



DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG

Was müssen Vermieter wissen?

Stand: 30 Mai 2018

Seit dem 25. Mai 2018 ist die EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten. Das bisher in Deutschland geltende Bundesdatenschutzgesetz wurde daher überarbeitet und gilt neben den Regelungen der DSGVO auch für alle privaten Vermieter, Hausverwalter und Makler.

Wer sich bisher noch nicht mit dem Datenschutzrecht beschäftigt hat, sollte sich nun mit den Anforderungen vertraut machen, um Konflikte zu vermeiden. Denn wer sich nicht an die Vorschriften hält, riskiert Bußgelder und die Überprüfung der datenschutzrechtlich gebotenen Vorkehrungen durch die zuständige Landesdatenschutzbehörde.

In Panik muss aber keiner verfallen. Zwar sind die Pflichten vielfältig und können von privaten Vermietern nicht immer hundertprozentig erfüllt werden. Aber wenn Vermieter den Aufsichtsbehörden zeigen, dass sie sich mit der Materie auseinandergesetzt haben, können einzelne Missstände und Lücken auch nach und nach geschlossen werden.

Da es sich bei der DSGVO um ein grundlegend neues Regelwerk handelt, sind viele darin enthaltenen Begriffe noch nicht näher definiert. Auch fehlt noch eine Judikatur zu strittigen Abgrenzungsfragen. Die folgenden datenschutzrechtlichen Ausführungen werden sich daher im Laufe der Zeit bestätigen und werden durch anderslautende Rechtsprechung oder behördliche Entscheidungen dem jeweiligen Meinungsstand angepasst.

Wer muss die datenschutzrechtlichen Vorschriften beachten?

Natürliche Personen sind von dem Anwendungsbereich der DSGVO ausgenommen, wenn sie personenbezogene Daten ausschließlich zur Ausübung persönlicher oder familiärer Tätigkeiten verarbeiten (Art. 2 Abs. 2 DSGVO). Alle geschäftlichen Prozesse eines privaten Vermieters unterfallen aber dem Anwendungsbereich und zwar vollkommen unabhängig, ob er wenige oder viele Wohnungen vermietet.

Grundsatz der Datenminimierung und Zweckbindung

Grundsätzlich gilt: Es ist unzulässig, so viele Daten wie möglich über Mieter und deren Familienangehörige zu sammeln (Grundsatz der Datensparsamkeit/Datenminimierung Art. 5 Abs. 1 lit. c DSGVO). Vielmehr dürfen nur die im Zusammenhang mit dem konkreten Zweck – zum Beispiel der Begründung eines Mietverhältnisses – erforderlichen Daten erhoben werden (Grundsatz der Zweckbindung Art. 5 Abs. 1 lit. b). Vor jeder Datenerhebung ist daher ein konkreter Zweck zu ermitteln. Danach bestimmt sich der Umfang der Datenverarbeitung. Auch der zeitliche Zusammenhang ist maßgeblich. Es geht also nicht darum, welche Daten der Vermieter möglicherweise irgendwann einmal benötigt. Vielmehr muss er sich fragen, wozu benötigt er die Daten zum jetzigen Zeitpunkt konkret.

Wenn der Zweck erreicht wurde und es keinen Grund für die weitere Datenaufbewahrung gibt (etwa wegen einzuhaltender Aufbewahrungsfristen nach der AO), müssen die Daten wieder gelöscht bzw. vernichtet werden.

Was sind personenbezogene Daten?

