

Einhaltung des Bundesdatenschutzgesetzes

Hinweise für Makler, Verwalter
und Sachverständige

Inhalt

1. Anwendungsbereich des Bundesdatenschutzgesetzes.....3	9. Namen und Daten von Mitmietern und Miteigentümern....8
2. Zielsetzung des Bundesdatenschutzgesetzes.....3	10. Objektfotos8
3. Datenschutzbeauftragter3	11. Videoüberwachung durch Vermieter.....8
4. Registeranmeldung3	12. Weitergabe von Kontaktdaten an Handwerker.....9
5. Verzeichnisse3	13. Technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz der Daten.....9
6. Datenerhebung4	13.1. Zutrittskontrolle9
6.1. Grundsatz4	13.2. Zugangskontrolle9
6.2. Erhebung von personenbezogenen Daten mittels eines Online-Kontaktformulars.....4	13.3. Zugriffskontrolle9
7. Verkauf einer Immobilie.....4	13.4. Weitergabekontrolle9
7.1. Daten des Kaufinteressenten.....4	13.5. Eingabekontrolle.....9
Erhebung der Daten4	13.6. Verfügbarkeitskontrolle.....9
Übersendung des Exposés4	13.7. Getrennte Verarbeitung9
Besichtigungstermin4	14. Verpflichtung auf das Datengeheimnis10
Verhandlung nach dem Besichtigungstermin5	15. Auftragsdatenverarbeitung.....10
Weitergabe der Daten an den Partner eines Gemeinschaftsgeschäftes5	16. Datenträgervernichtung10
Weitergabe der Daten des Kaufinteressenten an den Verkäufer.....5	17. Datenschutzerklärung nach § 13 TMG10
Löschung der Daten5	18. Aufsicht10
7.2. Daten des Verkäufers.....5	19. Auskunftsanspruch nach § 34 BDSG11
Erhebung der Daten5	
Löschung der Daten5	
8. Vermietung einer Wohnung.....6	
8.1. Daten der Wohnungssuchenden6	
Vor dem Besichtigungstermin6	
Mieterauswahl7	
Mietvertragsabschluss.....7	
Löschung der Daten7	
8.2. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)7	
8.3. Datenschutz und Mietpreisbremse7	
8.4. Untervermietung.....8	

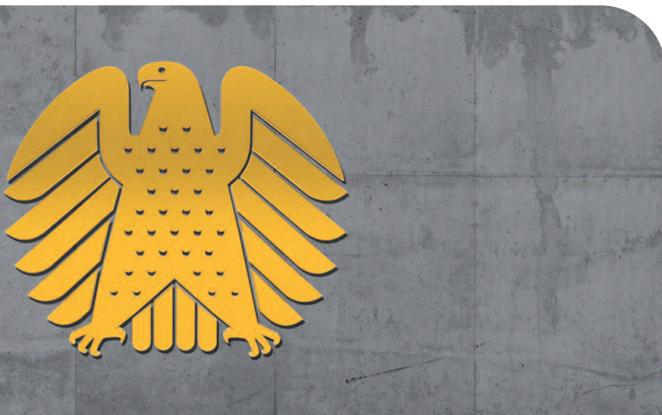
Anwendungsbereich des Bundesdatenschutzgesetzes

Nach dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sind alle Unternehmen verpflichtet, die Regeln des Datenschutzes einzuhalten. Dies gilt also auch für Hausverwaltungen, Makler und Sachverständige. Die Verpflichtung ist nicht an eine bestimmte Rechtsform oder Größe des Unternehmens gebunden und gilt auch dann, wenn keine Verpflichtung besteht, einen Datenschutzbeauftragten zu bestellen. Insbesondere bei der Vermietung von Wohnungen müssen strenge Regeln beachtet werden, welche Daten zu welchem Zeitpunkt erhoben werden dürfen. Auch die spätere Löschung der nicht mehr benötigten Daten muss im Unternehmen geregelt werden (Löschungskonzept).

Gegenstand des Datenschutzes sind personenbezogene Daten. Darunter versteht man z. B. Name, Anschrift, Familienstand, Hobby, Verhalten, Einkommen, Kreditkartennummer, Kreditwürdigkeit und Vermögensverhältnisse eines Menschen. Strengeren Datenschutzvorschriften unterliegen personenbezogene Daten besonderer Art wie z. B. über Gesundheit, Sexualleben, politische Meinung oder religiöse Überzeugung.

Geschützt sind nur Daten von natürlichen Personen; Daten juristischer Personen sind nicht geschützt. Allerdings sind die Daten derjenigen Personen geschützt, die für dieses Unternehmen handeln oder ihr Ansprechpartner sind. Daten von Sachen, wie beispielsweise über Grundstücke, sind nicht geschützt.

Bei Nutzung des Internets (Webseiten) sind außerdem die speziellen Regelungen des Telemediengesetzes zu beachten (insbesondere § 13 TMG).



Zielsetzung des Bundesdatenschutz

Das BDSG will erreichen, dass personenbezogene Daten nur in dem Umfang erhoben und gespeichert werden, wie dies zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen und zur Erreichung des Vertragszwecks erforderlich ist. Man spricht von dem Grundsatz der Datensparsamkeit. Entfällt die gesetzliche Verpflichtung später, etwa weil die Aufbewahrungspflichten abgelaufen sind oder der Vertragszweck erreicht ist, müssen die Daten wieder gelöscht werden.

Außerdem dürfen die Daten nur zu dem Zweck verwendet werden, für den sie erhoben worden sind. Man spricht von dem Grundsatz der Zweckbindung. Daher muss das Unternehmen technische und organisatorische Maßnahmen treffen, um die Daten wirksam zu schützen. Die Mitarbeiter müssen sich verpflichten, die Daten nicht unbefugt zu erheben, zu verarbeiten oder zu nutzen.

Schließlich ist auch der Grundsatz der Transparenz zu beachten. Der Kunde hat einen Anspruch darauf, zu wissen, wofür und von wem seine Daten genutzt werden.

Datenschutzbeauftragter

Wenn in dem Unternehmen höchstens 9 Personen tätig sind, ist die Bestellung eines Datenschutzbeauftragten nicht erforderlich. Trotzdem sind natürlich die Anforderungen des BDSG zu erfüllen.

Werden 10 oder mehr Personen beschäftigt, muss ein Datenschutzbeauftragter bestellt werden. Dies kann ein Angestellter des Unternehmens sein. Er muss jedoch die erforderliche Fachkunde besitzen und ist grundsätzlich nicht kündbar.

Registeranmeldung

Eine Registeranmeldung ist gemäß § 4 d Abs. 3 BDSG bei Immobilienunternehmen grundsätzlich nicht erforderlich, wenn höchstens 9 Personen tätig sind.

Verfahrensverzeichnis gemäß § 4 g Abs. 2 BDSG

Jedes Unternehmen muss ein Verfahrensverzeichnis nach § 4 g Abs. 2 BDSG haben. Darin sind bestimmte Angaben in zusammengefasster Form jedermann auf Antrag verfügbar zu machen (öffentliches Verfahrensverzeichnis). Das Unternehmen muss in der Lage sein, diese Information sowohl schriftlich als auch per E-Mail zur Verfügung zu stellen.

Inhalt des Verfahrensverzeichnisses:

Das Verfahrensverzeichnis muss die in § 4 e Satz 1 Nr. 1 – 8 BDSG aufgezählten Angaben enthalten. Dies sind:

1. Name oder Firma der verantwortlichen Stelle,
2. Inhaber, Vorstände, Geschäftsführer oder sonstige gesetzliche oder nach der Verfassung des Unternehmens berufene Leiter und die mit der Leitung der Datenverarbeitung beauftragten Personen,
3. Anschrift der verantwortlichen Stelle,
4. Zweckbestimmungen der Datenerhebung, -verarbeitung oder -nutzung,
5. Beschreibung der betroffenen Personengruppen und der diesbezüglichen Daten oder Datenkategorien,

besichtigt und eine konkrete Kaufabsicht erklärt hat. Insofern ist aber zu berücksichtigen, dass der Verkäufer ein Interesse daran hat, dass nur ernsthafte Kaufinteressenten sein Haus besichtigen und kein Besichtigungstourismus entsteht. Dieses Interesse ist insbesondere bei Objekten, die der Verkäufer selbst bewohnt, ebenfalls schutzwürdig, da es Rückschlüsse auf seine persönlichen Lebensumstände zulässt.

Verhandlung nach dem Besichtigungstermin

Hat der Kunde nach dem Besichtigungstermin ein konkretes Interesse für das Objekt erklärt, dürfen genauere Daten über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse eingeholt werden. Es kann ein ausführlicher und objektbezogener Finanzierungsnachweis, ein Einkommensnachweis und eine Schufa-Auskunft verlangt werden.

Weitergabe der Daten an den Partner eines Gemeinschaftsgeschäftes

Die Daten, die zulässigerweise von dem Kunden erhoben worden sind, dürfen an den Partner eines Gemeinschaftsgeschäftes weitergegeben werden. Eine ausdrückliche Einwilligung des Kunden ist nicht erforderlich, weil sich die Zulässigkeit der Weitergabe aus § 28 Abs. 1 BDSG ergibt, wonach die Erhebung und Verwendung der Daten zulässig ist, soweit dies zur Durchführung des Maklervertrages erforderlich ist.

