



## DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG

# Was müssen Vermieter wissen? (Teil 2)

**Am 25. Mai 2018 ist die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten. Die Regelungen gelten seit diesem Tag auch für alle privaten Vermieter, Hausverwalter und Makler (siehe Ausgabe 5/2018, Seite 12-13, Teil 1). Wer sich nicht an die Vorschriften hält, riskiert Bußgelder und die Überprüfung der datenschutzrechtlich gebotenen Vorkehrungen durch die zuständige Landesdatenschutzbehörde.**

### Vor der Wohnungsbesichtigung

Wenn ein Vermieter eine Wohnung inseriert und zunächst eine allgemeine Wohnungsbesichtigung durchführen will, ohne zuvor eine Auswahl unter den Mietinteressenten zu treffen, so benötigt der Vermieter nur Namen und Telefonnummer der Interessenten. Weitergehende Daten sind für die Durchführung der Besichtigung nicht notwendig.

Anders sieht es aus, wenn der Vermieter nur zuvor ausgewählten Interessenten einen Besichtigungstermin anbietet, etwa weil die Böden der Wohnung besonders empfindlich sind oder die Wohnung noch vermietet ist und jeder einzelne Termin mit dem aktuellen Mieter abgestimmt werden muss. In diesem Fall geht es um die Auswahl des richtigen Mieters, bevor ihm die Wohnung gezeigt wird. Auf der Rechtsgrundlage des be-

rechtigten Interesses kann der Vermieter dann weitere Daten, wie die Mieterselbstauskunft, erheben. Bei der Rechtsgrundlage „berechtigtes Interesse“ gilt immer der Maßstab der Verhältnismäßigkeit. Interessen von Vermieter und Mietinteressenten müssen abgewogen werden. So sind Kontodaten für die Auswahl nicht erforderlich. Diese können mit Abschluss des Mietvertrages erhoben werden.

### Aufgedrängte Daten

Übergibt der Mietinteressent unaufgefordert Unterlagen mit persönlichen Daten, die etwa zur besonderen Kategorie gehören oder die für die Begründung des Mietverhältnisses keine Rolle spielen, sind diese Daten zu löschen. Dies gilt streng genommen auch für Bewerbungsunterlagen, die vor der Besichtigung eingereicht werden. Eine Löschung kann

aber dann unterbleiben, wenn der Mietinteressent sein Einverständnis erteilt, dass die Unterlagen bis zur endgültigen Mieterauswahl beziehungsweise zur Begründung des Mietverhältnisses beibehalten werden.

### Wahl des richtigen Mieters

Nach der Wohnungsbesichtigung hat der Vermieter ein Interesse daran, die Zuverlässigkeit und Zahlungsfähigkeit der verbliebenen Interessenten zu prüfen, bevor er sich für einen Mieter entscheidet. Hierzu dient die Mieterselbstauskunft. Als Rechtsgrundlage kommen zumindest berechtigtes Interesse oder auch Vertragsanbahnung in Betracht. Wichtig ist, dass nur für den Vertragsabschluss relevante Daten erfasst werden. Nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit dürfen keine Daten erfasst werden, die ganz eventuell irgendwann einmal von Interesse sein könnten.

Das Verwandtschaftsverhältnis des potenziellen Mieters zu einer bestimmten Person kann zwar eine relevante Information sein, wenn dieser nach einem 20 Jahre andauernden Mietverhältnis stirbt und ein Abkömmling in den Vertrag eintreten will. Diese Personendaten sind aber für den Zweck der Begründung des Mietverhältnisses nicht erheblich.

### Warteliste

Möchte ein nicht berücksichtigter Interessent gern benachrichtigt werden, wenn eine andere vergleichbare Wohnung frei wird, kann der Vermieter nicht ohne weiteres auf die zum Zeitpunkt der ersten Wohnungsbesichtigung übergebenen Daten zurückgreifen. Denn der Zweck der Anmietung einer bestimmten Wohnung entfällt, wenn die vorherige Wohnung anderweitig vergeben wurde. Name und Kontaktdaten können nur dann vorgehalten werden, wenn der Interessent eine Einwilligung erteilt. Dann muss er darüber aufgeklärt werden, dass er diese jederzeit widerrufen kann. Auch muss sichergestellt werden, dass die Daten nicht dauerhaft gespeichert werden.

### Abschluss des Mietvertrages

Bei Abschluss des Mietvertrages werden erneut Daten, beispielsweise Kontodaten, erhoben. Rechtsgrundlage ist Vertragserfüllung.

