



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Datenschutz im Mietrecht

Bonn, 12.09.2018

Rechtsanwalt

Dr. Ralf Heydrich

Fachanwalt f. Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Zähringerstr. 9, 66119 Saarbrücken

dr.heydrich@halm-presser.de

Halm & Preßer

FACHANWÄLTE UND RECHTSANWÄLTE
IN ÜBERÖRTLICHER SOZIEIÄT

Das neue Datenschutzrecht



Am 24.05.2016 wurde die **Datenschutz-Grundverordnung** veröffentlicht. Sie gilt unmittelbar in allen EU-Mitgliedstaaten ab dem 25. Mai 2018.



Am 05.07.2017 wurde daraufhin eine **Neuregelung des Bundesdatenschutzgesetzes** veröffentlicht

Das neue Datenschutzrecht



Es gibt es keine (weitere) Übergangsfrist !

Sämtliche Anforderungen müssen ab dem
25. Mai 2018 eingehalten werden.



Ansonsten drohen aufsichtsrechtliche
Maßnahmen, **Bußgelder bis 20 Mio €** und
Schadenersatzansprüche der betroffenen
Personen !

Die Aufsichtsbehörden



Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit
Nordrhein-Westfalen

» Suchen

Kontakt Impressum Datenschutzerklärung Inhalt RSS-Feed

Aktuelles **Über uns** Datenschutz Informationsfreiheit Service Gesetze Tipps

Unsere Aufgaben

Kontaktpersonen

Organisation

Über uns



Unsere Aufgabe ist es, über die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften in Nordrhein-Westfalen (NRW) zu wachen. Außerdem kümmern wir uns darum, dass die Bürgerinnen und Bürger ihr Recht auf freien Zugang zu behördlichen Informationen in NRW wahrnehmen können.

Wir sind für Sie da...

Sie haben das Recht, sich unmittelbar an uns zu wenden, wenn Sie einen Datenschutzverstoß vermuten oder Fragen zum Informationszugang haben. Welches Referat für Ihre Fragestellung zuständig ist, können Sie dem [Organisationsplan](#) entnehmen. In der Rubrik [Kontaktpersonen](#) finden Sie außerdem ein alphabetisch sortiertes Schlagwortverzeichnis der Aufgabengebiete unseres Hauses mit der Durchwahl der für die einzelnen Themengebiete zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Viele datenschutzrechtliche Fragen und Probleme lassen sich aber oft auch einfacher und schneller vor Ort klären, wenn Sie die verantwortliche Stelle oder deren Datenschutzbeauftragte oder Datenschutzbeauftragten direkt ansprechen.

I. Übersicht Links Rechtsgrundlagen

EU-Datenschutzverordnung (DSGVO)

- <https://dsgvo-gesetz.de/>

Bundesdatenschutzgesetz (BDSG-neu)

- <https://dsgvo-gesetz.de/bdsg-neu/>

Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz (DSAnpUG-EU)

- <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/gesetztestexte/datenschutzanpassungsumsetzungsgesetz.html>

Rechtsfolgen von Verstößen gegen die DSGVO

Verletzungen des Schutze personenbezogener Daten

- **Benachrichtigungspflicht** der betroffenen Person (Art. 34 DSGVO)

Schadenersatz und Sanktionen

- Schadenersatz (Art. 82 DSGVO)
- Geldbußen gem. Art. 83 DSGVO

Umgang mit der Aufsichtsbehörde

- **Meldepflicht** (Art. 33 DSGVO)

Benachrichtigungspflicht

- Wenn die Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten voraussichtlich ein **hohes Risiko** für die persönlichen Rechte und Freiheiten natürlicher Personen zur Folge hat, benachrichtigt der Verantwortliche die betroffene Person unverzüglich von der Verletzung und teilt die Art der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten und zumindest die in [Art. 33](#) Absatz 3 Buchstaben b, c und d genannten Informationen und Empfehlungen.
- Die Benachrichtigung der betroffenen Person ist **nicht erforderlich**, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:
 - der Verantwortliche geeignete technische und organisatorische Sicherheitsvorkehrungen getroffen hat und diese Vorkehrungen auf die von der Verletzung betroffenen personenbezogenen Daten angewandt wurden, insbesondere solche, durch die die personenbezogenen Daten für alle Personen, die nicht zum Zugang zu den personenbezogenen Daten befugt sind, unzugänglich gemacht werden, etwa durch **Verschlüsselung**,
 - der Verantwortliche durch nachfolgende Maßnahmen sichergestellt hat, dass das **hohe Risiko** für die Rechte und Freiheiten der betroffenen Personen gemäß Absatz 1 aller Wahrscheinlichkeit **nach nicht mehr besteht**,
 - dies mit einem **unverhältnismäßigen Aufwand** verbunden wäre. In diesem Fall hat stattdessen eine öffentliche Bekanntmachung oder eine ähnliche Maßnahme zu erfolgen, durch die die betroffenen Personen vergleichbar wirksam informiert werden.

Benachrichtigungspflicht

- Wenn die Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten voraussichtlich ein **hohes Risiko** für die persönlichen Rechte und Freiheiten natürlicher Personen zur Folge hat, benachrichtigt der Verantwortliche die betroffene Person unverzüglich von der Verletzung und teilt die Art der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten und zumindest die in [Art. 33](#) Absatz 3 Buchstaben b, c und d genannten Informationen und Empfehlungen.
- Die Benachrichtigung der betroffenen Person ist **nicht erforderlich**, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:
 - der Verantwortliche geeignete technische und organisatorische Sicherheitsvorkehrungen getroffen hat und diese Vorkehrungen auf die von der Verletzung betroffenen personenbezogenen Daten angewandt wurden, insbesondere solche, durch die die personenbezogenen Daten für alle Personen, die nicht zum Zugang zu den personenbezogenen Daten befugt sind, unzugänglich gemacht werden, etwa durch **Verschlüsselung**,
 - der Verantwortliche durch nachfolgende Maßnahmen sichergestellt hat, dass das **hohe Risiko** für die Rechte und Freiheiten der betroffenen Personen gemäß Absatz 1 aller Wahrscheinlichkeit **nach nicht mehr besteht**,
 - dies mit einem **unverhältnismäßigen Aufwand** verbunden wäre. In diesem Fall hat stattdessen eine öffentliche Bekanntmachung oder eine ähnliche Maßnahme zu erfolgen, durch die die betroffenen Personen vergleichbar wirksam informiert werden.

Schadenersatzansprüche

- Jede Person, der wegen eines Verstoßes gegen diese Verordnung ein materieller oder immaterieller Schaden entstanden ist, hat **Anspruch auf Schadenersatz** gegen den Verantwortlichen oder gegen den Auftragsverarbeiter, es sei denn der Schaden ist von ihm nicht zu vertreten (Art. 83 Abs .1 DSGVO,)
- Der Schadenersatzanspruch erfasst auch Schmerzensgeldansprüche, die es bisher im deutschen Recht schon z.B. wegen der Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes /Recht am eigenen Bild) gibt !

Aufsichtsrechtliche Sanktionen (Geldbußen)

- Geldbußen von bis zu **20 000 000 EUR** oder im Fall eines Unternehmens von bis zu 4 % seines gesamten weltweit erzielten Jahresumsatzes des vorangegangenen Geschäftsjahrs verhängt, je nachdem, welcher der Beträge höher ist für Verstöße u.a. gegen:
 - die **Grundsätze für die Verarbeitung**, einschließlich der Bedingungen für die Einwilligung, gemäß den Artikeln [5](#), [6](#), [7](#) und [9](#);
 - die **Rechte der betroffenen Person** gemäß den [Artikeln 12](#) bis [22](#);
 - die Übermittlung personenbezogener Daten an einen **Empfänger in einem Drittland** oder an eine internationale Organisation gemäß den [Artikeln 44](#) bis [49](#);
 - Nichtbefolgung einer Anweisung oder einer vorübergehenden oder endgültigen Beschränkung oder Aussetzung der Datenübermittlung durch die Aufsichtsbehörde gemäß [Artikel 58](#) Absatz 2 oder **Nichtgewährung des Zugangs** unter Verstoß gegen [Artikel 58](#) Absatz 1.