Der Kunde muss jedoch darüber informiert werden, dass die Daten an den Partner des Gemeinschaftsgeschäftes weitergegeben werden. Denn ein weiterer Grundsatz des BDSG ist die Transparenz. Der Kunde sollte danach wissen, wofür seine Daten verwendet werden und wem sie weitergegeben werden. Der Kaufinteressent weiß bei Abschluss des Maklervertrages, dass seine Daten an den Verkäufer weitergegeben werden. Darüber muss er deshalb nicht aufgeklärt werden. Mit der Weitergabe an den Partner eines Gemeinschaftsgeschäftes muss er dagegen nicht ohne weiteres rechnen. Darüber sollte er deshalb vor der Weitergabe informiert werden. Der Makler sollte in seinen Unterlagen dokumentieren, dass er den Kunden über die Weitergabe der Daten informiert hat.

Weitergabe der Daten des Kaufinteressenten an den Verkäufer

Die Daten, die zulässigerweise von dem Kaufinteressenten erhoben worden sind, dürfen an den Verkäufer weitergegeben werden. Einer besonderen Zustimmung bedarf es hierfür nicht, weil dies für die Abwicklung des Maklervertrages erforderlich ist.

Löschung der Daten

Ist der Maklervertrag beendet, weil der Kaufinteressent das Objekt gekauft oder den Kauf abgelehnt hat, müssen dessen Daten gelöscht werden. Sie dürfen danach nur aufbewahrt werden, soweit dies erforderlich ist, um gesetzliche Aufbewahrungsvorschriften zu erfüllen. Nach dem GwG sind die Daten über die Identität des Kaufinteressenten und des Verkäufers 5 Jahre aufzubewahren. Nach der Makler- und Bauträgerverordnung (§§ 10 und 14 MaBV) müssen die Daten 5 Jahre lang aufbewahrt werden. Aus steuer- und handelsrechtlichen Gründen sind diese Daten 10 Jahre aufzubewahren (§ 147 Abgabenordnung, AO). Diese Frist beginnt erst mit Ablauf

des betreffenden Jahres. Dies gilt aber nur, wenn es zum Abschluss des Kaufvertrages gekommen ist und ein Provisionsanspruch entstanden ist.

Hat der Kaufinteressent das Objekt nicht gekauft, dürfen dessen Daten allerdings dann aufbewahrt werden, wenn er einen Suchauftrag erteilt hat.

Wenn der Maklervertrag mit dem Verkäufer endet und es dem Makler nicht gelungen ist, das Objekt zu vermitteln, darf er die Daten des Kaufinteressenten noch solange aufbewahren, bis er erfährt, dass das Objekt verkauft worden ist. Denn er muss in der Lage sein, zu prüfen, ob das Objekt an den von ihm gefundenen Kaufinteressenten verkauft worden ist.

Daher sollten zumindest die Kopien des Personalausweises in einer gesonderten Datei bzw. einem gesonderten Ordner aufbewahrt werden.

Suchauftrag

Erteilt der Kaufinteressent dem Makler einen Suchauftrag für eine selbstgenutzte Immobilie, darf der Makler beispielsweise auch die Anzahl seiner Familienmitglieder und seine persönlichen Vorstellungen erfragen, soweit dies erforderlich ist, um eine passende Immobilie zu finden. Geht es um ein vermietetes Objekt, darf er natürlich auch die Renditeerwartungen und den Höchstpreis erfragen.

Daten des Verkäufers

Erhebung der Daten

Von dem Verkäufer werden in der Regel keine personenbezogenen Daten erhoben, die über das hinausgehen, was das Geldwäschegesetz verlangt.

Der Verkäufer muss neben den Daten über seine Identität lediglich die Nummern der Konten angeben, auf die der Kunde den Kaufpreis überweisen soll. Denn ein Notaranderkonto soll grundsätzlich nicht mehr verwendet werden. Die Kontodaten muss der Makler allerdings nicht speichern, da sie nur für den Verkäufer Bedeutung haben. Insofern sollte der Makler den Verkäufer allerdings darauf hinweisen, dass es nicht erforderlich ist, diese Bankverbindungen in dem notariell beurkundeten Kaufvertrag zu benennen, sondern dass dies auch außerhalb des Kaufvertrages, etwa durch ein gesondertes Schreiben an den Käufer, erfolgen kann.

Löschung der Daten

Die Daten des Verkäufers müssen nach dem Geldwäschegesetz und der MaBV 5 Jahre aufbewahrt werden. Dies gilt auch dann, wenn es nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages gekommen ist. Aus steuerrechtlichen und handelsrechtlichen Gründen müssen die Daten des Verkäufers 10 Jahre aufbewahrt werden.

Vermietung einer Wohnung

Daten der Wohnungssuchenden

Handelt es sich um die Vermittlung eines Mietvertrages, so sind Verwalter und Makler nach dem GwG nicht verpflichtet, die Identität des Wohnungssuchenden festzustellen.