Personenbezogene Daten sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen. Dazu gehören unter anderem Namen und Adressdaten, Geburtsdaten, Bankdaten, Verbrauchsdaten. Werden personenbezogene Daten automatisiert, oder aber auch nicht automatisiert, verarbeitet und in einem Dateisystem gespeichert, müssen die Regelungen des Datenschutzes beachtet werden. Dabei liegt eine automatisierte Verarbeitung schon vor, wenn beispielsweise ein Kopierer oder ein Scanner benutzt wird. Auch handschriftliche Aufzeichnungen werden als nicht automatisierte Verarbeitung erfasst. Der Begriff der Datenverarbeitung ist dabei grundsätzlich weit auszulegen. Die Verarbeitung erfolgt durch das Erheben, Erfassen, Ordnen in Ablageordnern, Speichern, Verändern, Abfragen, Verwenden. Die Offenlegung erfolgt durch das Übermitteln, Abgleichen, Verknüpfen sowie Löschen bzw. Vernichten personenbezogener Daten.

Welche Daten dürfen nicht erhoben werden?

Daten zum Sexualleben und sexueller Orientierung, rassistischer oder ethnischer Herkunft, religiöser Weltanschauung oder politischer Einstellung sind sogenannte Daten der besonderen Kategorie (Art. 9 DSGVO). Solche Daten dürfen nur in sehr engen Ausnahmefällen erhoben werden. Im Mietverhältnis ist eine solche Datenerhebung grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können die Daten über ethnische Herkunft und/oder Religion abgefragt werden, wenn es für eine Stabilisierung der Bewohnerstrukturen und einer ausgewogenen Siedlungsstruktur sowie für ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse notwendig ist (DSK, Orientierungshilfe zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressentinnen, Version 0.6 vom 30.1.2018). Dies muss im Einzelfall gut begründet werden beispielsweise auf der Grundlage eines wohnungspolitischen Konzepts. Vermietern können solche Daten auch aufgedrängt werden, beispielsweise indem der Mieter selbst solche Daten ungefragt übergibt oder sich Mitmieter schriftlich äußern. Solche Daten sind dann zu löschen bzw. zu vernichten.

Keine Datenverarbeitung ohne Rechtsgrundlage

Die Datenerhebung, Ablage und Weitergabe ist nur zulässig, wenn eine Rechtsgrundlage die Verarbeitung erlaubt. Insbesondere folgende Rechtsgrundlagen (Art. 6 DSGVO) können für die Verarbeitung personenbezogener Daten herangezogen werden:

- **VERTRAGSERFÜLLUNG (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO):** Wenn die Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrages oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich ist und die Person, dessen Daten verarbeitet werden, Vertragspartner ist oder werden soll
- **BERECHTIGTE INTERESSEN (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO):** Wenn die Verarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen des verantwortlichen Vermieters oder eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht schutzwürdige Interessen der Person, dessen Daten verarbeitet werden, überwiegen
- **RECHTSPFLICHT (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO):** Wenn die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung des verantwortlichen Vermieters erforderlich ist
- **EINWILLIGUNG (Art 6 Abs. 1 lit. a DSGVO):** Wenn die Person, dessen Daten verarbeitet werden soll, der Datenverarbeitung zugestimmt hat.

Vorsicht mit Einwilligung als Rechtsgrundlage!

Die Einwilligung als Rechtsgrundlage ist an verschiedene Voraussetzungen geknüpft. So muss sie freiwillig, also ohne Druck oder empfundenen Zwang, erteilt werden. Dies kann beispielsweise bei der Datenerhebung bei Mietinteressenten in einem angespannten Wohnungsmarkt problematisch sein. Darüber hinaus kann die Einwilligung auch jederzeit widerrufen werden. Der Vermieter ist aber verantwortlich, im Streitfall auch die Rechtsgrundlage, auf der er die Daten erhoben und gespeichert hat, nachzuweisen.

Welche Daten dürfen vor der Besichtigung einer Wohnung erhoben werden?

Wenn ein Vermieter eine Wohnung inseriert und zunächst eine allgemeine Wohnungsbesichtigung durchführen will, ohne zuvor eine Auswahl unter den Mietinteressenten zu treffen, so benötigt der Vermieter nur Namen und Kontaktdaten der Interessenten. Weitergehende Daten sind für die Durchführung der Besichtigung nicht notwendig.

