



Datenschutzgrundverordnung Worauf Vermieter jetzt achten müssen

Abschluss des Mietvertrages

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

Weitergabe von Daten an Dritte und Auftragsverarbeitung

Auch die Weitergabe von Daten an Dritte, wie zum Beispiel Handwerker oder andere Mieter, ist eine Datenverarbeitung und darf, wenn keine Einwilligung der Person vorliegt, deren Daten verarbeitet werden sollen, nur erfolgen, wenn eine Rechtsgrundlage dies gestattet.

Ein Vermieter kann im Rahmen eines sogenannten Auftragsverarbeitungsvertrags auch Daten durch einen Dienstleister verarbeiten lassen. Der Auftragsverarbeiter erhebt, speichert und bearbeitet Daten im Auftrag und nach Weisung des für den Datenschutz verantwortlichen Vermieters. Eine typische Auftragsverarbeitung liegt beispielsweise bei der Beauftragung eines Unternehmens zur jährlichen Ablesung der Verbrauchsdaten und Erstellung der Heizkostenabrechnung vor.

Der Vermieter bleibt Verantwortlicher für den Datenschutz und muss mit dem Auftragsverarbeiter 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.lida.bayern.de/media/muster_adv.pdf.

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, weil die Datenerhebung zur Erfüllung der mietvertraglichen Abrechnungspflicht des Vermieters erforderlich ist. Da die Daten nicht von der Person, deren Daten verarbeitet werden sollen, selbst mitgeteilt werden, muss sie und mögliche Mitbewohner über die Datenerhebung informiert werden. Dies kann entweder durch den Mietvertrag geschehen oder im Vorfeld der Ablesung.

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, VIII ZR 189/17). Gegenüber übrigen Mietern kann sich der Vermieter auf die Rechtsgrundlage des berechtigten Interesses 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 von der Datenweitergabe an den auskunftsberechtigten Mieter informiert werden.

Weitergabe der Daten an Handwerker

Um seinen Instandhaltungspflichten nachzukommen, darf der Vermieter einen Handwerker beauftragen und ihm – sofern erforderlich – Namen und Adresse seiner Mieter benennen. Als Rechtsgrundlage kommt die rechtliche Verpflichtung, bei Modernisierungen jedenfalls auch berechtigtes Interesse in Betracht. Die Mieter sind darüber zu informieren. Es ist allerdings nicht erforderlich, auch die Telefonnummer der Mieter zur Vereinbarung eines Termins zu übermitteln. Diesen kann der Vermieter selbst abstimmen. Die direkte Terminabstimmung mag zwar praktisch sein, ist aber für die Instandsetzung der Wohnung nicht erforderlich. Wenn also die Telefonnummer an den Handwerker übermittelt werden soll, benötigt der Vermieter das ausdrückliche Einverständnis des betroffenen Mieters.

DSGVO – Worauf Vermieter jetzt achten müssen

Mietverwaltung

Beauftragt der Vermieter eine Verwaltung mit der kompletten Mietverwaltung, ist dies kein Fall der Auftragsverarbeitung. Die Verwaltung wird regelmäßig bevollmächtigt, selbstständig alle Entscheidungen bezüglich des Mietverhältnisses zu treffen. Die Verwaltung ist folglich „Verantwortlicher“ im Sinne der DSGVO, wenn sie Daten der Mietinteressenten und Mieter erhebt, speichert, bearbeitet und an Dritte weitergibt. Auch der Vermieter muss die Anforderungen der DSGVO erfüllen, sofern er Daten der Mieter von der Hausverwaltung erhält, speichert und ablegt. Gibt der Vermieter Daten der Mieter an seinen Steuerberater auf Grundlage des berechtigten Interesses weiter, muss der Mieter grundsätzlich darüber informiert werden.

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 nicht selbst 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

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 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.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