Von dem Wohnungssuchenden dürfen daher nur die Daten erhoben werden, die dieser freiwillig mitteilt oder die für die Vermittlung der Wohnung erforderlich sind (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 BDSG). Dies sind alle Daten, die der Vermieter nach der Vereinbarung mit dem Makler zur Auswahl des Mieters zulässigerweise verlangt. Die Einwilligung des Wohnungssuchenden ist gemäß § 4a Abs. 1 Satz 1 BDSG unbeachtlich, wenn die Wohnung in einem Gebiet liegt, in dem Wohnungen knapp sind, so dass dem Wohnungssuchenden der Abschluss eines gleichwertigen Mietvertrages ohne die Einwilligung nicht möglich wäre.

Im Einzelnen sollten das Merkblatt des Hamburgischen Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit: „Datenerhebung bei der Vermietung von Wohnraum, wonach der Vermieter nicht fragen darf“ (abrufbar unter www.datenschutz-hamburg.de)

sowie die

„Orientierungshilfe zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressenten“ des Düsseldorfer Kreises vom 27. Januar 2014 (abrufbar unter www.lidi.nrw.de)

beachtet werden.

Welche Daten von dem Mietinteressent zu welchem Zeitpunkt erhoben werden dürfen, kann außerdem dem Ratgeber Nr. 10 des Berliner Beauftragten für den Datenschutz entnommen werden (www.datenschutz-berlin.de).

Danach gelten folgende Grundsätze: Vermieter, Makler und Verwalter dürfen von den Mietinteressenten nur diejenigen Daten verlangen, die sie zu dem jeweiligen Zeitpunkt des Vermietungsprozesses benötigen.

Vor dem Besichtigungstermin

Vor dem Besichtigungstermin darf der Vermieter lediglich

- den Namen des Mietinteressenten und
- seine Kontaktdaten

erfragen.

Schutz der Privatsphäre des Vormieters

Ist die Wohnung noch von dem Vormieter bewohnt, sind allerdings auch dessen schutzwürdige Interessen zu berücksichtigen. Der Makler darf deshalb Maßnahmen ergreifen, um die Privatsphäre des Vormieters zu schützen.

Um zu vermeiden, dass die Wohnung von Personen besichtigt wird, die nicht ernsthaft an der Anmietung interessiert sind oder als Mieter nicht in Betracht kommen, darf er in diesem Fall bereits vor der Besichtigung z. B. einen Nachweis der Einkommensverhältnisse verlangen.



Mieterauswahl

Hat der Wohnungssuchende die Wohnung besichtigt und sein Interesse am Abschluss eines Mietvertrages bekundet, muss der Vermieter/Verwalter/Makler prüfen, ob er als Mieter in Betracht kommt. Hierzu darf er nach datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten folgende Daten erheben:

- weitere Kontaktdaten,
- weitere Angaben zur Identität,
- Anzahl der einziehenden Personen,
- Namen der einziehenden Personen (die Namen der übrigen einziehenden Personen dürfen nur für die Wohnungsgeberbestätigung verwendet werden)
- Einkommensverhältnisse,
- Etwaige Privatinsolvenz, und
- mögliche Bürgen für die Miete.

Mietvertragsabschluss

Bei Abschluss des Mietvertrages kann der Vermieter/Verwalter/Makler weitere Daten des potentiellen Mieters verlangen, wie insbesondere:

- Nachweis der Einkommensverhältnisse,
- Bank- und Kontodaten.

Kleinvermietern und Vermietern einer Einliegerwohnung in einem selbstbewohnten Haus steht ein erweitertes Fragerecht zu.

Sollte der Mietinteressent eine Ausweiskopie vorlegen, ist zu beachten, dass diese nach Auffassung des Bundesfinanzministeriums nur bei dem Kauf, nicht aber bei der Anmietung einer Wohnung nach § 8 GwG erforderlich ist.

Da das GwG selbst eine derartige Unterscheidung nicht trifft, dürfte eine Kopie des Ausweises durch § 8 GwG aber zumindest dann gedeckt sein, wenn der Mieter eine solche Kopie von sich aus vorlegt. In diesem Fall muss der Wohnungssuchende darauf hingewiesen werden, dass auf der Ausweiskopie ein Teil der Daten, die der Ausweis enthält, zu schwärzen ist. Dies betrifft insbesondere die auf den neuen Personalausweisen abgedruckte sog. Zugangsnummer sowie die Seriennummer und die Prüfziffer.

Das Lichtbild sollte nach Ansicht des IVD nicht geschwärzt werden, da anderenfalls – zumindest später während des Mietverhältnisses – die Zuordnung zwischen der Person und seinem Namen nicht sichergestellt werden kann.

Löschung der Daten

Kommt es nicht zum Abschluss eines Mietvertrages, sind die Daten des Mietinteressenten wieder zu löschen. Sie dürfen nur dann gespeichert bleiben, wenn der Wohnungssuchende einen Suchauftrag erteilt hat. Kommt es zum Abschluss des Mietvertrages, müssen Maklerunternehmen die Daten des Wohnungssuchenden

ebenfalls wieder löschen. Wenn das Unternehmen einen Provisionsanspruch gegen den Wohnungssuchenden hat, müssen die Daten über die Identität des Wohnungssuchenden allerdings aus steuerrechtlichen und handelsrechtlichen Gründen 10 Jahre aufbewahrt werden.

