

Datenschutzhinweise für Vermieter, Mietverwalter und WEG-Verwalter

Seit dem 25. Mai 2018 gilt ein verschärftes Datenschutzrecht (Datenschutz-Grundverordnung: DSGVO), das bei Verstößen hohe Geldbußen vorsieht. Aus diesem Grund empfehlen wir, diese Hinweise genau zu lesen.

Betroffener Personenkreis

Alle Betriebe sind zur Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet. Hierzu gehören auch (private) Vermieter, WEG-Verwalter und Mietverwalter. Auf die Rechtsform oder die Größe des Betriebes kommt es nicht an. Unerheblich ist auch, ob wenige oder viele Wohnungen im Bestand sind. Nur die rein private Datensammlung in einem Fotoalbum oder Telefonbuch sind nicht betroffen!

Zweckbindung

Es gilt der Grundsatz der Datensparsamkeit. Zulässig ist es daher nur, Daten in dem Umfang zu erheben und zu speichern, in dem dies zur Erreichung des jeweiligen Vertragszwecks oder zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen notwendig ist. Eine Speicherung zusätzlicher Daten beispielsweise auf Vorrat darf nicht erfolgen. Fällt der Grund für die Datenspeicherung später weg, sind die Daten zu löschen. Daten dürfen nur zu dem Zweck verwendet werden, für den sie erhoben worden sind.

Betroffene Daten

Geschützt werden alle personenbezogenen Daten, die verarbeitet oder in einem Datensystem gespeichert werden. Als personenbezogene Daten gelten sämtliche Informationen, die einer Person zugeordnet werden können. Dies sind unter anderem Namen und Adressdaten, Geburtsdaten, Bankdaten und Verbrauchsdaten. Auch nicht automatisierte Daten sind geschützt. Sensible Daten, wie beispielsweise zur ethnischen Herkunft, religiösen Weltanschauung oder politischen Einstellung, sind besonders geschützt. Die Verarbeitung derartiger Daten ist nur mit Einwilligung zulässig. Geschützt sind nur Daten von natürlichen Personen. Daten juristischer Personen sind nicht geschützt. Allerdings sind die Daten derjenigen Personen geschützt, die für dieses Unternehmen handeln oder ihr Ansprechpartner sind. Der Begriff der Verarbeitung von Daten umfasst insbesondere das Erheben, Speichern, Nutzen und Übermitteln von Daten. Er ist sehr weitgehend auszulegen. Auch bloße (handschriftliche) Aufzeichnungen unterliegen dem Datenschutz.

Datenverarbeitung nur mit Rechtsgrundlage

Die Erhebung, Nutzung, Ablage und Weitergabe der Daten ist nur zulässig, wenn eine Rechtsgrundlage die Verarbeitung erlaubt. Insbesondere kommt als Rechtsgrundlage die Vertragserfüllung, Wahrnehmung berechtigter Interessen, eine bestehende Rechtspflicht und die Einwilligung des Betroffenen in Betracht (Art. 6 DSGVO). Der Einwilligung ist jedoch mit äußerster Vorsicht zu begegnen. Sie muss nämlich gänzlich freiwillig und aufgrund ausreichender Information erfolgen. Dies wird in den meisten Fällen nicht gegeben sein. Bei Mietinteressenten fehlt beispielsweise regelmäßig die erforderliche Freiwilligkeit, wenn ein erheblicher Nachfrageüberhang für die Wohnung besteht und der Mietinteressent sich dadurch gezwungen sieht, seine Daten zum Erhalt der Wohnung anzugeben. Außerdem setzt die Wirksamkeit einer Einwilligung die Einhaltung erheblicher Formalien voraus, die häufig nicht vorliegen werden (Art. 6, 7 DSGVO). Die Einwilligung muss zudem möglichst konkret und einzelfallbezogen erfolgen. Da sie jederzeit und ohne Rechtsgrund widerrufen werden kann, stellt sie keine ausreichend sichere Rechtsgrundlage für eine auf Dauer angelegte Datenverarbeitung dar. Es sollte daher nur in eng begrenzten Ausnahmefällen von der Möglichkeit der Einwilligung als Rechtsgrundlage Gebrauch gemacht werden.

Verarbeitungsverzeichnis

Es ist ein Verzeichnis aller Datenverarbeitungstätigkeiten des Betriebes zu erstellen. Auf Verlangen ist es der Aufsichtsbehörde vorzulegen. Das Verzeichnis muss bestimmte Mindestangaben enthalten (Art. 30 DSGVO). Muster eines solchen Verzeichnisses ist beispielsweise verfügbar unter:

<https://www.lda.bayern.de/de/kleine-unternehmen.html>

Ein speziell für Vermieter entworfenes Verarbeitungsverzeichnis von Haus & Grund Deutschland finden Sie unter <https://www.grundeigentuemerverband.de/Musterverzeichnis>. Das Verzeichnis dient lediglich als Muster und muss unter Umständen ergänzt werden.