### Weitergabe von Daten an Dritte und Auftragsdatenverarbeitung

Auch die Weitergabe von Daten an Dritte, wie Handwerker oder andere Mieter,

ist eine Datenverarbeitung und darf, wenn keine Einwilligung der Person vorliegt, deren Daten verarbeitet werden sollen, nur erfolgen, wenn eine Rechtsgrundlage dies gestattet. Ein Vermieter kann auch Daten durch einen Dienstleister im Rahmen eines sogenannten Auftragsdatenverarbeitungsvertrages verarbeiten lassen. Der Auftragsdatenverarbeiter erhebt, speichert und bearbeitet Daten im Auftrag und nach Weisung des für den Datenschutz verantwortlichen Vermieters.

Eine typische Auftragsdatenverarbeitung liegt beispielsweise bei der Beauftragung eines Unternehmens zur jährlichen Ablesung der Verbrauchsdaten und Erstellung der Heizkostenabrechnung vor.

Der Vermieter bleibt Verantwortlicher für den Datenschutz und muss mit dem Auftragsdatenverarbeiter zwingend einen schriftlichen oder elektronischen Vertrag mit dem Inhalt des Art. 28 DSGVO abschließen. Oftmals bieten die Dienstleister selbst die entsprechenden Verträge an. Ansonsten finden sich solche Verträge auch unter: <https://www.bvdnet.de/wp-content/uploads/2017/07/Muster-AV-Vertrag.doc>.

Beim Ablesen der Verbrauchsdaten für Heizung und Warmwasser handelt es sich um eine Datenverarbeitung. Für ihre Verarbeitung braucht es eine Rechtsgrundlage. In Betracht kommt Vertragserfüllung, weil die Datenerhebung zur Erfüllung der mietvertragli-

chen Abrechnungspflicht des Vermieters erforderlich ist. Da die Daten nicht von der Person, deren Daten verarbeitet werden sollen, selbst mitgeteilt werden, muss sie und mögliche Mitbewohner über die Datenerhebung informiert werden. Dies kann entweder durch den Mietvertrag geschehen oder im Vorfeld der Ablesung.

### Einsichtsrecht eines Mieters in die Verbrauchsdaten der Mitmieter

Verlangt ein Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zur Betriebskostenabrechnung, muss ihm der Vermieter auf Verlangen auch die Ablesebelege zu den anderen Wohnungen im Haus vorlegen. Es handelt sich hierbei um eine Datenverarbeitung in Form der Weitergabe der Daten an Dritte. Eine Einwilligung der übrigen Mieter ist nicht erforderlich.

Der Vermieter darf dem Mieter die Belege zur Verfügung stellen, denn er ist dazu mietrechtlich verpflichtet (zuletzt Bundesgerichtshof, Urteil vom 7. Februar 2018, VIII ZR 189/17).

Gegenüber übrigen Mietern kann sich der Vermieter auf die Rechtsgrundlage des berechtigten Interesses berufen, da kein Grund zu der Annahme besteht, dass die übrigen Mietparteien ein schutzwürdiges Interesse am Ausschluss der Übermittlung haben. Die übrigen Mieter und alle Mitbewohner müssen von der Datenweitergabe an den auskunftsberechtigten Mieter informiert werden.

### Weitergabe der Daten an Handwerker

Um seinen Instandhaltungspflichten nachzukommen, darf der Vermieter einen Handwerker beauftragen und ihm – sofern erforderlich – Namen und Adresse seiner Mieter benennen. Als Rechtsgrundlage kommt die rechtliche Verpflichtung bei Modernisierungen, jedenfalls auch berechtigtes Interesse in Betracht. Die Mieter sind darüber zu informieren. Es ist allerdings nicht erforderlich, auch die Telefonnummer der Mieter zur Terminabstimmung zu übermitteln. Diesen kann der Vermieter selbst abstimmen. Die direkte Terminabstim-

mung mag zwar praktisch sein, ist aber für die Instandsetzung der Wohnung nicht erforderlich. Wenn also die Telefonnummer an den Handwerker übermittelt werden soll, benötigt der Vermieter das ausdrückliche Einverständnis des betroffenen Mieters.

### Mietverwaltung

Beauftragt der Vermieter eine Verwaltung mit der kompletten Mietverwaltung, ist dies kein Fall der Auftragsdatenverarbeitung. Die Verwaltung wird regelmäßig bevollmächtigt, selbstständig alle Entscheidungen bezüglich des Mietverhältnisses zu treffen. Die Ver-

waltung ist folglich „Verantwortlicher“ im Sinne der DSGVO, wenn sie Daten der Mietinteressenten und Mieter erhebt, speichert, bearbeitet und an Dritte weitergibt.

Auch der Vermieter muss die Anforderungen der DSGVO erfüllen, sofern er Daten der Mieter von der Hausverwaltung erhält, speichert und ablegt. Gibt der Vermieter Daten der Mieter an seinen Steuerberater auf Grundlage des berechtigten Interesses weiter, muss der Mieter grundsätzlich darüber informiert werden.