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

Nach § 558 Abs. 1 BGB kann der Vermieter von dem Mieter verlangen, dass dieser einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Ein solches Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ist gemäß § 558 a BGB nur dann wirksam, wenn der Vermieter es begründet. Liegt in der Gemeinde ein Mietspiegel vor, kann der Vermieter diesen zur Begründung verwenden. Anderenfalls kann er entweder ein Sachverständigengutachten vorlegen. Gem. § 558a Absatz 2 Nr. 4 BGB hat der Vermieter auch die Möglichkeit, sein Mieterhöhungsverlangen durch die Angabe von drei einzelnen Vergleichswohnungen zu begründen. Diese können auch aus seinem Bestand sein.

Nach der Rechtsprechung der Zivilgerichte müssen die Wohnungen vom Vermieter so genau bezeichnet werden, dass der Mieter die Vergleichswohnungen ohne weitere Nachforschungen aufsuchen kann, um die behauptete Vergleichbarkeit zu überprüfen. Dazu sind die exakte postalische Adresse, die Lage im Haus und die Höhe der Miete anzugeben. Auch wenn der Vermieter den Namen des Mieters der Vergleichswohnung nicht angibt, kann der Wohnungsnutzer anhand der Adresse und Lage der Wohnung identifiziert werden. Um den mierechtlichen Anforderungen an ein Erhöhungsverlangen gerecht zu werden, müssen damit in der Regel personenbezogene Daten i.S.d. § 3 Absatz 1 BDSG übermittelt werden. Die Übermittlung und Offenbarung dieser Daten ist jedoch zulässig, weil der Vermieter dazu durch § 558 Abs. 2 Nr. 4 BGB berechtigt ist. Denn ein Vermieter hat ein berechtigtes Interesse ein Mieterhöhungsverlangen so zu begründen, dass die Begründung wirksam ist und vor Gericht Bestand hat.

Datenschutz und Mietpreisbremse

Nach den Regeln der Mietpreisbremse ist der Vermieter verpflichtet dem Mieter Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind und dies ggf. nachzuweisen. Wenn der Vermieter die Höhe der Miete gemäß § 556 e Abs. 1 BGB an der Vormiete ausgerichtet hat, kann der Mieter Nachweis über die Höhe der Vormiete verlangen. Um diese mierechtliche Verpflichtung erfüllen zu können, ist der Vermieter gemäß § 28 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Absatz 2 Nummer 1 BDSG berechtigt, dem Mieter eine Kopie des Vormietvertrages vorzulegen. Denn dies ist zur Durchführung des Mietverhältnisses erforderlich. Dabei sollte der Name des Vormieters geschwärzt werden, da der Mieter nur über die Höhe der Vormiete und den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses informiert werden muss.

Vermieter

Vermieter brauchen die zulässigerweise vom Mieter erhobenen Daten natürlich nicht zu löschen.

Von der Vermieterbescheinigung nach dem BMG sollte er sich eine Kopie anfertigen und diese nicht löschen, damit er ggf. nachweisen kann, dass und wann er diese ausgestellt hat und welche einziehenden Personen er bestätigt hat.

Löschungskonzept

Jedes Unternehmen muss über ein sogenanntes Löschungskonzept verfügen, aus dem sich ergibt, wann welche Daten gelöscht werden.

Untervermietung

Möchte der Mieter einen Untermieter aufnehmen, benötigt er die Genehmigung des Vermieters. Hierzu muss der Mieter dem Vermieter Namen und Anschrift des vorgesehenen Untermieters nennen sind. Weitere Angaben muss der Mieter nur in Ausnahmefällen machen.

Namen und Daten von Mitmietern und Miteigentümern

Vor Abschluss des Mietvertrages fragen Wohnungssuchende häufig, wer die Mitmieter sind. Diese Frage darf nur pauschal beantwortet werden. Keinesfalls dürfen die Namen der Mitmieter, deren Berufe, Alter etc. mitgeteilt werden.

Käufer einer Eigentumswohnung erkundigen sich häufig danach, wer die anderen Eigentümer sind. Deren Namen, Anschriften und Telefonnummern darf der Makler grundsätzlich nicht mitteilen. Erst nach dem Erwerb der Wohnung ist der WEG-Verwalter berechtigt, die Namen der anderen Eigentümer und deren Kontaktdaten mitzuteilen. Die Frage, ob die anderen Wohnungen vermietet oder selbstgenutzt sind, darf dagegen beantwortet werden, da es sich nicht um personenbezogene Daten handelt.