Meldepflicht bei Datenschutzverstößen

- Im Falle einer Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten meldet der **Verantwortliche** unverzüglich und möglichst **innen 72 Stunden**, nachdem ihm die Verletzung bekannt wurde, diese der zuständigen Aufsichtsbehörde, es sei denn, dass die Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten voraussichtlich nicht zu einem Risiko für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen führt. Erfolgt die Meldung verspätet, ist eine Begründung für die Verzögerung beizufügen. (Art. 33 DSGVO)

SANKTION: Bußgeld bis zu 10 Mio € oder 2 % des weltweiten Jahresumsatzes (Art. 84 Abs. 4 DSGVO)

WAS WAR/IST ZU TUN: To do-Liste

Bis 25.05.2018:

1. Prüfung und eventuelle Benennung eines **betrieblichen Datenschutzbeauftragten**
2. Bei Notwendigkeit der eines Datenschutzbeauftragten: Benennung des Verantwortlichen i.S.d. DSGVO und des betrieblichen Datenschutzbeauftragten im Impressum der **Website** und gegenüber der **Aufsichtsbehörde**
3. Fertigstellung des nichtöffentlichen **Verarbeitungsverzeichnisses** (Art. 30 DSGVO) --
4. Abschluss von datenschutzrechtlichen **Auftragsverarbeitungsverträgen**
5. Festlegung Technischer-organisatorischer Maßnahmen der Datensicherheit (TOM)
6. Überprüfung und Bereinigung der **Datenbestände** (Löschung)

Ab 25.05.2018

1. Beachtung der **Informationspflichten** (Art. 13,14 DSGVO) ---Siehe DAV-Muster !
2. Fristgerechte Beantwortung von Auskunftsverlangen (1 Monat)
3. Kooperative Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde
- 4. Weiterleben !**

Der betriebliche Datenschutzbeauftragte

- Überwachung der Datenverarbeitungsprozesse im Unternehmen
- Unterrichtung und Beratung der Geschäftsführung,
- Sensibilisierung und Schulung der an den Verarbeitungsvorgängen beteiligten Mitarbeiter und diesbezügliche Überprüfungen
- Beratung betroffener Personen (Art. 38 Abs. 5 DSGVO)
- Anlaufstelle der und Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde;
- nicht weisungsgebunden (Art. 38 Abs. 3 DSGVO),
- Fortbildung und Zugriff auf erforderlicher Sachmittel sind vom Unternehmen zu gewährleisten und zu finanzieren
- Nur aus wichtigem Grund kündbar (bis 12 Monate nach Abberufung) gem. § 6 Abs. 4 BDSG-neu
- Kann auch Arbeitnehmer der Unternehmens sein, solange keine Interessenkonflikt vorliegt (Art. 38 Abs. 6 DSGVO)

Außendarstellung des Unternehmens ab 25.05.18

1. Gemäß Art. 37 Abs. 7 DSGVO ist der Verantwortliche verpflichtet, die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten zu veröffentlichen und der Aufsichtsbehörde mitzuteilen
2. Nach Art. 13,14 DS GVO müssen bei Datenerhebung die betroffenen Personen über Datenverarbeitungsprozesse informiert werden.

Aufgrund dieser beiden Vorschriften besteht das Erfordernis, auch auf Unternehmens-Websites eine Datenschutzerklärung aufzuführen.

Begrifflichkeiten: “Verantwortlicher“ (Art. 4 Nr. 7 DSGVO)

- die natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten **entscheidet**; sind die Zwecke und Mittel dieser Verarbeitung durch das Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedstaaten vorgegeben, so können der Verantwortliche beziehungsweise die bestimmten Kriterien seiner Benennung nach dem Unionsrecht oder dem Recht der Mitgliedstaaten vorgesehen werden

Pflichten des „Verantwortlichen“

- verantwortlich für die Einhaltung der in Art. 5 Abs. 1 DSGVO normierten Grundsätze für die Verarbeitung personenbezogener Daten mit **Rechenschaftspflicht**
- Er ist **Adressat der Rechte der betroffenen Personen** nach Art. 12 ff. DSGVO und §§ 32- 37, BDSG-neu
- Verantwortlich für **angemessene und geeignete technische und organisatorische Maßnahmen**, um **mit Blick auf** die jeweilige Verarbeitung und unter Berücksichtigung der mit ihr einhergehenden Risiken die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen umzusetzen (Art. 24 DSGVO) z.B. Pseudonymisierung gem. Art. 25 DSGVO und Gewährleistung von Datensicherheit (Art. 32 DSGVO)
- führt ein **Verzeichnis aller Verarbeitungstätigkeiten** (Art. 30 DSGVO), das wichtigen Bestandteil der in Art. 5 Abs. 2 DSGVO normierten Rechenschaftspflicht ist
- **Meldepflicht: Verletzungen** des Schutzes personenbezogener Daten hat er an die zuständige Aufsichtsbehörde zu **melden** (Art. 33 DSGVO) und zudem die betroffenen Personen zu **benachrichtigen** (Art. 34 DSGVO)

Das Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten (Art .30 DSGVO)

- Jeder Verantwortliche muss ein **Verzeichnis** über alle Verarbeitungstätigkeiten führen
- es ist zu dokumentieren, in welchem Zusammenhang mit **personenbezogenen Daten** gearbeitet wird
- das Verzeichnis ist **nicht öffentlich**, ein Einsichtsrecht betroffener Personen besteht nicht.
- es dient der **eigenen Qualitätskontrolle** und vor allem dem Nachweis der Erfüllung der Verpflichtungen des Verantwortlichen nach den Datenschutzgesetzen gegenüber der Aufsichtsbehörde

Begrifflichkeiten: “personenbezogene Daten” (Art. 4 Nr. 1 DSGVO)

- **alle Informationen**, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (im Folgenden „betroffene Person“) beziehen
- als identifizierbar wird eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt, insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standortdaten, zu einer Online-Kennung oder zu einem oder mehreren besonderen Merkmalen identifiziert werden kann, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Person sind;

Begrifflichkeiten: “Verarbeitung” (Art. 4 Nr. 2 DSGVO)

- **jeder Vorgang im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten**, mit oder ohne Hilfe automatisierter Verfahren ausgeführt, wie das Erheben, das Erfassen, die Organisation, das Ordnen, die Speicherung, die Anpassung oder Veränderung, das Auslesen, das Abfragen, die Verwendung, die Offenlegung durch Übermittlung, Verbreitung oder eine andere Form der Bereitstellung, den Abgleich oder die Verknüpfung, die Einschränkung (=Markierung mit dem Ziel, ihre künftige Verarbeitung einzuschränken), das Löschen oder die Vernichtung von Daten

Begrifflichkeiten: “automatisierte und nicht automatisierte Verfahren“

- Die DSGVO bezieht jede automatisierte Verarbeitung und jede nichtautomatisierte Verarbeitung bei Speicherung in einem **Dateisystem** mit ein.
- eine **automatisierten Verarbeitung** liegt bei der Benutzung von Computer, Smartphones, Kameras, Webcams, Dashcams, Scanner oder Kopierer vor, wenn personenbezogene Daten betroffen sind.
- Eine **nichtautomatisierte Verarbeitung** liegt insbesondere bei handschriftlichen Aufzeichnungen vor.

