

Kleine Anfrage

des Abg. Daniel Born SPD

und

Antwort

**des Ministeriums für Ernährung, Ländlichen Raum
und Verbraucherschutz**

Welche Rolle spielt die SCHUFA bei Mietverträgen?

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Ist der Landesregierung bekannt, dass die SCHUFA auf ihrer Website ihre Dienstleistung im Zusammenhang mit der Anmietung von Wohnungen mit den Sätzen „Die SCHUFA-Bonitäts-Auskunft mit dem Original-Zertifikat der SCHUFA Holding AG dient dem Nachweis Ihrer Bonität und schafft so Vertrauen, z. B. zwischen Mieter und Vermieter. Mit dem Original-Zertifikat dokumentieren Sie Ihre finanzielle Zuverlässigkeit.“ bewirbt und wie bewertet die Landesregierung diese Werbung?
2. Wie schnell löscht die SCHUFA nach Kenntnis der Landesregierung negative SCHUFA-Einträge automatisch?
3. Wie häufig kommt es nach Kenntnis der Landesregierung vor, dass veraltete negative SCHUFA-Einträge die Anmietung einer Wohnung trotz vorhandener Bonität verhindern?
4. Wie bewertet die Landesregierung die Tatsache, dass ein Gläubiger durch das Nicht-Melden einer beglichenen Schuld bei der SCHUFA den Negativ-Eintrag des Schuldners aufrechterhalten kann?
5. Ist der Landesregierung bekannt, wie viele private Vermieter in Baden-Württemberg die Dienste der SCHUFA nutzen (prozentual und absolut)?
6. Nutzen nach Kenntnis der Landesregierung auch kommunale und vergleichbare Wohnungsbaugesellschaften die Dienste der SCHUFA?
7. Ist der Landesregierung bekannt, wie sich der sogenannte SCHUFA-Score zusammensetzt?

8. Wie bewertet die Landesregierung den Einfluss, den die SCHUFA auf die Vermietung von Wohnungen in Baden-Württemberg hat?

11.5.2022

Born SPD

Begründung

Wohnen ist kein Gut wie jedes andere, sondern Teil der Daseinsvorsorge. Das sprichwörtliche Dach über dem Kopf zu haben, ist ein Menschenrecht. Diese Kleine Anfrage soll klären, inwieweit privatwirtschaftlich organisierte Firmen in der Lage sind, Menschen von der Anmietung einer Wohnung abzuhalten.

Antwort

Mit Schreiben vom 7. Juni 2022 Nr. Z(37)-0141.5/102F beantwortet das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Ist der Landesregierung bekannt, dass die SCHUFA auf ihrer Website ihre Dienstleistung im Zusammenhang mit der Anmietung von Wohnungen mit den Sätzen „Die SCHUFA-Bonitäts-Auskunft mit dem Original-Zertifikat der SCHUFA Holding AG dient dem Nachweis Ihrer Bonität und schafft so Vertrauen, z. B. zwischen Mieter und Vermieter. Mit dem Original-Zertifikat dokumentieren Sie Ihre finanzielle Zuverlässigkeit.“ bewirbt und wie bewertet die Landesregierung diese Werbung?

Zu 1.:

Dass die SCHUFA auf ihrer Website Leistungen im Zusammenhang mit der Anmietung von Wohnungen anbietet, ist grundsätzlich bekannt. Die SCHUFA-Bonitätsauskunft ist ein Dokument zur Einschätzung der Zahlungsmoral des Mieters. Die Vorlage ist mittlerweile gängige Praxis bei der Vermietung von Wohnraum in Ballungsgebieten, obwohl es keine rechtliche Verpflichtung für Mieter gibt, diese abzugeben. Faktisch machen allerdings viele Vermieter die Bonitätsauskunft zur Grundbedingung für die Vergabe einer Wohnung, um sich vor Zahlungsausfällen zu schützen. Auch einige Wohnungsbaugesellschaften und Eigentümerverbände (z. B. der Verband Haus und Grund) empfehlen als standardisiertes Verfahren die SCHUFA-Mieter-Bonitätsauskunft.

