



# Privat vermieten – aber richtig!

## Welche Nachweise darf der Vermieter verlangen?

**Leinfelden-Echterdingen, 24.07.2017 - Vermieter, die sich vor Betrügern, säumigen Mietern oder Mietnomaden schützen möchten, sollten sich vor Abschluss des Mietvertrages zumindest Klarheit über die finanziellen Verhältnisse des neuen Mieters verschaffen. Doch gerade bei privaten Vermietungen wird immer wieder die gesetzliche Grauzone überschritten. Welche Nachweise darf der Vermieter verlangen?**

Jedes Jahr werden in Deutschland bis zu drei Millionen Mietverträge geschlossen. Doch obwohl durch Mietausfälle, Vandalismus und langwierige Räumungsklagen jährlich Kosten in Milliardenhöhe entstehen, verzichten viele private Vermieter darauf, die Bonität ihrer potentiellen Mieter zu überprüfen. Nur etwa jeder Dritte überprüft die Zahlungsfähigkeit der Mietinteressenten, die meisten privaten Vermieter verlassen sich auf eine mündliche Selbstausskunft des Bewerbers. „Dabei haben Vermieter einen Anspruch darauf, dass der Mieter seine Angaben belegt“, betont auch Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund.

Andere private Vermieter wiederum überschreiten die Grenzen des Auskunftsrechts und erfragen persönliche Einstellungen wie Partei- und Religionszugehörigkeit oder Kinderwunsch. Dies ist müßig, denn sogar auf die Frage nach etwaigen Vorstrafen darf der Mietinteressent lügen.

### **Eingriffe in die Privatsphäre**

Nachdem immer mehr Wohnungsbewerber sich bei der Aufsichtsbehörde in Hamburg über solche Eingriffe in ihre Privatsphäre beschwerten, hat der Hamburger Datenschutzbeauftragte im November 2013 ein umfassendes Gutachten zum Thema „Fragerecht des Vermieters“ erstellt.

Demnach gilt grundsätzlich, dass Vermieter und Makler nur die für Abschluss und Erfüllung des Mietvertrages erforderlichen Daten erheben dürfen (§ 28, Bundesdatenschutzgesetz BDSG). Und zwar dürfen sie nur die Daten von potentiellen Mietern verlangen, die sie zum jeweiligen Zeitpunkt des Vermietungsprozesses benötigen. Daten auf Vorrat zu speichern ist unzulässig.

Das Abfragen und Nutzen personenbezogener Daten ist nach § 4a BDSG zudem nur möglich, wenn die „Einwilligung auf einer freien Willensentscheidung beruht“. Diesen Nachweis zu führen, ist allerdings prekär, denn in der Praxis muss der Bewerber davon ausgehen, dass er die begehrte Wohnung nur bekommt, wenn er nicht „mauert“.

### **Korrekte Datenermittlung**

Wer als Vermieter (oder Makler) auf der sicheren Seite sein will, hält sich an folgendes Prozedere: Im Vorfeld eines Besichtigungstermins darf der Name des Mietinteressenten sowie einige Kontaktdaten (Telefonnummer, E-Mail-Adresse) erfasst und gespeichert werden.

Besteht nach dem Besichtigung der Wohnung nach wie vor Interesse, darf der Vermieter weitere Kontaktdaten wie Anschrift und Faxnummer erfassen sowie weitere Angaben zur Identität, z.B. das Geburtsdatum. Außerdem darf er sich nach Beruf und ggf. Arbeitgeber des Bewerbers erkundigen sowie Angaben zu den Einkommensverhältnissen fordern – dies umfasst auch eine etwaige Privatinsolvenz.

### **Freiwillige Bürgschaft**

Zusätzlich zur Kautions, die drei Netto-Monatsmieten nicht übersteigen darf, kann keine Bürgschaft verlangt werden. Der Bewerber kann sie aber freiwillig anbieten, wenn er die Wohnung unbedingt haben will und der Vermieter Unsicherheit bzgl. seiner finanziellen Lage äußert. Sobald drei Kaltmieten mit der Kautions eingereicht werden, ist die Bürgschaft jedoch unwirksam. Der Vermieter darf im Schadensfall also nicht den Bürgen zur Kasse bitten.

### Schufa-Auskunft nicht zulässig

Zwar üblich aber rechtlich nicht zulässig ist es, eine Schufa-Auskunft zu fordern oder eine Vorvermieterbescheinigung. Auch darf der Vermieter den Personalausweis zwar einsehen (auf Gültigkeit achten!), aber keine Kopie verlangen.

Erst wenn die Parteien sich einig sind und der Mietvertrag abgeschlossen werden soll, darf der Wohnungseigentümer Einkommensnachweise sowie Bank- und Kontodaten des künftigen Mieters verlangen.

Hinweis: Das strenge Fragerecht gilt nicht für private Kleinvermieter, die z.B. eine Einliegerwohnung im eigenen Haus vermieten!

Quellen: "Fragerecht des Vermieters", Hamburgischer Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit (Hrsg.) Broschüre unter [www.datenschutz-hamburg.de/uploads/media/Fragerecht\\_des\\_Vermieters\\_-\\_Stand\\_November\\_2013.pdf](http://www.datenschutz-hamburg.de/uploads/media/Fragerecht_des_Vermieters_-_Stand_November_2013.pdf)

Weitere Quellen: [datenschutzbeauftragter-info.de](http://datenschutzbeauftragter-info.de), Stiftung Warentest, [berliner-mieterverein.de](http://berliner-mieterverein.de), [n-tv.de](http://n-tv.de), [dejure.org](http://dejure.org)

RE/MAX, gegründet 1973 in den USA, ist das größte Immobiliennetzwerk der Welt. Seine Wachstumskraft beruht zum einen auf der angebotenen Dienstleistung, zum anderen auf der Organisation als Franchisesystem. In den USA und Kanada hatte RE/MAX erheblichen Anteil am Wandel des Immobilienmarktes weg vom Privatverkauf hin zur allgemeinen Akzeptanz des Immobilienmaklers als professioneller Dienstleister. RE/MAX Deutschland Südwest mit Sitz in Leinfelden-Echterdingen ist eine von sechs Masterfranchise-Regionen in Deutschland und für die Betreuung der Bundesländer Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Saarland zuständig. Geschäftsführer ist seit 2005 Kurt Friedl. **Rund 70 Franchisenehmer und ca. 300 Makler vermitteln Immobilien in der Region Südwest.** Weltweit arbeiten derzeit bei RE/MAX etwa 114.000 Immobilienmakler in ca. 7.400 Büros und über 110 Ländern, in Deutschland über 700 Makler in mehr als 200 Büros. 2009 und 2013 wurde RE/MAX Deutschland Südwest mit dem Franchise und Cooperation Gold Award ausgezeichnet. Diese Auszeichnung steht für eine hervorragende Beziehungsqualität zwischen Franchisegeber und -nehmer.

Pressekontakt:  
RE/MAX Deutschland Südwest  
Südwest Franchiseberatung GmbH  
Kurt Friedl  
Max-Lang-Str. 24  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
Tel. 0711/ 933 263 – 30  
Fax: 0711/ 933 263 – 33  
E-Mail: [suedwest@remax.de](mailto:suedwest@remax.de)  
Internet: [www.remax.de](http://www.remax.de)

### Kooperationen & Auszeichnungen:

