



# Neuer Datenschutz ?!

- Tipps für private Vermieter –

Vortrag vom 25.10.2018

Blank's Genussarena - Hotel am Westend

**Geburtsdatum: 25.05.2018, Name: DSGVO, Größe: Überdimensioniert: Gewicht: schwer (verdaulich)**



## **I. Datenschutz – Basiswissen**

- Rechtsgrundlagen, Bundesdatenschutzgesetz und EU-Datenschutzverordnung
- Datenschutz –Begrifflichkeiten

## **II. Datenerhebung bei Mietvertragsanbahnung**

- vorvertragliche Phase, Vertragsabschluss
- Selbstauskunft
- weiterer Umgang mit erhobenen Daten

## **III. Datenschutz während des Mietverhältnisses**

- Verbrauchsdaten (Heizung, Wasser, Datenlogger)
- Weitergabe von Daten an Dritte
- Weitergabe an Handwerker und sonstige Auftragnehmer
- Weitergabe an Behörden

## **IV. Datenschutz nach Beendigung des Mietverhältnisses**

- Löschungspflichten
- gesetzliche Aufbewahrungsfristen

## EU-Datenschutzverordnung (DSGVO)

- unter <https://dsgvo-gesetz.de/>

## Bundesdatenschutzgesetz (BDSG-neu)

- unter <https://dsgvo-gesetz.de/bdsg/>

## Gesetz zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU (DSAnpUG-EU))

- unter [https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl117s2097.pdf%27%5D#\\_\\_bgbl\\_\\_%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl117s2097.pdf%27%5D\\_\\_1540459676825](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl117s2097.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl117s2097.pdf%27%5D__1540459676825)

# Das neue Datenschutzrecht DSGVO und BDSG-neu



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Gilt ab 25.05.2018  
(Art. 8 DSAnpUG-EU)



Gilt für  
sogenannte öffentliche Stellen und  
für nichtöffentliche Stellen



# I. Sachlicher Anwendungsbereich – nicht öffentliche Stellen

(Art. 2 DSGVO § 1 Abs. 1 BDSG-neu)



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

## Hauptidee:

Bändigung der „Datenkraken“ wie Facebook, Google, WhatsApp, Xing, LinkedIn, Microsoft, Apple, Amazon, Zalando usw.

# I. Sachlicher Anwendungsbereich – nicht öffentliche Stellen (Art. 2 DSGVO § 1 Abs. 1 BDSG-neu)

---



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Ganz oder teilweise **automatisierte** Verarbeitung **personenbezogener Daten**

ODER

- **Nicht automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten**, die in einem **Dateisystem** gespeichert sind oder werden sollen.
  - **Ausnahme:** Verarbeitung erfolgt durch natürliche Personen zur Ausübung ausschließlich persönlicher oder familiärer Tätigkeiten.

# I. Begrifflichkeiten „personenbezogene Daten“ (Art. 4 Nr. 1 DSGVO)



- alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (im Folgenden „betroffene Person“) beziehen
- als identifizierbar wird eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt, insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standortdaten, zu einer Online-Kennung oder zu einem oder mehreren besonderen Merkmalen identifiziert werden kann, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Person sind;

# I. Begrifflichkeiten „Verarbeitung“ (Art. 4 Nr. 2 DSGVO)



- **Jeder Vorgang im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten**, mit oder ohne Hilfe automatisierter Verfahren ausgeführt, wie das Erheben, das Erfassen, die Organisation, das Ordnen, die Speicherung, die Anpassung oder Veränderung, das Auslesen, das Abfragen, die Verwendung, die Offenlegung durch Übermittlung, Verbreitung oder eine andere Form der Bereitstellung, den Abgleich oder die Verknüpfung, die Einschränkung (=Markierung mit dem Ziel, ihre künftige Verarbeitung einzuschränken), das Löschen oder die Vernichtung von Daten.

# I. Begrifflichkeiten „automatisierte und nicht automatisierte Verfahren“



- Die DSGVO bezieht jede automatisierte Verarbeitung und jede nicht automatisierte Verarbeitung bei Speicherung in einem **Dateisystem** mit ein.
- eine **automatisierten Verarbeitung** liegt bei der Benutzung von Computer, Smartphones, Kameras, Webcams, Dashcams, Scanner oder Kopierer vor, wenn personenbezogene Daten betroffen sind.
- Eine **nicht automatisierte Verarbeitung** liegt insbesondere bei handschriftlichen Aufzeichnungen vor.