Vermietung einer Wohnung

Welche Daten zu welchem Zeitpunkt von einem Mietinteressenten erhoben werden dürfen, hängt vom Stadium des Vermietungsprozesses ab. Grundsätzlich gilt, dass die Datenerhebung nur insoweit gerechtfertigt ist, wie es das jeweilige Stadium des Vermietungsprozesses zwingend erfordert. Folgende Orientierungshilfe besteht: Vor dem Wohnungsbesichtigungstermin darf der Vermieter grundsätzlich den Namen des Mietinteressenten und seine Kontaktdaten im ersten Schritt erfragen. Dies gilt auch für Fragen nach der Anzahl der Mitmieter und einem Wohnberechtigungsschein. Hat der Wohnungssuchende die Wohnung besichtigt und sein Interesse an dem Abschluss eines Mietvertrages bekundet, muss der Vermieter in einem zweiten Schritt prüfen, ob er als Mieter in Betracht kommt. Fragen nach zusätzlichen Kontaktdaten, weiteren Angaben zur Identität (Vorlage des Personalausweises), Anzahl der einziehenden Personen, Namen der einziehenden Personen (für die Wohnungsgeberbestätigung), Einkommensangaben, etwaiger Privatinsolvenz und mögliche Bürgen sind dann zulässig. Bei Entscheidung über die konkrete Person des Mieters (dritter Schritt) dürfen ergänzende Informationen erhoben werden. Dies gilt insbesondere für den Nachweis der Einkommensverhältnisse und der Bonität sowie Bank- und Kontodaten. Bitte beachten Sie auch das **Merkblatt Datenschutzhinweise und Informationspflichten!**

Ausweiskopie

Die Erstellung einer Ausweiskopie, das Fotografieren oder Einscannen des Personalausweises sind unzulässig. Der Vermieter darf sich jedoch den Personalausweis zur Überprüfung der Identität vorlegen lassen und die erforderlichen Daten, wie insbesondere die Personalausweisnummer, notieren.

Lichtbilder der Wohnung

Bei Verkauf und Vermietung einer Wohnung bedarf es der Zustimmung des Mieters zur Anfertigung von Fotos. Dem Mieter ist darzulegen, zu welchem Zweck die Fotos angefertigt werden. Der Mieter sollte keinesfalls auf den Fotos zu sehen sein. Wenn die Fotos keine Rückschlüsse auf die Person des Mieters zulassen, dürfen sie auch im Internet veröffentlicht werden. Im Zweifel sollten die Fotos gemeinsam mit dem Mieter gesichtet und freigegeben werden.

Weitergabe der Daten an Handwerksunternehmen

Die Weitergabe der Kontaktdaten des Mieters an Handwerksunternehmen beispielsweise zur Durchführung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist auch ohne Einwilligung des Mieters zulässig, weil dies zur Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten angezeigt ist. Die übermittelten Daten sind vom Handwerksunternehmen zu löschen, sobald sie nicht mehr benötigt werden. Der Mieter ist über die Datenweitergabe zu informieren.

Weitergabe der Daten an Dienstleister (Auftragsverarbeiter)

Die Weitergabe der Daten des Mieters an Dienstleister, wie zum Beispiel Unternehmen zur Heizkostenabrechnung, ist zulässig, da dies zur Mietvertragserfüllung angezeigt ist. Einer zusätzlichen Einwilligung des Mieters bedarf es daher nicht. Der Mieter ist über die Weitergabe der Daten zu informieren. Voraussetzung für die stattfindende Auftragsverarbeitung ist, dass der Auftrag weisungsabhängig zu erfüllen ist und allein der Verwalter/Vermieter über die Verwendung der Daten entscheidet. Es bedarf eines Vertrages über die Auftragsverarbeitung, der das Weisungsrecht des

Auftraggebers festlegt, den Auftrag konkret benennt und das beauftragte Unternehmen zur Vertraulichkeit und zur Einhaltung der Datensicherheit verpflichtet. Auch muss festgelegt werden, was mit den Daten nach Abschluss der Arbeiten geschieht.

Ein Muster für einen Vertrag zur Auftragsverarbeitung kann unter https://www.lida.bayern.de/media/muster_adv.pdf heruntergeladen werden. Der Verwalter/Vermieter hat eine Liste der von ihm beschäftigten Auftragsverarbeiter zu führen.