Anders sieht es aus, wenn der Vermieter nur zuvor ausgewählten Interessenten einen Besichtigungstermin anbietet, etwa weil die Böden der Wohnung besonders empfindlich sind oder die Wohnung noch vermietet ist und jeder einzelne Termin mit dem aktuellen Mieter abgestimmt werden muss. In diesem Fall geht es um die Auswahl des richtigen Mieters, bevor ihm die Wohnung gezeigt wird. Auf der Rechtsgrundlage des berechtigten Interesses kann der Vermieter dann weitere Daten wie die Mieterselbstauskunft erheben. Bei der Rechtsgrundlage „berechtigtes Interesse“ gilt immer der Maßstab der Verhältnismäßigkeit. Interessen von Vermieter und Mietinteressenten müssen abgewogen werden. So sind Kontaktdaten für die Auswahl nicht erforderlich. Diese können mit Abschluss des Mietvertrages erhoben werden.

Aufgedrängte Daten – wie soll der Vermieter damit umgehen?

Übergibt der Mietinteressent unaufgefordert Unterlagen mit persönlichen Daten, die etwa zur besonderen Kategorie gehören oder die für die Begründung des Mietverhältnisses keine Rolle spielen, sind diese Daten zu löschen. Dies gilt streng genommen auch für Bewerbungsunterlagen, die vor der Besichtigung eingereicht werden. Eine Löschung kann aber dann unterbleiben, wenn der Mietinteressent sein Einverständnis erteilt, dass die Unterlagen bis zur endgültigen Mieterauswahl beziehungsweise zur Begründung des Mietverhältnisses beibehalten werden.

Welche Daten dürfen für die Wahl des richtigen Mieters erhoben werden?

Nach der Wohnungsbesichtigung hat der Vermieter ein Interesse daran, die Zuverlässigkeit und Zahlungsfähigkeit der verbliebenen Interessenten zu prüfen, bevor er sich für einen Mieter entscheidet. Hierzu dient die Mieterselbstauskunft. Als Rechtsgrundlage kommen zumindest berechtigtes Interesse oder auch Vertragsanbahnung in Betracht.

Wichtig ist, dass nur für den Vertragsabschluss relevante Daten erfasst werden. Nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit dürfen keine Daten erfasst werden, die ganz eventuell irgendwann einmal von Interesse sein könnten. Das Verwandtschaftsverhältnis des potenziellen Mieters zu einer bestimmten Person kann zwar eine relevante Information sein, wenn dieser nach einem 20 Jahre andauernden

Mietverhältnis stirbt und ein Abkömmling in den Vertrag eintreten will. Diese Personendaten sind aber für den Zweck der Begründung des Mietverhältnisses nicht erheblich.

Umgang mit einer Warteliste

Möchte ein nicht berücksichtigter Interessent gern benachrichtigt werden, wenn eine andere vergleichbare Wohnung frei wird, kann der Vermieter nicht ohne weiteres auf die zum Zeitpunkt der ersten Wohnungsbesichtigung übergebenen Daten zurückgreifen. Denn der Zweck der Anmietung einer bestimmten Wohnung entfällt, wenn die vorherige Wohnung anderweitig vergeben wurde. Name und Kontaktdaten können nur dann vorgehalten werden, wenn der Interessent eine Einwilligung erteilt. Dann muss er darüber aufgeklärt werden, dass er diese jederzeit widerrufen kann. Auch muss sichergestellt werden, dass die Daten nicht dauerhaft gespeichert werden.

Abschluss des Mietvertrages

Bei Abschluss des Mietvertrages werden erneut Daten, beispielsweise Kontodaten, erhoben. Rechtsgrundlage ist Vertragserfüllung.

