. Dagegen wie hier LG Köln WuM 1984, 297; AG Gelsenkirchen WuM 1984, 299; *Blank* in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl. 2003, § 543 Rn. 191.

⁴¹ *Beckhusen*, NZM 2005, 481 (483).

⁴² AG Bonn WuM 1992, 597; *Blank* in: Schmidt-Futterer, a.a.O., § 543 Rn. 191.

⁴³ Auf eine genaue Aufgliederung des verfügbaren Einkommens muss der Vermieter indes verzichten, weil für ihn lediglich das Vorhandensein eines ausreichenden Einkommens von Belang ist, es ihm allerdings gleichgültig sein kann, woraus sich das Einkommen konkret zusammensetzt.

⁴⁴ AG Hagen WuM 1984, 296; AG Miesbach WuM 1987, 379. Vgl. auch LG Wiesbaden WuM 2004, 399, wonach die falsche Selbstauskunft des Mietinteressenten zur Bonität hinsichtlich der Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung ab Bezug der Mietwohnung eine Anfechtung des Mietvertrages nicht mehr zulässt.

⁴⁵ LG Wuppertal WuM 1999, 39.

⁴⁶ Rundschreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 27.04.1998 zu datenschutzrechtlichen Anforderungen im Wohnungsbewerbungsverfahren, Anlage, Nr. 2.

⁴⁷ *Blank* in: Schmidt-Futterer, a.a.O., § 543 Rn. 191 m.w.N.; Rundschreiben der Senatsverwaltung, a.a.O., Anlage, Nr. 3. Einschränkend *Bergmann/Möhrle/Herb*, a.a.O., § 28 Rn. 151.

⁴⁸ *Weichert*, WuM 1993, 723 (724).

⁴⁹ Rundschreiben der Senatsverwaltung, a.a.O., Anlage, Nr. 5.

zusammenlebt,⁵⁰ hat den Vermieter unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ebenso wenig zu interessieren, wie das Bestehen einer Schwangerschaft,⁵¹ ein vorhandener Kinderwunsch⁵² oder das Vorliegen von Krankheiten, Behinderungen⁵³ oder einer Geistesschwäche.⁵⁴ Nach Haustieren darf gefragt werden, soweit ihre Haltung von dem Vermieter verboten werden kann. Dies ist insbesondere bei Hunden, nicht aber bei Kleintieren wie Katzen, Vögeln oder Zierfischen der Fall.⁵⁵ Katholische oder evangelische Einrichtungen haben nicht das Recht, die Religionszugehörigkeit eines Wohnungsinteressenten abzufragen, da das Mietrecht einen Tendenzschutz wie im Arbeitsrecht nicht kennt. Religiöse Einrichtungen müssen Mieter einer anderen Religionsgemeinschaft folglich hinnehmen.⁵⁶ Nicht-Deutsche sind nicht verpflichtet, über die Aufenthaltsberechtigung in Deutschland Auskunft zu geben.⁵⁷ Des Weiteren darf der Vermieter von einem Mietinteressenten keine Auskünfte über Vorstrafen⁵⁸ oder einem anhängigen Ermittlungsverfahren⁵⁹, die Bankverbindung, der Mitgliedschaft in einem Mieterverein, dem Vorhandensein einer Rechtsschutzversicherung oder der Zugehörigkeit zu einer politischen Partei verlangen.⁶⁰ Unzulässig ist auch die Frage nach dem früheren Mietverhältnis,⁶¹ soweit nicht auf ein früheres Mietverhältnis mit dem gleichen Vermieter Bezug genommen wird,⁶² sowie nach den Motiven für den Wohnungswechsel.⁶³ Das Erheben und Speichern von Daten über die bisherige Wohnung, die Anschrift und die Telefonnummer des bisherigen Vermieters ist ebenfalls rechtswidrig, da diese offensichtlich dazu benutzt werden sollen, sich bei dem ehemaligen Vermieter nach dem Verhalten des Mieters zu erkundigen. Eine derartige Datenerhebung hinter dem Rücken des Betroffenen widerspricht nämlich dem in § 4 Abs. 2 Satz 1 BDSG normierten Grundsatz der Direkterhebung, wonach personenbezogene Daten beim Betroffenen selbst, d.h. mit der Kenntnis und unter der Mitwirkung des Betroffenen zu erheben sind.⁶⁴ Auch die Frage nach der Höhe des bisherigen monatlichen Mietzinses ist nicht

⁵⁰ Rundschreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr v. 27.04.1998 zu datenschutzrechtlichen Anforderungen im Wohnungsbewerbungsverfahren, Anlage, Nr. 16. **A.A.** LG Landau WuM 1986, 133; *Blank* in: Schmidt-Futterer, a.a.O., § 543 Rn. 191, wonach ein Vermieter durchaus ein Interesse haben können soll, nur an Verheiratete zu vermieten. Hierbei wird indes verkannt, dass dieses Vermieterinteresse letztlich auf moralische Wertvorstellungen zurückzuführen ist, die mit dem Mietverhältnis selbst in keinem Zusammenhang stehen. Bejaht man dieses Interesse des Vermieters, müsste aus demselben Grunde auch das Interesse des Vermieters anerkannt werden, ausschließlich an heterosexuelle und nicht homosexuelle Personen zu vermieten. Die Frage nach der sexuellen Ausrichtung ist aber in jedem Falle unzulässig.

⁵¹ *Blank* in: Schmidt-Futterer, a.a.O., § 543 Rn. 191; **a.A.** *Bergmann/Möhrle/Herb*, a.a.O., § 28 Rn. 149, die diese Frage bei kleineren Wohnungen für zulässig erachten wollen.

⁵² AG Rendsburg WuM 1990, 507; **a.A.** *Bergmann/Möhrle/Herb*, a.a.O., § 28 Rn. 149 für kleinere Wohnungen.

⁵³ *Weichert*, WuM 1993, 723 (724).

⁵⁴ BVerfG NJW 1991, 2411 f. = ZMR 1991, 366 ff.; *Simitis*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 1 Rn. 52.

⁵⁵ Rundschreiben der Senatsverwaltung, a.a.O., Anlage, Nr. 12; **a.A.** scheinbar *Blank* in: Schmidt-Futterer, a.a.O., § 543 Rn. 191.

⁵⁶ Rundschreiben der Senatsverwaltung, a.a.O., Anlage, Nr. 1; **a.A.** *Blank* in: Schmidt-Futterer, a.a.O., § 543 Rn. 191, wonach diese Frage zulässig sein soll, wenn es auch zu der Aufgabe eines kirchlichen Wohnungsunternehmens gehört, die Kirchenmitglieder mit Wohnraum zu versorgen.

⁵⁷ AG Wiesbaden WuM 1992, 597.

⁵⁸ AG Rendsburg WuM 1990, 507.

⁵⁹ AG Hamburg WuM 1992, 598.

⁶⁰ 11. Tätigkeitsbericht des Landesbeauftragten für Datenschutz (LfD) Hamburg, 1992, S. 172; *Weichert*, WuM 1993, 723 (724); *Blank* in: Schmidt-Futterer, a.a.O., § 543 Rn. 191; *Simitis*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 28 Rn. 70.

⁶¹ AG Rendsburg WuM 1990, 507.

⁶² LG Braunschweig WuM 1984, 297

⁶³ AG Rendsburg WuM 1990, 507.

