



Datenschutz für den Vermieter

Auch Vermieter müssen den Datenschutz beachten!

Die neue Datenschutz-Grundverordnung schützt Daten, über die eine Person identifiziert werden kann, etwa Name, Adresse, Geburtstag, Telefonnummer oder Bankverbindungsdaten. Da Vermieter mit der Vermietung eine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben, sind auch sie unabhängig von der Anzahl der zu vermietenden Wohnungen zur Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet.

Welche Daten dürfen verarbeitet werden?

Es dürfen nur Daten verarbeitet oder gespeichert werden, die für den konkreten Zweck – etwa Vermietung oder Mietersuche – notwendig sind. Daten, die nicht benötigt werden, sind unverzüglich zu löschen. Daher ist stets darauf zu achten, welche Daten überhaupt erhoben und gespeichert werden. Das kann sich auch in Abhängigkeit des Zwecks der Datenerhebung unterscheiden. Werden erst potenzielle Mieter gesucht, benötigt der Vermieter zunächst nur Name und Telefonnummer oder E-Mail-Adresse der Interessenten. Im weiteren Auswahlprozess können weitere Informationen, etwa Adresse, Einkommen, Geburtsdatum und ähnliches notwendig werden. Ist der Mieter gefunden, müssen die von den übrigen Interessenten gespeicherten Daten gelöscht werden.

Welche Informationspflichten gegenüber dem Mieter bestehen?

Vermieter müssen dem (potenziellen) Mieter bereits vor Mietbeginn und während des Mietverhältnisses immer dann, wenn Daten neu erhoben werden, darüber informieren, was mit den personenbezogenen Daten des Mieters geschieht. Dazu gehören etwa folgende Informationen: Name und Kontaktdaten des Vermieters, da er der „Verantwortliche“ ist, Grund der Datenerhebung, Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung, Rechte des Mieters im Bereich des Datenschutzes, die Einschränkung der Verarbeitung, Beschwerderecht bei der Datenschutzbehörde, Widerruflichkeit einer Einwilligung und mögliche Empfänger der Daten.

Muss ein Datenschutzbeauftragter bestellt werden?

Die Notwendigkeit ist gesetzlich nur vorgeschrieben, wenn mehr als 20 Personen mit der ständigen Datenverarbeitung beschäftigt sind. Ein privater Vermieter wird in der Regel nicht davon betroffen sein.

Wie muss der Vermieter die Daten schützen?

Alle Unterlagen müssen so aufbewahrt werden, dass ein Zugriff Dritter ausgeschlossen ist. Papierunterlagen sollten in einem verschlossenen Schrank verwahrt werden, so dass sichergestellt ist, dass nur der berechtigte Vermieter Zugriff hat. Unbefugte Dritte, etwa Besucher oder Reinigungspersonal, dürfen nicht darauf zugreifen können. Unterlagen dürfen daher keinesfalls offen auf dem Schreibtisch liegen. Bei der Sicherung digitaler Daten ist darauf zu achten, dass der PC zumindest über Passwörter geschützt wird, sinnvoll kann auch eine Firewall sein. Wenn Daten in einer „Cloud“ gespeichert werden, sollte darauf geachtet werden, dass der Anbieter dem Datenschutzrecht der EU unterliegt. Zudem werden Auftragsverarbeitungsverträge notwendig.

Müssen Vermieter ein Verarbeitungsverzeichnis erstellen?

Auch Vermieter müssen ein Verarbeitungsverzeichnis erstellen. Ein solches Verzeichnis dokumentiert sämtliche Informationen zur Verarbeitung der Daten, etwa den Zweck, die Art der Verarbeitung, die Löschrufen, Empfänger, Sicherungsmaßnahmen und ähnliches. Das Verzeichnis ist für die verschiedenen Verarbeitungstätigkeiten getrennt zu führen, etwa für die Mietersuche, die Durchführung des Vertragsverhältnisses oder die Betriebskostenabrechnung. Der Inhalt des Verarbeitungsverzeichnisses muss mindestens enthalten: Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen, Art und Zweck der Verarbeitung, Bezeichnung der Kategorien betroffener Personen und der Kategorien personenbezogener Daten, Kategorien von Empfängern von Daten, vorgesehene Fristen zur Datenlöschung, Benennung konkreter Verarbeitungstätigkeiten (erheben, speichern, abfragen, offenlegen usw.) und Rechtsgrundlagen für die Datenerhebung.

Auch Vermieter müssen Auftragsverarbeitungsverträge schließen!

Verarbeitet ein Dienstleister die Daten für einen Vermieter in seinem Auftrag und nach seinen Vorgaben, wird von einer Auftragsdatenverarbeitung gesprochen. Die Daten selbst dürfen an den Auftragsverarbeiter weitergegeben werden, wenn dies notwendig ist, damit der Vermieter seine vertraglichen Pflichten erfüllen kann. Allerdings muss zwischen dem Vermieter und dem Dienstleister ein Auftragsverarbeitungsvertrag geschlossen werden. Dabei handelt es sich um einen Vertrag, der etwa den Umgang mit Daten, Löschfristen, Verantwortlichkeiten, die Vertraulichkeit und viele weitere Dinge, die mit der Datenverarbeitung im Zusammenhang stehen, regelt. Solche Auftragsverarbeitungsverträge müssen z.B. mit Heizungsableseunternehmen geschlossen werden, i.d.R. jedoch nicht mit Handwerkern. Mit Steuerberatern oder Rechtsanwälten müssen solche Verträge auch nicht geschlossen werden, da sie eigenverantwortlich mit den Daten arbeiten.

