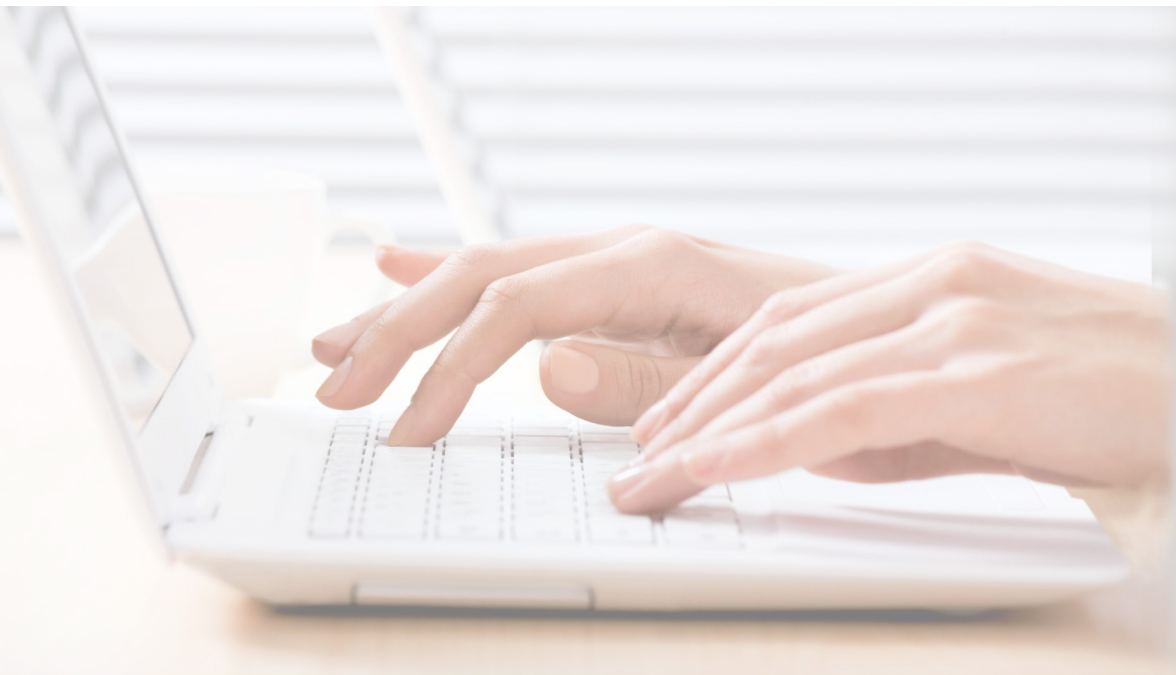




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Datenschutz im Mietrecht



| | |
|---|-----------|
| 1. Einführung | 1 |
| 2. Überblick | 1 |
| 2.1 Anwendungsbereich | 1 |
| 2.2 Verantwortlicher/ Auftragsdatenverarbeiter..... | 1 |
| 2.3 Verarbeitungsverzeichnis..... | 2 |
| 2.4 Auftragsverarbeitung und Auftragsverarbeitungsvertrag | 2 |
| 2.5 Datenschutzbeauftragter..... | 3 |
| 2.6 Technische und organisatorische Maßnahmen (TOMs)..... | 4 |
| 2.7 Rechtfertigungsgründe | 5 |
| 2.8 Einwilligung..... | 5 |
| 2.9 Informationspflicht..... | 6 |
| 3. Datenschutz im Mietrecht | 6 |
| 3.1 Mietvertragsanbahnung | 6 |
| 3.2 Laufendes Mietverhältnis..... | 10 |
| 4. Löschung der Daten, Aufbewahrungspflicht | 12 |
| 5. Bußgelder | 13 |
| 6. Anlagen | 13 |
| 6.1 Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeit (Muster)..... | 14 |
| 6.2 Mögliche Inhalte eines Verarbeitungsverzeichnisses (Muster-ZV)..... | 18 |
| 6.3 Informationsschreiben (Muster) | 20 |



1. Einführung

In der ab 28. Mai 2018 geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) gibt es verschiedene Neuerungen und viele formale Anforderungen, welche zu beachten sind. Im Folgenden werden die wichtigsten Neuerungen zusammen gestellt.

2. Überblick

2.1 Anwendungsbereich

Zur Einhaltung des Datenschutzes sind sämtliche Unternehmen verpflichtet, die einer wirtschaftlichen Tätigkeit nachgehen. Unter den Unternehmerbegriff fallen damit Vermieter, egal wie viele Wohnungen sie besitzen. Aber auch Hausverwalter und Makler werden unter den Unternehmensbegriff subsumiert. Das neue Datenschutzrecht findet Anwendung, wenn mit personenbezogenen Daten gearbeitet wird. Personenbezogene Daten sind Informationen, die sich auf eine bestimmte oder bestimmbar natürliche Person beziehen. Personenbezogene Daten sind also: Name, Anschrift, Telefonnummer, Steuernummer, Bankverbindung usw. Der Datenschutz beginnt, sobald die Daten einer Person zugeordnet und diese Informationen erhoben, gespeichert oder verarbeitet werden. Zu beachten ist, dass unter das neue Datenschutz-Recht nicht nur Daten fallen, die in digitaler Form verarbeitet werden, sondern auch handschriftliche Aufzeichnungen.

2.2 Verantwortlicher/ Auftragsdatenverarbeiter

Der Verantwortliche und der Auftragsverarbeiter sind zu unterscheiden, da sie verschiedene Verpflichtungen haben. Der Verantwortliche kann eine natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle sein, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet. Der Verantwortliche ist für die Sammlung der Daten und die Bestimmung ihrer Rechtsgrundlage verantwortlich. Er legt den Zweck der Verarbeitung fest und muss technische und organisatorische Maßnahmen (TOM's) treffen, um die Daten zu schützen (mehr zu den TOM's im Kapitel 2.6). Er muss sicherstellen, dass nur solche personenbezogenen Daten verarbeitet werden, die für den jeweiligen Zweck erforderlich sind. Der Auftragsverarbeiter hingegen ist eine natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die personenbezogene Daten im Auftrag des Verantwortlichen verarbeitet. Er führt die eigentliche Verarbeitung durch. Er entscheidet, wie die personenbezogenen Daten gespeichert und welche Maßnahmen zur Sicherung der Daten ergriffen werden. Ihm obliegt die Entscheidung, wie Angaben der betroffenen Personen übernommen und wann sie gelöscht werden. Er darf die Daten aber nur auf Weisung des Verantwortlichen verarbeiten. Verstößt der Auftragsverarbeiter dagegen, indem er z.B. die Zwecke der Verarbeitung selbst bestimmt,



wird er nach dem neuen Datenschutzrecht selbst zum Verantwortlichen. Stellt der Verantwortliche fest, dass die Daten nicht nach Weisung verarbeitet werden, so ist er verpflichtet, sofort Gegenmaßnahmen zu ergreifen mit dem Ziel, die Folgen des Verstoßes rückgängig zu machen. Genauso verhält es sich auch mit dem Auftragsverarbeiter, wenn seine ihm unterstellten Personen sich nicht an die Weisungen des Verantwortlichen halten. Werden die rechtmäßigen Anweisungen des Verantwortlichen nicht beachtet oder wird dagegen verstoßen, so ist der Auftragsverarbeiter schadensersatzpflichtig.

