



Datenschutz für den Vermieter

Was bedeutet die neue Datenschutz-Verordnung für den Vermieter?

Die neue Datenschutz-Verordnung tritt am 25. Mai 2018 in Kraft. Durch diese Verordnung werden Daten geschützt, die einer Person zugeordnet werden können, also z.B. Name, Adresse, Geburtstag, Telefonnummer, Bankverbindungsdaten. Damit ist jeder Vermieter zur Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet, unabhängig von der Anzahl der zu vermietenden Wohnungen. Derzeit gibt es zu den Neuregelungen noch keinerlei Rechtsprechung und es muss abgewartet werden, wie sich diese entwickelt. Die Informationen spiegeln den derzeitigen Wissenstand wider und sollen einen ersten Einblick in die Neuregelung geben.

Welche Rechte und welche Pflichten ergeben sich daraus?

Es dürfen nur Daten verarbeitet oder gespeichert werden, die für den konkreten Zweck notwendig sind. Alle darüber hinausgehenden Daten sind unverzüglich zu löschen. Es ist also stets darauf zu achten, welche Daten erhoben werden. Für die Datenerhebung oder Speicherung muss vorab immer der konkrete Zweck festgelegt werden.

Welche Informationspflichten gegenüber dem Mieter bestehen?

Vermieter müssen bereits vor Mietbeginn und später immer dann, wenn Daten neu verarbeitet werden, erklären, was mit den personenbezogenen Daten des Mieters geschieht. Folgende Hinweise müssen gegeben werden: Name und Kontaktdaten des Vermieters, Grund der Datenerhebung, Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung, Rechte des Mieters im Bereich des Datenschutzes, die Einschränkung der Verarbeitung, Beschwerderecht bei der Datenschutzbehörde, Widerruflichkeit der Einwilligung und die Empfänger der Daten.

Muss ein Datenschutzbeauftragter bestellt werden?

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

Wo dürfen die Mietvertragsunterlagen aufbewahrt und wie müssen die Daten geschützt werden?

Unterlagen in Papierform müssen so aufbewahrt werden, dass ein Zugriff Unbefugter ausgeschlossen ist. Ein Aufbewahren im Safe oder in einem verschlossenen Schrank ist möglich, wenn sichergestellt ist, dass nur der berechtigte Vermieter Zugriff hat. Unbefugte und Dritte dürfen nicht darauf zugreifen können, d.h. sie dürfen das Passwort des Safes nicht kennen und/oder keinen Schlüssel dafür besitzen. Auf keinen Fall darf der Mietvertrag offen herumliegen, so dass er für jedermann einsehbar ist. Eine normale Schublade als Aufbewahrungsort ist zu verneinen, da auch hier ungehinderter Zugriff möglich ist. Bei der digitalen Sicherung der Daten ist darauf zu achten, dass eine Sicherung anhand von Passwörtern und verschiedenen Benutzerkonten erfolgt. Das Abspeichern in einer Cloud ist problematisch, da die Datenspeicherung außerhalb des persönlichen Zugriffsbereichs erfolgt. Hier kann ein Auftragsverarbeitungsvertrag Abhilfe schaffen und damit eine Speicherung ermöglichen.

Was darf anhand der Selbstauskunft abgefragt werden?

Nach derzeitigem Kenntnisstand dürfen Namen sowie Alter als auch Anzahl der potentiellen Mieter, Einkommen, Anzahl der Kinder, Art und Anzahl der Tiere, eröffnetes und noch nicht abgeschlossenes Verbraucherinsolvenzverfahren und gewerbliche Nutzung abgefragt werden.

Welche Fragen sind unzulässig?

In der Vergangenheit hat die Rechtsprechung viele Punkte zum Fragerecht geklärt. Mit der Neuregelung der DS-GVO dürfen auch andere Fragen, wie solche zu Religion und Herkunft, nicht gestellt werden.

Dürfen zukünftig Bonitätsabfragen gestellt werden?