Das Mietverhältnis stellt ein sog. Dauerschuldverhältnis dar, d. h. dass ein dauerndes Verhalten oder wiederkehrende Leistungen geschuldet werden und dass der Gesamtumfang der Leistung von der Dauer der Rechtsbeziehung abhängt. Während seiner Laufzeit entstehen ständig neue Leistungs-, Neben- und Schutzpflichten. Es unterscheidet sich daher von dem „einfachen“ Schuldverhältnis durch das Zeitmoment und das Merkmal ständiger Pflichtanpassung. Vor dem Hintergrund, dass sich das Schuldverhältnis nicht in einem einmaligen Leistungsaustausch erschöpft, ist während der Laufzeit ein persönliches Vertrauensverhältnis erforderlich. Vermieter haben ein berechtigtes Interesse daran, dass zukünftige Mieter ihren Obhutspflichten im Umgang mit der Mietsache nachkommen und zuverlässig die vereinbarte Miete entrichten. Gerade wenn Privatpersonen die

Rolle des Vermieters einnehmen, kann nachvollzogen werden, dass eine SCHUFA-Bonitätsauskunft, die seitens des Mietinteressenten unaufgefordert vorgelegt wird und besagt, dass der Auskunftsei ausschließlich positive Vertragsinformationen vorliegen, dem Vermieter eine gewisse Sicherheit im Hinblick auf deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Zahlungsmoral vermittelt. Hinsichtlich dieses Vertrauensaspekts sind die diesbezüglichen Ausführungen auf der Webseite der SCHUFA plausibel.

Kontrovers diskutiert werden kann über Werbemaßnahmen, die suggerieren, dass Mietinteressenten generell verpflichtet sind, eine Bonitätsauskunft vorzulegen bzw. Vermieter diese in jedem Stadium des „Vermietungsprozesses“ ohne Weiteres verlangen oder einholen können. Der Verarbeitung personenbezogener Daten sind datenschutzrechtliche Grenzen gesetzt. Grundlegendes datenschutzrechtliches Prinzip ist das sog. Verbot mit Erlaubnisvorbehalt, das auch Ausgangspunkt der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ist. Danach ist die Verarbeitung von personenbezogenen Daten grundsätzlich unzulässig, es sei denn, es liegt ein gesetzlicher Erlaubnistatbestand vor oder derjenige, von dem die Daten stammen, hat in die Verarbeitung eingewilligt. Gesetzliche Erlaubnistatbestände finden sich in Artikel 6 DSGVO. Für die Einholung von Daten über Mietinteressenten im Vorfeld des Abschlusses eines Mietvertrages sind u. a. Artikel 6 Absatz 1 lit. b und lit. f DSGVO relevant. Der Umfang einer zulässigen Datenverarbeitung hängt insbesondere davon ab, wie weit die Vertragsverhandlungen schon fortgeschritten sind; je konkreter diese sind, desto mehr Daten darf ein Vermieter grundsätzlich erheben. Die Datenschutzkonferenz (DSK) unterscheidet in ihrer Orientierungshilfe zur „Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressentinnen“ (Version 0.6., aktualisiert am 30. Januar 2018) drei Phasen (1. Besichtigungstermin, 2. Erklärung der Mietinteressent/innen, eine Wohnung anmieten zu wollen, 3. Entscheidung für bestimmte Mietinteressent/innen). Die Abfrage von Bonitätsauskünften wird erst in der dritten Phase genannt. Zudem gibt es, wie bereits erwähnt, keine rechtliche Verpflichtung, vor Unterzeichnung des Mietvertrags eine Bonitätsauskunft abzugeben. Die in der Frage zitierte Werbung der SCHUFA indiziert eine mieterseitige Vorlageverpflichtung bzw. einen mieterseitigen Anspruch, eine Bonitätsauskunft bereits zu einem frühen Zeitpunkt im Vermietungsprozess verlangen oder einzuholen zu können, allerdings nicht.