Weitergabe von Daten an Dritte und Auftragsdatenverarbeitung

Auch die Weitergabe von Daten an Dritte, wie Handwerker oder andere Mieter, ist eine Datenverarbeitung und darf, wenn keine Einwilligung der Person vorliegt, dass deren Daten verarbeitet werden sollen, nur erfolgen, wenn eine Rechtsgrundlage dies gestattet. Der Dritte ist selbst verantwortlich für den ordnungsgemäßen Umgang mit den Daten. Vorsorglich sollte der Vermieter den Dritten aber verpflichten, die Daten seiner Mieter nur in dem Rahmen zu verarbeiten, zu dessen Zweck diese übermittelt wurden. Darüber hinaus muss der Vermieter auch seine Mieter darüber informieren, dass er Daten weitergegeben hat.

Ein Vermieter kann auch Daten durch einen Dienstleister im Rahmen eines sogenannten Auftragsdatenverarbeitungsvertrages erheben und verarbeiten lassen. Der Auftragsdatenverarbeiter erhebt, speichert und bearbeitet Daten im Auftrag und nach Weisung des für den Datenschutz verantwortlichen Vermieters. Entscheidend ist, dass allein der Vermieter entscheidet, welche Daten zu welchem Zweck und in welchem Umfang verarbeitet werden. Die Entscheidungen über die technisch-organisatorischen Fragen der Datenverarbeitung kann dann auf den Auftragsdatenverarbeiter übertragen werden (DSK, Kurzpapier Nr. 13, Auftragsdatenverarbeitung, Art 28 DSGVO vom 16.1.2018). Eine typische Auftragsdatenverarbeitung liegt beispielsweise bei der Beauftragung eines Unternehmens zur jährlichen Ableitung der Verbrauchsdaten und Erstellung der Heizkostenabrechnung vor.

Der Vermieter bleibt Verantwortlicher für den Datenschutz und muss mit dem Auftragsdatenverarbeiter zwingend einen schriftlichen oder elektronischen Vertrag mit dem Inhalt des Art. 28 DSGVO abschließen. Oftmals bieten die Dienstleister selbst die entsprechenden Verträge an. Ansonsten finden sich solche Verträge auch unter: <https://www.bvdnet.de/wp-content/uploads/2017/07/Muster-AV-Vertrag.doc>.

Verbrauchsdatenerfassung durch Messdienstleister

Beim Ablesen der Verbrauchsdaten für Heizung und Warmwasser handelt es sich um eine Datenverarbeitung. Für ihre Verarbeitung braucht es eine Rechtsgrundlage. In Betracht kommt Vertragserfüllung gem. Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO, weil die Datenerhebung zur Erfüllung der mietvertraglichen Abrechnungspflicht des Vermieters erforderlich ist. Die Mieter und möglichen Mitbewohner müssen über die Datenerhebung informiert werden. Dies kann entweder durch ein Informationsschreiben im Rahmen des Mietvertragsschlusses geschehen oder im Vorfeld der Ablesung durch ein entsprechendes Informationsschreiben. Da bei der Verbrauchserfassung durch einen Messdienstleister regelmäßig allein der Vermieter über die Verarbeitungszwecke und -mittel entscheidet, handelt es sich um eine Auftragsdatenverarbeitung gem. Art. 28 DSGVO. Es ist also ein Auftragsdatenverarbeitungsvertrag abzuschließen.

Einsichtsrecht eines Mieters in die Verbrauchsdaten der Mitmieter

Verlangt ein Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zur Betriebskostenabrechnung, muss ihm der Vermieter auf Verlangen auch die Ablesebelege zu den anderen Wohnungen im Haus vorlegen. Es handelt sich hierbei um eine Datenverarbeitung in Form der Weitergabe der Daten an Dritte. Eine Einwilligung der übrigen Mieter ist nicht erforderlich. Der Vermieter darf dem Mieter die Belege zur Verfügung stellen, denn er ist dazu mietrechtlich verpflichtet (zuletzt BGH Urteil vom 7. Februar 2018, Az. VIII ZR 189/17). Der Vermieter kann sich gegenüber den betroffenen Mietern auf die Rechtsgrundlage des berechtigten Interesses gem. Art. 6 Abs. 1 lit. f. DSGVO berufen, da kein Grund zu der Annahme besteht, dass die übrigen Mietparteien ein schutzwürdiges Interesse am Ausschluss der Übermittlung haben. Die übrigen Mieter und alle Mitbewohner müssen über die Datenweitergabe informiert werden.

