# D

**Dachlawinen** ⇨ SCHNEEFEGEN.

Wer durch herabstürzende Dachlawinen geschädigt wird, kann von dem Gebäudeeigentümer nur dann Schadensersatz verlangen, wenn er ihm eine Sorgfaltspflichtverletzung nachweisen kann.

Fehlt z. B. ein örtlich vorgeschriebenes Schneefang-Gitter, muss der Gebäudeeigentümer haften (OLG Dresden WuM 97, 377; OLG Karlsruhe NJW 83, 2946). Solche Sicherungsgitter sind aber in schneearmen Gegenden nicht üblich, das fehlende Gitter ist dann kein Pflichtverstoß (OLG Düsseldorf NZM 2013, 701).

Ob der Eigentümer Warntafeln aufstellen muss oder den Schnee zu beseitigen hat, lässt sich nicht generell sagen. Dies hängt von vielen Einzelheiten wie den örtlichen Gegebenheiten, der Schneemenge, der Witterungslage, den Verkehrsverhältnissen oder dem Neigungsgrad des Daches ab (OLG Naumburg NJW-RR 2011, 1535; OLG Hamm NJW-RR 2003, 1463). Wenn nur eine allgemeine Gefahrenlage gegeben ist, nicht aber die konkrete Gefahr besteht, dass eine Dachlawine niedergeht, muss sich jeder Verkehrsteilnehmer selbst durch besondere Achtsamkeit schützen (OLG Jena WuM 2007, 138; OLG Karlsruhe NJW 83, 2946).

**Datenschutz**

Im Jahr 2018 ist die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten. Hierdurch wurden weitreichende Regelungen zum Datenschutz getroffen. Zu den geschützten Daten gehören alle personenbezogenen Daten, wie z. B. Name, Adresse, Geburtstag oder auch Verbrauchsdaten von beispielsweise einem ⇨ STROMZÄHLER.

Der Vermieter darf personenbezogene Daten des Mieters nur verarbeiten, wenn er hierzu vertraglich oder gesetzlich berechtigt ist, eine freiwillige Einwilligung vorliegt oder der Vermieter ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, welches gegenüber den Interessen des Mieters überwiegt. Das Informationsinteresse des Vermieters und das Datenschutzinteresse des betroffenen Mieters stehen sich gegenüber. Außerdem ist die Datenverarbeitung zweckgebunden. Ist der Zweck erfüllt, müssen die Daten wieder gelöscht werden.

**Datenschutz vor Abschluss des Mietvertrags**
Für den Erstkontakt eines Wohnungsinteressenten kann der Vermieter

ein berechtigtes Interesse zur Verarbeitung geltend machen. Daher dürfen z.B. Informationen zu Namen, Anschrift oder Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) erfragt werden.

Sobald der Interessent ein konkretes Anmietinteresse bekundet, darf der Vermieter im Rahmen der Mieterselbstauskunft z.B. nach der Anzahl der einziehenden Personen, Haustieren, Beruf, Arbeitgeber, einem laufenden Insolvenzverfahren, dem Nettoeinkommen oder dem Vermögen fragen. Außerdem kann er Auskunft verlangen, ob ein Räumungstitel wegen Mietrückständen (letzte fünf Jahre) besteht. Nicht abgefragt werden dürfen höchstpersönliche Informationen, wie z.B. Religion, Staatsangehörigkeit, Heirats- oder Kinderwunsch, Schwangerschaft, Vorstrafen oder Ermittlungsverfahren.

Wenn der Vermieter sich anschließend für einen Mieter entschieden hat, darf er Informationen erfragen, soweit diese für den Abschluss des Mietvertrags erforderlich sind. Hierzu zählen Einkommens- und Bonitätsnachweise sowie Nachweise zur regelmäßigen Zahlung der Miete im Vormietverhältnis, z.B. Kontoauszüge. Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung darf der Vermieter nicht verlangen; es reichen auch Kontoauszüge **(BGH WuM 2009, 647)**.

**Datenschutz nach Abschluss des Mietvertrags**

Zeitweise umstritten war, ob der Vermieter die Nachnamen der Mieter an den Klingelschildern im Hauseingangsbereich anbringen darf. Schließlich handelt es sich um personenbezogene Daten. Da die Anbringung jedoch keine Speicherung von Daten darstellt, ist der Anwendungsbereich der DSGVO nicht eröffnet. Gleiches gilt beim Aushang von Nachnamen im Treppenhaus (AG Frankfurt WuM 2019, 620).

Die Weitergabe der Telefonnummer des Mieters an eine vom Vermieter beauftragte Fremdfirma, wie z.B. einen Handwerker, ist bei einem dringenden Reparaturbedarf zulässig. In diesem Fall stützt sich die Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung auf den Mietvertrag selbst, da der Vermieter zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands verpflichtet ist. Ein sonstiger Reparaturbedarf rechtfertigt eine Weitergabe der Telefonnummer dann, wenn eine beschleunigte Reparatur erfolgen soll. In diesem Fall hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse. Eine Einwilligung des Mieters ist dann nicht erforderlich.