2. Wie schnell löscht die SCHUFA nach Kenntnis der Landesregierung negative SCHUFA-Einträge automatisch?

Zu 2.:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten und damit auch die Dienstleistung der SCHUFA unterliegt dem geltenden Datenschutzrecht, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Den Angaben zufolge, die auf der Webseite des Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit veröffentlicht wurden (<https://www.bfdi.bund.de/DE/Buerger/Inhalte/Allgemein/Auskunfteien/FAQ-Auskunfteien.html>), dürfen Auskunfteien Informationen über das Zahlungsverhalten so lange speichern, wie dies für die Zwecke, für die sie gespeichert wurden, erforderlich ist. Daten zum Zahlungsverhalten sind daher spätestens dann zu löschen, wenn sie keine belastbare Aussagekraft mehr für die Bonität haben. Danach ist die Auskunftsei zur Löschung verpflichtet (vgl. Artikel 17 Absatz 1 lit. a DSGVO). Eine gesetzliche Regelung, die eine in Tagen, Monaten oder Jahren konkretisierte Speicherdauer für Daten zum Zahlungsverhalten enthält, gibt es nicht. Zur Schaffung von Rechtssicherheit für Verbraucherinnen und Verbraucher sowie für die Wirtschaft hat der Verband der Auskunfteien „Die Wirtschaftsauskunfteien e. V.“ Verhaltensregeln für die Prüf- und Löschfristen von personenbezogenen Daten durch die deutschen Wirtschaftsauskunfteien (einen sogenannten „Code of Conduct“) gemäß Artikel 40 DSGVO formuliert.

Diese sehen u. a. die Löschung von Daten zum Zahlungsverhalten drei Jahre auf den Tag genau nach der Erledigung des gespeicherten Ereignisses vor (vgl. II. 1. lit. b Code of Conduct).

Ähnliches gilt für Insolvenzdaten: Die Auskunftfeien haben sich in den besagten Verhaltensregeln dazu verpflichtet, personenbezogene Daten aus Insolvenzverfahren auf den Tag genau drei Jahre nach deren Beendigung und Daten zu Restschuldbefreiungen drei Jahre nach deren Erteilung zu löschen (vgl. II. 2. lit. b. Code of Conduct). Zudem sind unter III. des Code of Conduct Bestimmungen zu finden, die sich mit der Prüfung der Einhaltung der im Dokument niedergelegten Löschrufen beschäftigen. Die Verhaltensregeln wurden von der hierfür zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde, der Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen, genehmigt.

Der Text des Code of Conduct kann auf der Webseite des Verbandes „Die Wirtschaftsauskunftfeien e. V.“, deren Mitglied auch die SCHUFA Holding AG ist (unter: <https://www.die-wirtschaftsauskunftfeien.de/code-of-conduct>), sowie auf der Webseite der SCHUFA Holding AG selbst (unter: <https://www.schufa.de/ueber-uns/scoring-daten/daten-schufa/>) abgerufen werden. Eine Tabelle mit den Prüf- und Löschrufen von personenbezogenen Daten ist ebenfalls auf der Webseite der SCHUFA Holding AG unter dem oben aufgeführten Link zu finden. Aufgrund dieser, auf der Webseite der SCHUFA abrufbaren Informationen kann davon ausgegangen werden, dass die SCHUFA den Verhaltensregeln beigetreten ist und sich freiwillig zur Einhaltung verpflichtet hat.

3. Wie häufig kommt es nach Kenntnis der Landesregierung vor, dass veraltete negative SCHUFA-Einträge die Anmietung einer Wohnung trotz vorhandener Bonität verhindern?

Zu 3.:

Der Landesregierung liegen weder Informationen darüber vor, wie hoch die Anzahl der Fälle ist, in denen bei der SCHUFA trotz vorhandener Bonität „veraltete“ negative Einträge hinterlegt sind, noch hat sie Kenntnis davon, wann diese kausal dafür waren, dass eine Wohnung trotz Bonität nicht angemietet werden konnte. Es gibt keine gesetzliche Meldepflicht darüber, auf welcher Grundlage und zu welchen Konditionen ein Mietvertrag im Einzelfall zustande kommt oder aus welchem Grund der Vertragsschluss am Ende scheitert. Die Landesregierung hat weder Statistiken dazu, noch besteht eine ausreichende Schätzungsgrundlage. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Ziffer 4 in Drucksache 17/1896 verwiesen.

