

Gesetzentwurf

des Abgeordneten Sebastian Kronenberg und der Freiheitlichen Reformfraktion

Entwurf eines Gesetzes zur fairen Bonitätsprüfung bei der Vergabe von Wohnraum

(Wohnraum-Bonitätsprüfungsgesetz - WoBoG)

A. Problem

Der Zugang zu Wohnraum ist für die persönliche Lebensführung, die Aufnahme und Sicherung von Arbeit, die Stabilität von Familien sowie die gesellschaftliche Teilhabe von erheblicher Bedeutung. In der Praxis der Wohnungsvergabe werden Mietinteressenten häufig bereits früh im Bewerbungsverfahren anhand standardisierter Bonitätsauskünfte, Scorewerte oder einzelner negativer Auskunftsmerkmale vorsortiert.

Bonitätsprüfungen können für Vermieter ein legitimes Mittel sein, um sich gegen erhebliche Mietausfallrisiken abzusichern. Das geltende Recht enthält jedoch keine hinreichend klare mietrechtliche Regelung dazu, wann und in welchem Umfang Bonitätsauskünfte im Wohnraumbewerbungsverfahren verlangt und verwendet werden dürfen. Dadurch entstehen Unsicherheiten für Mietinteressenten und Vermieter gleichermaßen.

Ein negativer Bonitätseintrag oder ein schwacher Scorewert bildet nicht zwingend die aktuelle wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Person ab. Menschen, die inzwischen über ein geregeltes Einkommen verfügen, ihre Miete zuverlässig zahlen können oder andere geeignete Nachweise tatsächlicher Zahlungsfähigkeit erbringen, können dennoch frühzeitig und schematisch aus dem Bewerbungsverfahren ausscheiden. Dies betrifft insbesondere Personen nach wirtschaftlichen Krisen, Alleinerziehende, Selbstständige, Menschen mit wechselnden Erwerbsbiografien sowie Personen, die auf staatliche Leistungen oder Kostenübernahmezusagen angewiesen sind.

Zugleich dürfen Vermieter nicht rechtlich überfordert oder unangemessen in ihrer Vertragsfreiheit beschränkt werden. Erforderlich ist daher kein Kontrahierungszwang, sondern eine klare, verhältnismäßige und praxistaugliche Regelung für Bonitätsprüfungen bei der Anbahnung von Wohnraummietverhältnissen.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf führt im Bürgerlichen Gesetzbuch eine neue Vorschrift zur Bonitätsprüfung bei der Anbahnung von Wohnraummietverhältnissen ein. Bonitätsauskünfte dürfen künftig nur verlangt, erhoben und verwendet werden, soweit dies für die Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrages erforderlich und verhältnismäßig ist.

Eine Bonitätsauskunft eines Dritten soll grundsätzlich erst verlangt werden dürfen, wenn der Abschluss eines Mietvertrages nach einer Besichtigung oder einer vergleichbaren Konkretisierung der Bewerbung ernsthaft in Betracht kommt. Wohnraum darf nicht allein aufgrund eines Bonitätsscores, eines negativen Auskunftsmerkmals oder eines automatisierten Auswahlverfahrens verweigert werden, wenn der Mietinteressent aktuelle und sachnähere Nachweise seiner Zahlungsfähigkeit vorlegt oder deren Vorlage anbietet.

Zugleich wird klargestellt, dass Vermieter weiterhin berechtigt bleiben, die wirtschaftliche Zuverlässigkeit von Mietinteressenten zu prüfen. Aktuelle Einkommensnachweise, Nachweise regelmäßiger Mietzahlungen, Kostenübernahmeerklärungen, Sozialleistungsbescheide, Bürgschaften oder andere rechtlich zulässige Sicherheiten sind angemessen zu berücksichtigen. Die Vorschriften über Mietsicherheiten, insbesondere § 551 BGB, bleiben unberührt.