2.3 Verarbeitungsverzeichnis

Sowohl Verantwortlicher, als auch Auftragsdatenverarbeiter müssen ein schriftliches Verarbeitungsverzeichnis führen. Das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten hat die Aufgabe, die wesentlichen Informationen einer Datenverarbeitung (Zweck, Löschungsfristen, Empfänger etc.) schriftlich zu dokumentieren. Das Verzeichnis muss auf Anfrage der Aufsichtsbehörde zur Verfügung gestellt werden, damit es auf die sachgerechte und rechtmäßige Verarbeitung überprüft werden kann. Empfehlenswert ist es daher, das Verarbeitungsverzeichnis sorgfältig zu führen und regelmäßig zu aktualisieren. Das Verzeichnis ist für alle Verarbeitungstätigkeiten zu führen und es ist festzuhalten, in welchem Zusammenhang mit den personenbezogenen Daten gearbeitet wird. 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.),
- Rechtsgrundlagen für die Datenerhebung

Um die Arbeit zur Erstellung eines Verarbeitungsverzeichnisses zu erleichtern, befindet sich im Anhang ein Muster. Das Verarbeitungsverzeichnis ist beispielhaft ausgefüllt und soll so das Erstellen des eigenen Verarbeitungsverzeichnisses erleichtern.

2.4 Auftragsverarbeitung und Auftragsverarbeitungsvertrag

Auftraggeber bzw. Verantwortliche dürfen personenbezogene Daten grundsätzlich nicht an Dritte weitergeben. Der Auftragsdatenverarbeiter wird rechtlich wie ein Teil des verantwortlichen Unternehmens eingestuft und ist damit nicht (mehr) Dritter. Die Auftragsdatenverarbeitung bezeichnet also die Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten durch einen Dienstleister (Auftragnehmer). Zu den Pflichten des Auftragsverarbeiters zählen:

- Führen eines Verfahrensverzeichnisses
- Zusammenarbeit mit der Datenschutzaufsicht



- Maßnahmen zur Datensicherheit
- Bestellung eines betrieblichen Datenschutzbeauftragten (falls erforderlich)
- den Verantwortlichen zu informieren, wenn Weisungen nach Ansicht des Auftragsverarbeiters gegen die Datenschutz-Grundverordnung oder andere Datenschutzbestimmungen verstoßen
- die Pflicht zur Meldung von Datenschutzverstößen an den Verantwortlichen

Möchte der Auftragsverarbeiter einen weiteren Auftragsverarbeiter (Subunternehmer) in Anspruch nehmen, so darf er dies nur,

- mit schriftlicher Genehmigung des Verantwortlichen und
- unter Vereinbarung der gleichen Datenschutzstandards, die zwischen dem Verantwortlichen und ihm gelten.

Die Grundlage für die Zusammenarbeit ist ein schriftlicher Vertrag (AV-Vertrag). Der Auftraggeber wird zum Verantwortlichen und der Auftragnehmer wird zum Auftragsverarbeiter. Ein AV-Vertrag ist ein Vertrag zur Datenverarbeitung im Auftrag, er regelt die betriebliche Datenverarbeitung mithilfe eines Dienstleisters, der dem Auftraggeber weisungsgebunden ist. In der Regel werden Auftragsdatenverarbeitungsverträge von den Dienstleistern angeboten und können dort erfragt werden.

2.5 Datenschutzbeauftragter

Ein Datenschutzbeauftragter ist eine natürliche Person oder ein Unternehmen, der/ das bestellt wird, um die Einhaltung des Datenschutzes sicherzustellen und zu überwachen. Die Aufgaben des Datenschutzbeauftragten sind:

- Aufklärung über datenschutzrechtliche Pflichten
- Überwachung der Einhaltung der datenschutzrechtlichen Pflichten
- Führung des Verarbeitungsverzeichnisses und Dokumentation
- Erster Ansprechpartner für Anfragen von Behörden oder betroffenen Personen

Die Bestellung muss zukünftig nicht mehr schriftlich erfolgen. Die verpflichtende Bestellung eines Datenschutzbeauftragten ist für alle Unternehmen relevant, die personenbezogene Daten verarbeiten. Irrelevant ist, ob es sich um Daten handelt, die online oder auf Papier verarbeitet werden. Nach der neuen Datenschutz-Grundverordnung muss ein Datenschutzbeauftragter bestellt werden, wenn in der Regel mindestens zehn Personen ständig mit der automatisierten Verarbeitung (Datenverarbeitung mithilfe von Datenverarbeitungsanlagen wie z.B. am PC) personenbezogener Daten im Unternehmen beschäftigt sind. Die Verarbeitung muss für die Beschäftigten zum Berufsalltag gehören und zu der Anzahl der Beschäftigten zählen freie Mitarbeiter, Praktikanten, Teilzeitkräfte etc. mit. Private Einzelvermieter werden in der Regel nicht davon betroffen sein, da die Anzahl der erforderlichen Personen nicht



erreicht wird. Die Beauftragung eines Datenschutzbeauftragten kann dennoch freiwillig erfolgen, wenn Hilfe bei der Einhaltung der Datenschutz-Vorschriften benötigt wird.

2.6 Technische und organisatorische Maßnahmen (TOMs)

Technische und organisatorische Maßnahmen sind alle Handlungen, die die Vorgänge in Einklang zu den Vorgaben der Verordnung zu bringen. Die technischen und organisatorischen Maßnahmen sind quasi eine Datenschutz-Dokumentation, weil sie den Datenschutz im Unternehmen kontrollieren. Es soll zeigen, wie die Daten der Betroffenen geschützt und abgesichert sind. Es gilt der Grundsatz: je mehr und je sensibler die Daten sind, desto mehr Schutz ist erforderlich. Mögliche Sicherungsmechanismen sind: Zugangs-, Datenträger-, Speicher-, Benutzer-, Übertragungs-, Eingabe- und Transportkontrollen. Konkrete Maßnahmen sind etwa bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen den Zutritt oder Eingriff durch Unbefugte, die gezielte Aufteilung von Aufgaben und Befugnissen auf verschiedenen Instanzen oder die Protokollierung von Tätigkeiten. Allerdings unterliegt dem Verantwortlichen und dem Auftragsdatenverarbeiter ein gewisses Auswahlmessen hinsichtlich der Entscheidung, welche konkreten Maßnahmen zur Gewährleistung eines angemessenen Schutzes ergriffen werden. Die Maßnahmen werden im Folgenden erläutert:

- Pseudonymisieren:
Persönliche Daten werden beispielsweise durch Zahlenfolgen ersetzt, damit keine Zuordnung mehr erfolgen kann
- Verschlüsselung:
Schutz der Daten vor unberechtigtem Zugang durch Passwörter.
- Gewährleistung der Vertraulichkeit:
Alles was mit Zutritt und Zugang zu tun hat. Wie wird gewährleistet, dass nur Berechtigte Zugang zum Serverraum haben?
- Gewährleistung der Integrität:
Wie werden Änderungen oder Löschungen gesteuert? Wie wird die Richtigkeit der verarbeiteten Daten gewährleistet?
- Gewährleistung der Verfügbarkeit:
Verfügbarkeit der Daten bei Stromausfall?
- Gewährleistung der Belastbarkeit der Systeme:
Regelmäßige Kontrolle, ob die Systeme gegen Unfälle oder Eindringlinge sicher sind.
- Verfahren zur Wiederherstellung der Verfügbarkeit personenbezogener Daten nach einem physischen oder technischen Unfall:
Vorgehensweisen bei einem Zwischenfall, wenn z.B. alle Daten auf dem Server gelöscht werden.
- Verfahren regelmäßiger Überprüfung, Bewertung und Evaluierung der Wirksamkeit der technischen und organisatorischen Maßnahmen:
Überprüfung der Effektivität der Maßnahmen.
- Schriftliche Dokumentation von sonstigen Maßnahmen:
Datenschutz Anweisungen an Mitarbeiter gegeben?

Solche technischen Maßnahmen könnten beispielsweise sein:

- PC mit aktueller Anti Viren Software ausstatten



- PC mit Passwörtern schützen
- Verschlüsselte Weitergabe von Daten (hierfür gibt es Verschlüsselungssoftware)
- Sicherheitskopien der Daten erstellen

2.7 Rechtfertigungsgründe

Die Datenschutz-Grundverordnung ist ein Verbotsgesetz mit Erlaubnisvorbehalt. Es gilt der Grundsatz: keine Datenverarbeitung ohne Rechtsgrundlage! Als Erstes muss überprüft werden, ob eine Rechtsgrundlage vorhanden ist, die die Erhebung, Speicherung oder Verarbeitung der Daten rechtfertigt. Liegt keine Rechtsgrundlage vor, dürfen die Daten auch nicht erhoben werden. Das Gesetz sieht hierzu mehrere Rechtsgrundlagen vor, welche im Einzelnen vorgestellt werden:

- Erfüllung eines Vertrages/ Durchführung einer vertraglichen Verpflichtung:
Die gesammelten Daten sind notwendig und erforderlich, um die tatsächliche Erfüllung des Vertrags zu gewährleisten.
- Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung:
Wenn eine gesetzliche Regelung besteht, die die Verarbeitung von Daten vorschreibt, wie z.B. eine Mieterhöhung nach § 558 BGB (siehe Kapitel 3.1.6).
- Schutz lebenswichtiger Interessen:
Schutz höchstpersönlicher Rechtsgüter wie Leib, Leben, körperliche Unversehrtheit.
- Wahrung berechtigter Interessen:
Abwägung der berührten Interessen, soweit diese zu Gunsten des Verantwortlichen ausfallen.
- Einwilligung (siehe 2.8)

2.8 Einwilligung

Eine weitere Anspruchsgrundlage ist die Einwilligung. Sie setzt voraus, dass sie freiwillig und ohne Druck und Zwang erteilt wurde. Außerdem muss sie zweckgebunden sein und der Zweck vorab konkret mitgeteilt werden. Sobald der Zweck erfüllt ist oder aber auch wegfällt, erlischt auch die Einwilligung. Die Erklärung sollte am besten schriftlich eingeholt werden, da die Nachweisverpflichtung beim Verantwortlichen liegt und die Aufsichtsbehörde einen Nachweis über die Einwilligungserklärung einfordern kann. Die Erklärung sollte gut verständlich formuliert sein, ein Laie muss sie verstehen können und wissen, was er da unterzeichnet. Die Erklärung ist jederzeit widerruflich und dieser Hinweis muss in der Erklärung selbst auch aufgenommen werden. Aufgrund der Widerruflichkeit sollte die Erklärung zurückhaltend angewandt werden.

Die Erklärung sollte in der Überschrift klar als eine solche erkennbar sein, zum Beispiel:

- Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung
- Einwilligungserklärung Datenschutz
- Einwilligungserklärung in den Datenschutz



Die Formulierung muss daraus schließen lassen, dass es sich eindeutig um eine Einwilligung handelt:

- „Ich willige ein, dass ...“
- „Ich bin einverstanden damit, dass ...“
- „Mit der Unterschrift gebe ich meine Einwilligung...“

2.9 Informationspflicht

Werden personenbezogene Daten des Mieters erhoben, so hat der Vermieter eine Informationspflicht gegenüber seinem Mieter. Dadurch soll eine transparente Verarbeitung gewährleistet werden. Der Mieter soll über die Existenz des Verarbeitungsvorgangs, den Verantwortlichen und seine Zwecke und auch die weiteren mit der Verarbeitung zusammenhängenden Absichten und Rechtsfolgen informiert werden. Nähere Ausführungen zu den Informationspflichten sind in Kapitel 3.1.5.

3. Datenschutz im Mietrecht

3.1 Mietvertragsanbahnung

3.1.1 Besichtigungstermin

Der Interessent entscheidet im Normalfall erst nach der Besichtigung, ob er die Wohnung anmieten möchte. Es steht also noch kein Mietvertragsabschluss in Aussicht, da es nur um die Vereinbarung eines Besichtigungstermins geht. Der Vermieter hat aber in diesem Stadium bereits ein berechtigtes Interesse daran, zu erfahren, wer sich sein Mietobjekt ansehen möchte. Dazu benötigt der Vermieter zumindest den Namen und eine Telefonnummer, um den Interessenten ggf. kontaktieren zu können. Die Erhebung weiterer Daten ist dagegen (noch) nicht notwendig und damit nicht zulässig.

Nach Abschluss der Besichtigung müssen sämtliche erhobene Daten von den Mietinteressenten aber wieder gelöscht werden. Möchte ein Interessent nach der Besichtigung informiert werden, falls weitere passende Objekte auf dem Markt sind, so dürfen seine Daten aufgrund seiner erneuten Einwilligung gespeichert werden. Aber auch diese Daten sind zu löschen, wenn sie nicht mehr benötigt werden.

Erhält der Vermieter Unterlagen mit persönlichen Daten vom Mietinteressenten, die er nicht angefordert hat und werden diese vom Vermieter nicht benötigt, weil er sich für einen anderen Interessenten entschieden hat, so sind die Daten zu löschen. Ist der Interessent aber einverstanden, dass die Unterlagen bis zum endgültigen Abschluss des Mietvertrages aufbewahrt werden, so darf der Vermieter dies tun. Anschließend sind sie dann aber zu löschen, falls kein Mietvertrag mit dem Bewerber zustande kommt.



