

» Mietrecht « von Massimo Füllbeck [349]

Probleme in der Nachbarschaft: Hat der Mieter Anspruch auf Nennung des Hinweisgebers?

1. Das Auskunftsrecht gem. Art. 15 Abs. 1 DSGVO kann durch datenschutzrechtlich geschützte Interessen Dritter beschränkt sein.

2. Dies gilt insbesondere über die Herkunft von Daten (Art. 15 Abs. 1 Halbs. 2 g DSGVO), wenn dem datenschutzrechtlich geschützte Interessen Dritter (hier: eines Hinweisgebers) entgegenstehen.

3. Für die Abwägung zwischen dem Recht des Betroffenen auf Auskunft in Form der Benennung des Hinweisgebers und dem Geheimhaltungsinteresse des Hinweisgebers kann u. a. die Richtigkeit oder Unrichtigkeit der vom Hinweisgeber mitgeteilten Informationen eine wichtige Rolle spielen.

4. Das Interesse an der Geheimhaltung eines Hinweisgebers hat regelmäßig gegenüber dem Auskunftsinteresse dann zurückzustehen, wenn der Hinweisgeber wider besseren Wissens oder leichtfertig unrichtige Angaben zu personenbezogenen Daten gemacht hat.

BGH, Urteil vom 22.02.2022 - VI ZR 14/21

Der Fall:

Die Beklagte ist Vermieterin, der Kläger Mieter einer Wohnung, die sich in einem Mehrparteienhaus befindet. Mit Schreiben vom 31. Juli 2019 teilte die Beklagte dem Kläger Folgendes mit: „Auf Grund von Beschwerden über starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus möchten wir eine Begehung Ihrer Wohnung durchführen. Unser Mitarbeiter, Herr K., wird am Donnerstag, den 15. August 2019 um 10 Uhr die Wohnungsbesichtigung durchführen.“ Nach dem genannten Termin erhielt der Kläger ein Schreiben der Beklagten vom 15. August 2019 folgenden Inhalts: „Leider haben wir die an Sie vermietete Wohnung am 15. August 2019 in

einem verwahrlosten Zustand vorgefunden. Da Sie in einer Hausgemeinschaft wohnen und wir für Ihre Mitbewohner Sorge tragen, erwarten wir, dass Sie umgehend eine Reinigung und Entrümpelung der Wohnung vornehmen.“ Die Beklagte kündigte eine erneute Wohnungsbesichtigung zur Überprüfung der Reinigungsarbeiten für den 18. September 2019 an. Mit Schreiben vom 19. August und 9. September 2019 verlangte der Kläger unter Verweis auf die DSGVO Auskunft darüber, „welcher seiner Mitbewohner sich über ihn beschwert haben soll.“ Darauf antwortete die Beklagte dem Kläger mit Schreiben vom 11. September 2019: „Die Beschwerden bezüglich der Wohnung P. wurden revidiert und es wurde berichtet, dass vor kurzem die Wohnung gereinigt wurde. Der Termin am 18. September 2019 für die Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter wäre somit hinfällig. Im Interesse der Hausgemeinschaft schlagen wir vor, die Angelegenheit ruhen zu lassen.“

Der klagende Mieter macht gegen seinen Vermieter einen Auskunftsanspruch nach Art. 15 Abs. 1 DSGVO geltend. Konkret will er dadurch auch in Erfahrung bringen, welcher Mitbewohner im Haus ihn „angeschwärzt“ hat.

Das Problem:

Ein typischer Fall aus der Praxis. Fraglich war, ob die Regelungen der DSGVO greifen und ob der Vermieter berechtigt war, die Namen des Hinweisgebers zurückzuhalten.

Die Entscheidung des Gerichts:

Mit Erfolg! Das Auskunftsbegehren des Mieters kann auch die Angabe umfassen, welcher Mitbewohner sich beim Vermieter über ihn beschwert hat. Das Auskunftsrecht besteht allerdings nicht einschränkungslos. Das Geheimhaltungsinteresse des

Hinweisgebers tritt regelmäßig dann in den Hintergrund, wenn dieser wider besseren Wissens oder leichtfertig falsche Angaben gemacht hat. Im hier verhandelten Fall blieb unklar, ob die vom Hinweisgeber behaupteten Beeinträchtigungen tatsächlich bestanden. Folglich musste der BGH davon ausgehen, dass diese Behauptungen des Hinweisgeber unzutreffend waren. Nach Meinung des BGH hatte das OLG die Interessen des Mieters einerseits und die des Hinweisgebers andererseits nicht richtig abgewogen, so dass der Fall bzw. die Entscheidung darüber an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde.

Praxis-Tipp:

In der Praxis wird es für alle Beteiligten schwierig sein, die vom BGH geforderte Abwägung durchzuführen.

Folgenden Tipp gab der BGH noch: Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts besteht bei Annahme einer Auskunftspflicht über die Identität des Hinweisgebers auch nicht die Gefahr, dass sich niemand mehr an die Hausverwaltung wenden würde, um Missstände im Haus anzuzeigen und um Abhilfe zu bitten. Denn auf Missstände kann auch anonym hingewiesen werden (...). ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