# I. Begrifflichkeiten „Dateisystem“ (Art. 4 Nr. 6 DSGVO)



Haus & Grund®  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- jede **strukturierte Sammlung personenbezogener Daten**, die nach bestimmten Kriterien zugänglich sind, unabhängig davon, ob diese Sammlung zentral, dezentral oder nach funktionalen oder geografischen Gesichtspunkten geordnet geführt wird.

## II. Datenschutz bei der Mietvertragsanbahnung



**Beispiel 1:** Der Vermieter will seine freie Wohnungen in seiner Reihenhaussiedlung, in der mittlerweile überwiegend nur noch Altersrentner wohnen, neu vermieten.

Es melden sich viele Interessenten.

Dabei handelt es meistens um junge Familien oder Pärchen gleichen oder unterschiedlichen Geschlechts, mit oder ohne Migrationshintergrund und unterschiedlichster Glaubensrichtungen. Zur Vorbereitung der Mietvertragsverhandlungen sollen weitere Informationen der Bewerber eingeholt werden.

**Welche Daten hätte der Vermieter gern?**

**Welche Daten dürfen erhoben und verarbeitet werden?**



## **Grundsatz der Datenminimierung (Art. 5 Abs. 1 c DSGVO):**

- personenbezogene Daten müssen für den festgelegten Zweck angemessen und erheblich sein sowie auf das für den Zweck der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein.
- Vor jeder Datenerhebung ist deshalb der Zweck zu ermitteln und danach der Umfang der Datenerhebung zu bestimmen.
- Im Rahmen einer Vertragsanbahnung ist deshalb bei der Datenerhebung zwischen den unterschiedlichen Phasen und Zeitpunkten zu unterscheiden!

## Zweck der Datenerhebung ?

- **Auswahl der für das Objekt geeigneten Mieter**

Welche Daten sind für die Auswahlentscheidung relevant?

- **Bonität**

- Wirtschaftliche und persönliche Verhältnisse

- **Künftiges Wohnverhalten**

- Bisheriges Wohnverhalten
- Beabsichtigte Nutzung (Personenzahl, Haustiere, Musikinstrumente etc.)

- **Auswirkungen auf die Attraktivität des Gesamtobjektes**

- Stabile Bewohnerstrukturen
- Ausgewogene Siedlungsstruktur
- Ausgeglichene soziale und kulturelle Verhältnisse



# Keine Datenverarbeitung ohne Rechtsgrundlage!

Welche der gewünschten Daten können  
rechtmäßig erhoben werden?

# II. Rechtsgrundlagen der Verarbeitung Personenbezogener Daten (Art. 6 DSGVO)



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

**Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist nur zulässig, bei  
entweder:**

- 1. EINWILLIGUNG:** Die betroffene Person für einen oder mehrere bestimmte Zwecke eingewilligt hat.
- 2. VERTRAGSERFÜLLUNG:** Die Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrages oder zur Durchführung vorvertragliche Maßnahmen erforderlich ist, wenn die betroffene Person Vertragspartner ist oder werden soll.
- 3. BERECHTIGTE INTERESSEN:** Die Verarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich ist sofern nicht schutzwürdige Interessen der betroffenen Person überwiegen.
- 4. RECHTSPFLICHT:** Die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung des Verantwortlichen erforderlich ist.
- 5. ÖFFENTLICHE AUFGABE:** Die Verarbeitung einer Aufgabe im öffentlichen Interesse oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt (§3 BDSG-neu).

# Rechtsgrundlagen Einwilligung Art. 6 Abs. 1 a), DSGVO)

---



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Freiwilligkeit (ohne Zwang und Druck)
- Zweckbindung (bestimmter, konkret vorab mitgeteilter Zweck)
- Widerrufbarkeit
- Nachweisbarkeit/Rechenschaftspflicht

## Datenschutzrechtliche Einwilligung

„Ich bin damit einverstanden, dass die von mir vorstehend angegebenen personenbezogene Daten für nachstehend angegebene Zwecke erhoben, gespeichert, übermittelt und genutzt werden.

### Zweck: Durchführung und Abwicklung des Mietverhältnisses

Ich bin auch damit einverstanden, dass diese personenbezogenen Daten zu dem vorgenannten Zweck an von dem Vermieter beauftragte Dritte weitergegeben und verarbeitet werden.

Diese Einwilligung erteile ich freiwillig. Mir ist bekannt, dass mir keine Nachteile entstehen würden, wenn ich sie nicht erteile oder sie widerrufe.