Der Entwurf führt zudem eine eng begrenzte bonitätsbezogene Kurzauskunft ein. Mietinteressenten erhalten auf Verlangen nur dann eine Mitteilung, wenn Bonitätsdaten für die Ablehnung maßgeblich

berücksichtigt wurden. Eine allgemeine Pflicht zur Begründung jeder Wohnungsabsage wird ausdrücklich ausgeschlossen. Interne Auswahlkriterien, personenbezogene Daten anderer Bewerber, Geschäftsgeheimnisse und die Berechnung von Bonitätsscores müssen nicht offengelegt werden. Ergänzend wird im Bundesdatenschutzgesetz eine besondere Regelung zur Verwendung von Scoring und Bonitätsdaten bei Wohnraumbewerbungen geschaffen. Automatisierte oder standardisierte Verfahren müssen so ausgestaltet sein, dass eine ergänzende Prüfung gegenwartsbezogener Nachweise möglich bleibt. Daten aus Wohnraumbewerbungen sind zu löschen, sobald sie für die Auswahlentscheidung nicht mehr erforderlich sind, soweit keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten oder berechtigten Interessen entgegenstehen.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Für den Bund entstehen durch das Gesetz keine unmittelbaren erheblichen Haushaltsausgaben. Bei den Datenschutzaufsichtsbehörden kann in begrenztem Umfang zusätzlicher Prüf- und Beratungsaufwand entstehen, der im Rahmen der bestehenden Zuständigkeiten aufzufangen ist.

Für Länder und Kommunen entstehen keine unmittelbaren neuen Vollzugsaufgaben. Kommunale, landeseigene und sonstige öffentliche Wohnungsunternehmen sind nur insoweit betroffen, als sie wie private Vermieter Wohnraum anbieten und dabei allgemeine zivil- und datenschutzrechtliche Mindeststandards zu beachten haben.

Für Vermieter, Wohnungsunternehmen, Makler und Auskunftfeien entsteht ein überschaubarer Erfüllungsaufwand durch die Anpassung von Formularen, digitalen Bewerbungstrecken, internen Auswahlverfahren und Löschroutinen. Dem stehen eine höhere Rechtssicherheit, klarere Verfahren und eine Verringerung streitanfälliger Auswahlentscheidungen gegenüber. Die bonitätsbezogene Kurzauskunft ist standardisierbar und vermeidet eine allgemeine Begründungspflicht für Wohnungsabsagen.

Für Bürgerinnen und Bürger entstehen keine zusätzlichen Kosten. Mietinteressenten werden durch mehr Transparenz, Datensparsamkeit und die stärkere Berücksichtigung aktueller Zahlungsfähigkeit entlastet.

**Entwurf eines Gesetzes zur fairen Bonitätsprüfung bei der Vergabe von
Wohnraum
(Wohnraum-Bonitätsprüfungsgesetz - WoBoG)
vom ...**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1
Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Nach § 550 wird folgender § 550a eingefügt:

„§ 550a

Bonitätsprüfung bei der Anbahnung von Wohnraummietverhältnissen

- (1) Bei der Anbahnung eines Mietvertrages über Wohnraum dürfen Auskünfte und Nachweise zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Mietinteressenten nur verlangt, erhoben oder verwendet werden, soweit dies für die Entscheidung über den Abschluss des Mietvertrages erforderlich ist und in einem angemessenen Verhältnis zum berechtigten Sicherungsinteresse des Vermieters steht.
- (2) Eine Bonitätsauskunft eines Dritten, insbesondere eine Auskunft einer Wirtschaftsauskunftei, darf von einem Mietinteressenten grundsätzlich erst verlangt werden, wenn der Abschluss eines Mietvertrages nach einer Besichtigung des Wohnraums oder nach einer vergleichbaren Konkretisierung der Bewerbung ernsthaft in Betracht kommt. In einem früheren Stadium dürfen Angaben zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nur verlangt werden, soweit sie für eine sachgerechte Vorauswahl erforderlich sind.
- (3) Die Ablehnung eines Mietinteressenten darf nicht allein auf einen Bonitätsscore, einen Wahrscheinlichkeitswert, einen negativen Auskunftseintrag oder ein vergleichbares standardisiertes Bonitätsmerkmal gestützt werden, wenn der Mietinteressent aktuelle und sachnähere Nachweise seiner Zahlungsfähigkeit vorlegt oder deren Vorlage anbietet.
- (4) Als aktuelle und sachnähere Nachweise im Sinne des Absatzes 3 kommen insbesondere in Betracht:
 1. laufende Einkommensnachweise,
 2. Nachweise regelmäßiger Mietzahlungen,
 3. Bescheide über Sozialleistungen oder Kostenübernahmeerklärungen zuständiger Leistungsträger,
 4. Nachweise über Unterhaltsleistungen, Renten, Ausbildungsvergütungen oder vergleichbare regelmäßige Einnahmen,
 5. Bürgschaften oder sonstige Sicherheiten im gesetzlich zulässigen Umfang,
 6. sonstige geeignete Belege, aus denen sich die gegenwärtige Fähigkeit zur Zahlung der Miete nachvollziehbar ergibt.

