

## 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](#).

Durchführung des Mietverhältnisses nicht erforderlich sind. Das kann sogar die E-Mail-Kommunikation betreffen. Wird ein Vermieter von einem Interessenten angeschrieben und plant der Vermieter diese Daten dauerhaft zu speichern, so muss er darüber informieren. Wie er das macht, bleibt dem Vermieter überlassen. Eine Möglichkeit ist, beim Beantworten der Mail die Datenschutzregelungen zu erwähnen. Während der Anbahnung des Mietverhältnisses sind die Interessenten auch berechtigt, ihre Einwilligung jederzeit zurückzuziehen. In dem Fall muss der Vermieter die Daten unverzüglich löschen.

## 2. Datensparsamkeit

Grundsätzlich gilt bei der Datenerfassung das Prinzip „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“. Im Gesetzestext heißt das Datensparsamkeit beziehungsweise Datenminimierung. Es sollen also nur jene Daten erhoben werden, die tatsächlich relevant und zweckgebunden sind. In der Praxis bedeutet das: Für Vermieter reicht es zum Beispiel aus, Telefonnummer oder E-Mail-Adresse ihrer Mieter zu erfassen – die Religion des Mieters ist für das Mietverhältnis nicht relevant. „Vermieter müssen sich fragen, ob sie die Daten tatsächlich für das Mietverhältnis brauchen“, rät Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin des Eigentümerverbands Haus und Grund. „Sammeln sie Daten, müssen Vermieter letztlich auch begründen können, wieso und wofür.“

## 3. Neue Dokumentationspflicht für Vermieter

Die erhobenen Daten unterliegen umfangreichen Dokumentationspflichten. Vermieter sind ab 25. Mai 2018 verpflichtet, ein sogenanntes **Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten** nach Artikel 30 der DSGVO zu führen. Darin müssen sie alle wesentlichen Angaben zur Datenverarbeitung dokumentieren.



Ab ins Archiv: Vermieter müssen ihre Mieterdaten aufgrund der DSGVO umfangreich dokumentieren. Foto: iStock/Tommel

### **Folgende Punkte gehören ins Verzeichnis:**

- **Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen** und gegebenenfalls eines Vertreters

- **Zweck** der Verarbeitung
- **Kategorien betroffener Personen** – für Vermieter sind das die Mieter – und der personenbezogenen Daten, also Kontaktdaten oder Verbrauchsdaten der Mieter
- **Empfänger** der Daten, wie zum Beispiel Ablesefirmen oder Hausverwaltungen
- vorgesehene **Fristen für die Löschung** der Daten

Das Verzeichnis müssen Vermieter jederzeit und vollständig der Datenschutzbehörde vorzeigen können. Liegt ein solches Verzeichnis nicht vor, kann die Behörde ein Bußgeld verhängen.

#### 4. Datenverarbeitung im Auftrag

Sofern der Vermieter andere Firmen mit der Datenverarbeitung beauftragt, wie etwa Hausverwaltungen oder Ablesefirmen, muss diese Dienstleistung zukünftig datenschutzrechtlich abgesichert werden. Die sogenannte Datenverarbeitung im Auftrag fordert dabei spezielle Verträge zwischen Vermieter und Dienstleister, die klar festlegen, dass allein der Vermieter und nicht der Dienstleister die Datenhoheit behält. Der Dienstleister muss in diesen Verträgen auch geeignete Sicherheitsvorkehrungen nachweisen können.

#### 5. Informationspflicht gegenüber Mietern

Aber es bestehen nicht nur Pflichten gegenüber der Datenschutz-Aufsichtsbehörde, sondern auch gegenüber den Mietern.

So müssen Vermieter ihren Mietern noch vor Mietbeginn und immer dann, wenn Daten neu verarbeitet werden, in einer klaren, einfachen Sprache und am besten schriftlich erklären, was mit deren Daten geschieht. Eine besondere Form gibt der Gesetzgeber allerdings nicht vor.



Was passiert mit den Daten des Mieters?  
Hierüber müssen Vermieter aufklären.  
Foto: iStock/ SolStock

**Folgende Punkte müssen in den Hinweisen aber angesprochen werden:**

- **Name und Kontaktdaten des Vermieters** sowie gegebenenfalls seines Vertreters
- **warum** die Daten erhoben werden – zum Beispiel, weil sie für die Nebenkostenabrechnung relevant sind
- die **Rechtsgrundlage** für die Verarbeitung ihrer Daten – zum Beispiel aus vertraglichen oder steuerrechtlichen Gründen
- wie lange die Daten gespeichert werden
- ein Hinweis, dass der Mieter **grundlegende Rechte** im Bereich des Datenschutzes hat: das Recht auf Auskunft, auf eine Kopie der Daten, die Löschung – insofern der Vermieter rechtlich nicht verpflichtet ist, sie weiterhin zu speichern – sowie die Einschränkung der Verarbeitung
- der Mieter hat ein **Beschwerderecht** bei der Datenschutzbehörde
- der Mieter hat das **Recht, die Einwilligung jederzeit zurückzuziehen**, sofern keine anderweitige Rechtsgrundlage für die Verarbeitung – beispielsweise die Notwendigkeit zur Vertragserfüllung – besteht
- welche **weiteren Empfänger** die Daten erhalten können – zum Beispiel Ablesefirmen

Der Vermieter darf die Daten aber nur dann an Dritte weitergeben, wenn es ein berechtigtes Interesse dafür gibt. Das ist zum Beispiel bei den turnusmäßigen Ablesungen von Wasser-, Strom- oder Gaszähler durch die Versorger der Fall. Erst kürzlich entschied der Bundesgerichtshof, dass Mieter Einblick in die Nebenkostenabrechnung der anderen Mieter im Haus werfen dürfen, wenn es Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung gibt (BGH, Az.: VIII ZR 189/17). In dem Fall wurde das berechtigte Interesse des anfragenden Mieters höher bewertet als der Schutz der personenbezogenen Daten der Nachbarn. Nach den neuen Informationspflichten ist der Vermieter aber verpflichtet, diese Einsicht den betroffenen Mietern mitzuteilen.