Ich kann die Einwilligung jederzeit persönlich, telefonisch, schriftlich oder per Mail mit Wirkung für die Zukunft widerrufen.“

# Einwilligung (Art. 7 DSGVO – Form der Einwilligung



- Beruht die Verarbeitung auf einer Einwilligung, muss der Verantwortliche nachweisen können, dass die betroffene Person in die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten in **Kenntnis ihrer Voraussetzungen eingewilligt hat**:
  
- Erwägungsgrund 42 zu Art. 7 DSGVO:
  - *Die Einwilligung sollte durch eine eindeutige bestätigende Handlung erfolgen, mit der freiwillig, für den konkreten Fall, in **informierter Weise und unmissverständlich** bekundet wird, dass die betroffene Person mit der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten einverstanden ist, etwa in Form einer schriftlichen Erklärung, die auch elektronisch erfolgen kann, oder einer mündlichen Erklärung. Dies könnte etwa durch Anklicken eines Kästchens beim Besuch einer Internetseite, durch die Auswahl technischer Einstellungen für Dienste der Informationsgesellschaft oder durch eine andere Erklärung oder Verhaltensweise geschehen, mit der die betroffene Person in dem jeweiligen Kontext eindeutig ihr **Einverständnis mit der beabsichtigten Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten signalisiert.***

## **PROBLEM:**

**IN WELCHE SPRACHE MUSS DIE EINWILLIGUNG ERTEILT WERDEN ?**



Eine Einwilligung wird dann "in Kenntnis der Sachlage" erteilt, wenn der *Verbraucher weiß*, dass seine Erklärung ein Einverständnis darstellt und worauf sie sich bezieht (BGH, Urteil vom 25. Oktober 2012–I ZR 169/10 –, Rn. 24, juris)

Dies bedeutet aber in der Konsequenz, dass der Verantwortliche in jedem Einzelfall prüfen muss, ob die betroffene Person den Inhalt und die Bedeutung der Einwilligung tatsächlich erfasst und verstanden hat.

**Ist die betroffene Person der deutschen Sprache nicht hinreichend mächtig, muss ihr der Sachverhalt in ihrer Sprache vermittelt werden.**



- **ohne Einwilligung** ist die Datenverarbeitung dann rechtmäßig, wenn sie für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen (Art. 6 Abs. 1 b) DSGVO)
- Beispiel: Die (erforderlichen) Daten der Mietinteressenten dürfen auch **ohne Einwilligung** für die Dauer des Bewerbungsverfahrens /Auswahlverfahrens verarbeitet werden.



- Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der Daten zu den persönlichen Verhältnissen, wirtschaftlichen Verhältnisse und dem bisheriges Wohnverhalten ist Art. 6 Abs. 1 b) der DSGVO (Vertragserfüllung/Vertragsanbahnung)
- Eine Einwilligung gemäß Art. 6 Abs. 1 a) ist nicht erforderlich
- Daten zu künftiges Wohnverhalten, soweit es sich um solche über die **Herkunft, Religion, sexuelle Identität handelt, dürfen jedoch auf dieser Grundlage nicht erhoben werden** (=besondere Kategorien personenbezogener Daten)

# Besondere Kategorien personenbezogener Daten (Art. 9 DSGVO , § 48 BDSG-neu)



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Die Verarbeitung von Daten, aus denen die

- rassistische und ethnische **Herkunft**,
- politische Meinungen,
- **religiöse oder weltanschauliche Überzeugungen** oder
- die Gewerkschaftszugehörigkeit hervorgehen, sowie
- genetischen Daten,
- biometrischen Daten zur eindeutigen Identifizierung einer natürlichen Person,
- Gesundheitsdaten oder
- Daten zum Sexualleben oder der **sexuellen Orientierung** einer natürlichen Person

**ist grundsätzlich unzulässig! (Art. 9 Abs. 1 DSGVO)**

# Besondere Kategorien personenbezogener Daten - Ausnahmen



Die Verarbeitung von besonderen Kategorien personenbezogener Daten ist ausnahmsweise zulässig, wenn entweder

- **Einwilligung** der betroffenen Person (Art. 9 Abs. 2 a) DSGVO) vorliegt;
- Verarbeitung erforderlich ist, damit der **Verantwortliche** oder die betroffene Person die ihm bzw. ihr aus dem Arbeitsrecht und dem **Recht der sozialen Sicherheit und des Sozialschutzes** erwachsenden Rechte ausüben und seinen bzw. ihren **diesbezüglichen Pflichten** nachkommen kann (Art. 9 Abs. 2 b) DSGVO)
- Verarbeitung ist zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich (Art. 9 Abs. 2 f) DSGVO) erforderlich