Für die Abrechnung der ⇨ BETRIEBSKOSTEN darf der Mieter vom Vermieter die Einzelverbrauchsdaten anderer Mieter im gemeinsam versorgten Mietobjekt herausverlangen **(BGH WuM 2019, 373; WuM 2018, 288)**. Zwar sind die Heizverbrauchsdaten personenbezogene Daten, da

sie Rückschlüsse auf das Heizverhalten der Bewohner und damit z. B. ihre An- und Abwesenheit ermöglichen. Jedoch ist der Vermieter gegenüber dem Mieter zur Gewährung der Belegeinsicht verpflichtet. Für die Datenweitergabe hat der Vermieter also ein berechtigtes Interesse; eine Einwilligung der betroffenen Mieter ist nicht erforderlich. Sie können der Verarbeitung zwar widersprechen. Der Vermieter muss dann jedoch weiterhin Belegeinsicht gewähren, indem er z. B. Namensdaten unkenntlich macht.

**Datenschutz nach Beendigung des Mietverhältnisses**
Nach einer Kündigung ist die Weitergabe der Telefonnummer an einen potentiellen Nachmieter nur zulässig, wenn der Mieter einwilligt. Zieht von mehreren Mietern nur eine Person aus, darf der Vermieter vom ausziehenden Mieter keine Auskunft über den zukünftigen Aufenthaltsort verlangen. Der Vermieter darf lediglich eine Auskunft darüber verlangen, wer die Wohnung tatsächlich noch nutzt (LG Kiel ZMR 2010, 532).

**Vorgehen bei Datenschutzverstoß**
Die DSGVO gewährt Betroffenen mehrere Rechte. Zum einen kann die Auskunft über verarbeitete Daten verlangt werden (AG Wiesbaden GE 2021, 174) oder die Berichtigung unrichtiger Daten. Außerdem hat der Mieter ein Recht auf Datenlöschung, Einschränkung der Verarbeitung und Übertragung. Sofern die Datenverarbeitung auf einem berechtigten Interesse beruht, kann jederzeit Widerspruch einlegt werden. Bei einem Datenschutzverstoß haben betroffene Mieter Ersatzansprüche für Schäden gegenüber dem Verantwortlichen. Außerdem können Betroffene eine Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde einlegen. Die Beschwerde ist kostenfrei.

**Datsche** ⇨ NUTZER

**Dauermietvertrag** ⇨ GENOSSENSCHAFTEN

Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen schließen seit 1953 sog. Dauermiet- bzw. Dauernutzungsverträge ab. In diesen Verträgen räumen die Wohnungsunternehmen ihren Mietern ein Dauernutzungsrecht ein. Dem vertragstreuen Mieter kann also nicht gekündigt werden. Bei einem Verkauf von Wohnungen bleibt dieses Recht bestehen. Auch ein neuer Eigentümer kann nur unter den gleichen eingeschränkten Voraussetzungen wie die Genossenschaft vorher auch kündigen **(OLG Karlsruhe RE WuM 85, 77)** ⇨ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG, ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN.

## Denkmalschutz

Wenn ein Mietshaus unter Denkmalschutz gestellt wird, müssen grundsätzlich alle Veränderungen an den unter Denkmalschutz stehenden Teilen des Hauses genehmigt werden. Das gilt nicht nur für die Fassade, sondern auch für die unter Schutz gestellten Innenräume. Daher ist für den Mieter einer unter Denkmalschutz stehenden Wohnung Vorsicht geboten. Will er – auch mit Genehmigung des Vermieters – die Wohnung instand setzen oder gar modernisieren, sollte vor Beginn der Umbaumaßnahmen die Denkmalschutzbehörde bei der jeweiligen Gemeinde eingeschaltet werden. Die Behördenvertreter können zwecks Überprüfung der Maßnahme Auskünfte einholen und die Wohnung betreten. Hat der Mieter ohne Erlaubnis An- oder Umbaumaßnahmen vorgenommen, kann die Behörde oder der Vermieter u. U. sogar die Beseitigung der Maßnahmen verlangen (AG Frankfurt/M. NZM 98, 664).

Darüber hinaus sind Mieter nach den Denkmalschutzgesetzen unabhängig von den Bestimmungen des Mietrechts und Vereinbarungen mit dem Vermieter zur Duldung aller Maßnahmen verpflichtet, die zur Sicherung und Instandhaltung des Denkmals notwendig sind.

Maßnahmen zum Denkmalschutz, die dem Vermieter durch Gesetz, Verordnung oder gemeindliche Satzung auferlegt werden, berechtigen ihn nur dann zu einer Mieterhöhung wegen ⇨ MODERNISIERUNG, wenn sie nicht gleichzeitig eine ⇨ INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG darstellen. Eine Denkmalschutzauflage führt aber regelmäßig nicht zu Kosten, die vom Vermieter nicht zu vertreten wären.