Begrifflichkeiten: “Dateisystem” (Art. 4 Nr. 6 DSGVO)

- **jede strukturierte Sammlung personenbezogener Daten**, die nach bestimmten Kriterien zugänglich sind, unabhängig davon, ob diese Sammlung zentral, dezentral oder nach funktionalen oder geografischen Gesichtspunkten geordnet geführt wird

Das Verarbeitungsverzeichnis -relevante Verarbeitungsvorgänge

Als zu erfassende Verarbeitungstätigkeiten gelten beispielsweise:

- elektronische Akten (Objekt, Eigentümer, Mieter)
- Verwaltungssoftware
- elektronische Diktier- und Spracherkennungsprogramme;
- Buchhaltungssoftware (Finanzbuchhaltung und Lohnbuchhaltung);
- Software zur Versendung und Verwaltung von E-Mails;
- Adressdatenbanken;
- Software zur Terminverwaltung;
- Unternehmens-Websites; Internetportale für Eigentümer und Mieter
- Seiten in Sozialen Netzwerken (z.B. Twitter, Facebook, Xing);
- elektronische Personalakten;
- betriebliches Intranet;
- Urlaubslisten

Schema eines Verarbeitungsverzeichnisses

Verarbeitungsverzeichnis beim Verantwortlichen

Pflicht-Teil

Übergreifende Angaben

Firma

- ggfs. Vertreter
- Kontaktdaten des DSB

Verfahren 1

- ggfs. weitere, gemeinsame Verantwortliche
- Zweckbestimmung
- Betroffenengruppe und Datenkategorien
- Empfänger
- Regelfristen Löschung
- geplante Übermittlung in Drittstaaten

Verfahren 2

- ggfs. weitere, gemeinsame Verantwortliche
- Zweckbestimmung
- Betroffenengruppe und Datenkategorien
- Empfänger
- Regelfristen Löschung
- geplante Übermittlung in Drittstaaten

Verfahren n

- ggfs. weitere, gemeinsame Verantwortliche
- Zweckbestimmung
- Betroffenengruppe und Datenkategorien
- Empfänger
- Regelfristen Löschung
- geplante Übermittlung in Drittstaaten

3. Zwecke und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung (Art. 5 DSGVO)

1. Grundsatz der Rechtmäßigkeit

- Daten dürfen nur mit Rechtsgrundlage verarbeitet werden

2. Grundsatz der Zweckbindung

- Daten dürfen nur für festgelegte, eindeutige und legitime Zwecke erhoben („Zweckbindung“);

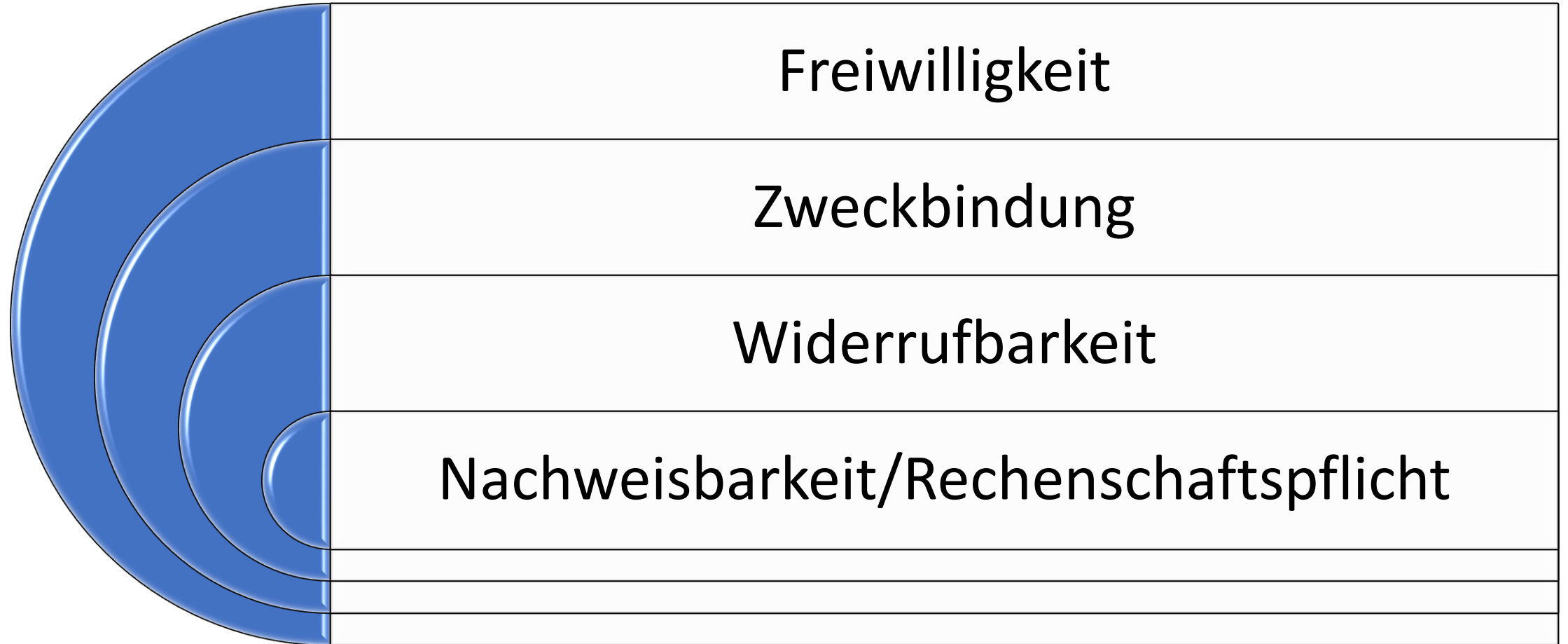
3. Grundsatz der Datenminimierung

- Die Daten müssen dem Zweck angemessen und erheblich sowie auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein

3. Mögliche Rechtsgrundlagen der Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 6 DSGVO)

- Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist nur zulässig, wenn eine Rechtsgrundlage vorliegt, zum Beispiel:
 1. **EINWILLIGUNG**: Die betroffene Person für einen oder mehrere bestimmte Zwecke eingewilligt hat
 2. **VERTRAGSERFÜLLUNG**: Die Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrages oder zur Durchführung vorvertragliche Maßnahmen erforderlich ist, wenn die betroffene Person Vertragspartner ist oder werden soll
 3. **BERECHTIGTE INTERESSEN**: Die Verarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich ist sofern nicht schutzwürdige Interessen der betroffenen Person überwiegen
 4. **RECHTSPFLICHT**: Die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung des Verantwortlichen erforderlich ist

Rechtsgrundlage: **Einwilligung** (Art. 6 Abs. 1 a), 7 DSGVO)



Zusammenfassung: Einwilligung

- Eine rechtswirksame Einwilligung liegt nur vor, wenn alle Bedingungen erfüllt werden und überdies die Erfüllung dieser Voraussetzungen auch nachgewiesen werden kann
- Es besteht deshalb ein **erhebliches Risiko bei der Verwendung von Einwilligungen**.
 - Ist die Einwilligung rechtsunwirksam, fehlt die Rechtsgrundlage und die Datenverarbeitung ist rechtswidrig !

Aufgrund dieser Umstände sollte eine Datenverarbeitung möglichst nicht allein auf eine Einwilligung gestützt werden, sondern immer auch versucht werden, die Voraussetzungen einer anderen Rechtsgrundlagen für eine Datenverarbeitung zu erreichen !

