

Datenschutzgrundverordnung Worauf Vermieter jetzt achten müssen

Abschluss des Mietvertrages

Bei Abschluss des Mietvertrages werden erneut Daten, beispielsweise Bankdaten, erhoben. Die Rechtsgrundlage dafür ist die Vertragserfüllung.

Weitergabe von Daten an Dritte und Auftragsverarbeitung

Die Weitergabe von Daten an Dritte, wie Handwerker oder andere Mieter, ist eine Datenverarbeitung und ohne Einwilligung nur zulässig, wenn eine Rechtsgrundlage dies erlaubt. Im Rahmen eines Auftragsverarbeitungsvertrages kann der Vermieter Daten durch einen Dienstleister verarbeiten lassen, etwa für die jährliche Verbrauchsablesung und Heizkostenabrechnung. Der Vermieter bleibt für den Datenschutz verantwortlich und muss mit dem Auftragsverarbeiter einen Vertrag gemäß Art. 28 DSGVO abschließen. Solche Musterverträge bieten Dienstleister oft an oder sind unter <https://bit.ly/4kEHlaV> verfügbar.

Beim Ablesen von Verbrauchsdaten handelt es sich ebenfalls um Datenverarbeitung. Rechtsgrundlage ist die Vertragserfüllung, da die Datenerhebung zur mietvertraglichen Abrechnungspflicht des Vermieters gehört. Da die Daten nicht vom Betroffenen selbst bereitgestellt werden, müssen dieser und mögliche Mitbewohner vorab informiert werden, etwa durch den Mietvertrag oder vor der Ablesung.

Einsichtsrecht eines Mieters in die Verbrauchsdaten der Mitmieter

Verlangt ein Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen, muss der Vermieter auf Verlangen auch Ablesebelege der anderen Wohnungen vorlegen. Dies ist eine Datenverarbeitung durch Weitergabe an Dritte. Eine Einwilligung der übrigen Mieter ist nicht erforderlich, da der Vermieter dazu mietrechtlich verpflichtet ist (BGH, Urteil vom 7. Februar 2018, VIII ZR 189/17).

Gegenüber den übrigen Mietern kann sich der Vermieter auf das berechtigte Interesse berufen, da kein schutzwürdiges Interesse am Ausschluss der Übermittlung besteht. Die übrigen Mieter und Mitbewohner müssen über die Weitergabe informiert werden.

Weitergabe der Daten an Handwerker

Um Instandhaltungspflichten zu erfüllen, darf der Vermieter einen Handwerker beauftragen und – falls nötig – Namen und Adresse der Mieter mitteilen. Rechtsgrundlage ist die rechtliche Verpflichtung, bei Modernisierungen auch das berechtigte Interesse. Die Mieter müssen darüber informiert werden. Die Telefonnummer der Mieter ist für die Terminvereinbarung nicht erforderlich und sollte vom Vermieter selbst abgestimmt werden. Soll die Telefonnummer übermittelt werden, ist das ausdrückliche Einverständnis des Mieters notwendig.

Mietverwaltung

Beauftragt der Vermieter einen Dienstleister mit der kompletten Mietverwaltung, liegt keine Auftragsverarbeitung vor. Die Verwaltung ist „Verantwortlicher“ im Sinne der DSGVO, da sie eigen-

ständig Daten von Mietinteressenten und Mietern erhebt, speichert, bearbeitet und weitergibt. Auch der Vermieter muss die DSGVO-Anforderungen erfüllen, wenn er Daten von der Hausverwaltung erhält und speichert.

Gibt der Vermieter Daten der Mieter auf Grundlage des berechtigten Interesses an einen Steuerberater weiter, muss er die Mieter darüber informieren.

Informationspflichten und Auskunftsrechte

Jeder Betroffene hat das Recht zu erfahren, welche Daten von ihm zu welchem Zweck gespeichert wurden (Artikel 15 DSGVO). Sofern die Person, deren Daten verarbeitet werden, die Daten nicht selbst übermittelt oder auch von der Verarbeitung beispielsweise durch die Weitergabe an Dritte nichts weiß, muss sie über die Verarbeitung informiert werden. Dabei muss der Vermieter dem Betroffenen zum Zeitpunkt der Datenverarbeitung Folgendes mitteilen:

- Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen und gegebenenfalls des Datenschutzbeauftragten
- Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage sowie Dauer der Speicherung
- gegebenenfalls Empfänger der personenbezogenen Daten
- Hinweis auf Auskunftsrecht, Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde, Widerspruchsrecht, Recht auf Löschung usw.
- zusätzlich auch die Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden, wenn die Datenerhebung nicht bei der betroffenen Person erfolgt

Löschfristen

Gemäß § 17 DSGVO sind alle personenbezogenen Daten zu löschen, wenn diese für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, nicht mehr notwendig sind. Der Zeitpunkt des Wegfalls hängt also vom jeweiligen Zweck der Datenbearbeitung ab:

- Daten zu Betriebskosten sind mindestens bis zum Ablauf der Mieter-Einwendungsfrist aufzubewahren (gemäß § 556 Absatz 3 S. 4 BGB zwölf Monate nach Zustellung der Abrechnung)
- Daten, die Vermieteransprüche betreffen, sind mindestens bis zum Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB (drei Jahre) aufzubewahren
- Im Falle eines Rechtsstreits sind die Daten nicht vor rechtskräftigem Abschluss des Rechtsstreits zu löschen
- Mietverträge und Betriebskostenabrechnungsunterlagen sind gemäß § 147 AO zehn Jahre aufzubewahren

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.