⁶⁴ *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 4 Rn. 21; *Simitis*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 4 Rn. 23; vgl. dazu ausführlich unten C.IV.1.

mit § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG zu legitimieren. Zwar mag der in der bisherigen Wohnung gezahlte monatliche Mietzins ein Indiz dafür sein, welche Miethöhe sich der Wohnungsbewerber leisten kann. Andererseits dürfte häufig auch der Wunsch eines Mieters nach einer neuen Wohnung im Zusammenhang mit einer Veränderung seiner finanziellen Möglichkeiten stehen.⁶⁵ Gleiches gilt für die Frage nach der Dauer des bisherigen Mietverhältnisses, obgleich sich der Vermieter hierdurch regelmäßig Rückschlüsse auf die von dem Mietinteressenten angestrebte Länge des Mietverhältnisses erhofft. Soweit ein Vermieter unbefristete Mietverträge abschließt, ist er nicht dazu berechtigt dennoch eine bestimmte Mindestvertragsdauer von dem Mietinteressenten zu fordern.⁶⁶

Aber selbst wenn Mietinteressenten rechtlich zur Beantwortung derartiger Fragen nicht verpflichtet sind, werden diese nicht selten mit der Zwangslage konfrontiert, eine unzulässige Frage beantworten zu müssen, um als Mieter überhaupt in die engere Wahl zu kommen. Will oder kann der Mietinteressent die unzulässige Frage nicht wahrheitsgemäß beantworten, wird ihm ein „Recht zur Lüge“ zugestanden, ohne dass er Nachteile befürchten muss.⁶⁷

Insbesondere gilt es für den Vermieter zu beachten, dass dieser nach Abschluss des Mietvertrages zur Löschung derjenigen Daten verpflichtet ist, die für das Mietverhältnis selbst nicht mehr benötigt werden. Dies gilt freilich nicht für solche Daten, deren Speicherung oder Nutzung für die Abrechnung von Nebenkosten erforderlich ist.⁶⁸

II. SCHUFA-Selbstauskunft

Oftmals wird der Mietinteressent von seinem potenziellen Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages aufgefordert, als Nachweis seiner Bonität eine SCHUFA-Selbstauskunft beizubringen,⁶⁹ die dem Vermieter quasi als wirtschaftliches Führungszeugnis⁷⁰ Aufschluss über die finanzielle Situation des Mietinteressenten geben soll. Aus datenschutzrechtlicher Sicht ist diese Vorgehensweise jedoch problematisch, weil es dem potenziellen Vermieter dabei regelmäßig um die Aufdeckung einer möglicherweise abgegebenen eidesstattlichen Versicherung oder anderer harter Negativmerkmale geht, die SCHUFA-Selbstauskunft dagegen aber noch umfangreichere Informationen enthalten als etwa einem Kreditinstitut im Rahmen einer SCHUFA-Auskunft mitgeteilt werden. So enthält die SCHUFA-Selbstauskunft neben zahlreichen Angaben zu laufenden Krediten oder Kontoverbindungen unter anderem auch solche Daten, die ausschließlich an den Betroffenen weitergegeben werden, wie beispielsweise Information über die Herkunft der aufgeführten Daten⁷¹ oder die von Vertragspartnern an die SCHUFA gerichteten Anfragen der letzten zwölf Monate.⁷² Vermieter erhalten auf diese Weise eine Fülle von Daten, deren Kenntnis für den Abschluss von Mietverträgen nicht erforderlich ist.⁷³

⁶⁵ Rundschreiben der Senatsverwaltung, a.a.O., Anlage, Nr. 6; vgl. auch *Lohse*, MieterMagazin 9/2005, 14.

⁶⁶ Rundschreiben der Senatsverwaltung, a.a.O., Anlage, Nr. 9. Falls der Vermieter eine gewisse Konstanz in der Besetzung seiner Mietwohnungen anstrebt, kann er eine gewisse Mindestlänge durch eine Befristung des Mietverhältnisses erreichen.

⁶⁷ Arg. ex. *Sternel*, Mietrecht Aktuell, 3. Aufl. 1996, Rn. 34; *Blank* in: Schmidt-Futterer, a.a.O., § 543 Rn. 192.

⁶⁸ *Bergmann/Möhrle/Herb*, a.a.O., § 28 Rn. 155.

⁶⁹ 90 Prozent aller Selbstauskünfte dienen allein dem Zweck, die Neugierde eines Vermieters oder Arbeitgebers zu befriedigen („Jeder Zweite ist schon registriert“, *Weser Kurier* v. 14.11.2001, S. 24).

⁷⁰ *Kamlah*, MMR 1999, 395 (400); vgl. auch *Weichert*, NJW 2001, 1463 (1464).

⁷¹ *Kamlah*, MMR 1999, 395 (396).

⁷² Sofern zu der Person bislang keine Informationen im SCHUFA-Datenbestand waren, enthält die Selbstauskunft lediglich die Anfragen der letzten drei Monate (*Beckhusen*, a.a.O., S. 282 m.w.N.).

⁷³ 17. Tätigkeitsbericht LfD Hamburg, 2000, S. 128; vgl. 16. Tätigkeitsbericht LfD Hamburg, 1998, S. 89 f.; 15. Tätigkeitsbericht LfD Hamburg, 1997, S. 55 f.; 13. Tätigkeitsbericht LfD Hamburg, S. 164 f.; *Duhr*, in:

Sofern der Vermieter diese Auskunft bloß zur Inaugenscheinnahme von dem Mietinteressenten fordert, nach Kenntnisnahme alsbald an diesen zurückgibt und auch später keine auf den Inhalt bezogene Notiz zu den Unterlagen gibt, ist dieses Vorgehen aus Sicht des BDSG nicht zu beanstanden.⁷⁴ Zwar werden von dem Vermieter Daten des Mietinteressenten i.S.d. § 3 Abs. 3 BDSG erhoben, doch geschieht diese Erhebung nicht mit der Zielsetzung einer späteren automatisierten Verarbeitung, womit die Regelungen des BDSG gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BDSG erst gar nicht zur Anwendung gelangen. Dennoch muss diese Vorgehensweise unter dem Gesichtspunkt des informationellen Selbstbestimmungsrecht des Betroffenen als sehr bedenklich eingestuft werden, da der Mietinteressent aus einer Zwangslage heraus zur Offenlegung von höchstpersönlichen und zu dem anvisierten Vertragsschluss bezugslos stehenden Daten verpflichtet wird. Aus diesem Grunde verstößt auch ein Speichern der über den Mietinteressenten aus der SCHUFA-Selbstauskunft ersichtlichen Daten gegen § 28 Abs. 1 Satz Nr. 1 BDSG. Auch eine Legitimation über § 28 Abs. 1 Satz Nr. 2 BDSG scheidet aus, da ein Speichern der SCHUFA-Selbstauskunft nicht zur Wahrung eines berechtigten Interesses *erforderlich* ist, von dem Vorhandensein eines solchen Interesses einmal ganz zu schweigen.