Rechtsgrundlage: Vertragserfüllung/-anbahnung (Art. 6 Abs. 1 b DSGVO, § 26 BDSG-neu)

- Auch ohne Einwilligung ist die Datenverarbeitung dann rechtmäßig, wenn sie für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen (Art. 6 Abs. 1 b) DSGVO)
- Personenbezogene Daten von Beschäftigten oder Bewerbern dürfen nach § 26 Abs. 1 BDSG –soweit erforderlich- verarbeitet werden
 - Beispiel: *Die (erforderlichen) Daten der Mitarbeiter der Hausverwaltung dürfen auch ohne Einwilligung für die Dauer der Beschäftigung gespeichert werden, die Daten der Mieter ebenso*

Rechtsgrundlage: Berechtigte Interessen (Art. 6 Abs. 1 c)

- Es bestehen **tatsächliche oder rechtliche Beziehungen** zwischen der verantwortlichen Stelle und der betroffenen Person oder sollen angebahnt werden und das vernünftige Interesse der betroffenen Person überwiegt nicht
 - Beispiele:
 - Daten im Rahmen von Kundenbeziehungen reichen aus
 - Daten von Anbieter bestimmter Dienstleistungen oder Ware
 - Daten über Suchverhalten im Internet zum Zwecke der Verbesserung der Suchmaschine (google)
 - Auswertung von Bestandsdaten im Rahmen von Mietverhältnissen

Rechtsgrundlage: Rechtspflicht (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO)

- die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt; dabei ist auf gesetzliche Pflichten abzustellen, da vertragliche Pflichten von Art. 6 Abs. 1 lit b DSGVO „Vertragserfüllung“ erfasst werden
- Beispiel:
 - Verbrauchserfassung auf Grund der HeizkostVO
 - Wohnungsgeberbescheinigung nach § 9 BMG

Besondere Kategorien personenbezogener Daten (Art. 9 DSGVO)

Die Verarbeitung von Daten, aus denen die

- rassische und ethnische **Herkunft**,
- politische Meinungen,
- **religiöse oder weltanschauliche Überzeugungen** oder
- die Gewerkschaftszugehörigkeit hervorgehen, sowie
- genetischen Daten,
- biometrischen Daten zur eindeutigen Identifizierung einer natürlichen Person,
- Gesundheitsdaten oder
- Daten zum Sexualleben oder der **sexuellen Orientierung** einer natürlichen Person

ist **grundsätzlich unzulässig** ! (Art. 9 Abs. 1 DSGVO)

Besondere Kategorien personenbezogener Daten -Ausnahmen

Verarbeitung besonderen Kategorien personenbezogener Daten ist ausnahmsweise zulässig , wenn entweder:

1

Einwilligung der betroffenen Person (Art. 9 Abs. 2 a) DSGVO) vorliegt;

2

Verarbeitung erforderlich ist, damit der Verantwortliche oder die betroffene Person die ihm aus dem Arbeitsrecht und dem Recht der sozialen Sicherheit und des Sozialschutzes erwachsenden Rechte ausüben und seinen diesbezüglichen Pflichten nachkommen kann (Art. 9 Abs. 2 b) DSGVO)

3

Verarbeitung ist zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich (Art. 9 Abs. 2 f) DSGVO) erforderlich

Zulässige Fragen bei der Selbstauskunft

(Quelle: https://www.datenschutz-hamburg.de/uploads/media/Orientierungshilfe_Mietauskuenfte.pdf)

1. Familienstand und Angaben zu den im Haushalt lebenden Personen

Angaben zum Familienstand der Mietinteressentinnen werden oft im Hinblick auf die gesamtschuldnerische Haftung von Ehegatten gefordert. Allein aus dieser Zwecksetzung heraus ist kein berechtigtes Interesse der Vermieterinnen gegeben, da Ehegatten nicht zwangsläufig gemeinsam Mietvertragsparteien sein müssen. Soweit nur ein Ehegatte den Wohnraummietvertrag unterzeichnen möchte und im Hinblick auf die äußere Gestaltung des Mietvertrags und die mündlichen Absprachen nicht davon ausgegangen werden kann, dass auch der andere Ehegatte Mietvertragspartei wird, greift keine gesamtschuldnerische Haftung ein. Schließlich ginge auch das Argument ins Leere, von Vermieterinnenseite aus einer möglichen Gebrauchsüberlassung an Dritte zuvor zu kommen, denn nach § 553 Abs. 1 BGB hätten Mieterinnen im Regelfall ein berechtigtes Interesse daran, Ehegatten den Wohnraum zur Nutzung zu überlassen.

Die Anzahl der einziehenden Personen und Informationen darüber, ob es sich um Kinder und/oder Erwachsene handelt, dürfen erfragt werden, da dies für die Beurteilung der Wohnungsnutzung erforderlich ist. Weitere Angaben dürfen zu diesen Personen nicht eingeholt werden, es sei denn, diese möchten Mietvertragspartnerinnen sein.

2. Eröffnetes Insolvenzverfahren, Angabe einer Vermögensauskunft, Räumungstitel wegen Mietzinsrückständen

Die Frage nach einem eröffneten und noch nicht abgeschlossenen Verbraucherinsolvenzverfahren ist zulässig, da Mietinteressentinnen diesbezüglich eine Offenbarungspflicht trifft. Ein Insolvenzverfahren führt dazu, dass das gesamte pfändbare Vermögen zur Insolvenzmasse gehört und davon betroffenen Mietinteressentinnen nur die nicht pfändbaren Vermögensteile zur Verfügung stehen (AG Bonn, Urteil v. 22.09.2005, Az.: 6 C 411/05; LG Bonn, Beschluss v. 16.11.2005, Az.: 6 T 312/05 und 6 S 226/05).

3. Religion, Rasse, ethnische Herkunft bzw. Staatsangehörigkeit

Eine pauschale Abfrage dieser Angaben ist unzulässig. Dies ergibt sich auch aus dem Verbot der unterschiedlichen Behandlung von Personen anhand dieser Merkmale aus § 19 Abs. 1 AGG. Nach § 19 Abs. 3 AGG ist bezüglich der Rasse, der ethnischen Herkunft und der Religion bei der Vermietung von Wohnraum eine unterschiedliche Behandlung ausnahmsweise zulässig, wenn dies im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse notwendig ist. Zwingende Voraussetzung hierfür ist, dass zunächst ein schlüssiges wohnungspolitisches Konzept vorliegt. Dieses Konzept muss auch zur Prüfung sachlicher Gründe

(vgl. etwa § 20 Abs. 1 Nr. 4 AGG) Auskunft geben, die eine Ungleichbehandlung rechtfertigen und folglich zur Entschärfung von Konflikten beitragen können.

Die Frage nach der Staatsangehörigkeit ist nicht erforderlich (i. S. d. Art. 6 Abs. 1 DSGVO) und damit nicht zulässig.

4. Vorstrafen und strafrechtliche Ermittlungsverfahren

Die Erhebung von Angaben zu Vorstrafen ist grundsätzlich nicht erforderlich und damit unzulässig. Berücksichtigt werden muss zum einen, dass bestimmte Strafen nicht in ein polizeiliches Führungszeugnis aufzunehmen sind, § 32 Abs. 2 BZRG, und sich schon deshalb keine darüber hinaus gehenden Mitteilungspflichten gegenüber einem Vermieter ergeben können.

Eine Offenbarung von Vorstrafen wird bisher nur im Zusammenhang mit der Begründung von Arbeitsverhältnissen und bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen als zulässig angesehen. Bei der Anbahnung von Mietverhältnissen besteht keine vergleichbare Gefährdungslage, da hier ausschließlich die Frage nach der Bonität der Mietinteressentinnen von Bedeutung ist.

Selbstauskunft

(Quelle: https://www.datenschutz-hamburg.de/uploads/media/Orientierungshilfe_Mietauskuenfte.pdf)

5. Heiratsabsichten, Schwangerschaften, Kinderwünsche

Angaben zu Heiratsabsichten, bestehenden Schwangerschaften und Kinderwünschen zählen zum Kernbereich privater Lebensgestaltung. Fragen hierzu sind unzulässig. Eine Aufnahme von Kindern und Ehegatten in der Wohnung wäre für zukünftige Mieterinnen schon nicht erlaubnispflichtig im Sinne von § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB, denn diese Personen sind in Anwendung von Art. 6 Abs. 1 GG bereits keine Dritten (§ 553 Abs. 1 BGB), sondern nahe Familienangehörige. Die Aufnahme von Familienangehörigen muss nur angezeigt werden. Einer Aufnahmeerlaubnis durch die Vermieterinnen bedarf es nicht.

6. Mitgliedschaften in Parteien und Mietvereinen

Die Frage nach einer evtl. bestehenden Zugehörigkeit zu Parteien oder Mietvereinen ist unzulässig. Mit den Angaben wird nämlich keine Aussage zur Bonität der Mieterinteressentinnen bzw. zu deren Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit getroffen.