Dem Käufer eines vermieteten Objekts muss vor dem Kauf die Mieterliste ausgehändigt werden. Sollte dies im Kaufvertrag so vereinbart sein, müssen ihm auch die Mietverträge ausgehändigt werden. Daran besteht nicht nur bei Gewerbemietverträgen ein berechtigtes Interesse, weil der Erwerber wissen muss, welche Vereinbarungen beispielsweise im Hinblick auf Schönheitsreparaturen getroffen worden sind. Weitere Daten über die Mieter wie deren Telefonnummer, Beruf etc. dürfen jedoch vor Abschluss des Kaufvertrages nicht mitgeteilt werden.

Objektfotos

Bei Verkauf und Vermietung einer Wohnung werden heutzutage Fotos der Wohnung angefertigt. Auch wenn die Wohnung noch bewohnt ist, hat der Vermieter aus dem Mietvertrag einen Anspruch darauf, Fotos der Wohnung anfertigen zu können, um die Wohnung in einem Exposés anbieten zu können. Dem Mieter ist jedoch darzulegen, zu welchem Zweck die Fotos angefertigt werden. Außerdem muss dem Mieter ausreichend Zeit eingeräumt werden, um die Wohnung ggf. aufzuräumen. Nach Möglichkeit sollten die Fotos in Anwesenheit der Mieter gemacht werden. Letztlich gelten dieselben Grundsätze wie für die Besichtigung der Wohnung durch einen Mietinteressenten.

Videoüberwachung durch Vermieter

Bei einer Videoüberwachung im Innenbereich eines Mehrfamilienhauses handelt es sich in der Regel um nicht-öffentlich zugängliche Räume, weshalb sich die Zulässigkeit nicht nach § 6b BDSG richtet. In diesen Fällen greift § 28 BDSG, wonach ähnliche Voraussetzungen für eine Videoüberwachung gelten wie in den Fällen des § 6b BDSG. Außerdem besteht in diesen Fällen ebenfalls die Möglichkeit, mit zivilrechtlichen Unterlassungs- und Abwehransprüchen gegen einen etwaigen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht vorzugehen. So stellt eine dauerhafte Überwachung im Innenbereich eines Mehrfamilienhauses, zum Beispiel in Treppenaufgängen, im Fahrstuhlvorraum und im Fahrstuhl selbst, einen schweren Eingriff



in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Betroffenen dar. In der hierzu ergangenen zivilrechtlichen Rechtsprechung besteht Einigkeit darüber, dass eine Rundumüberwachung des sozialen Lebens nicht dadurch gerechtfertigt werden kann, dass der Vermieter mit der Überwachung Schmierereien, Verschmutzungen oder einmaligen Vandalismus verhindern möchte.

In der Regel überwiegen daher die schutzwürdigen Interessen der Mieter und Besucher als Betroffene. (Vgl. beispielsweise LG Berlin, Urteil vom 23.05.2005 – 62 S 37/05; KG Berlin, Beschluss vom 04.08.2008 – 8 U 83/08; AG München, Urteil vom 16.10.2009 – 423 C 34037/08, S. 18)

Weitergabe der Kontaktdaten an Handwerker

Die Übermittlung von Kontaktdaten des Mieters an Handwerksunternehmen, die z. B. Instandhaltungs- oder Reparaturarbeiten vornehmen sollen, ist regelmäßig zulässig, da dies der Durchführung des Mietvertrags dient.

Technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz der Daten

Das Unternehmen muss gemäß § 9 BDSG technische und organisatorische Maßnahmen treffen, um die erhobenen Daten wirksam zu schützen. Dazu schreibt das BDSG in der Anlage zu § 9 folgende Maßnahmen vor:

Zutrittskontrolle

Nur befugte Personen dürfen Zutritt zu den Räumen haben, in denen sich die Datenverarbeitungsanlage befindet. Dies kann z. B. durch Abschließen der Räume und Schlüsselvergabe sichergestellt werden.

Zugangskontrolle

Unbefugte dürfen keine Möglichkeit haben, die Datenverarbeitungsanlage zu nutzen. Dies wird üblicherweise durch die Eingabe von Login-Namen und Passwort erreicht. Die Zugangskontrolle kann aber auch durch eine Magnet- oder Chipkarte sichergestellt werden.

Zugriffskontrolle

Personen, die zur Benutzung der Datenverarbeitungsanlage berechtigt sind, dürfen nur auf solche Daten zugreifen können, die ihrer jeweiligen Zugriffsberechtigung unterliegen. Es muss also geregelt werden, wer im Unternehmen auf welche Kundendaten zugreifen darf.

Außerdem darf es nicht möglich sein, dass personenbezogene Daten nach dem Speichern unbefugt gelesen, kopiert, verändert oder entfernt werden. Dies kann z. B. durch differenzierte Berechtigungen bei der Nutzung der Software und durch Protokollierung erreicht werden.