III. Datenerhebung bei der SCHUFA

1. SCHUFA

Die Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung⁷⁵ (SCHUFA) ist eine Gemeinschaftseinrichtung der kreditgebenden deutschen Wirtschaft.⁷⁶ Ihre Zielsetzung besteht darin, die ihr angeschlossenen Unternehmen vor Verlusten im Geld- und Warenkreditgeschäft zu schützen.⁷⁷ Aus dieser Zielsetzung heraus wurde das auf dem Prinzip der Gegenseitigkeit basierende SCHUFA-Verfahren entwickelt, in dessen Rahmen sich die Vertragspartner der SCHUFA verpflichten, bestimmte formalisierte Merkmale über die Aufnahme und Abwicklung von Geschäftsbeziehungen mit ihren Kunden an die SCHUFA zu übermitteln. Als Gegenleistung sind sie vor dem Abschluss eines Vertrages mit kreditorischem Risiko ihrerseits berechtigt, eine SCHUFA-Auskunft über den Kunden bei der SCHUFA einzuholen und erhalten damit Informationen, die zuvor von anderen Vertragspartnern gemeldet wurden⁷⁸ und/oder amtlichen Bekanntmachungen und den Schuldnerverzeichnissen der Amtsgerichte entstammen.⁷⁹

Zu den mittlerweile 4.500 Vertragspartnern der SCHUFA zählen überwiegend Banken und Sparkassen, aber auch Versicherungen, Telekommunikationsunternehmen sowie Handels-

Roßnagel, Handbuch Datenschutzrecht, 2003, 7.5 Rn. 56 m.w.N. Vgl. zur Problematik der „erzwungenen Selbstauskunft“ schon *Teske*, in: Vollkommer, Datenverarbeitung und Persönlichkeitsschutz, 1986, 105 (128 f.) und *Mallmann*, in: Mallmann/Schroeter, Aktuelle Rechtsfragen zum Datenschutz im Bankverkehr, 1988, Rn. 339.

⁷⁴ So wohl auch *Weichert*, WuM 1993, 723 (724); *Duhr*, in: Roßnagel, a.a.O., 7.5 Rn. 56; **a.A.** *Tinnefeld/Ehmann*, a.a.O., S. 334; mit Bedenken 15. Tätigkeitsbericht BfD, 1995, S. 436.

⁷⁵ Vgl. zur SCHUFA ausführlich *Beckhusen*, a.a.O., S. 1 ff.

⁷⁶ *Bruchner*, in: Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, 2. Aufl. 2001, § 41 Rn. 1; *Weber*, in: Hellner/Steuer, Bankrecht und Bankpraxis, Loseblatt Stand: 1996, Rn. 2/1038; *Bach*, DGVZ 1992, 49 (49); *Kamlah*, MMR 1999, 395 (396).

⁷⁷ *Kamlah*, MMR 2/2003, V (V); *Bach*, DGVZ 1992, 49 (49); *Bauer*, DANA 3/4-1995, 15 (15); *Weber*, a.a.O., Rn. 2/1038; *Bruchner*, in: Schimansky/Bunte/Lwowski, a.a.O., § 41 Rn. 2.

⁷⁸ *Beckhusen*, in: Derleder/Knops/Bamberger, Bankrechts-Handbuch, 2004, § 5 II Rn. 57; *Kamlah*, MMR 1999, 395 (396); *Kloepfer/Kutzbach*, MMR 1998, 650 (651).

⁷⁹ *Weichert*, DANA 3/1999, 11 (12); *Bruchner*, in: Schimansky/Bunte/Lwowski, a.a.O., § 41 Rn. 2, 19; *Kamlah*, MMR 1999, 395 (396); *Bach*, in: Gerke/Steiner, Handwörterbuch des Bank- und Finanzwesens, 2. Aufl. 1995, 1264 (1267).

und Dienstleistungsunternehmen.⁸⁰ Seit dem Jahr 2000 sind auch gewerbliche Vermieter und Wohnungsunternehmen wieder an die SCHUFA angeschlossen⁸¹ „soweit diese in größerem Umfang gegenüber natürlichen Personen als Vermieter auftreten, offene Forderungen bis zur Erledigung überwachen und abwickeln und der SCHUFA Meldungen über nicht vertragsgemäßes Verhalten der Kunden erteilen.“⁸² Der Wiederaufnahme⁸³ von Wohnungsunternehmen als Vertragspartner der SCHUFA hatten die obersten Datenschutzaufsichtsbehörden zugestimmt, da Ihnen einerseits das BDSG keine Möglichkeit bot, die den Mietinteressenten zunehmend auferlegte Verpflichtung zur Einholung von SCHUFA-Selbstauskünften zu untersagen und andererseits viele Wohnungsunternehmen nicht zu einem Verzicht auf die SCHUFA-Auskünfte im Rahmen einer Selbstverpflichtung bewegt werden konnten.⁸⁴

2. SCHUFA-Anfrage

Will ein gewerblicher Vermieter oder ein Wohnungsunternehmen eine SCHUFA-Auskunft über einen Mietinteressenten einholen, geschieht dies nicht auf der Grundlage eines in den §§ 28, 29 BDSG bezeichneten Erlaubnistatbestandes oder einer anderen Rechtsnorm. Der Vermieter legt dem Mietinteressenten eine speziell auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittene SCHUFA-Klausel⁸⁵ vor, die über die übliche Einwilligung in die Datenübermittlung hinaus noch eine ausdrückliche Einwilligungserklärung des Mietinteressenten für die Datenabfrage bei der SCHUFA vorsieht.⁸⁶ Aus datenschutzrechtlicher Sicht ist diese Vorgehensweise zu begrüßen, weil die Einwilligung gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a BDSG die rechtliche Form des Mietinteressenten darstellt, seine informationelle Selbstbestimmung auszuüben.⁸⁷ Der Mietinteressent entscheidet also in jedem Einzelfall selbst, ob der gewerbliche Vermieter tatsächlich eine SCHUFA-Auskunft erhalten wird. Unterschreibt der Mietinteressent die SCHUFA-Klausel übermittelt der Vermieter der SCHUFA in einem Online-Verfahren den Personenstammsatz⁸⁸ des Mietinteressenten und erhält kurz darauf die gewünschte SCHUFA-Auskunft,⁸⁹ deren Übermittlung ebenfalls durch die SCHUFA-Klausel gedeckt ist und daher keines anderweitigen datenschutzrechtlichen Erlaubnistatbestandes bedarf.

⁸⁰ SCHUFA, Jahresbericht 2004, S. 10.

⁸¹ Geschäftsbericht der SCHUFA Holding AG 2000, S. 11; 18. Tätigkeitsbericht des Hamburgischen Datenschutzbeauftragten, 2002, S. 178.

⁸² So die Definition der SCHUFA Holding AG.

⁸³ In den 80'er Jahren wurden vor allem auch Anschlussverträge von Wohnungsvermietern als Konsequenz einer Entscheidung des BGH (BGHZ 95, 362 ff. = NJW 1986, 46 ff.) gekündigt (*Geiger*, Kommunalwirtschaft 1986, 422 (425)).

⁸⁴ *Duhr*, in: Roßnagel, a.a.O., 7.5 Rn. 56.