7. Angaben zu Arbeitgebern, zum Beschäftigungsverhältnis und zum Beruf

Für die Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrags darf nach dem Beruf und den Arbeitgeberinnen als Kriterium zur Beurteilung der Bonität der Mieterinteressentinnen gefragt werden. Die Dauer einer Beschäftigung bietet in einer mobilen Gesellschaft hingegen keine Gewissheit über die Fortdauer und Beständigkeit des Beschäftigungsverhältnisses und ist daher ungeeignet, das Sicherheitsbedürfnis der Vermieterinnen zu erfüllen. Fragen nach der Dauer der Beschäftigung sind damit unzulässig.

8. Einkommensverhältnisse

Die Erfragung der Höhe des Nettoeinkommens und desjenigen Betrags, der nach Abzug der laufenden monatlichen Belastungen für die Tilgung des Mietzinses zur Verfügung steht, ist regelmäßig erforderlich. Bezüglich der Höhe des Nettoeinkommens wäre jedoch auch die Angabe einer bestimmten Betragsgrenze durch Mieterinteressentinnen ausreichend, verbunden mit dem Hinweis, dass diese Grenze überschritten wird. Im Hinblick auf die monatlichen Belastungen ist die Erfragung der Forderungsgründe (Unterhaltsverpflichtungen, Darlehensverbindlichkeiten etc.) unzulässig, da dies für die Beurteilung der Bonität nicht erforderlich ist.

Fragen nach den Einkommensverhältnissen sind unzulässig, wenn die Mietzahlungen vollständig von einer öffentlichen Stelle übernommen und direkt an die Vermieterinnen geleistet werden sollen.

9. Angaben zu Haustieren

Fragen der Vermieterinnen nach der beabsichtigten Haltung von Haustieren sind zulässig, soweit die Tierhaltung nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zählt und folglich zustimmungsbedürftig ist. Dies gilt nicht für Kleintiere.

Selbstauskunft Teil 2

(Quelle: https://www.datenschutz-hamburg.de/uploads/media/Orientierungshilfe_Mietauskuenfte.pdf)

1. Angaben zum Vormietverhältnis

Fragen nach den Kontaktinformationen aktueller oder früherer Vermieterinnen der Mietinteressentinnen (z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) sind unzulässig. Denn solche Angaben sind für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses nicht erforderlich.

Erfragt werden dürfen Angaben zur Erfüllung mietvertraglicher Pflichten, sofern diese Aufschluss über die Zahlungsfähigkeit der Mietinteressentinnen geben. Angaben, die zur Zahlungsfähigkeit Auskunft geben, sind etwa die Zahlung der vereinbarten Miete und der Nebenkosten.

Fragen nach Pflichtverletzungen können zulässig sein. Voraussetzung ist aber, dass die Pflichtverletzung eine Kündigung rechtfertigt und solche Pflichtverletzungen auch noch in Zukunft zu erwarten sind. Die Kündigung muss dazu rechtskräftig oder die Pflichtverletzung in tatsächlicher Hinsicht unbestritten sein und auch aus Sicht der Mietinteressentinnen eine Kündigung in rechtlicher Hinsicht rechtfertigen.

Im Rahmen der Anforderung einer Selbstauskunft der Mietinteressentinnen ist zu beachten, dass bisherige Vermieterinnen diesen gegenüber nicht verpflichtet sind, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erstellen (BGH, Urteil v. 30.09.2009, Az.: VIII ZR 238/08). Folglich kann eine solche Bescheinigung vom Mietinteressentinnen bei der beabsichtigten Neuvermietung von Wohnraum nicht verlangt werden. Zulässig wäre es aber, vom Mietinteressentinnen wahlweise entweder nach § 368 BGB von Vorvermieterinnen geschuldete Quittungen über empfangene Zahlungen oder geschwätzte Kontoauszüge und Mietverträge als Beleg zu geleisteten Mietzahlungen an Vorvermieterinnen sowie zur Höhe des Mietzinses und damit zum Nachweis einer bestehenden Bonität zu erbitten.

2. Nachweise zu den Einkommensverhältnissen

Künftige Vermieterinnen können bereits bei der Erfragung der Höhe des Nettoeinkommens und der Höhe der monatlichen Belastungen darauf hinweisen, dass für den Fall einer positiven Entscheidung für die Mietinteressentin, quasi unmittelbar vor Unterzeichnung des Vertrags, noch Nachweise zu den Einkommensverhältnissen vorgelegt werden müssen, z.B. eine Lohn- oder Gehaltsabrechnung, ein Kontoauszug oder ein Einkommensteuerbescheid in Kopie – jeweils unter Schwärzung der nicht erforderlichen Angaben.

3. Vorlage der Selbstauskunft nach Anfrage bei einer Auskunftsei

Von den Mietinteressentinnen dürfen nur solche Auskünfte angefordert werden, die zum Nachweis ihrer Bonität für den spezifischen Fall der Eingehung eines Mietverhältnisses durch Mietinteressentinnen z.B. bei Auskunftseien eingeholt werden können und ausschließlich die hierfür erforderlichen Angaben enthalten.

Nicht angefordert werden dürfen Selbstauskünfte im Sinne des Art. 15 DSGVO, die betroffene Personen bei Auskunftseien einholen können. Denn diese enthalten häufig wesentlich mehr Angaben über die wirtschaftlichen Verhältnisse der betroffenen Personen, als für eine Beurteilung der Bonität im Rahmen des Mietverhältnisses erforderlich ist.

4. Abfrage von Bonitätsauskünften über die Mietinteressentinnen durch Vermieterinnen

Die Abfrage von Bonitätsauskünften über Mietinteressentinnen bei Auskunftseien ist nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen einer gesetzlichen Vorschrift (Art. 6 Abs. 1 lit. b) oder lit. f) DSGVO) erfüllt sind. Liegen bereits ausreichende Informationen über die Bonität der Mietinteressentinnen vor, z. B. durch spezielle Bonitätsnachweise im Sinne von C. 3. (1. Abs.), ist eine Abfrage bei Auskunftseien nicht zulässig.

Da die Verwendung von Einwilligungserklärungen gegenüber Mietinteressentinnen in Formularen zur Selbstauskunft nicht als das richtige Mittel zur Datenerhebung anzusehen ist, wäre auch das Verlangen des künftigen Vermieters, eine Einwilligungserklärung für die Einholung einer Bonitätsauskunft abzugeben, nicht rechtmäßig. Dabei ist auch Art. 4 Nr. 11 DSGVO i. V. m. Art. 7 Abs. 4 DSGVO zu beachten, nach dessen Vorgaben keine freiwillige und damit eine unwirksame Einwilligungserklärung vorliegen würde, wenn der Abschluss des Mietvertrags von der Einwilligung in die Erhebung nicht erforderlicher Angaben abhängig gemacht wird.

Muster Selbstauskunft Teil 1

Selbstauskunft		
<i>Mietvertragsbeginn:</i>		
<i>voraussichtlicher Einzugstermin:</i>		
Name, Vorname:		
eventuell: Geburtsname:		
Geburtsdatum		
derzeitige Anschrift:		
Telefon Mobil:		
Telefon Festnetz		
Emailadresse:		
Beruf:		
derzeitiger Arbeitgeber:		
Arbeitsverhältnis besteht ungekündigt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein seit wann ?
monatlicher Nettoverdienst:		
sonstige regelmäßigen Einnahmen:		
Summe der monatlichen Belastungen (z.B. Kredite, Unterhalt usw)		

Muster Selbstauskunft Teil 2

Schulden Sie aus dem letzten Mietverhältnis noch Zahlungen ?

Ja

Nein

Wurde durch Sie innerhalb der letzten 2 Jahre bereits eine eidesstattliche Versicherung (Vermögensauskunft) abgegeben?

Ja

Nein

Wurde Ihnen in den vergangenen 2 Jahren ein Wohnraummietverhältnis rechtswirksam gekündigt, weil Sie Pflichten aus diesem Vertragsverhältnis verletzt haben ?