§ 551 bleibt unberührt.

- (5) Wird bei der Wohnungsvergabe ein automatisiertes oder standardisiertes Auswahlverfahren verwendet, ist sicherzustellen, dass eine ergänzende Prüfung der nach Absatz 4 vorgelegten oder angebotenen Nachweise möglich bleibt. Eine ausschließlich automatisierte Ablehnung eines Mietinteressenten aufgrund von Bonitätsdaten ist unzulässig.
- (6) Wurde eine Bewerbung um Wohnraum unter maßgeblicher Berücksichtigung einer Bonitätsauskunft, eines Bonitätsscores, eines Wahrscheinlichkeitswertes, eines negativen Auskunftsmerkmals oder eines automatisierten oder standardisierten Auswahlverfahrens abgelehnt, hat der Vermieter dem

Mietinteressenten auf dessen Verlangen in Textform mitzuteilen, dass Bonitätsdaten für die Entscheidung maßgeblich berücksichtigt wurden. Die Mitteilung kann in standardisierter Form erfolgen und ist auf die Angabe zu beschränken, ob die Entscheidung maßgeblich auf

1. einem Bonitätsscore oder Wahrscheinlichkeitswert,
2. einem negativen Auskunftsmerkmal,
3. fehlenden oder nicht ausreichenden Nachweisen aktueller Zahlungsfähigkeit oder
4. einem automatisierten oder standardisierten Auswahlverfahren

beruhte. Eine Verpflichtung zur weitergehenden Begründung der Auswahlentscheidung, zur Offenlegung interner Auswahlkriterien, zur Offenlegung von Geschäftsgeheimnissen, zur Mitteilung personenbezogener Daten anderer Bewerber oder zur Erläuterung der Berechnung eines Bonitätsscores wird hierdurch nicht begründet. Datenschutzrechtliche Auskunftsrechte bleiben unberührt.

- (7) Eine Verpflichtung zum Abschluss eines Mietvertrages wird durch diese Vorschrift nicht begründet. Die Vertragsfreiheit des Vermieters bleibt im Übrigen unberührt. Datenschutzrechtliche Vorschriften, zivilrechtliche Benachteiligungsverbote und sonstige Schutzvorschriften bleiben unberührt.
- (8) Von den Absätzen 1 bis 7 kann zum Nachteil des Mietinteressenten nicht abgewichen werden.“

Artikel 2

Änderung des Bundesdatenschutzgesetzes

Das Bundesdatenschutzgesetz vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2097), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858; 2022 I S. 1045) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Nach § 31 wird folgender § 31a eingefügt:

„§ 31a

Scoring und Bonitätsdaten bei Wohnraumbewerbungen

- (1) Die Verwendung eines Wahrscheinlichkeitswertes im Sinne des § 31 Absatz 1 oder sonstiger Bonitätsdaten zum Zweck der Entscheidung über die Anbahnung eines Mietvertrages über Wohnraum ist nur zulässig, soweit die Daten für die Beurteilung eines erheblichen Mietausfallrisikos erforderlich sind und die Vorschriften des Datenschutzrechts eingehalten werden.
- (2) Wahrscheinlichkeitswerte, Bonitätsscores, negative Auskunftsmerkmale oder vergleichbare standardisierte Bonitätsdaten dürfen bei Wohnraumbewerbungen nicht als alleinige Grundlage einer automatisierten oder schematischen Vorauswahl verwendet werden, wenn der Mietinteressent aktuelle und sachnähere Nachweise seiner Zahlungsfähigkeit vorlegt oder deren Vorlage anbietet.
- (3) Verantwortliche, die automatisierte oder standardisierte Verfahren zur Vorauswahl oder Bewertung von Mietinteressenten einsetzen, haben diese Verfahren so auszugestalten, dass eine ergänzende Prüfung gegenwartsbezogener Nachweise möglich bleibt. Dies gilt auch, wenn die Verfahren durch Dritte bereitgestellt oder betrieben werden.
- (4) Verantwortliche haben die wesentlichen Kategorien der bei Wohnraumbewerbungen verwendeten Bonitätsdaten, die Zwecke ihrer Verarbeitung, die zugriffsberechtigten Stellen und die vorgesehenen Löschfristen in geeigneter Weise zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.
- (5) Personenbezogene Daten aus Wohnraumbewerbungen sind zu löschen, sobald sie für die Entscheidung über die Begründung des Mietverhältnisses nicht mehr erforderlich sind. Eine längere Speicherung ist nur zulässig, soweit sie zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung rechtlicher Ansprüche, aufgrund gesetzlicher Pflichten oder aufgrund einer wirksamen Einwilligung erforderlich ist.
- (6) Die Rechte der betroffenen Personen nach der Verordnung (EU) 2016/679 und sonstigen datenschutzrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.“

Artikel 3 **Evaluierung und Bericht**

Die Bundesregierung evaluiert die Auswirkungen dieses Gesetzes drei Jahre nach seinem Inkrafttreten. Sie berichtet dem Deutschen Bundestag insbesondere darüber,

1. ob Bonitätsprüfungen bei Wohnraumbewerbungen transparenter, datensparsamer und einzelfallgerechter ausgestaltet wurden,
2. ob Mietinteressenten mit aktuellen Nachweisen ihrer Zahlungsfähigkeit besser berücksichtigt werden,
3. welche Auswirkungen die Regelungen auf private Vermieter, Wohnungsunternehmen, Makler, Auskunfteien und Datenschutzaufsichtsbehörden haben,
4. ob die bonitätsbezogene Kurzauskunft nach § 550a Absatz 6 des Bürgerlichen Gesetzbuches praxistauglich ist,
5. ob weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Mietrecht, Datenschutzrecht oder zivilrechtlichen Benachteiligungsschutz besteht.

Artikel 4 **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des sechsten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Berlin, den 26. Juni 2026

Sebastian Kronenberg und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, Bonitätsprüfungen bei der Vergabe von Wohnraum rechtssicher, verhältnismäßig und fair auszugestalten. Vermieter sollen weiterhin berechtigt bleiben, die wirtschaftliche Zuverlässigkeit potenzieller Mieter zu prüfen. Zugleich sollen Mietinteressenten besser davor geschützt werden, allein aufgrund schematischer Bonitätsmerkmale, veralteter negativer Einträge oder automatisierter Vorauswahlverfahren vom Zugang zu Wohnraum ausgeschlossen zu werden.

Wohnraum ist kein gewöhnliches Konsumgut. Die Anmietung einer Wohnung entscheidet häufig über persönliche Stabilität, familiäre Lebensführung, Arbeitsaufnahme, Ausbildung, Gesundheit und gesellschaftliche Teilhabe. Das berechtigte Sicherungsinteresse von Vermietern bleibt dabei zu achten. Mietausfälle können insbesondere private Kleinvermieter erheblich belasten. Eine gesetzliche Regelung muss daher beide Seiten im Blick behalten.

Das geltende Recht enthält bislang keine ausdrückliche mietrechtliche Regelung dazu, zu welchem Zeitpunkt, in welchem Umfang und mit welcher Gewichtung Bonitätsauskünfte im Wohnraumbewerbungsverfahren verwendet werden dürfen. In der Praxis kann dies zu einer frühen und schematischen Vorsortierung führen. Betroffene erhalten dann keine realistische Möglichkeit, ihre aktuelle Zahlungsfähigkeit durch sachnähere Nachweise darzulegen.