⁸⁵ Die SCHUFA-Klausel zu Mietverträgen lautet auszugsweise: „*Ich willige ein, dass der Vermieter [Name] der SCHUFA Holding AG, Hagenauer Str. 44, 65203 Wiesbaden, Daten über die Beantragung dieses Mietvertrages übermittelt und Auskünfte über mich von der SCHUFA erhält. Unabhängig davon wird die Firma [Name] der SCHUFA auch Daten aufgrund nicht vertragsgemäßes Verhaltens (z.B. Forderungsbetrag nach Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB) übermitteln. Diese Meldungen dürfen nach dem Bundesdatenschutzgesetz nur erfolgen, soweit dies nach der Abwägung aller betroffenen Interessen zulässig ist. Insoweit befreie ich das Kreditinstitut [Name] zugleich vom Bankgeheimnis. [...]*“. Die vollständige Klausel ist nachzulesen bei *Beckhusen*, NZM 2005, 481 (485 Fn. 59).

⁸⁶ Auch die InFoScore Consumer Data GmbH, die den Mitgliedern von Haus & Grund im Rahmen einer Kooperation einen Mieter-Solvenz-Check anbietet, macht die Übermittlung einer Auskunft an den Vermieter von einer vorherigen schriftlichen Einwilligung des Mietinteressenten abhängig.

⁸⁷ Vgl. *Bizer*, DuD 2001, 274 (277); *Roßnagel/Pfitzmann/Garstka*, DuD 2001, 253 (258); *Weichert*, in: *Kilian/Heussen*, a.a.O., 132 Rn. 43.

⁸⁸ Dies sind vor allem Nachname, Vorname(n), Anschrift, frühere Anschriften, Geburtsdatum und Geburtsort.

⁸⁹ Soweit der Sozialhilfeträger die Miete übernimmt soll eine Anfrage bei der SCHUFA nicht erfolgen, (*Beckhusen*, NZM 2005, 481 (483)).

Die an gewerbliche Wohnungsvermieter übermittelten Auskünfte enthalten ausschließlich sog. Negativmerkmale, d.h. Informationen, die eine nicht vertragsgemäße Abwicklung einer Geschäftsbeziehung, also eine Vertragsverletzung zum Gegenstand haben.⁹⁰ Die Auskunft ist dabei nicht auf ein vertragswidriges Verhalten aus Mietverhältnissen beschränkt, sondern beinhaltet jedes nicht vertragsgemäße Verhalten des Mietinteressenten vom Telekommunikationsanbieter bis hin zum Kreditinstitut. Zu den Negativmerkmalen zählen insbesondere aus öffentlichen Schuldnerverzeichnissen stammende eidesstattliche Versicherungen, Haftbefehle zur Erzwingung derselben sowie die Abweisung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse (§ 1 SchuVVO). Hinzu kommen weitere aus amtlichen Bekanntmachungen stammenden Merkmale zur Insolvenz (Antrag auf Eröffnung, Eröffnung oder Aufhebung eines Insolvenzverfahrens) und die damit im Zusammenhang stehende Ankündigung, Erteilung oder Aufhebung einer Restschuldbefreiung. Von anderen Anschlussunternehmen der SCHUFA gemeldete Negativmerkmale sind etwa Salden zu gesamtfällig gestellten oder titulierten Forderungen, uneinbringliche Forderungen - gleichgültig, ob mit oder ohne Titel - und der Missbrauch eines Kontos oder einer Karte.⁹¹ Dagegen werden gewerblichen Vermietern aufgrund einer Selbstbeschränkung der SCHUFA keine Score-Informationen verfügbar gemacht.⁹²

IV. Datenerhebung bei der Vpaz

Die seit 2001 bestehende Vpaz GmbH versteht sich als internationales Dienstleistungsunternehmen, das Negativdaten über Mieter sammelt und auf Anfrage an ihre Mitglieder beauskunftet. Vpaz steht für „Vermieter und Partner arbeiten zusammen“.⁹³ Bereits 2003 hatte die Vpaz 103.000 Mitglieder zu verzeichnen, unter denen sich auch zahlreichen Wohnungsgesellschaften und Kirchenverbände befinden.⁹⁴ Im Gegensatz zu der SCHUFA kann bei der Vpaz auch jeder private Vermieter, der sich zu einer Mitgliedschaft bei der Vpaz entschließt - ungeachtet der Anzahl der vorhandenen Mietwohnungen - Auskünfte über Mietinteressenten anfordern.⁹⁵

1. Datenabfrage

Anders als etwa die SCHUFA oder InFoScore, die eine Datenabfrage des Vermieters von einer vorherigen schriftlichen Einwilligung des Mietinteressenten in die Datenabfrage abhängig machen, übermittelt die Vpaz ihre Daten auf die bloße Anfrage des Vermieters. Hier ist jedoch zu beachten, dass im Rahmen einer solchen Abfrage zunächst einmal die für eine Auskunft unabdingbaren personenbezogene Daten des Mietinteressenten, nämlich Name, Anschrift, etc., an die Vpaz übermittelt werden müssen. Eine derartige Übermittlung ist gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG allerdings nur zulässig, soweit diese der Zweckbestimmung des vertragsähnlichen Vertrauensverhältnisses dient. So wird eine Übermittlung der für eine Bonitätsanfrage erforderlichen Daten an die Auskunft erteilende Stelle teilweise ohne weiteres bereits im Rahmen des vertragsähnlichen Vertrauensverhältnisses für zulässig

⁹⁰ *Dammann/Stange*, ZIP 1986, 488 (488); *Canaris*, Bankvertragsrecht, 3. Aufl. 1988, Rn. 74 b.

⁹¹ *Beckhusen*, NZM 2005, 481 (482). Allerdings erhalten gewerbliche Vermieter erst bei sich in der Abwicklung befindlichen Mietverhältnissen Nachmeldungen, da ab diesem Zeitpunkt ein Beitreibungsinteresse besteht. Vor der Einleitung von Beibringungsmaßnahmen kann der Vermieter eine Kurzabfrage tätigen und bei unbekannt verzogenen Schuldner eine Adressermittlung vornehmen lassen. Vgl. zur Zulässigkeit der von der SCHUFA übermittelten Merkmale ausführlich *Beckhusen*, a.a.O., S. 131 ff.

⁹² *Beckhusen*, a.a.O., S. 53.

⁹³ www.vpaz-international.info/content/faq.php.

⁹⁴ „Mietnomaden bescheren Hauseigentümern hohe Verluste“, *Die Welt* v. 20.10.2003.

⁹⁵ Eine Mitgliedschaft kostet im niedrigsten Tarif 34,80 Euro im Jahr und berechtigt den Vermieter zu zwei Online-Abfragen. Für jede weitere Abfrage werden 8,70 Euro berechnet.

erachtet.⁹⁶ Als Begründung wird das legitime Interesse des Vermieters angeführt, sich vor der Entscheidungsfindung des Ob und Wie eines Vertragsschlusses über die Bonität des Vertragspartners zu informieren,⁹⁷ zumal der Mietinteressent mit seinem Antrag auf Abschluss eines Mietvertrages zugleich auch seine diesbezügliche Zahlungsfähigkeit in der Höhe des Mietzinses erkläre und eine Überprüfung seiner Bonität nach Treu und Glauben dementsprechend hinnehmen müsse.⁹⁸ Sicherlich mag das Einholen einer Auskunft ein legitimes Interesse des Vermieters darstellen, doch muss die Auskunft zur Erfüllung des konkreten Vertragszwecks auch erforderlich,⁹⁹ d.h. die einzuholenden Daten müssen für die Abwicklung des Vertrages notwendig sein.¹⁰⁰ Eine derartige Notwendigkeit zum Einholen einer Auskunft kann zweifellos nicht bejaht werden, weil der Vermieter die Bonität des Mietinteressenten durch dessen Selbstauskunft, zu deren wahrheitsgemäßer Beantwortung dieser verpflichtet ist, in Erfahrung bringen kann.¹⁰¹

