

b) Darauf müssen Vermieter achten



Von der Schufa bis zur Mieterselbstauskunft haben Vermieter Umgang mit zahlreichen persönlichen Daten – auch sie sind von der Datenschutzgrundverordnung betroffen. Foto: iStock/ kupicoo

Nebenkostenabrechnung, Schufa-Auskunft, Fragebögen, SEPA-Lastschrift: Jeder Vermieter erhebt zwangsläufig persönliche Daten seiner Mieter oder lässt sie verarbeiten, zum Beispiel von Ablesefirmen. Aus diesem Grund trifft Vermieter die EU-Datenschutzgrundverordnung genauso wie große Wohnungsbaugesellschaften oder Hausverwaltungen.

Vermieter sollten daher in Zukunft einige Punkte im Umgang mit den Daten ihrer Mieter beachten –schlimmstenfalls drohen hohe Geldstrafen oder Schadensersatzansprüche von Mietern.

Umgang mit Mieter-Daten – die 6 wichtigsten Punkte aus der DSGVO:

1. Einwilligung einholen:

Zukünftig gewinnen Einwilligungserklärungen an Bedeutung. Diese spielen aber für Vermieter nur eine kleine Rolle. Denn sie sind nur nötig, bevor es zu einem Mietverhältnis kommt. Spätestens mit Erstellen des Mietvertrages ist der Vermieter verpflichtet Daten zu erheben, um seinen rechtlichen Pflichten nachzukommen. Alle Daten, die allerdings vorher – also bei der Anbahnung des Mietverhältnisses – gesammelt werden (zum Beispiel Schufa-Auskünfte zur Bewertung der Bonität), dürfen nur mit der Einwilligung des Mietinteressenten gespeichert werden. Das betrifft grundsätzlich alle Informationen, die für die

✉ KONTAKT

Sie haben Fragen?

Wenden Sie sich persönlich an uns.

Sie suchen nach einem Muster- Mietvertrag?

Hier können Sie sich kostenlos einen juristisch geprüften [Mustermietvertrag herunterladen](#).

direkt an eine Person geknüpft sind. Es reicht schon die rechtliche oder technische Möglichkeit aus, die Daten mit der Person in Bezug bringen zu können.

Empfindliche Strafen sollen abschreckend wirken

Werden die Datenschutzvorschriften der DSGVO nicht eingehalten, haben Datenschutzbehörden verschiedene Handlungsoptionen. Zum einen kann die Behörde bei einem Verstoß eine **Warnung** aussprechen. Zum anderen kann sie ein vorübergehendes oder endgültiges **Verbot der Verarbeitung** sowie eine **Geldbuße** verhängen. Die Behörde muss dabei sicherstellen, dass die Geldbuße wirksam, verhältnismäßig und abschreckend ist. Dabei spielen die Art, Schwere und Dauer des Verstoßes eine Rolle. Aber auch ob der Verstoß versehentlich oder vorsätzlich geschah. Außerdem können betroffene Personen Schadenersatz verlangen. Dabei sollte beachtet werden, dass die Beweislast beim Verantwortlichen liegt. In einem Mietverhältnis muss der Vermieter somit nachweisen, dass er mit den Daten sorgfältig umgegangen ist.

c) Neue Rechte für Immobilien-Suchende

📧 NEWSLETTER



Meine Daten, meine Rechte: Die Datenschutzgrundverordnung stärkt Mieter. Foto: iStock/ lechatnoir

Ihnen gefällt, was Sie lesen?

Erhalten Sie monatliche Infos zu Mietrecht, Nebenkosten, Wohnungsmarkt und mehr.

Ihre E-Mail

Auch für Immobiliensuchende bringt die neue Datenschutzverordnung einige Änderungen mit sich: In erster

Linie verbessert sich der Schutz der Suchenden durch die Pflichten derjenigen, die ihre Daten erheben und speichern. Daneben gibt es aber auch neue Rechte für sie.

Wer eine Immobilie sucht, vertraut seine Daten Suchportalen, Maklern und schließlich Immobilieneigentümern an, die ihre Immobilie vermieten oder verkaufen wollen. Dabei sollten Suchende wissen: **Grundsätzlich ist es verboten, personenbezogene Daten zu erheben, sie zu nutzen und sie zu speichern.** Hierzu gibt es aber gesetzlich definierte Ausnahmen. **Das sind die wesentlichen Ausnahmen:**

- wenn sie selbst die Erlaubnis dazu erteilen
- wenn Daten beispielsweise zur Erfüllung eines Vertrages oder rechtlicher Pflichten notwendig sind. So muss ein Makler beispielsweise die Identität von Interessenten feststellen und eine Kopie vom Ausweis anfertigen, um das Geldwäschegesetz zu erfüllen. Und auch einen Miet- oder Kaufvertrag kann man nicht anonym abschließen. In diesen Fällen dürfen Makler und Vermieter Daten verarbeiten, ohne den Mieter explizit um Erlaubnis zu fragen.

