

Datenschutzgrundverordnung

Neue datenschutzrechtliche Vorschriften

Im Mai 2018 trat die DSGVO in Kraft. Das überarbeitete Bundesdatenschutzgesetz gilt seitdem für alle privaten Vermieter, Hausverwalter und Makler. Um Konflikte und Bußgelder zu vermeiden, sollten Vermieter die Anforderungen prüfen. Panik ist jedoch nicht nötig: Wenn Vermieter zeigen, dass sie sich mit dem Datenschutz auseinandersetzen, können Missstände schrittweise behoben werden.

Wer muss die datenschutzrechtlichen Vorschriften beachten?

Vermieter sind als natürliche Personen von dem Anwendungsbereich der DSGVO ausgenommen, wenn sie personenbezogene Daten ausschließlich zur Ausübung persönlicher oder familiärer Tätigkeiten verarbeiten (Artikel 2 Absatz 2 DSGVO). Alle geschäftlichen Prozesse eines privaten Vermieters unterfallen aber dem Anwendungsbereich, und zwar vollkommen unabhängig, wie viele Wohnungen er vermietet.

Grundsatz der Datenminimierung und Zweckbindung

Es ist unzulässig, beliebig viele Daten über Mieter und deren Angehörige zu sammeln (Artikel 5 Absatz 1 lit. c DSGVO). Nur die für den konkreten Zweck – etwa die Begründung eines Mietverhältnisses – erforderlichen Daten dürfen erhoben werden (Artikel 5 Abs. 1 lit. b). Der Umfang der Datenverarbeitung richtet sich nach dem aktuellen Zweck. Daten, die nicht mehr benötigt werden, etwa nach Ablauf von Aufbewahrungsfristen (zum Beispiel AO), sind zu löschen oder zu vernichten.

Was sind personenbezogene Daten?

Personenbezogene Daten sind Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare Person beziehen, wie Namen, Adressen, Geburts- und Bankdaten. Datenschutzrecht gilt für automatisierte und nicht automatisierte Verarbeitung, etwa durch Kopierer oder handschriftliche Aufzeichnungen. Datenverarbeitung umfasst Erheben, Speichern, Verändern, Übermitteln und Löschen personenbezogener Daten.

Welche Daten dürfen nicht erhoben werden?

Daten zu Sexualleben, sexueller Orientierung, Herkunft, Religion oder politischer Einstellung (Artikel 9 DSGVO) dürfen nur in Ausnahmefällen erhoben werden. Im Mietverhältnis ist dies unzulässig. Werden solche Daten ungefragt übermittelt, müssen sie gelöscht oder vernichtet werden.

Keine Datenverarbeitung ohne Rechtsgrundlage

Die Datenerhebung, Ablage und Weitergabe ist nur zulässig, wenn eine Rechtsgrundlage die Verarbeitung erlaubt. Insbesondere folgende Rechtsgrundlagen (Artikel 6 DSGVO) können für die Verarbeitung personenbezogener Daten herangezogen werden:

- **VERTRAGSERFÜLLUNG:** Wenn die Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrages oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich ist und die Person, deren Daten verarbeitet werden, Vertragspartner ist oder werden soll.
- **BERECHTIGTE INTERESSEN:** Wenn die Verarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen des verantwortlichen Vermieters oder eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht schutzwürdige Interessen der Person, deren Daten verarbeitet werden, überwiegen.
- **RECHTSPFLICHT:** Wenn die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung des verantwortlichen Vermieters erforderlich ist.
- **EINWILLIGUNG:** Wenn die Person, deren Daten verarbeitet werden sollen, der Datenverarbeitung zugestimmt hat.

Vorsicht mit Einwilligung als Rechtsgrundlage!

Die Einwilligung als Rechtsgrundlage sollte sparsam verwendet werden, da sie freiwillig und ohne Druck erfolgen muss. Dies kann bei der Datenerhebung von Mietinteressenten in angespannten Wohnungsmärkten problematisch sein. Die Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Der Vermieter ist im Streitfall verpflichtet, die Rechtsgrundlage für die Datenerhebung nachzuweisen.

Welche Daten dürfen vor der Besichtigung einer Wohnung erhoben werden?

Für eine allgemeine Wohnungsbesichtigung benötigt der Vermieter nur Namen und Telefonnummer der Interessenten. Weitergehende Daten sind nicht erforderlich. Anders ist es, wenn Besichtigungstermine nur für ausgewählte Interessenten angeboten werden, etwa bei empfindlichen Böden oder einer noch vermieteten Wohnung. In diesem Fall kann der Vermieter auf Grundlage des berechtigten Interesses zusätzliche Daten, wie eine Mieterselbstauskunft, erheben. Dabei gilt der Maßstab der Verhältnismäßigkeit: Interessen von Vermieter und Mietinteressenten müssen gegeneinander abgewogen werden. Bankdaten sind erst mit Abschluss des Mietvertrages erforderlich.

Welche Daten dürfen für die Wahl des richtigen Mieters erhoben werden?

Nach der Wohnungsbesichtigung prüft der Vermieter die Zuverlässigkeit und Zahlungsfähigkeit der Interessenten, etwa durch eine Mieterselbstauskunft. Rechtsgrundlage ist das berechtigte Interesse oder die Vertragsanbahnung. Nur für den Vertragsabschluss relevante Daten dürfen erfasst werden (Grundsatz der Datensparsamkeit). Irrelevante Informationen, wie das Verwandtschaftsverhältnis des Mieters, sind für die Begründung des Mietverhältnisses nicht zulässig.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