Der Entwurf schafft deshalb keine Pflicht zur Vermietung an eine bestimmte Person. Er ordnet auch nicht an, dass Vermieter auf Bonitätsprüfungen verzichten müssen. Er verlangt lediglich, dass Bonitätsprüfungen erforderlich, verhältnismäßig, datensparsam und einzelfalloffen erfolgen. Wer heute nachweislich in der Lage ist, seine Miete zu zahlen, soll nicht allein wegen eines abstrakten Scores oder eines zurückliegenden Eintrags aus dem Verfahren fallen.

Zur Vermeidung unnötiger Bürokratie enthält der Entwurf keine allgemeine Pflicht zur Begründung jeder Wohnungsabsage. Vorgesehen ist nur eine eng begrenzte bonitätsbezogene Kurzauskunft auf Verlangen. Sie soll Mietinteressenten ermöglichen zu erkennen, ob Bonitätsdaten für die Ablehnung maßgeblich waren, ohne Vermieter zur Offenlegung ihrer vollständigen Auswahlentscheidung zu verpflichten.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Artikel 1 ergänzt das Wohnraummietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch um einen neuen § 550a BGB. Die Vorschrift regelt, dass Bonitätsauskünfte und sonstige Nachweise zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nur verlangt und verwendet werden dürfen, soweit sie für die Entscheidung über den Mietvertrag erforderlich und verhältnismäßig sind.

Eine Bonitätsauskunft eines Dritten soll grundsätzlich erst dann verlangt werden dürfen, wenn der Abschluss eines Mietvertrages ernsthaft in Betracht kommt. Damit wird verhindert, dass umfangreiche Bonitätsdaten bereits bei bloßem Erstkontakt oder vor einer Besichtigung routinemäßig erhoben werden.

Die Ablehnung eines Mietinteressenten darf nicht allein auf Scorewerte, negative Auskunftseinträge oder vergleichbare standardisierte Merkmale gestützt werden, wenn aktuelle und sachnähere Nachweise der Zahlungsfähigkeit vorgelegt oder angeboten werden. Als solche Nachweise kommen insbesondere Einkommensnachweise, Nachweise regelmäßiger Mietzahlungen, Kostenübernahmeerklärungen, Sozialleistungsbescheide, Unterhaltsnachweise, Rentennachweise sowie rechtlich zulässige Sicherheiten in Betracht.

Artikel 2 ergänzt das Bundesdatenschutzgesetz um einen neuen § 31a BDSG. Die Vorschrift enthält besondere Anforderungen an die Verwendung von Scoring und Bonitätsdaten bei Wohnraumbewerbungen. Automatisierte oder standardisierte Verfahren müssen eine ergänzende Prüfung gegenwartsbezogener Nachweise ermöglichen. Zudem werden Dokumentations- und Löschpflichten konkretisiert.

Artikel 3 sieht eine Evaluierung durch die Bundesregierung drei Jahre nach Inkrafttreten vor. Dadurch kann überprüft werden, ob die Regelungen zu mehr Fairness und Rechtsklarheit geführt haben und ob weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für Artikel 1 folgt aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes. Danach erstreckt sich die konkurrierende Gesetzgebung auf das bürgerliche Recht. Das Wohnraummietrecht ist Teil des bürgerlichen Rechts und wird bereits bundesgesetzlich im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt.

Artikel 2 betrifft den datenschutzrechtlichen Umgang mit Scoring und Bonitätsdaten bei der Anbahnung von Wohnraummietverhältnissen. Die Regelung knüpft an bestehendes Bundesdatenschutzrecht an und konkretisiert Anforderungen für einen besonders grundrechtssensiblen Vertragsbereich. Sie lässt die unmittelbar geltenden Vorgaben der Verordnung (EU) 2016/679 unberührt und ergänzt diese im Rahmen der bundesrechtlichen Regelungsmöglichkeiten.