Die Forderung auf Vorlage einer „Schufa-Auskunft“ oder „Schufa-Selbstauskunft“ ist wohl unzulässig. Diese Auskünfte enthalten deutlich mehr Daten als notwendig und führen somit zu einer über das erforderliche Maß hinausgehenden Erhebung von Daten. Wenn der Abschluss des Mietvertrags aber unmittelbar bevorsteht, dürfen Bonitätsauskünfte eingeholt werden.

Was ist bei der Betriebskostenabrechnung zu beachten?

Sofern vereinbart, muss der Vermieter über die Betriebskosten abrechnen. Hierzu ist notwendig, dass die Heizung oder die Wasserzähler abgelesen werden. Die Durchführung durch eine Fachfirma ist notwendig und zulässig. Daten an die Firmen dürfen weitergegeben werden, da der Vermieter ansonsten seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung nicht nachkommen kann. Daten wie Name, Telefonnummer und Adresse dürfen nach unserem Kenntnisstand an Wartungsfirmen und Abrechnungsunternehmen zum Zwecke der Erstellung der Betriebskostenabrechnung weitergegeben werden. Beim Belegeinsichtsrecht haben Mieter Anspruch auf die Offenlegung der Verbrauchswerte der anderen Parteien, um die eigenen Werte zu kontrollieren. Eine Offenlegung der Werte der anderen Mieter ist gestattet, da der Vermieter hierzu gesetzlich auch verpflichtet ist.

Was ist mit Mieterhöhungen und des zu benennenden Mietzinses des vorhergehenden Mieters?

Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durch die Benennung von drei Vergleichswohnungen sowie die Angabe der Miete des vorhergehenden Mieters bei der Mietpreisbremse sind nach wie vor möglich. Die gesetzliche Verankerung rechtfertigt die Benennung der Vergleichswohnungen und die Angabe der Miete des vorhergehenden Mieters.

Was ist mit der Videoüberwachung?

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.

Was ist ein Verarbeitungsverzeichnis?

Das Verarbeitungsverzeichnis dokumentiert die wesentlichen Informationen der Datenverarbeitung wie Zweck, Lösungsfristen, Empfänger etc. Das Verzeichnis ist für alle Verarbeitungstätigkeiten zu führen. 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.

Was ist ein Auftragsverarbeitungsvertrag und mit wem müssen Auftragsverarbeitungsverträge abgeschlossen werden?

Die Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten durch einen Dienstleister (Auftragnehmer) ist Auftragsdatenverarbeitung. Der Auftraggeber wird zum Verantwortlichen und der Auftragnehmer wird zum Auftragsverarbeiter. Ein Auftragsverarbeitungsvertrag ist ein Vertrag zur Datenverarbeitung im Auftrag, er regelt die betriebliche Datenverarbeitung mithilfe eines Dienstleisters, der dem Auftraggeber weisungsgebunden ist. Es müssen daher Auftragsverarbeitungsverträge z.B. mit folgenden Auftragnehmern abgeschlossen werden: Heizungsableser, Stromanbieter (falls Vertrag auf den Vermieter läuft), u. U. Handwerkern etc. Die Daten selbst dürfen an den Auftragsverarbeiter weitergegeben werden, damit der Vermieter seine vertraglichen Pflichten erfüllen kann.

Wie lange müssen die Unterlagen aufbewahrt werden?

Nach der Datenerhebung sind die Daten von Mietern ohne unangemessene Verzögerung zu löschen, sobald sie ihren Zweck erfüllt haben. Das ist normalerweise beim Auszug der Fall oder spätestens dann, wenn die Nebenkosten und die Kautionsabrechnung sind. Die verpflichtende zehnjährige Aufbewahrungspflicht aus dem Handels- und Steuerrecht kann jedoch eine längere Aufbewahrungspflicht rechtfertigen.

Wie hoch sind die Bußgelder bei einem Verstoß?

Dabei kommt es auf die Art, Dauer und Schwere des Verstoßes an. Die Aufsichtsbehörde wird vermutlich zunächst eine Verwarnung aussprechen und auf den Verstoß hinweisen. Theoretisch können Geldbußen von bis zu 20 Millionen Euro erhoben werden.