Eine Legitimation zur Datenabfrage wird sich dagegen regelmäßig aus § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BDSG herleiten lassen. Hiernach ist eine Datenübermittlung an die Vpaz gerechtfertigt, soweit diese zur Wahrung berechtigter Interessen des Vermieters erforderlich ist und kein Grund zu der Annahme besteht, dass der Mietinteressent ein schutzwürdiges Interesse an dem Ausschluss der Übermittlung hat. Vorbehaltlos wird man Vermietern ein berechtigtes Interesse am Erhalt solcher Auskünfte zur Verringerung ihres wirtschaftlichen Risikos zubilligen müssen,¹⁰² dem insbesondere bei auf rechtskräftigen Urteilen basierenden Negativmerkmalen schon kein schutzwürdiges Interesse gegenübersteht,¹⁰³ zumal dieses in jedem Falle hinter den berechtigten Interessen des die Auskunft einholenden Vermieters zurücktreten würde.¹⁰⁴ Allerdings besteht auf Vermieterseite grundsätzlich kein berechtigtes Interesse an einer Datenabfrage, sobald die Sozialbehörde die Mietzahlungen übernimmt, da es insoweit an einem Ausfallrisiko für den Vermieter fehlt.

Allerdings ist zu beachten, dass derartige Abfragen bei Auskunfteien als Erhebung i.S.d. § 3 Abs. 3 BDSG zu werten sind und § 4 Abs. 2 Satz 1 BDSG den Grundsatz der Direkterhebung normiert, wonach personenbezogene Daten prinzipiell beim Betroffenen selbst, d.h. mit der Kenntnis und unter der Mitwirkung des Betroffenen, zu erheben sind. Eine Datenerhebung hinter dem Rücken und ohne Wissen des Betroffenen ist damit grundsätzlich untersagt.¹⁰⁵ Zwar kann gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 lit. a BDSG von dem Grundsatz der Direkterhebung abgewichen werden, wenn der Geschäftszweck eine Erhebung bei anderen Personen oder Stellen erforderlich macht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen des Mietinteressenten bestehen. Dieser Ausnahmetatbestand greift dagegen nur, soweit der Geschäftszweck entweder ausschließlich mit Hilfe von Daten erfüllt werden kann, über die Dritte verfügen oder aber die Erfüllung des Geschäftszwecks auf eine andere Weise als durch die Erhebung ohne den Betroffenen nicht erreicht werden kann.

⁹⁶ *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 28 Rn. 27, 21; *Schaffland/Wiltfang*, a.a.O., § 28 Rn. 62; vgl. auch *Ungnade*, Datenschutz im Kreditgewerbe, 2. Aufl. 1991, S. 40; OLG Düsseldorf WM 1983, 1142 (1143 f.); OLG Hamm NJW 1996, 131 (131).

⁹⁷ Vgl. *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 28 Rn. 27.

⁹⁸ Bezogen auf das Kreditgewerbe *Dammann/Stange*, ZIP 1986, 488 (493).

⁹⁹ Vgl. *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 28 Rn. 13; *Simitis*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 28 Rn. 91; BGH WM 1983, 1188 (1188) = NJW 1984, 436 (436); BAG NZA 1987, 415 (416) = RDV 1987, 129 (131); vgl. BGH NJW 1986, 2505 Ls.; LAG Baden-Württemberg DB 1985, 2567 Ls.

¹⁰⁰ *Ungnade*, a.a.O., S. 40; *Kloepfer/Kutzbach*, MMR 1998, 650 (653).

¹⁰¹ *A.A. Schaffland/Wiltfang*, a.a.O., § 4 Rn. 9

¹⁰² *Beckhusen*, NZM 2005, 481 (484); *ders.*, a.a.O., S. 206 m.w.N.; AG Hannover WuM 1986, 14.

¹⁰³ Ebenso OLG München NJW 1982, 244 (245).

¹⁰⁴ Vgl. *Duhr*, in: *Roßnagel*, a.a.O., 7.5 Rn. 32; *Simitis*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 28 Rn. 172; *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 28 Rn. 40; *Dammann/Stange*, ZIP 1986, 488 (491).

¹⁰⁵ *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 4 Rn. 21; *Simitis*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 28 Rn. 63; § 4 Rn. 23.

Eine weniger restriktive Auslegung könnte leicht dazu führen, dass der Geschäftszweck als Rechtfertigungsgrund dafür missbraucht würde, einen Betroffenen aus dem Erhebungsprozess auszuschließen, sobald dies für die Daten erhebende Stelle eine Arbeiterleichterung bedeutet.¹⁰⁶ Eine Erforderlichkeit in dem Sinne, dass der Geschäftszweck nur mit der Erhebung von bei der Vpaz gespeicherten Daten erreicht werden kann, ist aber vor dem Hintergrund der von dem Mietinteressenten wahrheitsgemäß zu beantwortenden Selbstauskunft nicht gegeben. Hat der Vermieter dagegen hinreichend konkrete Zweifel an der Richtigkeit der gemachten Angaben, ist eine Abfrage bei der Vpaz von § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 lit. a BDSG gedeckt.¹⁰⁷ Eine Erhebung von Daten über die Vpaz ist demnach prinzipiell nur unter Mitwirkung des Mietinteressenten möglich. Ihm muss daher die Möglichkeit eingeräumt werden, in die Datenerhebung bei der Vpaz einzuwilligen oder zumindest im Rahmen einer passiven Mitwirkung bewusst zu erdulden.¹⁰⁸ Erforderlich, aber auch ausreichen ist es, wenn der Mietinteressent über die beabsichtigte Anfrage bei der Vpaz mündlich unterrichtet wird und er dies billigt oder auch nur widerspruchslos hinnimmt.¹⁰⁹ Nur auf diese Weise ist eine datenschutzrechtskonforme Auskunftseinholung gewährleistet. Dem Mietinteressenten wird gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, etwaig bestehende Fehler im Datensatz korrigieren zu können, da er bei Ausschluss aus dem Erhebungsprozess oftmals überhaupt nicht erfahren wird, dass der Vermieter eine Auskunft über ihn eingeholt hat und das Mietverhältnis aufgrund dieser negativ ausgefallenen Auskunft nicht zustande gekommen ist.

2. Auskunft

Die an Vermieter via Internet übermittelten Auskünfte enthalten Eintragungen aus öffentlichen Schuldnerverzeichnissen sowie auf Mietverhältnisse bezogene Negativmerkmale, die von den Mitgliedern der Vpaz - teilweise sogar von Nicht-Mitgliedern - zuvor gemeldet wurden. Dieses sind namentlich und abschließend rechtskräftige Urteile zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges (außer Mietminderung), rechtskräftige Urteile zur fristlosen Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens (außer Zahlungsverzug), rechtskräftige Räumungsurteile nach fristloser Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens, Vollstreckungsbescheide wegen Mietschulden in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten einschließlich Nebenkosten, Bescheinigungen des Gerichtsvollziehers über fruchtlose Pfändung einer titulierten Forderung aus dem Mietverhältnis in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten einschließlich Nebenkosten sowie durch den Vermieter erwirkte eidesstattliche Versicherungen oder Haftbefehle zur Erzwingung derselben.¹¹⁰ Des Weiteren wurde am 07.02.2006 mit dem „Einmietbetrug“ ein neues mit der Datenschutzaufsichtsbehörde des Landes Nordrhein-Westfalen abgestimmtes Merkmal eingeführt und in den Datenbestand übernommen. Der „Einmietbetrug“ charakterisiert das vorsätzliche Eingehen eines Mietvertrages mit der Absicht keine Miete zahlen zu wollen bzw. in der Kenntnis keine Miete zahlen zu können. Dieses Merkmal wurde eigens zur Kennzeichnung der sog. „Mietnomaden“ eingeführt und darf der Vpaz nur gemeldet werden,

¹⁰⁶ Beckhusen, a.a.O. S. 114 m.w.N.