Verbrauchsdaten

Verbrauchsdaten (Heizung und Wasser) sind personenbezogene Daten. Ihre Verarbeitung ist zur Vertragserfüllung erforderlich, um die mietvertraglichen Abrechnungspflichten zu erfüllen. Der Mieter ist über diese Datenerhebung zu informieren. Bitte beachten Sie das **Merkblatt Datenschutzhinweise und Informationspflichten**. Wenn Mieter die Verbrauchswerte anderer Mieter zur Kontrolle der eigenen Abrechnung einsehen wollen, so ist der Verwalter/Vermieter zur Weitergabe der Daten berechtigt, weil ein Anspruch auf Einsichtnahme regelmäßig besteht. Auch die anderen Mieter sind über die Datenweitergabe zu informieren.

Datenlöschung

Daten von Mietinteressenten dürfen nur so lange gespeichert bleiben, wie der Mietinteressent möglicherweise Ansprüche aus dem Allgemeinen Gleichstellungsgesetz geltend machen kann. Die Frist zur Löschung beträgt im Regelfall drei Monate. Wenn der Mietinteressent wünscht, dass seine Daten länger gespeichert bleiben, um auch zukünftig bei einer freien Wohnung berücksichtigt werden zu können, so müssen die strengen Voraussetzungen einer Einwilligung vorliegen.

Daten eines Mieters sind zu löschen, wenn sie für die Zwecke, für die sie erhoben wurden, nicht mehr benötigt werden. Verjährungsfristen für gegenseitige Ansprüche sind insoweit bedeutsam. Im Falle eines (absehbaren) Gerichtsverfahrens dürfen Daten auch länger gespeichert werden. Gesetzliche Aufbewahrungspflichten etwa nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) oder der Abgabenordnung (AO) gehen der Löschungspflicht nach dem Datenschutzrecht vor. Häufig wird es daher geboten sein, die Daten 10 Jahre lang aufzubewahren.

Datenschutzbeauftragter

Ein Datenschutzbeauftragter muss bestellt werden, wenn in einem Unternehmen mindestens 20 Personen beschäftigt sind, die personenbezogene Daten verarbeiten. Teilzeitbeschäftigte oder Auszubildende werden voll angerechnet. Als Datenschutzbeauftragter kann ein eigener Mitarbeiter oder ein externer Dienstleister bestellt werden. Bei einem eigenen Angestellten darf es jedoch nicht zu einem Interessenkonflikt kommen, weil er beispielsweise selbst EDV-Verantwortlicher ist. Die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten müssen der Aufsichtsbehörde mitgeteilt werden und sind beispielsweise auf einer Website zu veröffentlichen.

Auskunftsrecht des Betroffenen

Ein jeder hat das Recht zu erfahren, welche Daten zu welchem Zweck über ihn gespeichert sind und wie sie genutzt werden. Auf Antrag des Betroffenen muss der Verwalter kostenlose Mitteilung machen und sich erklären, wann die Daten zur Löschung vorgesehen sind. Eine Information über das Beschwerderecht des Betroffenen bei der Aufsichtsbehörde muss ebenfalls erfolgen. Hierzu wird auf das **Merkblatt Datenschutzhinweise und Informationspflichten** hingewiesen.

Technische und Organisatorische Maßnahmen zum Schutz der Daten (TOM)

Ein Betrieb hat technische und organisatorische Maßnahmen zu treffen, um Daten vor Missbrauch wirksam zu schützen (Art. 32 DSGVO). Welche Maßnahmen im Einzelnen in Betracht kommen, ergibt sich aus der Aufstellung in § 64 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG).

Aufsichtsbehörde und Bußgeld

Verstöße gegen die DSGVO können von der Datenschutzbehörde mit einem Bußgeld von bis zu 20 Mio. Euro geahndet werden.

Datenschutzerklärung und Website

Der Betreiber einer Website hat den Nutzer zu Beginn des Nutzungsvorgangs über Art, Umfang und Zweck der Erhebung und Verwendung personenbezogener Daten sowie über die Verarbeitung seiner Daten in allgemein verständlicher Form zu unterrichten (§ 13 TMG). Auch muss über die jederzeitige Möglichkeit zum Widerruf der Einwilligung ohne besonderen Grund aufgeklärt werden. Es muss gewährleistet sein, dass der Nutzer bereits zu Beginn des Nutzungsvorgangs, das heißt bei Aufruf der Startseite des Internetangebots, einen eindeutigen Hinweis auf die Unterrichtung erhält und dieser Hinweis sofort erkennbar ist. Diese Voraussetzungen sind nach Auffassung der Aufsichtsbehörden bei der Aufnahme von Ausführungen zum Datenschutz unter einem Link „Impressum“ nicht gegeben. Es bietet sich daher ein eigener Link „Datenschutz“ an. Sofern der Betreiber der Website Google Analytics nutzt, muss in der Datenschutzerklärung hierüber informiert und auf die Möglichkeit des Widerspruches hingewiesen werden.

Bitte beachten Sie: Bei einer fehlerhaften Datenschutzerklärung nach § 13 TMG droht eine kostenpflichtige Abmahnung!