Weitergabe der Daten an Handwerker

Um seinen Instandhaltungspflichten nachzukommen, darf der Vermieter einen Handwerker beauftragen und ihm – sofern erforderlich – Namen und Kontaktdaten seiner Mieter benennen. Nach der hier vertretenen Auffassung handelt es sich um eine Weitergabe der Daten an Dritte. Es werden hier fremde Fachleistungen bei einem eigenständigen verantwortlichen Dritten in Anspruch genommen, für die es einer Rechtsgrundlage bedarf. Als Rechtsgrundlage kommt bei Instandhaltungen und Modernisierungen jedenfalls Vertragserfüllung Art. 6 Abs. 1 lit. b so wie jedenfalls auch berechtigtes Interesse in Betracht Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO. Die Mieter sind über die Datenweitergabe zu informieren. Der Handwerker sollte verpflichtet werden, die Daten nach Erfüllung des Auftrages wieder zu löschen.

Weitergabe der Daten an den Steuer- oder Rechtsberater

Der Vermieter darf die Daten seiner Mieter soweit erforderlich auch im Rahmen einer Rechtsberatung bzw. zum Zwecke der Steuerberatung und -erklärung einem Anwalt bzw. Steuerberater übermitteln. Es handelt nicht um eine Auftragsdatenverarbeitung. Vielmehr wird fremde Fachleistung bei eigenständiger Verantwortung des Beraters in Anspruch genommen (DSK Kurzpapier Nr. 13, Auftragsdatenverarbeitung, Art 28 DSGVO vom 16.1.2018). Da es sich um eine Weitergabe von personenbezogenen Daten an Berufsgeheimnisträger handelt, muss der verantwortliche Vermieter die Mieter in diesen Fällen gem. §29 Abs. 2 BDSG nicht informieren.

Mietverwaltung

Beauftragt der Vermieter eine Verwaltung mit der Mietverwaltung, ist dies kein Fall der Auftragsdatenverarbeitung. Die Verwaltung wird regelmäßig bevollmächtigt, selbstständig alle Entscheidungen bezüglich des Mietverhältnisses zu treffen. Es kommt auf den konkreten Verwaltervertrag an, denn häufig lässt sich in der Mietverwaltung eine gemeinsame Verantwortlichkeit gem. Art 26 DSGVO konstruieren.

Im Falle der gemeinsamen Verantwortung entscheiden mehrere über die Verarbeitungszwecke – und mittel. Im Falle der gemeinsamen Verantwortlichen ist gemeinsam festzulegen, wer von ihnen welche Verpflichtung der DSGVO erfüllt.

Informationspflichten und Auskunftsrechte

Jeder Betroffene hat das Recht zu erfahren, welche Daten von ihm zu welchem Zweck gespeichert wurden (Art. 15 DSGVO). Sofern die Person, deren Daten verarbeitet werden, die Daten selbst nicht übermittelt oder auch von der Verarbeitung, beispielsweise durch die Weitergabe an Dritte, nichts weiß, muss sie über die Verarbeitung informiert werden. Dabei muss der Vermieter dem Betroffenen zum Zeitpunkt der Datenverarbeitung folgendes mitteilen:

- Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen und gegebenenfalls des Datenschutzbeauftragten
- Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage, sowie Dauer der Speicherung
- Gegebenenfalls Empfänger der personenbezogenen Daten
- Hinweis auf Auskunftsrecht, Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde, Widerspruchsrecht, Recht auf Löschung usw.
- Zusätzlich auch die Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden, wenn die Datenerhebung nicht bei der betroffenen Person erfolgt.