Dürfen bei Vertragsschluss noch Selbstauskünfte eingeholt werden?

Selbstauskünfte sind bei der Auswahl eines geeigneten neuen Mieters weiterhin zulässig, allerdings erst, wenn nur noch wenige ernsthafte Kandidaten zur Wahl stehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand dürfen insbesondere Namen sowie Alter und Anzahl der potentiellen Mieter, Einkommen, Anzahl der Kinder, Art und Anzahl der Tiere, eröffnetes und noch nicht abgeschlossenes Verbraucherinsolvenzverfahren und gewerbliche Nutzung abgefragt werden. Selbstauskünfte dürfen aber nicht pauschal von allen Interessenten, die die Wohnung erstmals besichtigten, verlangt werden.

Sind Bonitätsabfragen weiterhin zulässig?

Nach jetzigem Kenntnisstand sind Bonitätsabfragen, etwa der Mieter-Solvenzcheck von Haus & Grund, weiterhin zulässig, sofern der Abschluss des Mietvertrags unmittelbar bevorsteht. Allerdings sind strenge Datenschutzvorgaben zu beachten, der Mieter muss über die Abfrage informiert sein.

Was ist bei der Betriebskostenabrechnung zu beachten?

Betriebskostenabrechnungen dürfen und müssen natürlich weiterhin erstellt werden. Dazu darf auch weiterhin der Verbrauch an Wärme oder Wasser erfasst und abgelesen werden, da dies zur Erfüllung des Mietvertrags notwendig ist. Diese Aufgabe kann auch einem Dienstleister übertragen werden, allerdings muss ein Auftragsverarbeitungsvertrag geschlossen werden. Folglich dürfen die notwendigen Daten des Mieters auch an die Dienstleister zum Zwecke der Erstellung der Betriebskostenabrechnung weitergegeben werden. Gleiches gilt für die neuen Verbrauchsinformationspflichten, sofern bereits fernablesbare Zähler verbaut sind. Wollen Mieter die Betriebskostenabrechnung überprüfen und verlangen Belegeinsicht, darf die Einsicht gewährt werden. Denn Mieter haben Anspruch auf die Offenlegung der Verbrauchswerte der anderen Mietparteien, um die eigenen Werte zu kontrollieren. Dies gilt auch in Zeiten des Datenschutzes.

Schränkt der Datenschutz Mieterhöhungen ein?

Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete können durch die Benennung von drei Vergleichswohnungen begründet werden. Dabei werden Daten offengelegt, durch die unter Umständen auf die Mieter der Vergleichswohnungen geschlossen werden kann. Dennoch ist diese Form der Mieterhöhung zulässig, da sie ein gesetzliches Begründungsmittel ist. Auch die Offenlegung der Miete des Vormieters ist zulässig, wenn damit eine Überschreitung der durch die Mietpreisbremse vorgegebene Miethöhe gerechtfertigt werden soll. Denn auch diese Offenlegung ist gesetzlich vorgegeben.

Ist eine Videoüberwachung zulässig?

Die Videoüberwachung ist datenschutzrechtlich relevant, weil hier in den Kernbereich privater Lebensgestaltung und damit in das Persönlichkeitsrecht der jeweiligen Person eingegriffen wird. Im Innenbereich eines Gebäudes ist eine Videoüberwachung nicht erlaubt. Die Überwachung von Kellerräumen oder Ausgängen in Mehrfamilienhäusern ist in der Regel auch nicht möglich. Eine Überwachung ist nur zulässig, wenn in der Vergangenheit konkrete Straftaten vorgekommen sind und deswegen ein besonderer Schutz erforderlich ist (Schutz lebenswichtiger Interessen wie Leib und Leben). Hier muss aber eine Abwägung der schutzwürdigen Interessen erfolgen und ein strenger Maßstab angelegt werden. Auch in diesem Fall muss aber ein Hinweis auf die Videoüberwachung erfolgen.

Wie lange müssen die Unterlagen aufbewahrt werden?

Die Daten müssen gelöscht werden, sobald sie ihren Zweck erfüllt haben. Das ist grundsätzlich der Fall, wenn der Mieter auszieht, spätestens wenn die Betriebskosten und die Kautionsabrechnung abgerechnet sind. Aber offene Ansprüche oder laufende Verfahren rechtfertigen eine längere Aufbewahrungsfrist ebenso wie die Aufbewahrungsfristen des Handels- und Steuerrechts.

Wie hoch sind die Bußgelder bei einem Verstoß?

Die Höhe des Bußgeldes richtet sich im Wesentlichen nach Art, Dauer und Schwere des Verstoßes, wird aber auch dadurch beeinflusst, ob vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt wird. Die Aufsichtsbehörde wird in der Regel erst auf den Verstoß hinweisen, bevor weitere Maßnahmen ergriffen werden. Die Datenschutz-Grundverordnung sieht im Höchstfall Geldbußen von bis zu 20 Millionen Euro oder 4 % des weltweit erzielten Jahresumsatzes vor. Auch Vermieter, die gegen die Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung verstoßen, können im Ernstfall mit Bußgeldern belegt werden. Doch wird sich die Höhe der Bußgelder in einem Bereich bewegen, der dem Verstoß angemessen ist.