Weitergabekontrolle

Personenbezogene Daten dürfen während der elektronischen Übertragung oder während eines Transports nicht unbefugt gelesen, kopiert, verändert oder entfernt werden können. Es muss nachvollziehbar und überprüfbar sein, an welche Stelle Daten übermittelt werden.

Webseiten, die eine Eingabe personenbezogener Daten ermöglichen, sind daher grundsätzlich mit dem HTTPS-Protokoll zu verschlüsseln.

Die Weitergabekontrolle kann mit folgenden Mitteln erreicht werden:

Verschlüsselung/Tunnelverbindung (VPN = Virtual Private Network)

- Die Webseite (z. B. per Online-Formular) besitzt eine https-Verschlüsselung mit Perfect Forward Secrecy,
- der eingesetzte E-Mail Server unterstützt die Transportverschlüsselungstechnik STARTTLS oder
- der eingesetzte E-Mail Server unterstützt die Verschlüsselungstechnik Perfect Forward Secrecy.

Eingabekontrolle

Es muss nachträglich überprüft werden können, von wem personenbezogene Daten eingegeben, verändert oder entfernt worden sind. Dies geschieht in der Regel durch eine automatische Protokollierung der Eingaben in Logfiles. Elemente der Protokollierung sind der betroffene Datensatz, die Art der Aktivität (Anlage, Veränderung, Löschung des Datensatzes), der Zeitpunkt der Aktivität sowie die ausführende Person. Die Eingabekontrolle setzt eine funktionierende Zugangskontrolle voraus.

Verfügbarkeitskontrolle

Die Daten müssen gegen zufällige Zerstörung oder Verlust geschützt sein. Dies geschieht in der Regel durch fachgerechte regelmäßige Datensicherung.

- Backup-Verfahren
- Spiegeln von Festplatten, z.B. RAID-Verfahren
- Unterbrechungsfreie Stromversorgung (USV)
- Getrennte Aufbewahrung
- Virenschutz / Firewall
- Notfallplan

Getrennte Verarbeitung

Zu unterschiedlichen Zwecken erhobene Daten müssen grundsätzlich auch getrennt verarbeitet werden können.

Daten über die Identität des Kunden, die nach dem GwG erhoben worden sind und ggf. der betr. Aufsichtsbehörde vorgelegt werden müssen, sollten getrennt aufbewahrt werden.

Insbesondere ist es ratsam, Ausweiskopien in einem getrennten Ordner aufzubewahren und auf der Kopie einen Hinweis auf das dazugehörige Objekt anzubringen, damit diese einem bestimmten Vorgang zugeordnet werden kann. Außerdem wird dadurch verhindert, dass bei Beendigung des Auftrags auch die Ausweiskopie gelöscht wird, obwohl diese fünf Jahre aufbewahrt werden muss.

Verpflichtung auf das Datengeheimnis

Nach § 5 Satz 1 BDSG ist es Personen, die mit der Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigt sind, untersagt, diese Daten unbefugt zu erheben, zu verarbeiten oder zu nutzen.

Gemäß § 5 Satz 2 BDSG muss jedes Unternehmen seine Mitarbeiter, die für die Verarbeitung personenbezogener Daten verantwortlich sind, vor bzw. bei der Aufnahme der Tätigkeit schriftlich auf das Datengeheimnis verpflichten.

Die Verpflichtung ist nur wirksam, wenn diese sowohl von dem Mitarbeiter als auch dem Arbeitgeber unterschrieben wird und dem Mitarbeiter eine Kopie der Niederschrift ausgehändigt wird.

Ein Muster für die Verpflichtung gemäß § 5 Satz 2 BDSG befindet sich auf der Internetseite des Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit.

Auftragsdatenverarbeitung

Mit Auftragnehmern, die als Dienstleistungsunternehmen personenbezogene Daten weisungsgebunden im Auftrag für das Unternehmen verarbeiten, muss ein Vertrag abgeschlossen werden, der den Voraussetzungen des § 11 Abs. 2 BDSG entspricht. Dabei handelt es sich z. B. um Rechenzentren, Cloud-Computing-Dienstleister, aber auch IT-Wartungsunternehmen und Firmen, die die Heizkosten abrechnen. Der Steuerberater fällt nicht darunter, wohl aber eine externe Buchhaltung.

Tipp:

Fragen Sie Ihren Dienstleister, ob er über eine entsprechende Mustervereinbarung verfügt.

Datenträgervernichtung

Auch bei der Vernichtung der Datenträger muss das Unternehmen sicherstellen, dass alle technischen und organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Daten umgesetzt werden.

Datenschutzerklärung nach § 13 TMG

Nach § 13 Telemediengesetz (TMG) muss der Betreiber einer Webseite den Nutzer zu Beginn des Nutzungsvorgangs über Art, Umfang und Zwecke der Erhebung und Verwendung personenbezogener Daten sowie über die Verarbeitung seiner Daten in allgemein verständlicher Form unterrichten. Außerdem muss der Nutzer darüber aufgeklärt werden, dass er die Möglichkeit hat, die Einwilligungen zur Nutzung seiner Daten jederzeit zu widerrufen.