Hingewiesen sei an dieser Stelle auf die Möglichkeit eines jeden Bürgers im Rahmen des Artikel 15 DSGVO gegen die SCHUFA einen Auskunftsanspruch bezüglich der von ihr verarbeiteten personenbezogenen Daten sowie der in Artikel 15 Absatz 1 lit. a – h DSGVO aufgelisteten Informationen geltend zu machen. Die Datenauskunft kann im Anschluss als Grundlage für eine Aufforderung zur Berichtigung unrichtiger Daten gem. Artikel 16 DSGVO bzw. zur Löschung gem. Artikel 17 DSGVO verwendet werden. Im Code of Conduct (siehe Ziffer 2) ist unter I. Vorbemerkung der Hinweis enthalten, dass die Verhaltensregeln (für die Prüf- und Löschrufen) eine besondere Prüfung im Einzelfall auf Antrag der betroffenen Person (gem. Artikel 17, 21 DSGVO) nicht ausschließen.

4. Wie bewertet die Landesregierung die Tatsache, dass ein Gläubiger durch das Nicht-Melden einer beglichenen Schuld bei der SCHUFA den Negativ-Eintrag des Schuldners aufrechterhalten kann?

Zu 4.:

Dem in der Antwort zu Frage 2 angesprochenen Code of Conduct ist unter II. 1. a. Halbsatz 1 zu entnehmen, dass personenbezogene Daten über fällige und unbestrittene Forderungen gespeichert bleiben, solange deren Ausgleich nicht bekannt gegeben wurde. Die SCHUFA kann den Datenbestand ihrer Vertragspartner nicht einsehen und ist daher auf deren Meldung angewiesen. Wenn die Gläubiger eine offene Forderung melden, wird diese zeitnah eingetragen und die Schuldner erhalten einen verminderten Scorewert. Ist eine Forderung ausgeglichen, die An-

gelegenheit also erledigt, ist dieses Faktum der SCHUFA seitens des Gläubigers unverzüglich mitzuteilen.

Angesichts der Bedeutung von Negativdaten in einer Bonitätsauskunft, kann die fehlende Meldung des Ausgleichs von Forderungen für den Einzelnen beträchtliche Konsequenzen haben. Als entsprechend problematisch ordnet die Landesregierung es ein, wenn der SCHUFA zum Beispiel aufgrund Nichtmeldung oder fehlerhafter Meldung seitens des Gläubigers unrichtige Daten über die betroffene Person vorliegen. Darauf macht auch die von der Landesregierung geförderte Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e. V. aufmerksam und informiert in mehreren Artikeln über die den Verbraucherinnen und Verbrauchern zustehenden rechtlichen Möglichkeiten (so u. a. in dem unter <https://www.verbraucherzentrale-bawue.de/wissen/geld-versicherungen/kredit-schulden-insolvenz/was-tun-bei-einem-schufaeintrag-53209> abrufbaren Artikel „Was tun bei einem Schufa-Eintrag?“).

Neben der Ausübung der bereits genannten Rechte aus der DSGVO (siehe Ziffer 3) empfiehlt die Verbraucherzentrale bei Falschmeldungen durch Gläubiger, diese dazu aufzufordern, die falsche Information selbst gegenüber der SCHUFA richtig zu stellen.

5. Ist der Landesregierung bekannt, wie viele private Vermieter in Baden-Württemberg die Dienste der SCHUFA nutzen (prozentual und absolut)?

Zu 5.:

Der Landesregierung liegen keine Zahlen oder Statistiken in diesem Zusammenhang vor.

6. Nutzen nach Kenntnis der Landesregierung auch kommunale und vergleichbare Wohnungsbaugesellschaften die Dienste der SCHUFA?

Zu 6.:

Vertragspartner der SCHUFA sind nach eigenen Angaben des Unternehmens Institute, Finanzunternehmen und Zahlungsdienstleister, die ein finanzielles Ausfallrisiko tragen (zum Beispiel Banken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Kreditkarten-, Factoring- und Leasingunternehmen) sowie Unternehmen insbesondere aus dem (Versand-)Handels-, eCommerce-, Dienstleistungs-, Vermietungs-, Energieversorgungs-, Telekommunikations-, Versicherungs-, oder Inkassobereich. Wer Vertragspartner ist, kann Informationen in die SCHUFA-Datenbank eingeben oder abrufen (Gegenseitigkeitsprinzip). Ob unter den Vertragspartnern der SCHUFA im „Vermietungsbereich“ auch kommunale und vergleichbare Wohnungsbaugesellschaften sind, ist der Landesregierung nicht bekannt.