Die Regelungen greifen nicht in die Organisationshoheit der Länder oder Kommunen über landeseigene oder kommunale Wohnungsunternehmen ein. Sie setzen allgemeine zivil- und datenschutzrechtliche Mindeststandards, die für private und öffentliche Wohnraumanbieter gleichermaßen gelten, soweit diese Wohnraum vermieten oder Wohnraumbewerbungen verarbeiten.

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union vereinbar. Die datenschutzrechtlichen Regelungen berücksichtigen die Vorgaben der Verordnung (EU) 2016/679. Sie beschränken die Rechte betroffener Personen nicht, sondern konkretisieren den Schutz bei der Verwendung von Scoring und Bonitätsdaten im Wohnraumbewerbungsverfahren.

Die Regelungen schaffen keine unzulässige Beschränkung der Dienstleistungs- oder Niederlassungsfreiheit. Sie gelten unterschiedslos für inländische und ausländische Anbieter, soweit diese im Bundesgebiet Wohnraum anbieten oder Wohnraumbewerbungen verarbeiten. Sie dienen dem Schutz personenbezogener Daten, der Vertragsfairness und der Verhältnismäßigkeit bei einem für die Lebensführung besonders bedeutsamen Vertragsverhältnis.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1

Mit dem neuen § 550a BGB wird eine eigenständige mietrechtliche Regelung zur Bonitätsprüfung bei der Anbahnung von Wohnraummietverhältnissen geschaffen.

Absatz 1 enthält den Grundsatz der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit. Bonitätsprüfungen bleiben zulässig, dürfen aber nicht unbegrenzt oder routinemäßig erfolgen. Maßgeblich ist, ob die verlangten Informationen für die Entscheidung über den Abschluss des Mietvertrages erforderlich sind und in einem angemessenen Verhältnis zum Sicherungsinteresse des Vermieters stehen.

Absatz 2 begrenzt den Zeitpunkt der Einholung von Bonitätsauskünften Dritter. Eine umfassende Auskunft einer Wirtschaftsauskunftei ist regelmäßig erst gerechtfertigt, wenn die Bewerbung hinreichend konkret ist und der Abschluss eines Mietvertrages ernsthaft in Betracht kommt. Damit wird der Grundsatz der Datensparsamkeit im Mietbewerbungsverfahren gestärkt. Zugleich bleibt eine frühe Selbstauskunft in begrenztem Umfang möglich, soweit sie für eine sachgerechte Vorauswahl erforderlich ist.

Absatz 3 verhindert eine allein schematische Ablehnung aufgrund abstrakter Bonitätsmerkmale. Ein Bonitätsscore oder ein negativer Auskunftseintrag kann ein Anhaltspunkt für die Risikobewertung sein. Er soll jedoch nicht jede weitere Betrachtung verdrängen, wenn aktuelle Nachweise eine gegenwärtige Zahlungsfähigkeit plausibel machen.

Absatz 4 nennt beispielhaft Nachweise, die eine aktuelle und sachnähere Beurteilung ermöglichen können. Die Aufzählung ist offen formuliert, damit unterschiedliche Lebenslagen erfasst werden. Die Verweisung auf § 551 stellt klar, dass die Regelung nicht zur Umgehung der gesetzlichen Begrenzungen für Mietsicherheiten genutzt werden darf.

Absatz 5 betrifft automatisierte oder standardisierte Auswahlverfahren. Solche Verfahren können die Bearbeitung vieler Bewerbungen erleichtern. Sie dürfen jedoch nicht dazu führen, dass Mietinteressenten ohne Möglichkeit ergänzender Prüfung allein maschinell ausgeschlossen werden.

Absatz 6 schafft keine allgemeine Pflicht zur Begründung jeder Wohnungsabsage. Die Vorschrift beschränkt sich auf eine eng gefasste bonitätsbezogene Kurzauskunft, wenn Bonitätsdaten für die Ablehnung maßgeblich berücksichtigt wurden. Dadurch soll der Mietinteressent erkennen können, ob eine schematische Bonitätsentscheidung eine Rolle gespielt hat und ob die Vorlage aktueller und sachnäherer Nachweise zweckmäßig sein kann.