Das wäre nur dann der Fall, wenn sie durch eine denkmalschutzrechtliche Pflicht entstünden, unabhängig von sonstigen Erhaltungspflichten seitens des Vermieters. Instandsetzungsarbeiten an Fenstern und Fassade berechtigen jedoch nicht zu einer Mieterhöhung (AG Lichtenberg GE 2004, 302).

## Deutscher Mieterbund ⇨ MIETERVEREIN/MIETERBUND

## Dienstwohnungen

Dienstwohnungen sind Wohnungen, die Inhabern öffentlicher Ämter (z. B. Schulrektor, Landgerichtspräsident) in der Nähe ihrer Dienststelle unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung zugewiesen worden sind, um sie auch außerhalb der Dienstzeit leicht erreichen zu können. In diesen Fällen beruht das Benutzungsrecht **nicht auf einem Mietvertrag, sondern auf einer öffentlich-rechtlichen Zuweisung.**

Das Mietrecht findet also keine Anwendung. In Abgrenzung hierzu kann bei der Begründung eines privatrechtlichen Dienstverhältnisses jedoch eine ⇨ WERKWOHNUNG vorliegen. Die Zuweisung einer Dienstwohnung kann widerrufen werden, z. B. aus fiskalischen Gründen. Die Wohnung darf aber praktisch erst entzogen werden, wenn für die Bewohner eine angemessene Ersatzwohnung verfügbar ist (BayVGH WuM 95, 599) ⇨ WERKWOHNUNG.

**Doppelvermietung**

Von Doppelvermietung spricht man, wenn der Vermieter ein und dieselbe Wohnung mehrfach vermietet. In einem solchen Fall hat jeder Mieter einen Anspruch auf die Überlassung der Wohnung, jedoch kann nur einer sie bewohnen. Das Recht schützt den Mieter, der zuerst rechtmäßigen Besitz an der Wohnung erlangt hat. Der Vermieter kann jedoch selbst entscheiden, wem er die Wohnung überlässt.

Der Überlassungsanspruch kann nicht mit einer ⇨ EINSTWEILIGEN VERFÜGUNG gegen den Vermieter durchgesetzt werden (KG Berlin WuM 2018, 398; WuM 2007, 207). Möglich ist eine einstweilige Verfügung im Wege des Besitzschutzes gegen den Vermieter nur dann, wenn der Vermieter nachträglich, also nach Gebrauchsüberlassung, eine Neu- bzw. Doppelvermietung der Wohnung vornimmt (OLG Celle ZMR 2008, 288; LG Mannheim GE 2021, 40). Eine Rückgabe der Wohnung kann hierdurch jedoch nicht verlangt werden. Dies ist allenfalls möglich, wenn der neue Mieter böswillig ist und Bescheid wusste, dass der Vermieter doppelt vermietet.

Die anderen Mieter, die nicht mehr einziehen können, haben gegen den Vermieter Anspruch auf Schadensersatz (z. B. höhere Miete für Ersatzwohnung, vorübergehender Hotelaufenthalt, Möbelunterstellung; OLG Schleswig MDR 2000, 1428; OLG Köln WuM 98, 602; LG Berlin WuM 2013, 665). Bei Doppelvermietung des Kellers kann die Miete gemindert werden (vgl. AG Brühl WuM 2020, 333).

**Dübellöcher** ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN

**Duldungspflicht des Mieters** ⇨ BESICHTIGUNGSRECHT, ⇨ MODERNISIERUNG

**Dunstabzugshaube** ⇨ WÄSCHETROCKNEN

Immer häufiger lassen Mieter eine Dunstabzugshaube in der Küche installieren. Dies ist ohne weiteres statthaft, wenn der Anschluss möglich

ist, ohne dass für die übrige Mietsache Schäden zu befürchten sind (AG Hamburg WM 83, 235).

Aus Sicherheitsgründen sollten Heizungen, die ihre Verbrennungsluft den Innenräumen entnehmen, nicht gleichzeitig mit Lüftungsanlagen wie Abzugshauben betrieben werden. Im Zweifel sollten Sie sich vom Schornsteinfeger beraten lassen.

## Durchlauferhitzer

Gehört zur gemieteten Wohnung ein Durchlauferhitzer, ist es grundsätzlich Aufgabe des Vermieters, diesen in funktionstüchtigem Zustand zu halten. Reinigung und Wartungsarbeiten des Vermieters können bei den ⇨ BETRIEBSKOSTEN berücksichtigt werden. Dem Mieter können diese Arbeiten aber nicht pauschal durch eine Klausel im Mietvertrag auferlegt werden **(BGH WuM 91, 381; 92, 355)** ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN, ⇨ THERMENWARTUNG.