# Teil-Lösung Fallbeispiel

## Vertragsanbahnung



- Alle erforderlichen Daten -mit Ausnahme der Daten zu Herkunft, Religion, sexuelle Identität (besondere Kategorien personenbezogener Daten) können auch ohne Einwilligung der betroffenen Person verarbeitet werden; Rechtsgrund der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 b) DSGVO (Vertragsanbahnung)
- Die Daten zu Herkunft, Religion, sexuelle Identität (besondere Kategorien personenbezogener Daten)-können nur mit spezieller Einwilligung der betroffenen Person verarbeitet werden (Art. 9 Abs. 2 a) DSGVO)

- Der Vermieter erhebt **personenbezogene Daten** (Name, Vorname, Adresse), damit Mietinteressenten identifiziert (identifizierbar gemacht) werden können.
- Es liegt eine **Datenverarbeitung** vor
- Es braucht hierfür eine Rechtsgrundlage.
  - Der Vermieter benötigt die Daten zur Vertragsanbahnung gem. Art 6 Abs. 1 b) DSGVO
  - Eine wirksame Einwilligung im Sinne der DSGVO dürfte nicht vorliegen, denn das Vorliegen eines gesetzlichen Erhebungsgrundes schließt die Einwilligung aus.

Im Zeitraum vom Angebot der Wohnung bis zur Mitteilung des Mietinteressenten, eine Wohnung anmieten zu wollen, dürfen folgende Daten erhoben werden:

## ➤ **Daten zur Identifikation**

Name, Vorname und Anschrift. Zur Überprüfung darf der Vermieter Personalausweis einsehen, aber nicht kopieren.

## ➤ **Zusätzlich bei Vermietung einer geförderten Wohnung**

Übergabe des Wohnberechtigungsscheins (keine Kopie), genehmigte Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume

## ➤ **Mit Einwilligung des Mietinteressenten darf Vermieter weitere Daten erheben. (Nachweis der Freiwilligkeit!)**

Im Zeitraum nach Bekundung des Anmietinteresses bis zur Auswahl durch den Vermieter dürfen folgende Daten erhoben werden:

- Familienstand, wenn an Eheleute vermietet werden soll
- Anzahl der einziehenden Personen (Erwachsene/Kinder)
- Insolvenzverfahren
- Abgabe der Vermögensauskunft in den letzten 2 Jahren
- Räumungstitel in den letzten 5 Jahren
- Religion, Rasse, ethnische Herkunft bzw. Staatsangehörigkeit in Ausnahmefällen, wenn sachlich begründetes wohnungspolitisches Konzept vorliegt
- Arbeitgebern, Beschäftigungsverhältnis, Beruf
- Freies Einkommen
- Haustiere

In der Entscheidungsphase des Vermieters dürfen folgende weitere Daten erhoben werden:

- Zahlung der vereinbarten Miete und Nebenkosten beim Vorvermieter
- Pflichtverstöße beim Vorvermieter, die zur Kündigung berechtigten
- Einkommensnachweise (Gehaltsabrechnungen, Einkommensteuerbescheide, Kontoauszüge jeweils im nötigen Umfang, Unnötiges schwärzen)
- Ggf. Bonitätsauskunft
- Kontodaten

# Informationspflichten bei der Datenerhebung (Art. 13, 14 DSGVO)



**Der Verantwortliche (Vermieter) hat der betroffenen Person (Mietinteressent) zum Zeitpunkt der Erhebung personenbezogener Daten folgendes mitzuteilen:**

1. Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen und ggf. des Datenschutzbeauftragten
2. Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage, sowie Dauer der Speicherung
3. Ggf. Empfänger oder Kategorie von Empfängern der personenbezogenen Daten
4. Hinweis auf Auskunftsrecht, Beschwerderecht, Widerspruchsrecht, Recht auf Löschung usw.
5. Zusätzlich auch die Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden, wenn die Datenerhebung nicht bei der betroffenen Person erfolgt

# Informationspflichten bei der Datenerhebung (Art. 13, 14 DSGVO)

---



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

## Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit

Königstrasse 10 a  
70173 Stuttgart

Postanschrift:

Postfach 10 29 32  
70025 Stuttgart

Tel.: 0711/615541-0

FAX: 0711/615541-15

E-Mail: [poststelle@lfdi.bwl.de](mailto:poststelle@lfdi.bwl.de)



## Löschungspflicht für personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO, bei einem der folgenden Gründe:

- diese für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, **nicht mehr notwendig** sind;

Also: Löschung der Daten aller anderen Mietinteressenten –auch von denen eine Einwilligung vorliegt - nach Abschluss eines Mietvertrages mit einem anderen Mietinteressenten.