Daraus folgt für die jeweiligen Geschäftsparteien:

Makler dürfen Daten von Immobiliensuchenden ohne gesonderte Erlaubnis verarbeiten, wenn sie rechtlich dazu verpflichtet sind oder die Verarbeitung der Daten zur Vertragserfüllung notwendig ist. Damit der Makler Suchenden ein Exposé zuschicken kann, benötigt er zum Beispiel die E-Mail-Adresse. Zur Anbahnung eines Miet- oder Kaufvertrags sind ebenso einige Daten geschäftsrelevant, etwa die Anzahl der Personen, die in eine Mietimmobilie einziehen sollen, oder der aktuelle Beruf des Interessenten. Auch bestimmte Gesetze, wie das Geldwäschegesetz, verpflichten Makler, Daten von Suchenden zu verarbeiten.

Sobald der Suchende sich gegen eine Wohnung entscheidet oder abgelehnt wurde, müssen die Daten in der Regel gelöscht werden. Es sei denn, der Makler ist verpflichtet, bestimmte Unterlagen aus steuerrechtlichen Gründen aufzubewahren.

Vermieter benötigen ebenfalls nur dann Daten, wenn ein Geschäft zustande kommt oder eines angebahnt wird: Die Anschrift ist ohnehin bekannt, der Name steht im Mietvertrag, die Kontodaten erhält der Vermieter spätestens mit der ersten Mietzahlung automatisch. Alle weiteren Daten wie beispielsweise

seine Telefonnummer muss ein Interessent nicht herausgeben. Da es allerdings sinnvoll ist, schnell und einfach mit dem Vermieter oder Makler kommunizieren zu können, geben Interessenten ihre Nummer üblicherweise freiwillig heraus.



Mieterselbstauskunft

So sichern sich Vermieter gegen Mietnomaden und säumige Mieter ab.

Vermieter dürfen gewisse Daten ihrer Mieter in bestimmten Fällen auch weitergeben – zum Beispiel an eine Ablesefirma oder die Hausverwaltung. Eine gesonderte Erlaubnis des Mieters ist hierfür in aller Regel nicht erforderlich. Der Vermieter muss den Mieter aber über diesen Datentransfer informieren.

Nach dem Ende des Mietverhältnisses braucht der Vermieter auch die neue Anschrift, um beispielsweise die Nebenkosten abrechnen zu können. Sobald aber die letzte Nebenkostenabrechnung verschickt wurde und der Vermieter auch die Kautions zurücküberwiesen hat, muss er die Daten seines früheren Mieters löschen.

Die 4 wichtigsten DSGVO-Punkte für Immobilien-Suchende

Suchende können folgende Rechte wahrnehmen, um selbst aktiv dafür zu sorgen, dass ihre persönlichen Daten geschützt werden:

1. Auskunftsrecht:

Suchende können bei Maklern, Verkäufern und Vermietern nachfragen, welche Daten diese haben und wozu sie die personenbezogenen Daten verwenden.



Mieter haben gut lachen: Durch die DSGVO dürfen sie jederzeit nachfragen, welche Daten Vermieter oder Makler über sie haben. Und dürfen auch das Löschen fordern. Foto: iStock/ lechatnoir

2. Informationspflicht: Passend dazu verpflichtet die Datenschutz-Grundverordnung Makler und Eigentümer dazu, Immobilieninteressenten umgehend zu informieren, sobald sie personenbezogene Daten erheben und speichern. Eine besondere Form ist für diese Informationen vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.

3. Erlaubnis widerrufen: Sofern Suchende irgendwann eine Erlaubnis erteilt haben, Daten zu erheben, können sie diese jederzeit widerrufen. Auch dieser Vorgang ist formfrei, kann also schriftlich oder mündlich erfolgen. Das nützt ihnen allerdings nichts, wenn die Daten aufgrund eines gesetzlichen Privilegs erhoben wurden. Ein Mieter kann also nicht vom Vermieter verlangen, seine Daten während des laufenden Mietverhältnisses zu löschen.

4. Löschung: Suchende können Makler und Vermieter auch dazu auffordern, eventuell gespeicherte Daten zu löschen. Auch hiervon sind Daten, die aufgrund des Erlaubnisvorbehaltes erhoben wurden und noch benötigt werden, ausgenommen. Braucht der Vermieter die Daten also zum Beispiel noch, um die Nebenkosten abrechnen zu können, muss er sie nicht löschen.

Was Immobilieninteressenten bei Datenschutzverstößen tun können

Fällt einem Immobilien-Suchenden auf, dass seine Daten unberechtigt erhoben und gespeichert wurden oder nicht ausreichend geschützt wurden, kann er dies dem Datenschutzbeauftragten melden. Zuständig sind die Datenschutzbeauftragten des Bundeslandes, in welchem der Vermieter wohnt oder in dem der Makler seinen Sitz hat.

02.03.2018

Ihre Meinung zählt

|  (12)

Beitrag teilen



Neuen Kommentar schreiben

Ihr Kommentar*