3.1.2 Anbahnung des Mietverhältnisses

Möchte ein Interessent die Wohnung nach einer Besichtigung anmieten und hat sein ernsthaftes Interesse bekundet, so muss der Vermieter überprüfen, ob der Interessent als Mieter tatsächlich in Betracht kommt. Damit eine Entscheidung getroffen werden kann, gibt es die Möglichkeit eine Selbstauskunft anzufordern und eine Bonitätsauskunft einzuholen. Dabei ist aber darauf zu achten, dass nur die Daten abgefragt werden, die auch tatsächlich für das Mietverhältnis relevant sind. Grundsätzlich gilt: ein Fragebogen ist erst dann auszufüllen, wenn nach erfolgter Besichtigung ernsthaftes Interesse an dem Objekt besteht. Möchte der potentielle Mieter aber bereits während der Besichtigung aufgrund seines ernsthaften Interesses an der Wohnung eine Selbstauskunft ausfüllen, so darf er das unter dem Aspekt der Einwilligung tun. Die Selbstauskunft ist eine gute Möglichkeit, um eine Auswahl unter den Mietinteressenten zu treffen und um zu objektivieren.

Folgende Fragen in Selbstauskünften sind immer wieder relevant:

- Kontaktdaten aus vorangegangenen Mietverhältnissen:

Diese Frage ist wohl unzulässig. Sie ist für den Abschluss eines Mietvertrages nicht erforderlich.

- Schufa/ Bonitätsauskünfte:

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. Erst wenn der Abschluss des Mietvertrags unmittelbar bevorsteht, dürfen Bonitätsauskünfte (wie etwa der Solvenzcheck von Haus & Grund Bayern) eingeholt werden. Im Unterschied zur Selbstauskunft ist der Solvenzcheck von Haus & Grund Bayern übersichtlicher und konzentriert sich auf die wesentlichen Daten, die tatsächlich benötigt werden.

- Fragen zum persönlichen Lebensumfeld:

Ob der Interessent Kinder hat, kann für den Vermieter relevant sein. Bewirbt sich eine fünfköpfige Familie auf eine 1 Zimmer Wohnung, so ist klar, dass die Wohnung für die Familie aufgrund der Größe ungeeignet ist. Aus diesem Grunde darf diese Frage zu Beginn gestellt werden. Der Vermieter muss von vornherein wissen, wie viele Personen in seine Wohnung einziehen, um eine geeignete Auswahl unter den Bewerbern treffen zu können. Der Rechtfertigungsgrund des berechtigten Interesses gestattet diese Frage.

Das Alter der Kinder darf nicht erfragt werden. Der Vermieter darf aufgrund seiner Entscheidungsfreiheit und seinem berechtigten Interesse den idealen Mieter auswählen. Für seine Auswahl spielt es aber keine Rolle, wie alt die Kinder sind. Unerheblich für die Auswahl ist auch das Geschlecht des Kindes. Anders verhält es sich, wenn der Vermieter eine Auswahl unter den Mietinteressenten treffen will. Er will erfahren, wie viele Personen in die Wohnung einziehen möchten. Diese Frage ist aufgrund des berechtigten Interesses gerechtfertigt und damit möglich.



Aber die Frage nach einer geplanten Hochzeit, Kinderwunsch oder Schwangerschaft ist unzulässig. Diese Art von Fragen sind dem Kernbereich privater Lebensgestaltung zuzuordnen und für die Anmietung einer Wohnung irrelevant. Eine Entscheidungsfindung des Vermieters darf nicht aufgrund dieser Informationen erfolgen.

Wird lediglich eine Person Vertragspartei, sind Angaben zum Familienstand für die Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrages nicht erforderlich und im Ergebnis unzulässig. Familienangehörige wie Ehegatten, Lebenspartner und Kinder dürfen auch ohne Erlaubnis in der Wohnung wohnen. Deshalb sind auch Fragen zu Geburtstag sowie Verwandtschaftsverhältnis der zum Haushalt gehörenden Kinder und sonstigen Angehörigen nicht erforderlich und unzulässig. Die Frage nach den Namen sowie dem Alter der einziehenden Personen ist dagegen zulässig.

➤ Fragen zum Beruf, Einkommen:

Nach dem Beruf und der Arbeitsstätte darf wohl zur Beurteilung der Eignung nicht gefragt werden. Auch die Dauer einer Beschäftigung bietet in einer mobilen Gesellschaft keine Gewissheit für die Beständigkeit einer Beschäftigung und daher sind diese Fragen nicht geeignet das Sicherheitsbedürfnis einer Vermieterin oder eines Vermieters zu erfüllen und damit unzulässig. Die Frage nach dem Einkommen ist dagegen gestattet, da dies für die Beurteilung der Bonität des potentiellen Mieters eine große Rolle spielt.

➤ Tierhaltung:

Für den Vermieter kann auch relevant sein, ob und wie viele Tiere der Mieter hat. Hat der Vermieter besonders empfindliche Böden und möchte aus diesem Grunde selektieren, so hat er ein berechtigtes Interesse daran zu erfahren, welche Haustiere der Mieter hat. Es ist mietrechtlich relevant, ob der Mieter einen Hamster (Kleintier) oder einen großen Hund hat. Das berechtigte Interesse gestattet dem Vermieter die Frage. Wird z.B. eine kleine 30 Quadratmeter Wohnung ausgeschrieben und hat der Bewerber fünf Katzen oder drei Hunde, so ist die Wohnung dafür ungeeignet. Dem Vermieter steht es daher zu, nach der Anzahl der Tiere zu fragen.

➤ Rassistische und ethnische Herkunft, politische Meinungen, religiöse oder weltanschauliche Überzeugungen, Daten zum Sexualleben oder der sexuellen Orientierung:

Hierbei handelt es sich um besondere Kategorien personenbezogener Daten. Die Verarbeitung solcher personenbezogener Daten ist untersagt.

➤ Eröffnetes und noch nicht abgeschlossenes Verbraucherinsolvenzverfahren:

Diese Frage ist zulässig, da dies Einfluss auf das Mietverhältnis haben könnte und somit ein berechtigtes Interesse die Frage rechtfertigt.



➤ **Mitgliedschaften, Vorstrafen:**

Fragen nach Mitgliedschaften in Parteien oder Mietvereinen sind, genauso wie Fragen nach Vorstrafen und strafrechtlichen Ermittlungsverfahren, unzulässig. Eine Relevanz solcher Fragen für das Mietverhältnis ist nicht ersichtlich, so dass sie nicht gestellt werden dürfen.