Ja

Nein

Befinden Sie sich in einem Insolvenzverfahren?

Ja

Nein

Möchten Sie Tiere in den Haushalt einbringen? Wenn ja, welche? (soweit nicht Kleintiere)

Ja

Nein

Muster Selbstauskunft Teil 3

5			<input type="checkbox"/> Ja,	<input type="checkbox"/> Nein
6	Welche Personen werden miteinziehen ?	Alter ?	Verwandtschaftsverhältnis	
7	Name, Vorname			
8				
9				
0				
1	Wir weisen darauf hin, dass die mit diesem Fragebogen erhobenen personenbezogenen Daten zum Zwecke der Erstellung			
2	und Unterbreitung geeigneter Angebote unter Einsatz von EDV verarbeitet und genutzt werden. Ihre mit diesem Bogen			
3	ermittelten Daten werden grundsätzlich sechs Monate nach der letzten Kontaktaufnahme vollständig gelöscht, sofern			
4	nicht andere gesetzliche Aufbewahrungsfristen entgegenstehen oder die Aufbewahrung der Daten der Rechtsverfolgung dienen.			
5	Wir verweisen insofern auf unser Informationsblatt und unser Informationspflicht gemäß Art. 13 DSGVO.			
6	Die von Ihnen gemachten Angaben werden im Rahmen der Art. 6 Abs. 1 b und 1 f DSGVO gespeichert und verarbeitet.			
7				
8	Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie die Richtigkeit Ihrer Angaben. Ihnen ist bekannt, dass sich die Entscheidung			
9	zum Abschluss eines Vertrages wesentlich auf die von Ihnen erteilten Angaben stützt. Im Falle wahrheitswidriger Angaben müssen			
0	Sie mit der Anfechtung wegen arglistiger Täuschung oder der fristlosen Kündigung rechnen.			
1				
2	Ort			
3			Unterschrift	

WAS WAR/IST ZU TUN: To do-Liste

Bis 25.05.2018:

1. Prüfung und eventuelle Benennung eines **betrieblichen Datenschutzbeauftragten**
2. Bei Notwendigkeit der eines Datenschutzbeauftragten: Benennung des Verantwortlichen i.S.d. DSGVO und des betrieblichen Datenschutzbeauftragten im Impressum der **Website** und gegenüber der **Aufsichtsbehörde**
3. Fertigstellung des nichtöffentlichen **Verarbeitungsverzeichnisses** (Art. 30 DSGVO) --
4. Abschluss von datenschutzrechtlichen **Auftragsverarbeitungsverträgen**
5. Festlegung Technischer-organisatorischer Maßnahmen der Datensicherheit (TOM)
6. Überprüfung und Bereinigung der **Datenbestände** (Löschung)

Ab 25.05.2018

1. Beachtung der **Informationspflichten** (Art. 13,14 DSGVO) ---Siehe DAV-Muster !
2. Fristgerechte Beantwortung von Auskunftsverlangen (1 Monat)
3. Kooperative Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde
4. **Weiterleben !**

Auftragsverarbeiter (Art 4 Nr. 8 DSGVO)

- „Auftragsverarbeiter“ = natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die personenbezogene Daten im Auftrag des Verantwortlichen verarbeitet;
- Die wesentlichen Vorgaben zur Auftragsverarbeitung und zu den damit einhergehenden **Pflichten des Auftragsverarbeiters** sind in Art. 28 DSGVO geregelt
- Insbesondere hat auch der Auftragsverarbeiter ein **Verarbeitungsverzeichnis** zu führen (Art. 30 Abs. 2 DSGVO,), die **Sicherheit der Verarbeitung** gewährleisten und gegebenenfalls einen **Datenschutzbeauftragten** zu benennen (§ 38 BDSG-neu)

Rechtsverhältnis zwischen Verantwortlichen und Auftragsverarbeiter (Art. 28 DSGVO)

- Im Falle der Beauftragung eines Dritten mit der Verarbeitung personenbezogener Daten (Auftragsverarbeitung) ist **der Verantwortliche** des Auftraggebers für die Einhaltung aller Datenschutz-Bestimmungen **zuständig**
- Auftragsverarbeiter dürfen ohne **vorherige schriftliche Genehmigung** des Verantwortlichen keine weiteren Auftragsverarbeiter hinzuziehen. Bei Erteilung einer allgemeinen Genehmigung hat der Auftragsverarbeiter den Verantwortlichen über jede beabsichtigte Hinzuziehung oder Ersetzung zu informieren. Der Verantwortliche kann in diesem Fall die Hinzuziehung oder Ersetzung untersagen
- Zwischen Verantwortlichen und Auftragsverarbeiter ist zwingend ein **schriftlicher oder elektronischer Vertrag** (Inhalt des Art. 28 Abs. 3) abzuschließen !

Auftragsverarbeiter im Mietverhältnis

- Die Einschaltung eines Abrechnungsunternehmens ist deshalb nach dieser Bewertung als Auftragsverarbeitung zu qualifizieren, mit der Folge, dass zwingend zwischen dem Vermieter und dem Abrechnungsunternehmen jeweils ein **Auftragsbearbeitungsvertrag** abgeschlossen werden muss.
- Die Rechtsgrundlage für die Datenerhebung (Datenverarbeitung) ist dann **Art. 28 DSGVO i.V.m. Art. 6 Absatz 1 c) und f) DSGVO (Rechtspflicht und berechtigtes Interesse)**

WAS WAR/IST ZU TUN: To do-Liste

Bis 25.05.2018:

1. Prüfung und eventuelle Benennung eines **betrieblichen Datenschutzbeauftragten**
2. Bei Notwendigkeit der eines Datenschutzbeauftragten: Benennung des Verantwortlichen i.S.d. DSGVO und des betrieblichen Datenschutzbeauftragten im Impressum der **Website** und gegenüber der **Aufsichtsbehörde**
3. Fertigstellung des nichtöffentlichen **Verarbeitungsverzeichnisses** (Art. 30 DSGVO) --
4. Abschluss von datenschutzrechtlichen **Auftragsverarbeitungsverträgen**
5. Festlegung Technischer-organisatorischer Maßnahmen der Datensicherheit (TOM)
6. Überprüfung und Bereinigung der **Datenbestände** (Löschung)

Ab 25.05.2018

1. Beachtung der **Informationspflichten** (Art. 13,14 DSGVO) ---Siehe DAV-Muster !
2. Fristgerechte Beantwortung von Auskunftsverlangen (1 Monat)
3. Kooperative Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde
- 4. Weiterleben !**

Maßnahmen der Datensicherheit -TOM (Art. 32 DSGVO)

1. Zugangskontrolle

Die Zugangskontrolle soll verhindern, dass Unbefugte Zugang zu Verarbeitungsanlagen erhalten, mit denen die Verarbeitung durchgeführt wird.

2. Datenträgerkontrolle

Die Datenträgerkontrolle soll verhindern, dass Unbefugte Datenträger lesen, kopieren, verändern oder löschen können.

3. Speicher- und Zugriffskontrolle

Die Speicherkontrolle soll verhindern, dass unbefugte von gespeicherten personenbezogenen Daten Kenntnis nehmen sowie diese eingeben, verändern und löschen können.

4. Benutzerkontrolle

Die Benutzerkontrolle soll verhindern, dass Unbefugte automatisierte Verarbeitungssysteme mit Hilfe von Datenübertragung nutzen können.

5. Übertragungs- und Transportkontrolle

Die Übertragungskontrolle soll gewährleisten, dass überprüft und festgestellt werden kann, an welche Stellen personenbezogene Daten mit Hilfe von Einrichtungen zur Datenübertragung übermittelt, transportiert oder zur Verfügung gestellt wurden oder werden können.

6. Wiederherstellbarkeit, Zuverlässigkeit, Datenintegrität, Verfügbarkeitskontrolle

Die Wiederherstellbarkeit soll gewährleisten, dass eingesetzte Systeme im Störfall wiederhergestellt werden können.

