



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

OLG Zweibrücken, Urteil vom 09.12.2025 - 5 U 82/24 – Datenschutzrechtliche Ansprüche im Mietrecht

- 1. Der Makler ist verpflichtet, wenn er Fotos der Mietwohnung macht, den Mietern darüber Auskunft zu erteilen, wie er mit den personenbezogenen Daten von Mietern umgegangen ist.**
- 2. Dabei muss er zum Beispiel angeben, welche Daten erhoben wurden, woher diese stammen, wie lange sie gespeichert werden, ob damit ein Profil angelegt wurde sowie ob und wie diese automatisch mit Künstlicher Intelligenz verarbeitet wurden.**
- 3. Auch ist der Makler verpflichtet, den Mietern gegebenenfalls eine kostenlose Kopie der gespeicherten Daten zur Verfügung zu stellen.**
- 4. Teilt der Makler den Mietern mit, dass er die Daten gelöscht habe und keine Kopien angefertigt worden seien, haben sie keinen Anspruch mehr.**
- 5. Die Mieter stimmen der Verwendung der Lichtbilder zum Verkauf der Immobilie stillschweigend zu, wenn sie die Mitarbeiter des Maklers die Bilder anfertigen lassen.**

Die Kläger, Mieter einer Doppelhaushälfte, verlangten klageweise von einer Immobilienmaklerin Auskünfte nach der DSGVO, die Herausgabe von Datenkopien, Schadensersatz von mindestens 1.000 Euro sowie Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten. Hintergrund war die Anfertigung und Veröffentlichung von Fotos der von ihnen bewohnten Immobilie im Rahmen eines Verkaufsangebots auf Immoscout und in Exposés für Kaufinteressenten.

Die Kläger behaupteten, sie hätten der Erstellung und Veröffentlichung der Fotos nicht zugestimmt. Bekannte und Fremde hätten sie auf die Innenräume angesprochen, wodurch ein Gefühl des Beobachtetseins entstanden sei. Die Beklagte berief sich darauf, dass die Kläger den Aufnahmen zugestimmt hätten und sämtliche Fotos nach den außeranwaltlichen Beschwerden gelöscht worden seien.

Das Landgericht hatte die Klage abgewiesen. Die Berufung war teilweise erfolgreich. Das Berufungsgericht entschied zunächst, dass die Beklagte hinsichtlich der Fotos bereits Auskunft erteilt habe. Ihre Erklärung, alle Bilder und Kopien seien gelöscht worden, stelle eine sogenannte Negativauskunft dar und erfülle den Auskunftsanspruch grundsätzlich auch dann, wenn sich die Auskunft später als inhaltlich falsch herausstellt. Teilweise erfolgreich waren die Kläger lediglich mit ihrem allgemeinen DSGVO-Auskunftsanspruch. Die Beklagte hatte nur zu den Fotos Auskunft erteilt, nicht aber zu anderen möglicherweise gespeicherten personenbezogenen Daten wie Namen, Anschriften oder Kontaktdaten. Insoweit wurde sie zur ergänzenden Auskunft sowie zur Herausgabe einer Kopie der gespeicherten personenbezogenen Daten verpflichtet.

Einen Anspruch auf Schadensersatz lehnte das Gericht dagegen ab. Nach seiner Auffassung hatten die Kläger wirksam in die Anfertigung und Veröffentlichung der Fotos eingewilligt. Eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung sei nach der DSGVO nicht erforderlich; eine eindeutige konkludente Zustimmung genüge. Da die Kläger die Fotoaufnahmen in Kenntnis ihres Zwecks – Verkauf der Immobilie – ermöglicht hatten, lag eine wirksame Einwilligung vor. Zwar hatte die Beklagte gegen ihre Pflicht verstoßen, über das Widerrufsrecht der Einwilligung zu informieren (Art. 7 Abs. 3 DSGVO). Dieser Verstoß war jedoch nicht ursächlich für den geltend gemachten immateriellen Schaden. Zudem sah das Gericht weder einen nach Art. 82 DSGVO ersatzfähigen Schaden noch eine schwerwiegende Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts. Auch die Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten wurde abgelehnt, da die außergerichtlich geltend gemachten Ansprüche überwiegend unbegründet waren.