¹⁰⁷ Vgl. Simitis, in: Simitis u.a., a.a.O., § 28 Rn. 72; Wedde, in: Däubler/Klebe/Wedde, a.a.O., § 13 Rn. 28; Gola/Schomerus, a.a.O., § 4 Rn. 27.

¹⁰⁸ Vgl. Simitis, in: Simitis u.a., BDSG, § 4 Rn. 23; Gola/Schomerus, BDSG, § 4 Rn. 21; mit Bezug zur SCHUFA Weber, in: Hellner/Steuer, a.a.O., Rn. 2/1045 sowie Kloepfer/Kutzschbach, MMR 1998, 650 (652). Vgl. auch Schapper/Dauer, CR 1986, 319 (324).

¹⁰⁹ Im Ergebnis ebenso Weber, in: Hellner/Steuer, a.a.O., Rn. 2/1045; Simitis, in: Simitis u.a., a.a.O., § 28 Rn. 71.

¹¹⁰ www.vpaz-international.info/content/faq.php.

wenn von den ersten drei Monatsmieten zwei nicht gezahlt wurden und der Vermieter bei der Strafverfolgungsbehörde ein Strafantrag wegen Eingehungsbetruges gestellt hat.¹¹¹

Die Zulässigkeit der Datenübermittlungen der Vpaz an ihre Mitglieder ergibt sich aus § 29 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 lit. a i.V.m. Nr. 2 BDSG. Hiernach ist die geschäftsmäßige Übermittlung personenbezogener Daten zulässig, wenn der Dritte, dem die Daten übermittelt werden, ein berechtigtes Interesse an ihrer Kenntnis glaubhaft dargelegt hat und kein Grund zu der Annahme besteht, dass der Betroffene ein schutzwürdiges Interesse an dem Ausschluss der Übermittlung hat. Das berechtigte Interesse ist weniger als ein rechtliches Interesse und braucht nicht ausdrücklich von der Rechtsordnung geschützt zu sein. Es ist bereits ausreichend, wenn der Dritte mit der Datenverarbeitung rechtliche, wirtschaftliche oder ideelle Interessen verfolgt.¹¹² Allerdings muss dieses berechtigte Interesse an der konkreten Datenübermittlung, d.h. also in Bezug auf das konkrete Merkmal, bestehen.¹¹³ Diesem Interesse ist das schutzwürdige Interesse des Mietinteressenten gegenüberzustellen, mit dem vor allem auf das allgemeine Persönlichkeitsrecht und das daraus hervorgebrachte informationelle Selbstbestimmungsrecht abgestellt wird.¹¹⁴ Erforderlich ist damit eine sich am konkreten Verarbeitungsprozess orientierende Interessenabwägung für jeden Einzelfall.¹¹⁵ Eine Datenübermittlung ist dann zulässig, wenn die Interessen des Vermieters an einer Übermittlung des konkreten Merkmals höher zu bewerten sind, das schutzwürdige Interesse des Mietinteressenten also weniger schützenswert erscheint.¹¹⁶ Im Rahmen dieser Interessenabwägung wird man sicher zu dem Schluss kommen, dass bloß ein von der Rechtsordnung gebilligtes Interesse schutzwürdig sein und damit überwiegen kann. Das Interesse eines Mietinteressenten, die Aufdeckung von Rechtsverstößen zu verhindern oder sich der Geltendmachung rechtlicher Ansprüche zu entziehen, ist nicht beachtlich.¹¹⁷ Aus diesem Grunde wird zumindest eine Übermittlung derjenigen Daten, hinter denen sich ein Vollstreckungstitel verbirgt, regelmäßig von § 29 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 lit. a i.V.m. Nr. 2 BDSG gedeckt sein.¹¹⁸

Ob bei dem Merkmal „Einmietbetrug“ das berechtigte Interesse des Vermieters an der Kenntnis dieses Merkmals höher zu bewerten ist als das schutzwürdige Interesse des Betroffenen, erscheint dagegen fraglich. Sicherlich werden private oder gewerbliche Vermieter ein großes Interesse an der Kenntnis eines von ihrem Mietinteressenten begangenen Eingehungsbetruges haben, da eine diesbezügliche Kenntnis der Vorbeugung typischer eigener Geschäftsrisiken dient. Andererseits ist im Rahmen der Interessenabwägung

¹¹¹ Auskunft der Vpaz.

¹¹² BGHZ 91, 233 (240) = BGH NJW 1984, 1886 (1887); *Bergmann/Möhrle/Herb*, a.a.O., § 29 Rn. 79; *Mallmann*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 29 Rn. 84; *Hoeren*, in: *Roßnagel*, a.a.O., 4.6 Rn. 74; *Duhr*, in: *Roßnagel*, a.a.O., 7.5 Rn. 52; vgl. *Schaffland/Wilfang*, BDSG, § 29 Rn. 40.

¹¹³ *Simitis*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 28 Rn. 163.

¹¹⁴ *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 28 Rn. 35.

¹¹⁵ Vgl. BGH NJW 1984, 436 (437); 1984, 1889 (1890); 1986, 46 (47); OLG Celle NJW 1980, 347 (348); OLG Düsseldorf WM 1983, 1142 (1144); OLG Frankfurt MDR 2003, 283 Ls.; OLG Hamburg ZIP 1983, 1435 (1436); OLG Hamm ZIP 1983, 552 (555); NVwZ 2001, 235 (235); NJW 1996, 131 (131); OLG Karlsruhe CR 1997, 152 (153); OLG Köln DuD 1983, 149 (150); ZIP 1984, 1340 (1341); WM 1984, 1022 (1022).

¹¹⁶ Vgl. *Büllesbach*, in: *Bräutigam/Leupold*, Online-Handel, 2003, A III Rn. 76.

¹¹⁷ *Weichert*, in: *Kilian/Heussen*, Computerrechts-Handbuch, 132 Rn. 27, vgl. auch Rn. 72.