Beispiele für weitere unzulässige Fragen im Rahmen der Selbstauskunft:

- Grund des Wohnungswechsels
- Frühere Räumungsklagen
- Mietschulden
- Einkommenspfändung

Der Selbstauskunft sollte auch eine Datenschutzerklärung beigefügt werden. Sie könnte folgendermaßen aussehen (Muster):

„Die in der Selbstauskunft erhobenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um die Auswahl eines Mieters zu objektivieren. Die Daten werden vom Vermieter verarbeitet und gespeichert. Der Vermieter trägt dafür Sorge, dass die personenbezogenen Daten des potentiellen Mieters durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt werden. Ohne ausdrückliche Einwilligung des potentiellen Mieters werden die personenbezogenen Daten nicht an Dritte weitergegeben. Nach Abschluss des Auswahlverfahrens werden die personenbezogenen Daten gelöscht, wenn es nicht zu einem Vertragsabschluss gekommen ist. Durch die Abgabe der Selbstauskunft stimmt der potentielle Mieter der Erhebung, Verarbeitung (Speicherung, Veränderung, Übermittlung) und Nutzung seiner personenbezogenen Daten in dem vorgenannten Umfang und Ausmaß zu. Eine anderweitige Datenverwendung als zur objektiven Auswahl eines Mieters, ist dem Vermieter nur erlaubt, sofern er aus gesetzlichen Gründen hierzu verpflichtet ist. Der potentielle Mieter hat im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (insbesondere §§34, 35) das Recht auf Auskunft über die zu seiner Person gespeicherten Daten, deren Empfänger und den Zweck der Speicherung sowie auf Berichtigung, Löschung oder Sperrung seiner Daten. Verantwortlicher im Sinne des Datenschutzes ist (Namen und Anschrift des Vermieters angeben). Sofern der potentielle Mieter der Auffassung ist, dass die Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten rechtswidrig erfolgt, kann er sich gem. Art. 77 DS-GVO bei einer Aufsichtsbehörde beschweren.“

3.1.3 Kopie des Personalausweises

Kopien des Personalausweises sind bei Vermietungen in der Regel unzulässig. Gestattet ist allerdings, die Identität durch Vorlage des Personalausweises zu überprüfen und das Ergebnis schriftlich festzuhalten. Notiert werden dürfen wohl aufgrund des berechtigten Interesses die zur Personenidentifikation notwendigen Daten, wie Name und Vorname, Geburtsdatum und Anschrift.



3.1.4 Aufbewahrung der Unterlagen

Die Mietvertragsunterlagen müssen sorgfältig aufbewahrt werden. Sie müssen vor dem Zugriff Dritter und Unbefugter geschützt werden. Werden die Unterlagen in einem Safe oder einem abschließbarem Schrank aufbewahrt, so ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Fremder Zugang hat. Eine Ablage lediglich auf dem Schreibtisch oder in einer Schublade ist nicht ausreichend, da die Daten nicht ausreichend geschützt werden. Oftmals werden Mietvertragsunterlagen aber digitalisiert und elektronisch gespeichert. Erfolgt eine Speicherung am Laptop oder PC, so müssen Maßnahmen ergriffen werden, damit Dritte und Unbefugte keinen Zugang haben. Dies wäre möglich mit einer Sicherung zumindest anhand eines Passwortes und verschiedener getrennter Benutzerkonten. Vielfach wird auch das Abspeichern in einer Cloud genutzt, was durchaus als problematisch anzusehen ist. Wenn personenbezogene Daten Systemen überlassen werden, die von einem Cloud-Anbieter verwaltet werden, haben Cloud-Anwender nicht mehr länger die ausschließliche Kontrolle über diese Daten und können die technischen und organisatorischen Maßnahmen nicht ergreifen, die notwendig wären um die Daten ausreichend vor dem Zugriff Unbefugter zu schützen. Unzureichende Informationen über die Verarbeitungsprozesse eines Cloud-Dienstes stellen ein Risiko sowohl für den für die Verarbeitung Verantwortlichen als auch für die betroffenen Personen dar, da ihnen möglicherweise die potenziellen Gefahren und Risiken gar nicht bewusst sind. Lösen kann man das Problem, in dem man einen Auftragsverarbeitungsvertrag abschließt.

3.2 Laufendes Mietverhältnis

3.1.5 Informationspflichten

Vermieter müssen ihren Mieter bereits vor Mietbeginn und später immer dann, wenn Daten neu verarbeitet werden, in einfacher Sprache und möglichst schriftlich erklären, was mit seinen Daten geschieht. Folgende Hinweise müssen aufgenommen werden:

- Name und Kontaktdaten des Vermieters sowie gegebenenfalls seines Vertreters
- Grund für die Datenerhebung, beispielweise Wasserverbrauch, weil der für die Nebenkostenabrechnung relevant sein kann
- die Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung, zum Beispiel aus vertraglichen oder steuerrechtlichen Gründen
- Dauer der Datenspeicherung
- ein Hinweis, dass der Mieter grundlegende Rechte im Bereich des Datenschutzes hat: das Recht auf Auskunft, auf eine Kopie der Daten, die Löschung (wenn der Vermieter rechtlich nicht verpflichtet ist, sie weiterhin zu speichern) sowie die Einschränkung der Verarbeitung
- der Mieter ein Beschwerderecht bei der Datenschutzbehörde hat
- der Mieter darf die Einwilligung jederzeit zurückziehen, wenn keine anderweitige Rechtsgrundlage für die Verarbeitung besteht
- Empfänger der Daten, zum Beispiel Firmen, die turnusmäßig Wasser-, Strom- oder Gaszähler ablesen

Um einen Überblick zu geben, haben wir ein Muster hierzu im Anhang aufgenommen.



3.1.6 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ist festgeschrieben, dass das Mieterhöhungsbegehren begründet werden muss. Dies kann u.a. durch die Benennung von Vergleichswohnungen erfolgen. Der Vermieter muss die Vergleichswohnungen genau bezeichnen, damit es dem Mieter möglich ist, die Wohnungen aufzusuchen. Er muss überprüfen können, ob die Wohnungen tatsächlich vergleichbar sind. Aufgrund der gesetzlichen Verankerung des Vermieters zur Durchsetzung seines Rechts auf Mieterhöhung ist die Weitergabe der Daten gerechtfertigt. Zweckmäßig ist die Datenerhebung von Lage, Größe, Art, Beschaffung und Ausstattung, so der Wortlaut des Gesetzes. Der Name des Mieters muss nicht angegeben werden, da aufgrund der genauen Bezeichnung das Objekt auch so zuzuordnen ist und es letztlich auf den Namen des jeweiligen Mieters damit nicht mehr ankommt. Der Mieter muss aber über die Weitergabe seiner Daten informiert werden. Bei der Weitergabe der Vergleichsmieten werden Informationen weitergegeben, die zu den schützenswerten personenbezogenen Daten des Mieters gehören und durch die Rückschlüsse auf den Mieter gezogen werden können. Daher ist der Mieter über die Nutzung und Weitergabe seiner Daten zu informieren, auch wenn die Weitergabe der Daten datenschutzrechtlich wohl zulässig ist.

3.1.7 Mietpreisbremse

Bei der gesetzlichen Verankerung der Mietpreisbremse im Gesetz wurde festgelegt, dass auch die Miete des Vormieters vereinbart werden kann, wenn diese höher als 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete ist. Der Vermieter ist gesetzlich dazu verpflichtet, die personenbezogenen Daten des Vormieters zu offenbaren, da er ansonsten seine eigenen gesetzlichen Rechte nicht wahren kann. Der Vermieter handelt deswegen zur Erfüllung seiner gesetzlichen Verpflichtung und damit ist die Datenerhebung und Weitergabe gerechtfertigt. Es dürfen aber nur Daten erhoben werden, die tatsächlich erforderlich sind, wie hier der Mietzins. Aber der Vormieter muss über die Weitergabe seiner Daten informiert werden.