Die Mitteilung darf standardisiert erfolgen. Sie ist auf vier Kategorien begrenzt: Bonitätsscore oder Wahrscheinlichkeitswert, negatives Auskunftsmerkmal, fehlende oder nicht ausreichende Nachweise aktueller Zahlungsfähigkeit sowie automatisiertes oder standardisiertes Auswahlverfahren. Eine darüberhinausgehende Begründung der Auswahlentscheidung ist ausdrücklich nicht geschuldet. Interne Bewertungssysteme, Geschäftsgeheimnisse, personenbezogene Daten anderer Bewerber und die Berechnung eines Bonitätsscores müssen nicht offengelegt werden. Datenschutzrechtliche Auskunftsrechte bleiben unberührt.

Absatz 7 stellt klar, dass kein Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages begründet wird. Die Vorschrift wahrt die Vertragsfreiheit und beschränkt sich auf faire Mindeststandards im Auswahlverfahren.

Absatz 8 verhindert, dass die Schutzvorschrift durch vorformulierte Erklärungen, Verzichtsklauseln oder sonstige Vereinbarungen zum Nachteil von Mietinteressenten umgangen wird.

Zu Artikel 2

Zu Nummer 1

Der neue § 31a BDSG ergänzt die bestehenden Regelungen zum Scoring und zu Bonitätsauskünften für den besonderen Bereich der Wohnraumbewerbungen.

Absatz 1 stellt klar, dass Bonitätsdaten und Wahrscheinlichkeitswerte bei Wohnraumbewerbungen nur verwendet werden dürfen, soweit sie für die Beurteilung eines erheblichen Mietausfallrisikos erforderlich sind. Damit wird die Zweckbindung für diesen sensiblen Anwendungsbereich konkretisiert.

Absatz 2 verhindert, dass standardisierte Bonitätsdaten zur alleinigen Grundlage einer schematischen Vorauswahl werden, obwohl aktuelle Nachweise der Zahlungsfähigkeit vorliegen oder angeboten werden.

Absatz 3 verpflichtet Verantwortliche dazu, automatisierte oder standardisierte Verfahren so auszugestalten, dass ergänzende Prüfungen möglich bleiben. Dies gilt auch beim Einsatz externer Plattformen oder Dienstleister.

Absatz 4 konkretisiert Dokumentationspflichten. Datenschutzaufsichtsbehörden sollen nachvollziehen können, welche Bonitätsdaten in welchem Umfang, zu welchem Zweck und mit welchen Löschfristen verarbeitet werden.

Absatz 5 regelt die Löschung personenbezogener Daten aus Wohnraumbewerbungen. Bewerbungsdaten dürfen nicht länger gespeichert werden, als dies für die Entscheidung oder für rechtlich anerkannte Zwecke erforderlich ist.

Absatz 6 stellt klar, dass die Rechte betroffener Personen nach der Verordnung (EU) 2016/679 und sonstigen datenschutzrechtlichen Vorschriften unberührt bleiben.

Zu Artikel 3

Artikel 3 verpflichtet die Bundesregierung zur Evaluierung. Die Wohnungsvergabe ist ein praktischer Massenbereich mit unterschiedlichen Akteuren. Eine Evaluation nach drei Jahren ermöglicht eine sachliche Überprüfung, ob die Regelungen praxistauglich sind, ob Mietinteressenten besser geschützt werden und ob zusätzlicher Handlungsbedarf besteht. Dabei soll ausdrücklich auch geprüft werden, ob die bonitätsbezogene Kurzauskunft nach § 550a Absatz 6 BGB in der Praxis verständlich, rechtssicher und mit vertretbarem Aufwand umsetzbar ist.

Zu Artikel 4

Artikel 4 regelt das Inkrafttreten. Die Frist von sechs Monaten nach Verkündung gibt Vermietern, Wohnungsunternehmen, Maklern, Auskunfteien und Plattformbetreibern ausreichend Zeit, Formulare, digitale Verfahren und interne Abläufe anzupassen.