7. Ist der Landesregierung bekannt, wie sich der sogenannte SCHUFA-Score zusammensetzt?

Zu 7.:

Um ein aussagekräftiges Ergebnis zu erhalten, müsse laut SCHUFA die Score-Berechnung in Teilen ein Geschäftsgeheimnis bleiben, da der Score andernfalls manipulierbar wäre. Die Formel zur Berechnung des Scores sei aber der zuständigen Datenschutzbehörde bekannt und werde von ihr und unabhängigen Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern kontrolliert.

Merkmalselektion, Definition von Ausprägungen sowie Formeln zur Bestimmung der Punktzahlen werden dementsprechend nicht oder nur in stark aggregierter Form veröffentlicht. In entsprechendem Umfang sind die Daten, die in die Score-Berechnung einfließen und Merkmale, die sich negativ auf den SCHUFA-Score auswirken können, auf der Webseite der SCHUFA dargestellt (<https://www>).

schufa.de/ueber-uns/scoring-daten/scoring-schufa/). Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 28. Januar 2014, Az. VI ZR 156/13 den Schutz dieser Geschäftsgeheimnisse bestätigt und präzisiert, dass zu den davon geschützten Inhalten der Scoreformel die im ersten Schritt in die Scoreformel eingeflossenen allgemeinen Rechengrößen, wie etwa die herangezogenen statistischen Werte, die Gewichtung einzelner Berechnungselemente bei der Ermittlung des Wahrscheinlichkeitswerts und die Bildung etwaiger Vergleichsgruppen als Grundlage der Scorekarten gehören. Vor diesem Hintergrund hat auch die Landesregierung keine näheren Kenntnisse zur abstrakten Methode der Scorewertberechnung (Scoreformel) bei der SCHUFA Holding AG.

8. Wie bewertet die Landesregierung den Einfluss, den die SCHUFA auf die Vermietung von Wohnungen in Baden-Württemberg hat?

Zu 8.:

Bei der Bewertung des Vermietersverhaltens bzw. der Aktivitäten der SCHUFA Holding AG ist die Interessenlage beider Vertragsparteien im Blick zu behalten. Dem schutzwürdigen Interesse von Mietinteressenten, selbstbestimmt über die Preisgabe und die Verarbeitung von personenbezogenen Daten zu entscheiden, steht das berechnete Interesse des Vermieters gegenüber, den potenziellen, ihm bis dahin unbekanntem Vertragspartner so gut wie möglich einschätzen zu können, bevor der Mietvertrag geschlossen wird und gegenseitige Verpflichtungen entstehen. Dass hierbei auch die Zahlungsfähigkeit und -willigkeit des Mieterinteressenten eine Rolle spielt, erscheint legitim. Im Gegenzug ist es für die Wohnungssuchenden von besonderer Bedeutung, dass das geltende Datenschutzrecht von allen Beteiligten beachtet wird, Bonitätsauskünfte auf korrekten Daten basieren und Auskunfteien wie die SCHUFA transparent agieren. Im Hinblick auf die rechtlichen Charakteristika des Mietverhältnisses wird auf Ziffer 1 verwiesen.

Die Landesregierung ist sich des nicht unerheblichen Einflusses der SCHUFA auf den Abschluss von Verträgen, u. a. im Bereich der Anmietung von Wohnungen, bewusst. Sie beobachtet daher die Entwicklungen der SCHUFA Holding AG und anderer Auskunfteien fortlaufend und hat sich im Zusammenhang mit dem Thema Scoring im Allgemeinen bereits in der Vergangenheit für mehr Transparenz eingesetzt.

So hat sie sich z. B. mittels eines umfangreichen Änderungsantrags auf der 15. Verbraucherschutzministerkonferenz 2019 zu TOP 10 („Für mehr Transparenz und effektive Schutzmechanismen bei Algorithmen. Gegen digitale Diskriminierung“) in die Diskussion um den Algorithmeinsatz bei Scoringverfahren eingebracht. Aufgrund der aus verbraucherpolitischer Sicht besonderen Relevanz der Thematik beabsichtigt die Landesregierung sich auch künftig im Rahmen ihrer Kompetenzen den Verbraucherbelangen in diesem Bereich anzunehmen. Da es sich bei den maßgeblichen Vorschriften allerdings um solche des BDSG bzw. der DSGVO handelt, ist der Handlungsspielraum auf Landesebene begrenzt.

Hauk

Minister für Ernährung, Ländlichen Raum
und Verbraucherschutz