# III. Datenschutz während des Mietverhältnisses

---



- Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung während des Mietverhältnisses ist Art. 6 Abs. 1 b DSGVO soweit die Verarbeitung für die Erfüllung des Mietvertrages mit der betroffenen Person erforderlich ist.
- Im Falle der Erteilung einer wirksamen Einwilligung ist diese ebenfalls, zusätzliche Rechtsgrundlage

# III. Datenschutz während des Mietverhältnisses

## – Verbrauchsdaten

### (Heizung, Wasserverbrauch, Datenlogger)



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Verbrauchsdaten sind personenbezogene Daten, da es „Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche beziehen“ sind (Art. 4 Nr. 1 DSGVO)
- Für ihre Verarbeitung braucht es also eine Rechtsgrundlage, hier nach Art. 6 Abs. 1 b) DSGVO-Vertragserfüllung, weil die Datenerhebung zur Erfüllung der mietvertraglichen Abrechnungspflicht des Vermieters erforderlich ist bzw. zur Erfüllung der Instandhaltungspflicht (Datenlogger)
- Da die Datenerhebung nicht von der betroffenen Person (Mieter, Mitbewohner) erfolgt, sind diese nach Art. 14 DSGVO von der Datenerhebung zu informieren

# III. Datenschutz während des Mietverhältnisses

## – Weitergabe von Daten an Dritte

---



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Die Weitergabe von personenbezogenen Daten an Auftragnehmer Handwerker, Wartungsfirmen und Abrechnungsunternehmen bedarf immer einer Rechtsgrundlage. In Betracht kommt die Einwilligung oder Art. 6 Abs. 1 b) (Vertragserfüllung)
- Es ist für den Einzelfall zu prüfen, ob Auftragsverarbeitung i. S. Art. 4 Nr. 8 DSGVO vorliegt. Im Zweifel muss ein Auftragsverarbeitervertrag abgeschlossen werden

# III. Datenschutz während des Mietverhältnisses – Weitergabe von Daten an andere Mieter



- Mietern, die zur Kontrolle Ihrer Abrechnung die Verbrauchswerte der übrigen Mietparteien erfahren wollen, haben unter Umständen hierauf mietrechtlich Anspruch, insbesondere im Rahmen der Belegeinsicht
- Die Weitergabe der Daten, bei denen es sich um personenbezogene Daten handelt, stellt Datenverarbeitung dar und bedarf deshalb einer Rechtsgrundlage
- In Betracht kommt als Rechtsgrundlage:
  1. **Einwilligung** der betroffenen Person mit der Weitergabe zu dem jeweiligen Zweck
  2. Art. 6 Abs. 1 c) DSGVO (Vertragserfüllung)
  3. die Verarbeitung ist zur **Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung** erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt (Art. 6 Abs. 1 c) DSGVO)
  4. die Verarbeitung ist für die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich (Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO)
- Bei der **Weitergabe dieser Daten** an die eine Auskunft begehrenden Mieter handelt es sich um eine Übermittlung von personenbezogenen Daten, die, wenn sie nicht bereits zur Vertragserfüllung und als Erfüllung einer Rechtspflicht gerechtfertigt ist, jedenfalls zur Wahrung berechtigter Interessen eines Dritten erforderlich ist, da kein Grund zu der Annahme besteht, dass die übrigen Mietparteien ein schutzwürdiges Interesse am Ausschluss der Übermittlung haben.

# III. Datenschutz während des Mietverhältnisses – Weitergabe von Daten an Behörden



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Die Weitergabe von personenbezogenen Daten an Behörden ist Datenverarbeitung und bedarf deshalb ebenfalls einer Rechtsgrundlage
  
- In Betracht kommt als Rechtsgrundlage:
  - **Einwilligung** der betroffenen Person mit der Weitergabe zu dem jeweiligen Zweck
  - die Verarbeitung ist zur **Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung** erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt (Art. 6 Abs. 1 c) DSGVO)

### III. Datenschutz während des Mietverhältnisses – Weitergabe von Daten an Behörden (Vermieterbescheinigung)

---



#### Beispiel 2:

Der Mieter bezieht Arbeitslosengeld II. Das für ihn zuständige Jobcenter übergibt ihm das Formular „Vermieterbescheinigung“ und fordert ihn auf, dies von seinem Vermieter ausfüllen zu lassen und zur Akte zu reichen, da sonst keine Leistungsbewilligung erfolgen könne.

