

Beschluss

der Aufsichtsbehörden für den Datenschutz im nicht-öffentlichen Bereich vom 22. Oktober 2009

Bonitätsauskünfte über Mietinteressenten nur eingeschränkt zulässig

Häufig holen Vermieter Informationen bei Auskunftsteilen über die Bonität von Mietinteressenten ein, bevor sie Wohnraum vermieten. Hierfür gelten folgende Anforderungen:

1. Vermieter dürfen erst dann eine Auskunft zu einem Mietinteressenten einholen, wenn der Abschluss des Mietvertrags mit diesem Bewerber nur noch vom positiven Ergebnis einer Bonitätsprüfung abhängt.
2. Es dürfen nur folgende Datenkategorien nach Darlegung eines konkreten berechtigten Interesses an Vermieter übermittelt werden, sofern diese Daten zulässigerweise an die Auskunftsteil übermittelt bzw. von dieser erhoben wurden:
 - Informationen aus öffentlichen Schuldner- und Insolvenzverzeichnissen;
 - sonstige Daten über negatives Zahlungsverhalten, bei denen
 - die dem jeweiligen Eintrag zugrunde liegende Forderung noch offen ist oder – sofern sie sich zwischenzeitlich erledigt hat – die Erledigung nicht länger als ein Jahr zurückliegt und
 - eine Bagatellgrenze von insgesamt 1.500 € überschritten wird.
3. Die Übermittlung von Scorewerten an Vermieter ist unzulässig, sofern darin andere als die unter Nummer 2. erwähnten Daten verwendet werden.
4. Vermieter dürfen weitergehende als die unter 2. genannten Daten grundsätzlich auch nicht im Wege einer Einwilligung oder einer Selbstauskunft des Mietinteressenten von einer Auskunftsteil erheben.

Hintergrund:

Nach § 29 Absatz 2 Nr. 1a Bundesdatenschutzgesetz ist die Erteilung von Bonitätsauskünften nur zulässig, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse hieran hat und wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass der betroffene Mietinteressent ein schutzwürdiges Interesse an dem Ausschluss der Übermittlung hat.

Da Vermieter mit dem Abschluss eines Mietvertrages das Risiko eingehen, dass ein Mieter aufgrund von Zahlungsunfähigkeit oder –unwilligkeit den Mietzins oder Nebenkosten nicht begleicht, erkennen die Aufsichtsbehörden an, dass Vermieter aufgrund dieses finanziellen Ausfallrisikos grundsätzlich ein berechtigtes Interesse an einer Bonitätsauskunft über einen Mietinteressenten haben.

Bei der erforderlichen Abwägung sind allerdings auch die schutzwürdigen Belange

der Mietinteressenten im Hinblick auf die Bedeutung der Wohnung für die Lebensgestaltung zu berücksichtigen. Ferner ist zu beachten, dass Mietkautionen in Höhe von bis zu drei Monatsmieten, das Vermieterpfandrecht und die bei nachträglicher Zahlungsunfähigkeit vielfach in die Zahlungspflicht eintretenden Sozialbehörden das finanzielle Risiko der Vermieter teilweise reduzieren.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass Auskunfteien an Vermieter nur Bonitätsdaten übermitteln dürfen, die eindeutig Rückschlüsse auf Mietausfallrisiken zulassen. Da das Zahlungsverhalten je nach Vertragsverhältnis unterschiedlich sein kann und teilweise auch ist, lassen zu spät oder nicht gezahlte Kleinbeträge etwa aus Handyverträgen und Internetgeschäften nicht unbedingt einen spezifischen Rückschluss auf die Zahlungsmoral bei Mietverträgen zu.

Aufgrund dieser Erwägungen haben die Aufsichtsbehörden nach Gesprächen mit den Auskunfteien und der Wohnungswirtschaft bereits im Jahr 2004 festgestellt, dass Auskunfteien keine uneingeschränkten Bonitätsauskünfte über Mietinteressenten erteilen dürfen. Vorzuziehen – so der damalige Beschluss – seien branchenspezifische Auskunftssysteme, die auf gesicherte Daten zu negativem Zahlungsverhalten aus öffentlichen Schuldnerverzeichnissen und dem Mietbereich beschränkt sind.

Die eingangs dargelegten Anforderungen berücksichtigen wesentliche Kritikpunkte der Wohnungswirtschaft und der Auskunfteien. So enthält der nunmehr definierte Katalog weder eine Beschränkung auf Daten aus dem Mietbereich noch eine Beschränkung auf titulierte Negativmerkmale. Eine derartige Beschränkung hatten mehrere Aufsichtsbehörden bislang auf Grundlage des Beschlusses aus dem Jahr 2004 gefordert und gegenüber so genannten Mieterwarndateien auch durchgesetzt.

Selbstverständlich dürfen nur Daten, die zulässigerweise bei der Auskunftei eingemeldet wurden, von dieser an Vermieter übermittelt werden. Das heißt, die allgemeinen Einmeldevoraussetzungen, die der Gesetzgeber im neuen § 28a BDSG präzisiert hat und die bereits bisher von den Aufsichtsbehörden gefordert wurden, müssen eingehalten werden.

Die Bagatellgrenze von 1500 € errechnet sich aus drei Monatsmieten der durchschnittlichen Kaltmiete. Nach der jüngsten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes beträgt sie monatlich 515 €.

Auch wenn die Speicher- bzw. Überprüfungsfrist der Auskunfteien bei Forderungen, die nach der Einmeldung beglichen wurden, drei Jahre beträgt (§ 35 Abs. 2 Nr. 4, 2. Halbsatz BDSG neu), ist ein berechtigtes Interesse von Vermietern an der Kenntnis solcher Daten nur für ein Jahr anzuerkennen. Daher ist auch nur innerhalb dieses Zeitraums eine Übermittlung an Vermieter zulässig. Ansonsten wäre dem Schuldner die Eingehung eines Mietverhältnisses unvertretbar erschwert.

Die Unzulässigkeit der Übermittlung von Scorewerten an Vermieter ergibt sich daraus, dass abgesehen von der allgemeinen Problematik der Scoreberechnung im Mietbereich die besondere Problematik besteht, dass die spezifischen Einschränkungen unterlaufen würden, wenn eine Scoreberechnung mit Daten erfolgte, die über den unter Nummer .2 genannten Katalog hinausgehen.

Die Einforderung von unbegrenzten Selbstauskünften oder Einwilligungen zur Einholung weit gefasster Auskünfte vom Mietinteressenten würde eine Umgehung

der sich aus der Abwägung nach § 29 BDSG ergebenden gesetzlichen Begrenzungen darstellen, was demzufolge nicht zulässig ist.

Die bisherige Praxis der Auskunftsteien entsprach den hier gestellten Anforderungen nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße. Obwohl den Auskunftsteien ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt wurde, ggf. alternative Lösungen zu den im Beschluss genannten Anforderungen zu entwickeln, die auf das jeweilige Geschäftsmodell der Auskunftsteien und deren speziellen Datenbestand zugeschnitten sind, haben die Auskunftsteien diese Möglichkeit bislang nicht genutzt.

Die Aufsichtsbehörden haben in Gesprächen mit den Auskunftsteien angekündigt, dass sie bei datenschutzwidrigen Übermittlungen ggf. aufsichtsrechtliche Maßnahmen ergreifen werden.