¹¹⁸ Vgl. zur rechtskräftigen Verurteilung *Auernhammer*, a.a.O., § 28 Rn. 22; zur Zwangsvollstreckung und Insolvenz BGH NJW 1984, 436 (437); AG Wedding NJW-RR 2000, 715; *Duhr*, in: *Roßnagel*, a.a.O., 7.5 Rn. 32; *Simitis*, in: *Simitis u.a.*, a.a.O., § 28 Rn. 172; *ders.*, JZ 1986, 188 (189); *Geiger*, CR 1985, 72 (74); *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 28 Rn. 40; *Kloepfer/Kutzschbach*, MMR 1998, 650 (654 i.V.m. 651); zur Zwangsvollstreckung ferner KG Berlin RDV 1995, 245 f.; *Schapper/Dauer*, CR 1986, 319 (322); *Weber*, WM 1986, 845 (848); *Dammann/Stange*, ZIP 1986, 488 (489); zur Insolvenz auch BGH NJW 1986, 2505 (2506).

mit Blick auf das schutzwürdige Interesse des Betroffenen zu beachten, dass bei der Feststellung eines „Einmietbetruges“ auf den strafrechtlichen Tatbestand des § 263 StGB zurückgegriffen wird, dieser Meldung aber regelmäßig keine rechtskräftige Gerichtsentscheidung, sondern lediglich eine entsprechende Strafanzeige zugrunde liegt. Ob das Erfordernis einer gestellten Strafanzeige mit Blick auf das schutzwürdige Interesse des Betroffenen als ausreichend erachtet werden kann, erscheint zumindest zweifelhaft, weil der Mietinteressent entgegen des Grundsatzes des in dubio pro reo für bei der Vpaz anfragende Vermieter ohne rechtskräftiges Urteil als Straftäter stigmatisiert wird. Da von den drei ersten Monatsmieten lediglich zwei nicht gezahlt sein dürfen, ist es einem erbosten Vermieter aufgrund der Strafanzeige möglich, einen „Einmietbetrug“ zu melden, noch bevor ein Vollstreckungsbescheid wegen Mietschulden in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten erwirkt worden ist. Gleichwohl hat der Einmietbetrug als Merkmal für den Betroffenen aber eine sehr viel empfindlichere Auswirkung. Denn im Gegensatz zu dem Vollstreckungsbescheid, der allein auf die Zahlungsunfähig- oder Zahlungsunwilligkeit des Betroffenen abstellt, wird beim Einmietbetrug eine Zahlungsunfähig- oder -unwilligkeit unter Aufwendung krimineller Energie kommuniziert. Vor diesem Hintergrund ist die vorgesehene Meldung eines Einmietbetruges aufgrund eines überwiegenden schutzwürdigen Interesses des Betroffenen derzeit nicht mit § 29 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 lit. a i.V.m. Nr. 2 BDSG zu legitimieren und folglich datenschutzrechtswidrig. Anders wäre die Situation freilich zu beurteilen, wenn zum Schutz des Betroffenen vor einer Vorverurteilung eine klare Eingrenzung dieses Merkmals sichergestellt wäre. So müsste das Merkmal einerseits eine präzisere Bezeichnung erhalten, die auf die tatsächlichen Gegebenheiten, nämlich auf die Strafanzeige wegen des Verdachts eines Eingehungsbetruges, abstellt und dürfte andererseits seinem Sensibilitätsgrad entsprechend erst nach dem Erwirken eines Vollstreckungsbescheides übermittelt werden.¹¹⁹ Außerdem ist das Merkmal unverzüglich aus dem Datenbestand zu entfernen, sobald das eingeleitete Strafverfahren eingestellt wird.

D. Datenübermittlung des Vermieters an Dritte

I. SCHUFA & Vpaz

Kommt es nun innerhalb des Mietverhältnisses zu Vertragsstörungen, müssen diese, soweit die Vertragsstörung in dem jeweiligen Auskunftssystem mit einem Merkmal belegt ist, der SCHUFA oder der Vpaz angezeigt werden. Derartige Datenübermittlungen liegen nicht mehr im Rahmen der Zweckbestimmung des Mietverhältnisses i.S.d. § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG, weil die Zweckbestimmung eines Mietvertrages nicht die Information anderer über die Zahlungsweise des Mieters erfordert.¹²⁰ Eine Datenübermittlung an Auskunftssysteme oder Warndateien wird aber stets mit § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BDSG legitimiert werden können, weil diese zur Wahrung berechtigter Eigen- oder Drittinteressen erforderlich ist. Denn jeder an einem Auskunftssystem teilnehmende Vermieter wird ein für das Auskunftssystem relevantes Negativmerkmal im Interesse der übrigen Vermieter melden, damit sich diese in Kenntnis eines vertragswidrigen Verhaltens des Mietinteressenten vor finanziellen Einbußen schützen können. Schließlich besteht bei jeder Wohnungsvermietung das potenzielle Risiko, an einen säumigen Mieter zu geraten, dem sich der Vermieter möglicherweise erst mittels Kündigung¹²¹ und Räumungsklage entledigen

¹¹⁹ Das Merkmal könnte etwa lauten: „Strafanzeige wegen Verdachts auf Einmietbetrug nach Erwirken eines Vollstreckungsbescheides wegen Mietschulden in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten einschließlich Nebenkosten“.

¹²⁰ Vgl. OLG Celle NJW 1980, 347 (348).

¹²¹ Gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB kann dem Mieter fristlos gekündigt werden, wenn dieser für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines erheblichen Teils der Miete in

kann und der die Wohnung dann unter Umständen auch noch in einem renovierungs- oder gar sanierungsbedürftigen Zustand hinterlässt.¹²² Der entstehende Schaden beläuft sich dabei schnell auf 10.000 Euro.¹²³ Das schutzwürdige Interesse des Mieters wird hier regelmäßig zurückstehen, soweit auf rechtskräftigen Urteilen basierende Negativmerkmale gemeldet werden.¹²⁴

Der Vpaz angeschlossene Vermieter können vertragsbrüchige Mieter 4 Jahre rückwirkend in die Datenbank der Vpaz von zuhause aus online eingetragen. Benötigt werden dazu neben dem Personenstammsatz noch der Ort des letzten Mietverhältnisses und das Aktenzeichen des Urteils. Auch Nicht-Mitglieder können Eintragungen in die Warndatei bewirken, indem die erforderlichen Informationen sowie eine Kopie des Urteils an die Vpaz übersendet werden. Die Eintragung erfolgt dann durch einen Mitarbeiter der Vpaz.¹²⁵ Die der SCHUFA angeschlossenen gewerblichen Vermieter und Wohnungsunternehmen teilen dieser neben den für das Auskunftssystem relevanten Vertragsverstößen während des Mietverhältnisses auch das Ende des Mietverhältnisses mit.¹²⁶

II. Andere Mieter

Mietern, die zur Kontrolle Ihrer Abrechnung die Verbrauchswerte der übrigen Mietparteien erfahren wollen, wird oftmals von ihrem Vermieter entgegengehalten, dass dies unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht möglich sei. Zwar ist dem Vermieter insoweit zuzustimmen, als hier datenschutzrechtliche Belange der Mieter, für deren Wohnungen die Verbrauchs- und Kostenangaben erbeten werden, tatsächlich berührt sind. Bei der Weitergabe dieser Daten an die eine Auskunft begehrenden Mieter handelt es sich jedoch um eine Übermittlung von personenbezogenen Daten, die, wenn sie nicht bereits „im Rahmen der Zweckbestimmung eines Vertragsverhältnisses“ i.S.d. § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG liegt,¹²⁷ zumindest nach § 28 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BDSG gerechtfertigt ist, soweit sie zur Wahrung berechtigter Interessen eines Dritten erforderlich ist und kein Grund zu der Annahme besteht, dass die übrigen Mietparteien ein schutzwürdiges Interesse am Ausschluss der Übermittlung haben. Wie bei § 29 BDSG genügt auch im Rahmen dieser Norm neben dem rechtlichen Interesse bereits jedes tatsächliche Interesse.¹²⁸ Wird eine Heizkostenabrechnung von dem Mieter substantiiert bestritten, etwa weil er nachvollziehbar darlegen kann, dass die Heizkosten im Abrechnungszeitraum ohne ersichtlichen Grund erheblich höher waren als üblich, so muss der Vermieter den Beweis erbringen, dass eine ordnungsgemäße Ablesung stattgefunden hat. Darüber hinaus hat der Mieter einen Anspruch auf Einsichtnahme derjenigen Unterlagen, aus denen sich der persönliche Verbrauch der übrigen Mietparteien ergibt.¹²⁹ Denn insbesondere dort, wo neben einer pauschalen Einbeziehung der Wohnungsgröße auch der individuelle Verbrauch als Grundlage für die Berechnung

Verzug ist oder in einem länger als zwei Termine umfassenden Zeitraum mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

¹²² Vgl. dazu *Beckhusen*, NZM 2005, 481 (484) m.w.N.