Der Vermieter füllt die Bescheinigung aus und schickt sie direkt an das Jobcenter.

## Ist dieses Verhalten datenschutzrechtlich rechtmäßig?

### III. Datenschutz während des Mietverhältnisses – Weitergabe von Daten an Behörden (Vermieterbescheinigung)

---



#### Lösungsansatz des Beispiels:

- Das Formular enthält personenbezogene Daten, sodass BDSG und DSGVO anwendbar sind
- Die Auskünfte des Vermieters und die Weitergabe an das Jobcenter stellen auch eine Datenverarbeitung dar
- Also braucht es eine Rechtsgrundlage für die Verarbeitung:
  - (stillschweigende) **Einwilligung des Mieters** durch Vorlage beim Vermieter ?
    - Nein, es fehlt schon an der Freiwilligkeit
  - Art. 6 Abs. 1 c) DSGVO: **Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung des Verantwortlichen erforderlich?**
  - (Art. 6 Abs. 1 e) DSGVO: Verarbeitung ist für die **Wahrnehmung einer Aufgabe im öffentlichen Interesse erforderlich?**

### III. Datenschutz während des Mietverhältnisses – Weitergabe von Daten an Behörden (Vermieterbescheinigung)



#### Rechtspflicht des Vermieters zur Bescheinigung ?

- Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter oder dem Jobcenter eine sogenannte Mietbescheinigung auszustellen.
- Nach §67a Abs. 2 Satz 1 SGB X sind Sozialdaten beim Betroffenen zu erheben. Das Jobcenter ist deswegen verpflichtet, die für die Prüfung von Leistungen für Unterkunft und Heizung (Kosten der Unterkunft ) nach §22 SGB II benötigten Daten beim Betroffenen (Mieter !) selbst zu erheben.
- Auch der Mieter benötigt jedoch grundsätzlich keine Mietbescheinigung. Als Nachweis der Mietkosten reicht in der Regel die Vorlage des Mietvertrages und die Vorlage von Unterlagen zu Betriebs-, Heiz- und sonstigen Kosten aus. Zwar fehlen
- ohne eine Vermieterbescheinigung fehlen diverse Angaben wie das Alter des Hauses und zu eventuellen Modernisierungen. Sofern diese Daten überhaupt für die Leistungsbewilligung relevant sind, kann das Jobcenter das Alter eines Hauses beispielsweise beim Katasteramt/Baubehörde erfragen oder muss das Haus gegebenenfalls besichtigen und eigene Feststellungen treffen. (BSG, Urteil vom 25. Januar 2012 (Az. B 14 AS 65/11 R 1)

**FAZIT: Das Verhalten ist datenschutzrechtlich unzulässig !**



- Löschungspflicht für alle personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO wenn diese für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, **nicht mehr notwendig** sind
  
- Zeitpunkt des Wegfalls hängt vom jeweiligen Zweck der Datenbearbeitung ab:
  - Betriebskosten-Daten: mindestens bis zum Ablauf der Mieter-Einwendungsfrist (§556 Abs. 3 S. 4 BGB, 12 Monate nach Zustellung der Abrechnung)
  - Daten betreffend Vermieteransprüche: mindestens bis zum Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. §195 BGB (3 Jahre)
  - Im Falle eines Rechtsstreites: nicht vor rechtskräftigem Abschluss!

# V. Datenschutz bei Mietvertragsende – gesetzliche Aufbewahrungspflichten



- Löschungspflichten bestehen solange nicht, wie gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen. **Z. B. treffen den Hausverwalter auch Pflichten zur Aufbewahrung** von Unterlagen. (§§257 HGB, 147 AO) . Sie gelten entsprechend auch für die Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen (OLG München, Beschluss v. 20.3.2008, 34 Wx46/07)
- Aufzubewahren sind die grundlegenden Buchführungs-und Abschlussunterlagen: die Handelsbücher (handelsrechtlich) bzw. Bücher und Aufzeichnungen (steuerrechtlich), Inventare, Jahresabschlüsse, Lageberichte, Eröffnungsbilanzen sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Arbeitsanweisungen und sonstigen Organisationsunterlagen;
- ferner Buchhaltungsunterlagen: die empfangenen Handels- und Geschäftsbriefe, Wiedergaben der abgesandten Handels- und Geschäftsbriefe, Buchungsbelege; sowie **nur steuerrechtlich: "sonstige Unterlagen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind,,**
- Aufbewahrungsfristen:
  - Bücher, Aufzeichnungen, Jahresabschlüsse usw: 10 Jahre,
  - Kaufleute: sonstige Unterlagen: 6 Jahre ; sonst keine Aufbewahrungspflicht



Löschung aller Daten von Mietern –  
insbesondere auch Mietverträgen- nach Ende  
der Aufbewahrungsfristen!