Die Zuverlässigkeit soll gewährleisten, dass alle Funktionen des Systems zur Verfügung stehen und auftretende Fehlfunktionen gemeldet werden.

Datenintegrität soll gewährleisten, dass gespeicherte personenbezogene Daten nicht durch Fehlfunktionen des Systems beschädigt werden können.

Verfügbarkeitskontrolle soll gewährleisten, dass personenbezogene Daten gegen Zerstörung oder Verlust geschützt sind.

WAS /WAR/IST ZU TUN: To do-Liste

Bis 25.05.2018:

1. Prüfung und eventuelle Benennung eines **betrieblichen Datenschutzbeauftragten**
2. Bei Notwendigkeit der eines Datenschutzbeauftragten: Benennung des Verantwortlichen i.S.d. DSGVO und des betrieblichen Datenschutzbeauftragten im Impressum der **Website** und gegenüber der **Aufsichtsbehörde**
3. Fertigstellung des nichtöffentlichen **Verarbeitungsverzeichnisses** (Art. 30 DSGVO) --
4. Abschluss von datenschutzrechtlichen **Auftragsverarbeitungsverträgen**
5. Festlegung Technischer-organisatorischer Maßnahmen der Datensicherheit (TOM)
6. Überprüfung und Bereinigung der **Datenbestände** (Löschung)

Ab 25.05.2018

1. Beachtung der **Informationspflichten** (Art. 13,14 DSGVO) ---Siehe DAV-Muster !
2. Fristgerechte Beantwortung von Auskunftsverlangen (1 Monat)
3. Kooperative Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde
4. **Weiterleben !**

Datenschutzrechtliche Löschfristen

Löschungspflicht für personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO, bei einem der folgenden Gründe:

- diese für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, **nicht mehr notwendig** sind;
- **Einwilligung** wird durch betroffene Person **widerrufen** und es fehlt an einer anderweitigen Rechtsgrundlage für die Verarbeitung;
- Die personenbezogenen Daten wurden **unrechtmäßig verarbeitet**.

Datenschutzrechtliche Löschfristen

- **Löschungspflicht** für alle personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO wenn diese für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, **nicht mehr notwendig** sind
- Zeitpunkt des Wegfalls hängt vom jeweiligen Zweck der Datenbearbeitung ab:
 - Verbrauchsdaten: z.B. regelmäßig 12 Monate nach Zugang der Betriebskostenabrechnung
 - Mieterdaten: grundsätzlich nach Ablauf der Regelverjährungsfrist von 3 Jahren

Datenschutzrechtliche Löschfristen vs. gesetzliche Aufbewahrungspflichten

- Löschungspflichten bestehen solange nicht, wie gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen. Z.B. treffen den Hausverwalter auch Pflichten zur Aufbewahrung von Unterlagen. (§§ 257 HGB, 147 AO) . Sie gelten entsprechend auch für die Aufbewahrung von **Verwaltungsunterlagen** (OLG München, Beschluss v. 20.3.2008, 34 Wx 46/07)
- Aufzubewahren sind die grundlegenden Buchführungs- und Abschlussunterlagen: die Handelsbücher (handelsrechtlich) bzw. Bücher und Aufzeichnungen (steuerrechtlich), Inventare, Jahresabschlüsse, Lageberichte, Eröffnungsbilanzen sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Arbeitsanweisungen und sonstigen Organisationsunterlagen;
- ferner Buchhaltungsunterlagen: die empfangenen Handels- und Geschäftsbriefe, Wiedergaben der abgesandten Handels- und Geschäftsbriefe, Buchungsbelege; sowie nur steuerrechtlich: "sonstige Unterlagen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind,,
- **Aufbewahrungsfristen:**
 - Bücher, Aufzeichnungen, Jahresabschlüsse usw: **10 Jahre**,
 - sonstige Unterlagen: **6 Jahre**

WAS WAR/IST ZU TUN: To do-Liste

Bis 25.05.2018:

1. Prüfung und eventuelle Benennung eines **betrieblichen Datenschutzbeauftragten**
2. Bei Notwendigkeit der eines Datenschutzbeauftragten: Benennung des Verantwortlichen i.S.d. DSGVO und des betrieblichen Datenschutzbeauftragten im Impressum der **Website** und gegenüber der **Aufsichtsbehörde**
3. Fertigstellung des nichtöffentlichen **Verarbeitungsverzeichnisses** (Art. 30 DSGVO) --
4. Abschluss von datenschutzrechtlichen **Auftragsverarbeitungsverträgen**
5. Festlegung Technischer-organisatorischer Maßnahmen der Datensicherheit (TOM)
6. Überprüfung und Bereinigung der **Datenbestände** (Löschung)

Ab 25.05.2018

1. Beachtung der **Informationspflichten** (Art. 13,14 DSGVO) ---Siehe DAV-Muster !
2. Fristgerechte Beantwortung von Auskunftsverlangen (1 Monat)
3. Kooperative Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde
- 4. Weiterleben !**

Rechte der betroffenen Personen

Information (§§ 32, 33 BDSG-neu, Art. 12, 13 DSGVO)

Auskunft (Art. 15 DSGVO; § 34 BDSG-neu,)

Berichtigung (Art. 16, DSGVO, Löschung (§ 35 BDSG-neu und Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO)

Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO)

Widerspruch gegen die Verarbeitung (§ 36 BDSG-neu)

Recht, keiner automatisierten Entscheidung unterworfen zu werden (§ 37 BDSG-neu, Art. 22 DSGVO)

Informationspflichten bei der Datenerhebung (Art. 13, 14 DSGVO)

Der Verantwortliche hat der betroffenen Person zum Zeitpunkt der Erhebung personenbezogener Daten folgendes mitzuteilen:

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

5. Muster Informationsschreiben

1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen sowie des betrieblichen Datenschutzbeauftragten

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher: Herr/Frau XY als Geschäftsführer/Inhaber der XY GmbH/XY Hausverwaltung, Anschrift, Telefon, Telefax, E-Mail

2. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art und Zweck und deren Verwendung

Wir erheben und verarbeiten für die nachfolgend aufgeführten Zwecke die hierzu dargestellten personenbezogenen Informationen: Mietverwaltung

Zum Zwecke der Anbahnung Durchführung und Abwicklung von Mietverhältnissen zwischen dem Vermieter und dem Mieter aufgrund eines Auftrags-Verarbeitungsvertrages zwischen uns und dem jeweiligen Vermieter erheben und verarbeiten wir:

Anrede, Vorname, Nachname, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer (Festnetz und/oder Mobilfunk), Höhe der Miete und Betriebskosten, Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. BetrKVO und HeizKVO, Wohnfläche, Miteigentumsanteile, Anzahl der Bewohner

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b sowie Art. 28 DSGVO zu den genannten Zwecken für die Auftrags Erfüllung die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Vertragsverhältnis erforderlich.

Die von uns erhobenen personenbezogenen Daten werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB), es sei denn, dass wir nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) zu einer längeren Speicherung verpflichtet sind oder Sie in eine darüber hinaus gehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt haben.

3. Weitergabe von Daten an Dritte

Eine Übermittlung Ihrer persönlichen Daten an Dritte zu anderen als den im Folgenden aufgeführten Zwecken findet nicht statt.

Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit Ihnen erforderlich ist, werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben.

Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlungen werden die Verbrauchsdaten für Heizung,/Warmwasser/.... an die Firma XXX, Anschrift sowie ihren Vermieter weitergegeben.

Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzung und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden ihr Name und Ihre Telefonnummer bei Erforderlichkeit an Handwerker oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäude Versicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstückes weitergegeben.

Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Eigentümern und Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege gewährt.

Die weitergegebenen Daten dürfen von diesen ausschließlich zu den genannten Zwecken verwendet werden.

4. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass wir die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen dürfen;

gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;

- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;
- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Kanzleisitzes wenden.