Daneben stehen dem Betroffenen auch noch folgende weitere Rechte zu:

- Auskunft (Art. 15 DSGVO, § 34 BDSG)
- Berichtigung (Art. 16 DSGVO, Löschung § 35 BDSG-neu, Art. 18 DSGVO)
- Widerspruch gegen die Verarbeitung (§ 36 BDSG)
- Recht, keiner automatisierten Entscheidung unterworfen zu sein (§ 37 BDSG, Art. 22 DSGVO)

Macht ein Mieter seine Rechte geltend, muss der Verantwortliche (Vermieter) reagieren. Verlangt der Mieter beispielsweise Auskunft, muss der Vermieter die Daten des auskunftsverlangenden Mieters zusammenstellen und ihm gem. Art. 12 Abs. 3 DSGVO unverzüglich, regelmäßig, aber innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags, zur Verfügung stellen. Die Identität des Auskunftsverlangenden muss vor der Erteilung der Auskunft gesichert sein (vgl. Art. 12 Abs. 1 S. 3 letzter Halbsatz, Abs. 6 DSGVO), z.B. durch Vorlage eines Ausweisdokuments. Übermittelt der Vermieter Daten an einen Rechtsanwalt oder Steuerberater, muss er darüber weder informieren (§29 Abs. 2 BDSG) noch Auskunft erteilen (§ 34 Abs. 1 BDSG). Die Ablehnung des Auskunftsverlangens muss aber dokumentiert werden.

Löschfristen

Gemäß § 17 DSGVO sind alle personenbezogenen Daten zu löschen, wenn diese für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, nicht mehr notwendig sind. Der Zeitpunkt des Wegfalls hängt also vom jeweiligen Zweck der Datenbearbeitung ab:

- Daten zu den Betriebskosten sind mindestens bis zum Ablauf der Mieter-Einwendungsfrist aufzubewahren (gemäß § 556 Abs. 3 S. 4 BGB zwölf Monate nach Zustellung der Abrechnung)

- Daten, die Vermieteransprüche betreffen, sind mindestens bis zum Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. § 195 BGB (drei Jahre) aufzubewahren
- Im Falle eines Rechtsstreits sind die Daten nicht vor rechtskräftigem Abschluss des Rechtsstreits zu löschen
- Mietverträge und Betriebskostenabrechnungsunterlagen sind gemäß §147 AO zehn Jahre aufzubewahren.

Was müssen Vermieter jetzt tun?

Praxistipps und Umsetzung der DSGVO

Zunächst sollte die Verarbeitungstätigkeit möglichst kleinteilig erfasst werden. Bei jedem Prozess sind Zweck und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung zu ermitteln. Dabei sollte auch geprüft werden, ob eine wirksame Einwilligung vorliegt, oder ob diese noch erforderlich ist. Die so gewonnenen Erkenntnisse dienen dazu, das Verarbeitungsverzeichnis nebst Anlagen zu erstellen.

Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeit erstellen

Ob auch private Vermieter als Verantwortliche ein sogenanntes Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeiten gem. Art 30 DSGVO führen müssen, ist bisher abschließend nicht geklärt. Haus & Grund empfiehlt, ein solches Verarbeitungsverzeichnis zu erstellen. Gem. Art. 30 Abs. 5 DSGVO ist ein solches immer dann zu führen, wenn die Verarbeitung von Daten nicht nur gelegentlich erfolgt. Nach den Hinweisen zum Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten, Art. 30 DSGVO der DSK (Datenschutzkonferenz) liegt eine gelegentliche Datenverarbeitung bereits dann nicht mehr vor, wenn z.B. regelmäßig Lohnabrechnungen getätigt werden. Dieses Beispiel ist wohl gleichzusetzen mit der Abrechnung monatlicher Mieteinnahmen.

Das Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeiten kann jederzeit bearbeitet und ergänzt werden. Auch hier gibt es kein verbindliches Muster. Erst die Praxis wird in den kommenden Jahren zeigen, wie die Anforderungen konkret auszusehen haben. Ein Beispiel kann der Anlage entnommen werden. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr muss es individuell angepasst und ggf. ergänzt werden.