Es muss gewährleistet sein, dass der Nutzer bereits zu Beginn des Nutzungsvorgangs, d. h. bei Aufruf der Startseite des Internetangebots, einen eindeutigen Hinweis auf die Unterrichtung erhält und dieser Hinweis sofort erkennbar ist. Diese Voraussetzungen sind nach Auffassung der Aufsichtsbehörden bei der Aufnahme von Ausführungen zum Datenschutz unter einem Link auf das "Impressum" nicht gegeben. In der Praxis sind die datenschutzrechtlichen Ausführungen daher häufig unter einem eigenen Link mit Bezeichnungen wie "Datenschutzerklärung", "Datenschutzhinweis" und ähnliche zu finden.

Beim Einsatz der Reichweitenmessung durch Google Analytics muss der Webseitenbetreiber den Webseitennutzer in seiner Datenschutzerklärung über den Einsatz von Google Analytics informieren und ihn auf seine Möglichkeiten des Widerspruchs durch den Einsatz des Browser-Plugins hinweisen. Die entsprechende Seite muss hinsichtlich der Widerspruchsmöglichkeit verlinkt sein. Hinweise zum datenschutzkonformen Einsatz von Google Analytics finden sich z. B. auf der Seite des Landesamtes für Datenschutz Bayern unter:

<http://lda.bayern.de/onlinepruefung/googleanalytics.html>

Verletzungen der Vorgaben für die Datenschutzerklärung aus § 13 TMG können nach Auffassung einiger Gerichte gemäß §§ 3, 4 Nr. 11 UWG wie eine Verletzung von § 5 TMG kostenpflichtig abgemahnt werden.

Aufsicht

Die Einhaltung des BDSG wird gemäß § 38 BDSG durch Aufsichtsbehörden der Länder überwacht. Die Aufsichtsbehörden sind befugt, die Geschäftsräume des Unternehmens während der Geschäftszeiten zu betreten und dort die Unterlagen einzusehen. Bei Verstößen gegen das BDSG kann die Behörde ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro, in bestimmten Fällen sogar bis zu 300.000 Euro verhängen.



Auskunftsanspruch nach § 34 BDSG

§ 34 BDSG gibt „dem Betroffenen“ einen Anspruch auf Auskunft, welche Daten ein Unternehmen über ihn speichert und verarbeitet. Der Betroffene hat Anspruch darauf, dass ihm Auskunft erteilt wird über:

- die zu seiner Person gespeicherten Daten, auch die Herkunft dieser Daten
- den Empfänger oder die Kategorien von Empfängern, an die Daten weitergegeben werden und
- den Zweck der Speicherung

Aus Gründen der Beweisbarkeit soll die Auskunft in Textform unter Angabe konkreter Daten erteilt werden.

Wenn der Betroffene der Meinung ist, die Auskunft wurde nicht richtig oder unvollständig erteilt, oder wenn eine Auskunft gar nicht erteilt wird, kann sich der Betroffene an die zuständige Datenschutz-Aufsichtsbehörde wenden. Den Unternehmen drohen bei unrichtiger oder unvollständiger Auskunft Bußgelder von bis zu 50.000 Euro.

Ein stringentes Datenschutzkonzept kann hier Abhilfe schaffen. Im Rahmen von Verfahrensverzeichnissen sind alle datenverarbeitenden Prozesse im Unternehmen zu erfassen und zu kategorisieren, sodass ein „Auffinden“ der betroffenen Daten erleichtert wird.

Impressum

Herausgeber:

IVD Service GmbH im Auftrag des Immobilienverband Deutschland IVD,
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Präsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch
Littenstraße 10, 10179 Berlin, ww.ivd.net

Stand:

Januar 2016

Fotos:

Titel: © Christian Osthus, Treppenhaus: © IVD, Bundesadler: © apfelweile – Fotolia
Leere Altbauwohnung: © Sybille Mohn – Fotolia, Mietshaus: © Tiberius Gracchus – Fotolia

Layout:

www.die-grafikagentur.de | Berlin

Hinweis:

Die Ausarbeitung gibt die Rechtsauffassung des IVD wieder. Es kann sein, dass einige Datenschutzbehörden diese nicht teilen. Trotz sorgfältiger Auswahl kann für die Richtigkeit des Inhalts zudem keine Haftung übernommen werden.

Copyright: IVD Service GmbH. Alle Urheber-, Nutzungs- und Verlagsrechte sind vorbehalten. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung ausdrücklich der Einwilligung des Herausgebers. Eine Ausnahme bildet die Verwendung von Inhalten durch Pressevertreter und Medien.



Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen e.V.

Littenstraße 10, 10179 Berlin

Tel. (030) 2 75 72 60, Fax (030) 27 57 26 49

info@ivd.net, www.ivd.net