5. Widerspruchsrecht

- Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben.
- Möchten Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, genügt eine E-Mail an xyrecht.de

Datenschutz im Mietverhältnis

-Weitergabe von Daten an andere Mieter

- Mietern, die zur Kontrolle Ihrer Abrechnung die Verbrauchswerte der übrigen Mietparteien erfahren wollen, haben unter Umständen hierauf mietrechtlich Anspruch, insbesondere im Rahmen der Belegeinsicht
- Die Weitergabe der Daten, bei denen es sich um personenbezogene Daten handelt, stellt **Datenverarbeitung** dar und bedarf deshalb einer Rechtsgrundlage
- In Betracht kommt als Rechtsgrundlage:
 - **Einwilligung** der betroffenen Person mit der Weitergabe zu dem jeweiligen Zweck
 - Art. 6 Abs. 1 c) DSGVO (Vertragserfüllung)
 - die Verarbeitung ist zur **Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung** erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt (Art. 6 Abs. 1 c) DSGVO)
 - die Verarbeitung ist für die Verarbeitung ist zur **Wahrung der berechtigten Interessen** des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich (Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO)
- Bei der Weitergabe dieser Daten an die eine Auskunft begehrenden Mieter handelt es sich um eine **Übermittlung von personenbezogenen Daten**, die, wenn sie nicht bereits zur Vertragserfüllung und als Erfüllung einer Rechtspflicht gerechtfertigt ist, jedenfalls zur Wahrung berechtigter Interessen eines Dritten erforderlich ist, da kein Grund zu der Annahme besteht, dass die übrigen Mietparteien ein schutzwürdiges Interesse am Ausschluss der Übermittlung haben.

Datenschutz im Mietverhältnis

-Weitergabe von Daten an Behörden (Vermieterbescheinigung)

- Rechtspflicht des Vermieters zur Bescheinigung ?
 - Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter oder dem Jobcenter eine sogenannte Mietbescheinigung auszustellen.
 - Nach § 67a Abs. 2 Satz 1 SGB X sind Sozialdaten beim Betroffenen zu erheben. Das Jobcenter ist deswegen verpflichtet, die für die Prüfung von Leistungen für Unterkunft und Heizung (KdU) nach § 22 SGB II benötigten Daten beim Betroffenen (Mieter !) selbst zu erheben.
 - Auch der Mieter benötigt jedoch grundsätzlich keine Mietbescheinigung. Als Nachweis der Mietkosten reicht in der Regel die Vorlage des Mietvertrages und die Vorlage von Unterlagen zu Betriebs-, Heiz- und sonstigen Kosten aus. Zwar fehlen
 - ohne eine Vermieterbescheinigung fehlen diverse Angaben wie das Alter des Hauses und zu eventuellen Modernisierungen. Sofern diese Daten überhaupt für die Leistungsbewilligung relevant sind, kann das Jobcenter das Alter eines Hauses beispielsweise beim Katasteramt/BauBehörde erfragen oder muss das Haus gegebenenfalls besichtigen und eigene Feststellungen treffen. (BSG, Urteil vom 25. Januar 2012 (Az. B 14 AS 65/11 R 1)

FAZIT: Das Verhalten ist datenschutzrechtlich unzulässig !

WAS WAR/IST ZU TUN: To do-Liste

Bis 25.05.2018:

1. Prüfung und eventuelle Benennung eines **betrieblichen Datenschutzbeauftragten**
2. Bei Notwendigkeit der eines Datenschutzbeauftragten: Benennung des Verantwortlichen i.S.d. DSGVO und des betrieblichen Datenschutzbeauftragten im Impressum der **Website** und gegenüber der **Aufsichtsbehörde**
3. Fertigstellung des nichtöffentlichen **Verarbeitungsverzeichnisses** (Art. 30 DSGVO) --
4. Abschluss von datenschutzrechtlichen **Auftragsverarbeitungsverträgen**
5. Festlegung Technischer-organisatorischer Maßnahmen der Datensicherheit (TOM)
6. Überprüfung und Bereinigung der **Datenbestände** (Löschung)

Ab 25.05.2018

1. Beachtung der **Informationspflichten** (Art. 13,14 DSGVO) ---Siehe DAV-Muster !
2. Fristgerechte Beantwortung von Auskunftsverlangen (1 Monat)
3. Kooperative Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde
- 4. Weiterleben !**

Auskunftsverlangen nach Art. 15 DSGVO

- Die **betreffene Person** hat das Recht, von dem Verantwortlichen eine **Bestätigung** darüber zu verlangen, **ob** sie betreffende personenbezogene Daten verarbeitet werden;
- ist dies der Fall, so hat sie ein **Recht auf Auskunft** über diese personenbezogenen Daten und auf weitere Informationen:

Auskunftsverlangen (Procedere)

- Der Verantwortliche stellt eine **Kopie der personenbezogenen Daten**, die Gegenstand der Verarbeitung sind, zur Verfügung, für weitere Kopien kann ein angemessenes Entgelt (Verwaltungskosten) verlangen werden
- Stellt die betroffene Person den Antrag elektronisch, so sind die Informationen in einem gängigen elektronischen Format zur Verfügung zu stellen, sofern sie nichts anderes angibt.
- Der Verantwortliche soll alle vertretbaren Mittel nutzen, um die **Identität** einer Auskunft suchenden betroffenen Person **zu überprüfen**, insbesondere im Rahmen von Online-Diensten und im Fall von Online-Kennungen (Erwägungsgrund 64 DSGVO)
- Das Auskunftsverlangen ist unverzüglich, spätestens innerhalb von **1 Monat** zu beantworten (Art. 12 Abs. 3 DSGVO)

5. Erteilung der Auskunft nach Art 15 DSGVO

Sehr geehrte/r ,

1. Ihren Antrag auf Auskunft nach Art 15 DSGVO haben wir am [Datum] erhalten. Sie haben darin Ihre Identität ausreichend nachgewiesen.

2. {Bei einer Beantwortung innerhalb der gesetzlichen Frist} Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat kommen wir hiermit Ihrem Antrag nach.

{bei Fristverlängerung nach Art 12 Abs 3 DSGVO} Wie mit Schreiben vom [Datum] mitgeteilt, haben wir aufgrund [entweder Komplexität des Antrages oder Anzahl Ihrer Anträge, nähere Begründung notwendig] die Möglichkeit zur Fristverlängerung auf drei Monate in Anspruch genommen.

3.{falls keine Daten verarbeitet werden} Es werden keine Daten zu Ihrer Person verarbeitet. {Dann weiter mit Textbaustein Nr 8}.

{Wenn Daten verarbeitet werden} Wir verarbeiten folgende Daten zu Ihrer Person:

[es folgt eine Liste mit den konkret verarbeiteten Daten].

Ausdrucke der relevanten Datenverarbeitungen finden Sie im Anhang.

4. Diese werden zu folgenden Zwecken verarbeitet: [Zwecke einschließlich Rechtsgrundlagen aufzählen]

5. {falls Daten weitergegeben werden} Die Daten werden an folgende Empfänger übermittelt: [Empfänger bzw Empfängerkategorien einschließlich ihrem Sitzland aufzählen].

{falls Daten in ein Drittland übermittelt werden} Die Übermittlung der Daten an jene Empfänger, die sich in einem Drittland befinden, basiert auf folgenden Garantien: [Garantien ergänzen]

6. Wir speichern Ihre Daten [Dauer oder zumindest Kriterien für Speicherdauer angeben].

7. {falls Daten nicht bei der betroffenen Person erhoben wurden}: Wir haben Ihre Daten erhalten von [verfügbare Angaben zur Herkunft Ihrer Daten zB Adressverlag XY].

8. Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung und Widerspruch zu. Dafür wenden Sie sich an uns. Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in einer Weise verletzt worden sind, können Sie sich bei der Aufsichtsbehörde beschweren

Freundliche Grüße

Das wars

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit und Mitarbeit !**

RA Dr. Ralf Heydrich

Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

dr.heydrich@halm-presser.de

c/o RAe Halm & Preßer

Zähringerstr. 9, 66119 Saarbrücken