Technische und organisatorische Maßnahmen (TOM) ergreifen

Die Datenverarbeitungsgeräte (wie PC, Tablets, Smartphones etc.) müssen überprüft werden, um den Datenschutz zu gewährleisten. Denn Art. 32 DSGVO, § 64 BDSG verpflichtet jeden, geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zur Gewährleistung der Integrität und Vertraulichkeit der Daten zu gewährleisten. Es gibt hier keinen standardisierten Katalog. Die Maßnahmen müssen unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen geeignet und angemessen sein, um das Schutzniveau zu gewährleisten. Das bedeutet, dass bei einer privaten Vermietung weniger Wohnungen ohne Einsatz von eigenen Servern, Personal etc. andere technische Maßnahmen zu erwarten sind als von einer großen Hausverwaltung, die dutzende Datensätze, wechselndes Personal und Dienstleister beschäftigt.

Gemäß Art. 32 Abs. 1 DSGVO, werden folgende Maßnahmenbereiche für die nach Art. 30 DSGVO vorzunehmenden technischen und organisatorischen Maßnahmen vorgegeben:

- **Pseudonymisierung personenbezogener Daten**
- **Verschlüsselung personenbezogener Daten**
- **Gewährleistung der Integrität und Vertraulichkeit der Systeme und Dienste**
- **Gewährleistung der Verfügbarkeit und Belastbarkeit der Systeme und Dienst**
- **Widerherstellung der Verfügbarkeit personenbezogener Daten und des Zugangs zu ihnen nach einem physischen und technischen Zwischenfall**
- **Verfahren zur regelmäßigen Überprüfung, Bewertung und Evaluierung der Wirksamkeit der vorgenannten Maßnahmen**

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmenbereiche werden durch die Anforderung des § 64 BDSG ergänzt:

- **ZUGANGSKONTROLLE:** Verwehrung des Zugangs zu Verarbeitungsanlagen, mit denen die Verarbeitung durchgeführt wird, für Unbefugte
- **DATENTRÄGERKONTROLLE:** Verhinderung des unbefugten Lesens, Kopierens, Veränderns oder Löschens von Datenträgern
- **SPEICHERKONTROLLE:** Verhinderung der unbefugten Eingabe von personenbezogenen Daten sowie der unbefugten Kenntnisnahme, Veränderung und Löschung von gespeicherten personenbezogenen Daten
- **BENUTZERKONTROLLE:** Verhinderung der Nutzung automatisierter Verarbeitungssysteme mithilfe von Einrichtungen zur Datenübertragung durch Unbefugte
- **ZUGRIFFSKONTROLLE:** Gewährleistung, dass die zur Benutzung eines automatisierten Verarbeitungssystems Berechtigten ausschließlich zu den von ihrer Zugangsberechtigung umfassten personenbezogenen Daten Zugang haben
- **ÜBERTRAGUNGSKONTROLLE:** Gewährleistung, dass überprüft und festgestellt werden kann, an welche Stellen personenbezogene Daten mithilfe von Einrichtungen zur Datenübertragung übermittelt oder zur Verfügung gestellt wurden oder werden können
- **EINGABEKONTROLLE:** Gewährleistung, dass nachträglich überprüft und festgestellt werden kann, welche personenbezogenen Daten zu welcher Zeit und von wem in automatisierte Verarbeitungssysteme eingegeben oder verändert worden sind
- **TRANSPORTKONTROLLE:** Gewährleistung, dass bei der Übermittlung personenbezogener Daten sowie beim Transport von Datenträgern die Vertraulichkeit und Integrität der Daten geschützt werden
- **WIEDERHERSTELLBARKEIT:** Gewährleistung, dass eingesetzte Systeme im Störfall wiederhergestellt werden können
- **ZUVERLÄSSIGKEIT:** Gewährleistung, dass alle Funktionen des Systems zur Verfügung stehen und auftretende Fehlfunktionen gemeldet werden
- **DATENINTEGRITÄT:** Gewährleistung, dass gespeicherte personenbezogene Daten nicht durch Fehlfunktionen des Systems beschädigt werden können