## 6. Technische Sicherheit

Je nach Art und Menge der erfassten Daten ist künftig ein bestimmtes Sicherheitslevel an die Speicherung geknüpft. Geboten sein kann unter anderem eine Pseudonymisierung oder Verschlüsselung der Daten. In der Regel betrifft dies private Vermieter aber nicht, da sie gar nicht so viele Daten speichern müssen.

Wenn der Vermieter allerdings in der Bewerbungsphase sensible Dokumente, wie die Bonitätsauskunft, anfordert, ist er dazu verpflichtet, eine gesicherte Datenübermittlung bereitzustellen.

## Praxisbeispiele: Die Datenverarbeitung vor, während und nach dem Mietverhältnis

Wer nun eine Wohnung oder ein Haus vermieten will, den interessiert in der Regel, an wen er vermietet. „Es dürfen aber nur für das Mietverhältnis wichtige Daten gesammelt und gespeichert werden. Also alles, was für die Anbahnung, die Dauer und das Ende der Vertragsabwicklung relevant ist“, sagt Inka-Marie Storm vom Eigentümerverband Haus und Grund. Darunter fallen Personalien, Selbstauskünfte und Abrechnungen.

### Vor dem Mietverhältnis:

Reichen vor der Besichtigung der Name und eventuell Kontaktdaten wie Telefonnummer oder E-Mail-Adresse, so dürfen Vermieter nach der Besichtigung und der Willensbekundung der potenziellen Mieter zum Beispiel auch Fragen zur Zahlungsfähigkeit stellen. Stellt der Vermieter unzulässige Fragen, so dürfen die Miet-Interessenten sogar lügen. Denn es besteht keine grundsätzliche Pflicht zur wahrheitsgemäßen Beantwortung. Das betrifft insbesondere die Mieterselbstauskunft, die Vermieter gern bereits zur Besichtigung einholen.



Foto: iStock/ TommL

Kommt es zu einem Mietvertrag, muss der Vermieter weitere Daten seines Mieters erheben. Doch der Grundsatz der Datensparsamkeit gilt auch dabei. In der Regel werden für die Abwicklung des Vertragsverhältnisses nur der Name und die Anschrift des Vertragspartners sowie die Bankverbindung gegebenenfalls mit einer Einverständniserklärung für ein SEPA-Lastschriftmandat benötigt. In manchen Fällen ist auch die Erhebung des Geburtsdatums erforderlich, um Mieter mit gleichem Namen auseinanderhalten zu können. Darüber hinausgehende Daten dürfen nur dann erfasst werden, wenn sie für die Erfüllung des Vertrages von Bedeutung sind. Das sind zum Beispiel Daten zur Art des Einkommens oder die Anzahl der in der

Wohnung lebenden Personen sowie deren familiäre Stellung zum Mieter.

**Achtung:** Kommt es zu keinem Mietvertrag mit einem Interessenten, so ist der Vermieter verpflichtet, die bis dahin erhobenen Daten unverzüglich zu löschen.

### Während des Mietverhältnisses:

Auch nach Abschluss des Mietvertrages darf der Vermieter nicht wahllos Daten über seine Mieter erheben. Zum Beispiel dürfen Vermieter nicht einfach Fotos oder Filmaufnahmen der Mietsache ohne die Genehmigung des Mieters machen, es sei denn, sie dokumentieren damit Schäden.



Foto: iStock/ Vanda9

Regelmäßig erhoben werden während des Mietverhältnisses Ablesewerte von Strom, Wasser und gegebenenfalls Gas. Das Ablesen übertragen Vermieter in der Regel Ablesefirmen. Welche das sind, müssen sie vor dem Ablesetermin ihren Mietern mitteilen.

### Nach dem Mietverhältnis:

Zieht der Mieter aus der Mietwohnung wieder aus und beendet das Mietverhältnis, so markiert das grundsätzlich auch das Ende der Verarbeitungsbefugnis der Personendaten des Mieters. Aus dem



Foto: Robert Kneschke/ fotolia.com

**Grundsatz der Datenminimierung und dem Erforderlichkeitsgrundsatz** ergibt sich die Verpflichtung die Mieterdaten nach Vertragsende zu löschen. Bis zur Rückzahlung der Kautions und der Endabrechnung der Nebenkosten bleiben die Daten für den Vermieter allerdings erforderlich und zögern somit das Löschen heraus. Weitere Gründe, die Daten über das Mietverhältnis hinaus zu behalten, sind steuerliche Verpflichtungen oder laufende Rechtstreitigkeiten mit dem ehemaligen Mieter.

Auch wenn das Mietverhältnis beendet ist, bleibt der Datenschutz für ehemalige Mieter erhalten. So unterliegt das Übermitteln von Daten – zum Beispiel an eine Mietdatenbank, die einen Mietspiegel für den Wohnort erstellt – weiterhin der Informationspflicht. Auch wenn dabei die Einzelangaben nicht