# VI. Meldung einer Datenpanne nach Art. 33, 34 EU-DS-GVO

---



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

<https://www.baden-wuerttemberg.datenschutz.de/datenpanne-melden/>

# VI. Meldung einer Datenpanne nach Art. 33, 34 EU-DS-GVO



## MELDUNG EINER DATENPANNE NACH ART. 33, 34 EU-DS-GVO

### WO IST DIE DATENPANNE PASSIERT?

<b>Feld</b>	<b>Hilfe</b>	<b>Pflicht?</b>
Name des Verantwortlichen	Name der betroffenen Stelle (z.B. Unternehmen, Praxis, Behörde, Verein)	Ja
Straße und Hausnummer	Straße und Hausnummer	Ja
PLZ	Postleitzahl	Ja
Ort	Ort	Ja
Internetseite	Webadresse	Nein
Name der meldenden Person	Name der Person, die die Datenpanne an die Aufsichtsbehörde meldet	Ja
Funktion der meldenden Person beim Verantwortlichen		Ja
E-Mail-Adresse der meldenden Person		Ja
Telefon-Nr. der meldenden Person		Ja

# VI. Meldung einer Datenpanne nach Art. 33, 34 EU-DS-GVO



<b>Feld</b>	<b>Hilfe</b>	<b>Pflicht?</b>
Beschreibung der Datenpanne	An dieser Stelle genügt eine kurze Zusammenfassung des Vorfalls. <i>Mögliche „Datenpannen“ sind z.B.:</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Fehlversendung/Sendung an falschen Adressaten</i></li> <li>2. <i>Unberechtigte Weitergabe/unberechtigter Zugriff Dritter</i></li> <li>3. <i>Datenverlust durch verloren gegangenes Medium</i></li> <li>4. <i>Datenverlust durch Hacking</i></li> <li>5. <i>Datenverlust durch Ausspähen (z. B. Skimming)</i></li> <li>6. <i>Datenverlust durch Diebstahl</i></li> </ol> <i>Datenverlust durch sonstige Umstände (bitte erläutern)</i>	Ja
Zeitpunkt des Vorfall	Bitte das Datum eintragen, wann die Datenpanne passiert ist.	Ja
Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Vorfalls	Bitte eintragen, wann Sie die Datenpanne bemerkt haben bzw. Sie über diese informiert wurden.	Ja
Welche Datenarten sind betroffenen?	Nennung der Datenkategorien wie z.B. Beschäftigtendaten, Kundendaten, Bankverbindungsdaten, Gesundheitsdaten etc.	Ja
Die Daten wie vieler Personen sind betroffen?	Falls die Zahl der Betroffenen nicht genau ermittelt werden kann oder konnte, geben Sie bitte eine geschätzte Obergrenze an.	Ja
Wie viele personenbezogene Datensätze sind betroffen?	Nennung der (wenigstens ungefähren) Zahl der von der Datenpanne betroffenen Datensätze	Ja
Welche Folgen der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten halten Sie für wahrscheinlich?	Die wahrscheinlichen oder bereits eingetretenen nachteiligen Folgen für die Betroffenen (z.B. unberechtigte Kontoabbuchungen, Identitätsdiebstahl, Ruf-/Imageschädigung, Existenzgefährdung, Lebensgefährdung, Bloßstellung, Identitätsdiebstahl, Geheimnisoffenbarung) sind aufzuführen.	Ja