- **AUFTRAGSKONTROLLE:** Gewährleistung, dass personenbezogene Daten, die im Auftrag verarbeitet werden, nur entsprechend den Weisungen des Auftraggebers verarbeitet werden können
- **VERFÜGBARKEITSKONTROLLE:** Gewährleistung, dass personenbezogene Daten gegen Zerstörung oder Verlust geschützt sind
- **TRENNBARKEIT:** Gewährleistung, dass zu unterschiedlichen Zwecken erhobene personenbezogene Daten getrennt verarbeitet werden können

Folgende technische Schutzmaßnahmen können unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes von privaten Vermietern, die selbst wenige Wohnungen vermieten und über kein Personal und Dienstleister verfügen, im Allgemeinen erwartet werden:

- Die Geräte müssen über einen aktuellen Anti-Viren-Schutz und eine aktuelle Firewall verfügen.
- Die Geräte müssen passwortgesichert sein. Das Passwort sollte Zahlen sowie eine Kombination aus Groß- und Kleinbuchstaben enthalten. Es sollte auch nicht zu kurz sein.
- Sofern Dritte wie Familienangehörige ebenfalls das Gerät benutzen, müssen Ordner mit personenbezogenen Daten passwortgesichert sein, sodass sie für Dritte nicht zugänglich sind.
- Die Weitergabe von Daten sollte verschlüsselt erfolgen. Sofern personenbezogene Daten per E-Mail versendet werden, ist eine Transportverschlüsselung (TLS- oder SSL-Verschlüsselung) erforderlich. Sofern Dienstleister Dokumentenmanagementsysteme zum Hochladen von Dateien und zur Kommunikation anbieten, die mit Benutzerkonto und individuellem Passwort gesichert sind, sollten diese genutzt werden. Sofern möglich, sollten Daten in anonymisierter oder pseudonymisierter Form weitergegeben werden.
- Von den Dateien sind regelmäßig Sicherheitskopien zu erstellen. Dabei sind die Löschpflichten zu beachten. Daher sollten die Datenträger regelmäßig überschrieben werden.
- Akten mit personenbezogenen Daten sind so aufzubewahren, dass Dritte keinen ungehinderten Zugang erhalten. Dies kann durch verschließbare Aktenschränke oder durch Abschießen des Raumes geschehen. Auch ausgedruckte E-Mails und Briefe dürfen nicht offen herumliegen.
- Bei der Benutzung von Mailverteilern gilt: E-Mail-Adressen der anderen Empfänger dürfen nicht sichtbar sein (bcc-Einstellungen); nur verschlüsselte W-LANs sollten genutzt werden.
- Akten sind bei Ablauf der Löschfristen ordnungsgemäß durch den Einsatz von Aktenvernichtern oder durch Dienstleister zu vernichten. Auch Datenträger und Computer sind, nachdem sie aussortiert wurden, ordnungsgemäß zu löschen, beispielsweise durch Einsatz von professioneller Überschreibungssoftware.
- Etwaiges Reinigungspersonal ist sorgfältig auszuwählen.
- **Achtung:** Clouddienste sind regelmäßig Auftragsdatenverarbeiter. Hier müssen Auftragsdatenverarbeitungsverträge abgeschlossen werden. Dies ist bei E-Mail-Konten nicht der Fall.

Kein Datenschutzbeauftragter erforderlich

- Ein Datenschutzbeauftragter muss nur dann bestellt werden, wenn in einem Unternehmen mindestens zehn Personen mit der automatisierten Datenverarbeitung von personenbezogenen Daten beschäftigt sind (Art. 37 Abs. 1 DSGVO, § 38 BDSG). Dies ist bei der privaten Vermietung regelmäßig nicht der Fall.