

**STRENGERE
DATEN
SCHUTZ
REGELN
FÜR VERMIETER**

§ DSGVO

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

AB DEM 25. MAI 2018 IST DIE EUROPÄISCHE DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG (DS-GVO) ANZUWENDEN UND LÖST IN WEITEN TEILEN DIE BISHERIGEN VORSCHRIFTEN DES BUNDESDATENSCHUTZGESETZES AB. DURCH DIE NEUEN DATENSCHUTZREGELN WERDEN DIE VERBRAUCHERRECHTE GESTÄRKT. DIE VORGABEN RICHTEN SICH AUCH AN MAKLER, VERMIETER UND VERWALTER, DA SIE DATEN VON MIETINTERESSENTEN UND MIETERN ERHEBEN UND VERARBEITEN. NACHFOLGEND STELLEN WIR KURZ DAR, WAS DIESE IN SACHEN DATENSCHUTZ KÜNFTIG BEACHTEN MÜSSEN.

ANWENDUNGSBEREICH DER DATENSCHUTZREGELN

Die Vorgaben der DS-GVO richten sich in erster Linie an Unternehmen. Hierzu gehören nicht nur juristische, sondern auch natürliche Personen, die eine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben. Damit gelten die Datenschutzregeln in jedem Fall für alle Hausverwaltungen, Makler und gewerbliche Vermieter. Ob auch Vermieter, die lediglich zur privaten Vermögensverwaltung vermieten, eine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei ist davon auszugehen, dass die Gerichte den Anwendungsbereich der DS-GVO im Interesse des Verbraucherschutzes weit auslegen werden. Dementsprechend sollten auch private Vermieter vorsorglich die hier dargestellten Mindestanforderungen an den Datenschutz beachten. Für größere Unternehmen gelten darüber hinaus weitergehende datenschutzrechtliche Pflichten.

BERECHTIGTES INTERESSE AN DER DATENERHEBUNG

Es dürfen nur solche Daten analog oder digital gesammelt werden, die für die Begründung, Durchführung oder Beendigung des konkreten Mietverhältnisses erforderlich sind. Hierzu gehören z.B. Name, Geburtsdatum, Adresse (einschließlich Mailadresse), Bankverbindung und Telefonnummer des Mieters. Nicht erhoben werden dürfen hingegen Angaben zur Familienplanung, zur Religion, zur politischen Gesinnung, zur Staatsangehörigkeit oder zur geschlechtlichen Orientierung. Ebenso wenig ist es erlaubt, ohne ausdrückliche Einwilligung personenbezogene Daten von Mietinteressenten zu speichern, mit denen kein Mietvertrag zustande gekommen ist. Generell dürfen vorvertraglich näherer Auskünfte, z.B. zu den Einkommensverhältnissen oder zum SCHUFA-Score, erst verlangt bzw. eingeholt werden, wenn beiderseits ein ganz konkretes Interesse am Vertragsabschluss besteht.

DOKUMENTATIONS-, AUSKUNFTS- UND INFORMATIONSPFLICHTEN

Vermieter müssen dokumentieren, welche Daten sie zu welchem Zweck speichern und wem gegebenenfalls welche Daten offengelegt werden, z.B. Ablesediensten oder der Hausverwaltung. Auf Verlangen des Mieters ist diesem hierüber Auskunft zu erteilen. Im Idealfall werden die Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrages, z.B. mit einem Informationsblatt, darüber informiert, wie mit ihren Daten umgegangen wird. Insgesamt muss der gesamte Datenverarbeitungsprozess für den Mieter hinreichend transparent sein.

WEITERGABE VON DATEN AN DRITTE

Sobald Mieterdaten an Dritte weitergegeben werden, muss der Vermieter dafür sorgen, dass auch diese die Datenschutzregeln beachten. Dies geschieht in der Regel durch Abschluss eines sog. Vertrags über die Auftragsdatenverarbeitung. Sicherzustellen ist dabei auch, dass die Daten nur auf einem Server in der EU gespeichert werden. Verlangt ein Mieter zur Prüfung seiner Betriebskostenabrechnung Einsicht in die Verbrauchsdaten der anderen Mieter des Objekts, sind die Namen zu anonymisieren. Ist dies nicht möglich, müssen die Mieter, deren Daten weitergegeben werden, vom Vermieter hierüber informiert werden.

LÖSCHUNG DER DATEN

Die Daten des Mieters dürfen nur so lange gespeichert werden, wie dies für die Abwicklung des Mietverhältnisses tatsächlich erforderlich ist. Die Daten sind in der Regel zu löschen, wenn das Mietverhältnis beendet, der Mieter ausgezogen und über alle noch offenen Ansprüche, z.B. hinsichtlich der Betriebskosten und der Kautionsabrechnung, abgerechnet worden ist. Falls trotzdem noch ein berechtigtes Interesse an der weiteren Speicherung der Daten besteht, z.B. aufgrund eines noch anhängigen Rechtsstreits, ist dies zu dokumentieren.

Bilder: © Robert Kneschke – stock.adobe.com Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister

Fazit

»Die verschärften Pflichten der DS-GVO treffen nicht nur Hausverwaltungen, Makler und gewerbliche Vermieter, sondern nach den Umständen des Einzelfalls auch private Vermieter. Allen Vermietern ist daher zu empfehlen, sich mit den neuen Datenschutzbestimmungen auseinanderzusetzen. Bei Verstößen können die Datenschutzbehörden hohe Bußgelder verhängen. Im Zweifel sollte daher qualifizierter Rechtsrat eingeholt werden, um spätere Probleme zu vermeiden.«

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Dr. Enno Engbers

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
T +49 (0)89 290719 29
F +49 (0)89 290719 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de

