



Nr. 15 vom 10.04.2019



Die Expertenrunde

zum Thema:

Datenschutz

Frau D. aus München fragt:
Gelten die neuen Datenschutzbestimmungen auch für Vermieter, die nur eine oder zwei Wohnungen vermieten?



RA Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Die verschärften Bestimmungen der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) gelten seit 25. Mai 2018 auch für alle privaten Vermieter, unabhängig von der Zahl der Wohnungen. Danach ist das Erheben, Speichern und Verarbeiten von Personendaten nur zulässig, wenn eine Rechtsgrundlage dies ausdrücklich gestattet (sog. Verbot mit Erlaubnisvorbehalt, Art. 6 Abs. 1 DSGVO). Rechtsgrundlagen sind:

- Vertragserfüllung, z.B. die Erhebung von Verbrauchsdaten zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung;
- berechtigtes Interesse, z.B. Weitergabe von Daten an Handwerker zur Terminvereinbarung für die Ausführung von Reparaturen in der Wohnung;
- Rechtspflicht des Vermieters, z.B. Auskunftspflicht gegenüber dem Mietinteressenten über die Vormiete, damit dieser prüfen kann, ob bei der verlangten Miete die Bestimmungen der Mietpreisbremse eingehalten sind (§ 556 g BGB);
- Einwilligung des Mieters, allerdings nur dann, wenn diese freiwillig ohne jeglichen Druck erteilt worden ist.

Ferner gilt der Grundsatz der Datenminimierung, Art. 5 Abs. 1 c DSGVO. Dies bedeutet, dass nur solche Daten erhoben werden dürfen, die für einen bestimmten Zweck zeitnah benötigt werden. Eine Erhebung von Daten aus Interesse, Neugier oder weil sie vielleicht irgendwann gebraucht werden könnten, ist unzulässig.

Bei der Neuvermietung einer Wohnung bedeutet dies z.B., dass Daten nur stufenweise erhoben werden dürfen: Bei der Besichtigung der Wohnung darf von Mietbewerbern beispielsweise nur Name und Kontaktdaten abgefragt werden, nicht aber die Einkommens- oder Vermögensverhältnisse. Ferner darf die Vorlage des Personalausweises verlangt werden. Kopieren, Einscannen oder Abfotografieren ist dagegen unzulässig. Ein Nachweis über die Einkommensverhältnisse darf erst verlangt werden, nachdem der Mieter ein konkretes Anmietungsinteresse bekundet hat. Besonders sensible Daten (Art. 9 DSGVO) wie z.B. der ethnischen Herkunft, der Gesundheit, der sexuellen Orientierung oder dem Sexualleben, aber auch der religiösen oder politischen Weltanschauung dürfen grundsätzlich nicht bzw. nur in eng begrenzten Ausnahmefällen erhoben werden.

Zu beachten sind die Löschrufen von personenbezogenen Daten, wenn diese für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, nicht mehr notwendig sind (§17 DSGVO). Letztlich ist jeder Betroffene (z.B. der Mieter) u.a. dazu berechtigt, Auskunft darüber zu verlangen, ob und welche personenbezogenen Daten verarbeitet wurden, eine erteilte Einwilligung in die Verarbeitung jederzeit zu widerrufen, die Berichtigung unrichtiger Daten zu verlangen und sich bei der Aufsichtsbehörde zu beschweren.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München,

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@haus-und-grund-muenchen.de