3.1.8 Videoüberwachung

Die Videoüberwachung ist datenschutzrechtlich relevant, weil hier in den Kernbereich privater Lebensgestaltung und damit in das Persönlichkeitsrecht der jeweiligen Person eingegriffen wird. Eine Videoüberwachung im Innenbereich ist nicht zulässig. Eine Einwilligung der betroffenen Personen liegt nicht vor und wird relativ unwahrscheinlich sein. Eine Rechtsgrundlage steht dem Vermieter nicht zur Seite. Es handelt sich bereits um den Kernbereich privater Lebensgestaltung, der nur sehr schwer anzutasten ist.

Die Überwachung der Kellerräume oder Ausgänge in Mehrfamilienhäusern ist in der Regel nicht von einem berechtigten Interesse gedeckt. Ein solches dürfte nur zu bejahen sein, wenn in der Vergangenheit konkrete Straftaten vorgekommen sind und deswegen ein besonderer Schutz erforderlich ist (Schutz lebenswichtiger Interessen). Hier muss aber eine Abwägung der schutzwürdigen Interessen erfolgen und ein strenger Maßstab angelegt werden.



3.1.9 Weitergabe der Daten an Dritte

Die Weitergabe der Daten wie Name, Telefonnummer, Adresse an Abrechnungsunternehmen ist unserer Ansicht nach zulässig. Der Vermieter muss, wenn vertraglich vereinbart, eine Betriebskostenabrechnung erstellen. Dazu ist es erforderlich, dass Daten an Wartungsfirmen und Abrechnungsunternehmen weitergeben. Ohne die Weitergabe der Daten kann schlichtweg die Betriebskostenabrechnung nicht erstellt werden. Der Vermieter erfüllt eine gesetzliche Verpflichtung und diese gestattet es ihm, die Daten an die entsprechenden Unternehmen zu übermitteln. Mit den Abrechnungsunternehmen müssen Auftragsdatenverarbeitungsverträge geschlossen werden.

Die Weitergabe von Daten an Handwerker ist nach unserer Auffassung datenschutzrechtlich problematisch. Generell kann die Abwicklung zwecks Terminvereinbarung mit dem Vermieter erfolgen, so dass ein Handwerker die Daten des betroffenen Mieters nicht benötigt. Die Telefonnummer des Mieters darf daher grundsätzlich nicht weitergegeben werden, außer der Mieter erklärt sich hiermit ausdrücklich einverstanden. Muss der Handwerker Arbeiten in der Wohnung des Mieters durchführen, so benötigt dieser lediglich den Namen und die Adresse, um die Wohnung zu finden. Liegt ein Einverständnis nicht vor, so ist aus unserer Sicht kein Rechtfertigungsgrund ersichtlich. Der Mieter hat selbstverständlich ein Interesse daran, dass Reparaturen in der Wohnung vorgenommen werden, so dass dieser regelmäßig sein Einverständnis geben wird. Bei Instandhaltungsarbeiten dürfte dies problematisch werden und die hierzu entstehende Rechtsprechung bleibt abzuwarten.

3.1.10 Betriebskostenabrechnung

Die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung ist, eine vertragliche Vereinbarung vorausgesetzt, verpflichtend. Sie kann aber nur erstellt werden, wenn die Heizung abgelesen wird oder Zählerstände erfasst werden. Da die Heizungsablesung nur durch eine Fachfirma durchgeführt werden kann, muss der Vermieter Daten an die Firmen weitergeben, damit eine Zuordnung erfolgen kann. Die Betriebskostenabrechnung muss dann auf dieser Grundlage erstellt werden. Der Vermieter handelt lediglich aufgrund seiner vertraglichen Verpflichtung. Jedenfalls muss ein Auftragsdatenverarbeitungsvertrag mit der Heizungsfirma abgeschlossen werden. Mieter haben, falls über die Betriebskosten abgerechnet wird, ein Beleginsichtsrecht. Dieses beinhaltet, dass die Verbrauchswerte der anderen Mietparteien zur Kontrolle der eigenen Werte, offengelegt werden müssen. Der Vermieter kommt also auch hier einer gesetzlichen Verpflichtung nach, so dass dieser Rechtfertigungsgrund greift und dem Vermieter die Offenlegung gestattet. Anders hat der Vermieter sonst keine Möglichkeit, seine vertraglichen Pflichten, zu erfüllen und eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zu erstellen.

4. Löschung der Daten, Aufbewahrungspflicht

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 eine längere Aufbewahrungspflicht rechtfertigen. Schriftstücke, die personenbezogene Daten enthalten, sind so zu vernichten, dass keinerlei Daten der Person mehr zugeordnet werden können. Keinesfalls dürfen sie aber im normalen Papiermüll entsorgt werden, da in diesem Fall die Daten nicht mehr vor Zugriffen Dritter oder Unbefugter geschützt sind. Daten auf einem Computer müssen gelöscht werden. Darauf ist zu achten, dass diese komplett vernichtet werden und es nicht möglich ist, sie zu rekonstruieren. Alte Computer mit wichtigen personenbezogenen Daten dürfen daher nicht einfach weggeworfen werden, da die Daten nach wie vor auf dem Computer vorhanden sind. Es muss sichergestellt sein, damit keiner Zugriff auf die Daten erhält. Am besten ist es daher die Festplatte zu vernichten.

5. Bußgelder

Auf einen sicheren Umgang mit personenbezogenen Daten sollte viel Wert gelegt werden. Zwar werden die Aufsichtsbehörden bei Verstößen gegen den Datenschutz zunächst wohl nur Verwarnungen aussprechen, doch drohen auch Bußgelder. Diese orientieren sich auch an der Schwere des Verstoßes und können bis zu 20 Millionen Euro oder 4% des weltweiten Jahresumsatzes betragen.

6. Anlagen

Auf den nächsten Seiten befinden sich unverbindliche Muster für die eigene Verwendung.



6.1 Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeit (Muster)

So könnte ein Verarbeitungsverzeichnis aussehen. Es stellt lediglich ein Muster dar und muss selbstverständlich individuell abgeändert werden.

| Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten als Verantwortlicher gem. Art. 30 Abs. 1 DS-GVO | Vorblatt |
|--|-----------------|
| Angaben zum Verantwortlichen Name Ansprechpartner Max Mustermann Straße Sonnenstraße 11 Postleitzahl Ort 80331 München Telefon 089 540413311 E-Mail-Adresse m.mustermann@gmx.de Internet-Adresse www.mustermann.de | |
| Angaben zur Person des Datenschutzbeauftragten Anrede Titel Name, Vorname Straße Postleitzahl Ort Telefon E-Mail-Adresse | |



| Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit (Mindestinhalt) | | Anlage |
|--|--|-----------------------|
| Datum der Anlegung: | Datum der letzten Änderung: | |
| Verantwortliche Fachabteilung Ansprechpartner Telefon E-Mail-Adresse | Max Mustermann 089-5404 1330 | |
| Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeiten | Bestehendes Mietverhältnis | |
| Zweck der Bearbeitung | Mietverwaltung, Begründung und Durchführung des Mietverhältnisse, Erfüllung vertraglicher und gesetzlicher Pflichten | |
| Beschreibung der Kategorien betroffener Personen | <input type="checkbox"/> Beschäftigte <input checked="" type="checkbox"/> Mieter <input type="checkbox"/> Interessenten <input type="checkbox"/> Lieferanten <input type="checkbox"/> Kunden <input type="checkbox"/> Sonstige: | |
| Beschreibung der Datenkategorien | <input checked="" type="checkbox"/> Personenbezogene Daten Adressdaten Geburtsdatum Bankverbindung Daten über den Verbrauch von Wasser und Heizung Besondere Arten personenbezogener Daten | |
| Kategorien von Empfänger, gegenüber denen die personenbezogenen Daten offengelegt worden sind oder noch werden | <input checked="" type="checkbox"/> Intern Abteilung/Funktion | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Extern – Ablese- und Abrechnungsdienst – Verwalter | |
| Datenübermittlung an Dritte | <input checked="" type="checkbox"/> Datenübermittlung findet wie folgt statt: Drittland, und zwar: (Name des Drittlandes) | |
| Nennung der konkreten Datenempfänger | Ablesefirma (Name und Anschrift) | |
| Fristen für die Löschung der verschiedenen Datenkategorien | Die Daten werden mit Beendigung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der 10 jährigen handels- und steuerrechtlichen Aufbewahrungspflichten gelöscht | |
| Technische organisatorische Maßnahmen (TOM) gemäß Art. 32 Abs. 1 DS-GVO | | |
| Verantwortlicher | Datum | Unterschrift |



| Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit (empfohlene Ergänzung) | Ergänzung der Anlage |
|--|--|
| Rechtsgrundlage der Verarbeitung | Vertragsverhältnis |
| Dokumentation, dass Einwilligung erteilt wurde | |
| Dokumentation, dass Verarbeitung für Betroffenen transparent erfolgt | Schreiben an den Mieter/ Passage im Mietvertrag |
| Dokumentation, dass Informationspflichten eingehalten werden | Schreiben an den Mieter/ Passage im Mietvertrag |
| Dokumentation, dass Datenschutz durch Technik eingehalten wird | z.B. PC ist passwortgeschützt |
| Dokumentation des Prozesses für Auskunft, Berichtigung und Löschung | <p>Betroffene erhalten auf Anfrage Auskunft über ihre im Unternehmen verarbeiteten personenbezogenen Daten sowie folgende Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zweck der Verarbeitung • Kategorien der personenbezogenen Daten • Empfänger der Daten • Speicherdauer • Recht auf Berechtigung und Löschung • Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde • Herkunft der Daten, sofern die Daten nicht direkt beim Betroffenen erhoben wurden. <p>Die Dokumentation, wie die Anfragen bearbeitet werden, ist abgelegt im Ordner „Datenschutz“.</p> |
| Umsetzung Speicherbegrenzung | |
| Umsetzung der Sicherheit der Verarbeitung | Die Sicherheit der Verarbeitung wird gewährleistet, indem personenbezogene Daten in verschlossenen Schränken aufbewahrt werden. Zugriff auf die digitalen vorgehaltenen personenbezogenen Daten hat jeweils nur der Verantwortliche. Das EDV-System ist gemäß TOM geschützt. |
| Auflistung aller Auftragsverarbeiter (inkl. Internationaler Datentransfer mit Rechtsgrundlage) | z.B. Ablesefirma |
| Umgang mit Datenschutzverletzungen | <p>Bei Datenschutzverletzungen tritt zunächst die interne Meldekette in Kraft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Information an Max Mustermann (Vermieter) • Je nach Schwere der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten erfolgt ggf. Meldung an die Aufsichtsbehörde. |
| Darstellung der Meldepflicht an Aufsichtsbehörden | <p>Bei Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten startet zunächst die interne Meldekette</p> <ul style="list-style-type: none"> • Information an Max Mustermann Vermieter) • Zusammenstellung der erforderlichen |



| | |
|---|--|
| | <p>Meldung an die Aufsichtsbehörde erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none">• Kommunikation an Aufsichtsbehörde geschieht unverzüglich und möglichst binnen 72 Stunden. Sofern 72 Stunden nicht einzuhalten sind, wird der Meldung eine Begründung für die Verzögerung beigefügt. |
| Risikobewertung/Datenschutzfolgeabschätzung | |
| Dokumentation von Awareness-Maßnahmen | |



6.2 Mögliche Inhalte eines Verarbeitungsverzeichnisses (Muster-ZV)

| Prozess | Zweck der Verarbeitung | Rechtsgrundlage | Besondere Kategorie | Personenbezogene Daten Datenkategorien | Betroffener | Empfänger | Löschfristen (Regelfristen) | Technische und organisatorische Maßnahmen |
|--|---|-------------------------------|---------------------|--|--|---|---|---|
| Anbahnung und Begründung des Mietverhältnisses | | | | | | | | |
| Kontaktdaten von Mietinteressenten | Erfassung der Daten für Durchführung der Besichtigung | Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO | nein | Name, Telefonnummer | Mietinteressenten | Vermieter ggf. ausgewählte Mitarbeiter, ggf. Dienstleister (Verwalter) | Art. 17 Abs. 1 lit. a, DSGVO: unverzüglich nach Zweckerfüllung; nach der Wohnungsbesichtigung, es sei denn, der/die Interessenten sind am Abschluss eines Mietvertrages interessiert | Müssen festgelegt werden |
| Mieterselbstauskunft nebst Anlagen (Gehaltsnachweise, Mieterselbstauskunft der Schufa oder anderer Auskunfteien etc. (bitte ergänzen)) | Erfassen der Daten zur Auswahl des geeigneten Mieters und Anlage der Mieterakte | Art. 6 Abs. 1 lit. b, f DSGVO | nein | Name, Adressdaten, ggf. Geburtsdaten Bonitätsdaten etc. (bitte ergänzen) | Mietinteressenten | Vermieter | Art. 17 Abs. 1 lit. a, Abs. 3 lit. e DSGVO: unverzüglich nach Zweckerfüllung; - nicht berücksichtigte Interessenten nach Absage - beim Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses | Müssen festgelegt werden |
| Mietvertrag | Erfassen der Daten zur Erstellung des Mietvertrages und Begründung des Mietverhältnisses | Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO | nein | Name, Adressdaten, Kontodaten, Miethöhe, Betriebskostenhöhe | Mieter, ggf. Familienangehörige (keine Kinder), ggf. Mitbewohner | Vermieter, ggf. Steuerberater, Finanzamt auf Nachfrage | Art. 17 Abs. 1 lit. a, Abs. 3 lit. b, e DSGVO: § 147 AO zehn Jahre, Fristbeginn: Ende des Kalenderjahres, in dem das Mietverhältnis beendet wurde | Müssen festgelegt werden |
| Durchführung des Mietverhältnisses | | | | | | | | |
| Wohnungsgeberbescheinigung zur Anmeldung beim Einwohnermeldeamt | Verwenden der Daten zur Erfüllung des öffentlich-rechtlichen Anspruchs gemäß § 19 Abs. 1 BMG | Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO | nein | Name, Anschrift, Einzugsdatum | Mieter, ggf. Familienangehörige, ggf. Mitbewohner | Mieter, zuständige Meldebehörde | Art. 17 Abs. 3 lit. b, e DSGVO: bis zur Beendigung des Mietverhältnisses | Müssen festgelegt werden |
| Verbrauchsdaten | Erfassen der Verbrauchsdaten und Erstellung von Betriebskostenabrechnungen | Art. 6 Abs. 1 lit. c, d DSGVO | nein | Verbrauchsdaten Heizung und ggf. heißes Wasser, ggf. kaltes Wasser, Quadratmeterdaten | Mieter, ggf. Familienangehörige, ggf. Mitbewohner | Dienstleister XY (Auftragsdatenverarbeitung), Vermieter, ggf. Steuerberater | Art. 17 Abs. 3 lit. b, e DSGVO: Verbrauchsdaten: § 556 Abs. 3 S. 4 BGB, 12 Monate nach Zustellung der Abrechnung; Betriebskostenabrechnung: § 147 AO zehn Jahre, Fristanfang: Ende des Kalenderjahres, in welchem die Abrechnung entstand | Müssen festgelegt werden |
| Mieterhöhung | Verwenden der Daten zur Geltendmachung des Vermieteranspruchs gem. § 558 oder ggf. § 557b oder ggf. § 559 BGB | Art. 6 Abs. 1 lit. b, f DSGVO | nein | Name, Adressdaten, bisherige Miete pro qm + Betriebskosten, Quadratmeter, Miethöhe nach Mieterhöhung pro qm + Betriebskosten | Mieter | Vermieter | Art. 17 Abs. 3 lit. b, e DSGVO: § 147 AO zehn Jahre. Fristbeginn: Ende des Kalenderjahres, in dem das Mietverhältnisses beendet wurde | Müssen festgelegt werden |