# VI. Meldung einer Datenpanne nach Art. 33, 34 EU-DS-GVO



**WELCHE GEGENMAßNAHMEN WURDEN VOM VERANTWÖRTLICHEN ERGRIFFEN ODER WERDEN VORGESCHLAGEN?**

Feld	Hilfe	Pflicht?
Welche Gegenmaßnahmen haben Sie bereits eingeleitet, welche weiteren Gegenmaßnahmen sind geplant?	Bitte erläutern Sie ausführlich die ergriffenen oder noch geplanten Gegenmaßnahmen im Hinblick auf den konkreten Vorfall sowie auf das Ziel, derartige Vorfälle zukünftig zu verhindern.	Ja
Besteht nach Ihrer Einschätzung für Sie die Pflicht, die Betroffenen zu benachrichtigen (Art. 34 DS-GVO)?	Ja/Nein	Ja
Falls nein: Bitte begründen Sie Ihre Entscheidung.	Warum besteht in diesem Fall keine Benachrichtigungspflicht?	Ja
Falls ja: Wie und wann wurden (werden) die Betroffenen benachrichtigt und welche Gegenmaßnahmen haben Sie ihnen empfohlen?	<i>Geben Sie bitte hier an:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wann wurden oder werden die Betroffenen über den Vorfall informiert?</li> <li>➤ Auf welche Weise wurden oder werden die Betroffenen informiert?</li> <li>➤ Welche konkreten Gegenmaßnahmen haben Sie den Betroffenen empfohlen?</li> </ul>	Ja

**SONSTIGE MITTEILUNGEN AN DIE DATENSCHUTZAUF SICHTSBEHÖRDE**

Feld	Hilfe	Pflicht?
Wie möchten Sie über den Fortgang Ihrer Meldung informiert	Post, E-Mail verschlüsselt...	Nein

# VI. Meldung einer Datenpanne nach Art. 33, 34 EU-DS-GVO



Falls Sie sich parallel an andere Behörden gewandt haben, an wen?	Bitte ggf. Institution/en eintragen	Ja
Wurde Strafanzeige erstattet?	Wurde Strafanzeige gestellt? Falls ja, teilen Sie uns bitte die betreffende Dienststelle und das Aktenzeichen mit.	Ja
Sonstiger Hinweis:		Nein

# Exkurs Auftragsverarbeiter (§ 4 Nr. 8 DSGVO)



- „Auftragsverarbeiter“ = natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die personenbezogene Daten im Auftrag des Verantwortlichen verarbeitet;
- Die wesentlichen Vorgaben zur Auftragsverarbeitung und zu den damit einhergehenden **Pflichten des Auftragsverarbeiters sind in Art. 28 DSGVO und §62 BDSG-neu geregelt**
- Insbesondere hat auch der Auftragsverarbeiter ein **Verarbeitungsverzeichnis zu führen (Art. 30 Abs. 2 DSGVO, §70 BDSG-neu)**, die **Sicherheit der Verarbeitung gewährleisten** und gegebenenfalls einen **Datenschutzbeauftragten zu benennen (§38 BDSG-neu)**



- Im Falle der Beauftragung eines Dritten mit der Verarbeitung personenbezogener Daten (Auftragsverarbeitung) ist **der Verantwortliche** des Auftraggebers für die Einhaltung aller Datenschutz-Bestimmungen **zuständig** (Art. 5 Abs. 2 DSGVO)
- Auftragsverarbeiter dürfen ohne **vorherige schriftliche Genehmigung** des Verantwortlichen keine weiteren Auftragsverarbeiter hinzuziehen. Bei Erteilung einer allgemeinen Genehmigung hat der Auftragsverarbeiter den Verantwortlichen über jede beabsichtigte Hinzuziehung oder Ersetzung zu informieren. Der Verantwortliche kann in diesem Fall die Hinzuziehung oder Ersetzung untersagen
- **Zwischen Verantwortlichen und Auftragsverarbeiter ist zwingend ein schriftlicher oder elektronischer Vertrag mit dem Inhalt des Art. 28 Abs. 3 DSGVO abzuschließen!!!**



- Nach Art. 28 DSGVO ist jeder, der personenbezogene Daten im Auftrag eines anderen verarbeitet, Auftragsverarbeiter, egal welche und wie viele und wie oft Daten verarbeitet werden. Daher ist ein beauftragter Makler ein Auftrags(daten)verarbeiter. Der Vermieter benötigt eine vertragliche Vereinbarung (Auftragsverarbeitungsvertrag) mit dem Makler über die Einhaltung der Bedingungen des Artikels 28 DSGVO.

# Exkurs Auftragsverarbeiter (§ 4 Nr. 8 DSGVO)



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

## Muster für Auftragsverarbeitungsvertrag

**bitkom**

<https://www.lida.bayern.de/media/must>



<https://www.bitkom.org/NP-Themen/NP-Vertrauen-Sicherheit/Datenschutz/EU-DSG/170515-Auftragsverarbeitung-Anlage-Mustervertrag-online.pdf>



<https://www.bvdnet.de/wp-content/uploads/2017/07/Muster-AV-Vertrag.doc>



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**