¹²³ „Mietnomaden bescheren Hauseigentümern hohe Verluste“, *Die Welt* v. 20.10.2003, wonach die Situation für einige Vermieter so dramatisch geworden sein, dass diese ihre Immobilie in einem Notverkauf weit unter Einstandspreis veräußert hätte.

¹²⁴ Vgl. bereits oben C.IV.1.

¹²⁵ www.vpaz-international.info/content/faq.php. Im Anschluss an die Eintragung werden die Kopien der Urteile von der Vpaz vernichtet.

¹²⁶ Auskunft der SCHUFA Holding AG.

¹²⁷ So *Weichert*, WuM 1993, 723 (727).

¹²⁸ BGHZ 91, 233 (240) = BGH NJW 1984, 1886 (1887); VGH Mannheim NJW 1984, 1911 (1912); *Dörr/Schmidt*, a.a.O., § 28 Rn. 19; *Gola/Schomerus*, a.a.O., § 28 Rn. 33; *Tinnefeld/Ehmann*, a.a.O., S. 560; *Wedde*, in: *Däubler/Klebe/Wedde*, a.a.O., § 29 Rn. 31 i.V.m. § 28 Rn. 30.

¹²⁹ AG Münster WuM 1998, 198.

herangezogen wird, lässt sich die Richtigkeit der in der individuellen Abrechnung angegebenen Verbrauchseinheiten lediglich in Kenntnis der Verbrauchseinheiten der Mitmieter überprüfen. Insoweit hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an den Heizungsabrechnungsdaten der übrigen Mietparteien,¹³⁰ das sich allerdings ausschließlich auf diejenigen Daten bezieht, die für eine vollständige Kontrolle erforderlich sind. Da jeder einzelne Mieter ein Interesse an der Richtigkeit der Heizungsabrechnung hat, besteht insofern kein Grund zu der Annahme, dass die übrigen Mietparteien ein schutzwürdiges Interesse am Ausschluss der Übermittlung hätten.

E. Datentrennung

Das durchaus berechtigte Interesse, sich vor Mietausfällen zu schützen, darf indessen nicht zum gläsernen Mietinteressenten führen. Die bei der Vermietung von Wohnraum bestehenden Besonderheiten sowie das existenzielle Bedürfnis zur Beschaffung von Wohnraum erfordern spezielle Regelungen in Bezug auf den Datenumfang. Ein besonderes Problem stellen dabei branchenübergreifende Auskunftssysteme wie das der SCHUFA dar¹³¹, und zwar nicht allein wegen der schwerwiegenden Konsequenzen von Negativauskünften für den Betroffenen, sondern vor allem auch im Hinblick auf die Bewertung der jeweiligen Erkenntnisse.¹³² So bedeutet etwa ein Fehlverhalten bei einem Versandhändler nicht, dass es automatisch zu Vertragsstörungen bei dem Vermieter kommen wird. Denn mag die Aufnahme eines Kredites in gewisser Weise einen Luxus darstellen, so ist die Anmietung von Wohnraum gerade für die finanziell schwächeren Schichten von existenzieller Bedeutung. Einträge anderer Bereiche wie insbesondere von Versandhäusern oder Telekommunikationsunternehmen sollten Vermietern daher generell nicht mitgeteilt werden. Eine datenschutzrechtskonformere Lösung ist daher in einer branchenspezifischen Beschränkung der Auskünfte zu sehen. Vermieter sollten im Rahmen eines geschlossenen Benutzersystems lediglich solche Auskünfte erhalten, die sich auf andere Mietverhältnisse des Mietinteressenten beziehen und auch nur solche Daten umfassen, die gesicherte Rückschlüsse auf Mietausfallrisiken zulassen.¹³³ Es ist dafür Sorge zu tragen, dass zu meldenden Merkmale frei von subjektiven Feststellungen des Vermieters sind, die den Rechtsstandpunkt des Mieters unberücksichtigt lassen. So sollen bei der SCHUFA etwa solche Fälle, in denen Mieter die Höhe der geltend gemachten Nebenkosten bestreiten oder eine Mietminderung wegen eines Mangels der Mietsache geltend machen nicht zur Meldung eines nicht vertragsgemäßen Verhaltens führen. Allerdings weiß nicht jeder Mieter im Falle einer auf einer Mietminderung beruhenden Zahlungsverweigerung genau, wie er mit der darauf erklärten Mahnung des Vermieters richtig umzugehen hat. Schließlich führen Vermietern überlassene subjektive Bewertungsmöglichkeiten zu einem gegen den Mieter verwendbaren Druckmittel, das letzteren im Einzelfall zur Aufgabe seiner Rechte bewegen kann.¹³⁴ Vorzugswürdig erscheint insoweit eine unabhängige und in sich geschlossene Warndatei wie die der Vpaz, da sich die weitergegebenen Merkmale mit Ausnahme der aus öffentlichen Schuldnerverzeichnissen stammenden Daten ausschließlich auf ein nicht vertragsgemäßes Verhalten im Rahmen eines Mietverhältnisses beziehen und sich auf Angaben zu offenen Mietrückständen, Räumungstiteln und anderen aus Mietverhältnissen herrührenden Vertragsverstößen beschränken, die unter gerichtlicher Mitwirkung entstanden sind.

¹³⁰ AG Flensburg WuM 1985, 347; AG Frankenthal WuM 1985, 347; AG Köln LG Köln WuM 1989, 583; AG Münster WuM 1998, 198; *Simitis*, in: *Simitis u.a., a.a.O.*, § 28 Rn. 210; *Sternel*, Mietrecht, 3. Aufl. 1988, III 372 m.w.N.; 5. Tätigkeitsbericht BfD, S. 106.

¹³¹ Zur Öffnung des SCHUFA-Verfahrens für gewerbliche Vermieter und den damit verbundenen Gefahren ausführlich *Beckhusen*, NZM 2005, 481 (486 f.).

¹³² 20. Tätigkeitsbericht BfD, S. 132.

¹³³ 19. Tätigkeitsbericht BfD, S. 69; 20. Tätigkeitsbericht BfD, S. 132.

¹³⁴ Zum Ganzen bereits *Beckhusen*, NZM 2005, 481 (487). Vgl. auch 19. Tätigkeitsbericht BfD, S. 69