| | | | | | | | | |
|--|---|---|------|---|--------|---|--|--------------------------|
| Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung/-pauschale | Verwenden der Daten zur Geltendmachung des Vermieteranspruchs gem. § 560 | Art. 6 Abs. 1 lit. b, f DSGVO | nein | Name, Adressdaten, bisherige Betriebskosten, Quadratmeter, Betriebskosten nach Erhöhung | Mieter | Vermieter | Art. 17 Abs. 3 lit. b, e DSGVO: § 147 AO zehn Jahre. Fristbeginn: Beginn des Kalenderjahres, das auf das Jahr der Beendigung des Mietverhältnisses folgt | Müssen festgelegt werden |
| Instandhaltung/Modernisierung durch Handwerker | Übermittlung der Daten an einen Dritten (Handwerker) zur Erfüllung von Instandhaltungs-/Modernisierungsarbeiten | Art. 6 Abs. 1 lit. b, c DSGVO, ggf. Art 6 Abs. 1 lit. a DSGVO | nein | Name, Adresse, Telefonnummer | Mieter | Handwerker xy Auftragsdatenverarbeitung | Nicht notwendig, da keine Daten gespeichert werden Art. 17 Abs. 1 lit. a, b DSGVO: unverzüglich nach Widerruf der Einwilligung oder nach Widerspruch | Müssen festgelegt werden |
| Steuerberater | Übermittlung der Daten an einen Dritten (Steuerberater) | Art 6 Abs. 1 lit. f DSGVO | nein | Name, Zahlungshöhe und Zahlungseingangsdaten, Kontodaten | Mieter | Steuerberater xy (Auftragsdatenverarbeitung) | Nicht notwendig, da keine Daten gespeichert werden. | Müssen festgelegt werden |

Beendigung des Mietverhältnisses

| | | | | | | | | |
|------------------|---|-------------------------------|------|---|--------|-----------|--|--------------------------|
| Kündigung | Einfügen in die Mieterakte zur Regelung des Abwicklungsverhältnisses und zur Berechnung etwaiger Anspruchsverjährung | Art. 6 Abs. 1 lit. b, c DSGVO | nein | Name, Adressdaten, Beendigungsdatum | Mieter | Vermieter | Art. 17 Abs. 3 lit. e DSGVO: Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. § 195 BGB (3 Jahre) Fristbeginn: Ende des Kalenderjahres, in dem das Mietverhältnis beendet wurde | Müssen festgelegt werden |
| Abnahmeprotokoll | Erhebung der Daten zur Dokumentation des Zustands und zur Regelung gegenseitiger Ansprüche zur Beendigung des Mietverhältnisses | Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO | nein | Name, Adresse, Wohnung, Gebrauchsspuren, Beschädigungen, Darstellungen des Zustands, ggf. Schönheitsreparaturen | Mieter | Vermieter | Art. 17 Abs. 3 lit. e DSGVO: Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. § 195 BGB (3 Jahre) Fristbeginn: Ende des Kalenderjahres, in dem das Mietverhältnis beendet wurde | Müssen festgelegt werden |
| Neue Adressdaten | Erhebung der Daten zur Übersendung ausstehenden Betriebskostenabrechnung sowie Geltendmachung etwaiger Ansprüche aus dem Mietverhältnis | Art. 6 Abs. 1 lit. b, f DSGVO | nein | Name, Adressdaten | Mieter | Vermieter | Art. 17 Abs. 3 lit. e DSGVO: Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. § 195 BGB (3 Jahre) Fristbeginn: Ende des Kalenderjahres, in dem das Mietverhältnis beendet wurde | |



6.3 Informationsschreiben (Muster)

„Zum 25. Mai 2019 tritt das neue Datenschutzrecht in Kraft. Danach bin ich verpflichtet, Ihnen verschiedene Informationen zukommen zu lassen.

Verantwortliche im Sinne des Datenschutzrechts ist (Name, Adresse, Telefonnummer). Ich verarbeite Ihre personenbezogenen Daten, um das Mietverhältnis mit Ihnen durchführen zu können und die vertraglichen und gesetzlichen Rechte und Pflichten sowohl von Ihnen als Mieter und als auch von uns als Vermieter wahren zu können. Die Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung ist die Vertragserfüllung. Von diesen Daten erhält (Name der Bank), die Ihre Kautionsverwaltung, sowie die Hausverwaltung Kenntnis. Kenntnis Ihrer Verbrauchsdaten hat zudem der Heizungsablesedienst.

Die Daten werden bis zur Beendigung des Mietverhältnisses gespeichert. Verbrauchs- und Kontaktdaten werden erst mit Ablauf der Einwendungsfrist, Mietvertrag und Abrechnungunterlagen erst nach Ablauf der handels- und steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen gelöscht.

Sie haben im Rahmen Ihrer gesetzlichen Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (insbesondere §§34, 35) das Recht auf Auskunft über die von Ihnen gespeicherten Daten, deren Empfängern und den Zweck der Speicherung sowie auf Berichtigung, Löschung oder Sperrung Ihrer Daten. Sofern Sie der Auffassung sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten rechtswidrig erfolgt, können Sie sich gem. Art. 77 DS-GVO bei einer Aufsichtsbehörde beschweren.“

Unterschrift