



# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

16. Münsteraner Verwalterkonferenz

Michael Serwe, ista International GmbH • 17. Januar 2019

**ista**

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Grundsätzliches zur DS-GVO

- **99 Artikel** und **173 Erwägungsgründe**
- **25. Mai 2016: Inkrafttreten der DS-GVO**
- **25. Mai 2018: Ende der Umsetzungsfrist**
- **ca. 50-60 Öffnungsklauseln** für nationale Regelungen
  - Verpflichtung/Befugnis der Mitgliedstaaten für spezifische oder abweichende Regelungen
- **Datenschutz erfolgte bislang durch das BDSG:**
  - **Datenschutz ist also nicht erst seit dem 25. Mai 2019 ein Thema.**
- **BDSG** gilt auch weiterhin **parallel / nachrangig zur DS-GVO**
- **prägnant: Bußgelder** bis zu **20 Mio. €** bzw. **4% des weltweiten Jahresumsatzes**
- **Ausgestaltung/Überwachung der DS-GVO**  
durch EU-Kommission, europäischen Datenschutzausschuss, EuGH, nationale Gerichte, Mitgliedsstaaten, Aufsichtsbehörden ...

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

... apropos „Adressaten“ der DS-GVO

## Bundeskartellamt / E-Commerce

### Einleitung eines Missbrauchsverfahrens gegen Amazon

Bonn, 29. November 2018: Das Bundeskartellamt hat heute ein Missbrauchsverfahren gegen Amazon eingeleitet, um die Geschäftsbedingungen und Verhaltensweisen von Amazon gegenüber den Händlern auf dem deutschen Marktplatz *amazon.de* zu überprüfen.

- DS-GVO hat in erster Linie **andere Bereiche (E-Commerce, Social Media)** im Blick.
- dort **sensiblere Daten**, persönlichste Details, Bankverbindungen usw.
- u.a. deshalb auch der **erhebliche Bußgeldrahmen** von **bis zu 20 Mio. € bzw. 4 %** des **weltweiten Jahresumsatzes**
- Für die „üblichen“ Bereiche, wie etwa mittelständische Unternehmen usw., steht die **Lenkung und Beratung** im Mittelpunkt, **nicht die Bestrafung**.
- anders bei **Wiederholungen** oder **hartnäckiger Verweigerungshaltung**

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Prinzipien zur Datenverarbeitung (Art. 5 bis 11)

### ▪ **Personenbezogene Daten:**

alle **Informationen**, die sich auf identifizierte oder identifizierbare **natürliche Personen** beziehen:

- Name
- Adresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse
- Familienstand
- Kontoverbindung
- Geburtsdatum
- Seriennummer des Erfassungsgeräts
- der einzelne Verbrauchswert
- Stand des Mieterkontos
- frühere Adressen
- *usw.*

### ▪ **Verarbeitung:**

jeder **Vorgang/jedes Verfahren** im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten:

- Erheben, Erfassen, Organisieren, Ordnen, Speichern, Anpassen, Verändern, Auslesen, Abfragen, Verwenden, Offenlegen durch Übermitteln, Verbreiten o.ä., Abgleichen, Verknüpfen, Einschränken, Löschen, Vernichten *usw.*

→ **Datenverarbeitung** ista quasi **immer gegeben**.

→ **DS-GVO** ist quasi **immer zu beachten**.

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Prinzipien zur Datenverarbeitung (Art. 5 bis 11)

**Datenverarbeitung** liegt zum Beispiel vor bei:

- der **Verbrauchserfassung** von Heizung, Wasser usw.
- der **Speicherung der Kontaktdaten** eines Mieters
- der **Weitergabe der Telefonnummer** eines Mieters an einen Handwerker
- dem **Führen von Mieterkonten**
- dem **Betreiben eines Mieterportals**
- dem **Kopieren eines Mieterkontos** für einen beauftragten Anwalt
- *USW.*

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Prinzipien zur Datenverarbeitung (Art. 5 bis 11)

- **Grundsätzliches Verbot mit Erlaubnisvorbehalt**  
**Rechtmäßigkeit**, Art. 6:
  - informierte **Einwilligung** des Betroffenen
  - zur **Erfüllung** einer **vertraglichen Pflicht**
  - zur **Erfüllung** einer **rechtlichen Pflicht**
  - zur Wahrung des **berechtigtes Interesses** des Verantwortlichen
- **Zweckbindung**
- **Datenminimierung** bzw. **-sparsamkeit**
- **Begrenzung der Speicherdauer**
- **Technisch-organisatorische Maßnahmen – TOM´S**
- **Datenschutzbeauftragter – DSM**
- **Nachweispflicht** des Verantwortlichen / Auftragsverarbeiters (ISO-Zertifikate, BSI-Grundschutz, andere Zertifizierungen)
- *u.a.*

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Prinzipien zur Datenverarbeitung (Art. 5 bis 11)

- **Einwilligung**, Artt. 4 Nr. 11, 6 Abs. 1 lit. a)
  - **Erklärung** oder sonstige **eindeutige bestätigende Handlung**, etwa Anklicken eines Auswahlfeldes
  - zu einem bestimmten **Zweck**
  - **freiwillig; Koppelungsverbot**
  - Betroffener ist **zum Zeitpunkt der Erklärung** informiert,
    - **dass seine Daten** verarbeitet werden
    - zu welchem **Zweck**
    - dass damit das **Einverständnis** zur Datenverarbeitung vorliegt,
    - wer **Verantwortlicher** ist
    - dass ein **Recht zum Widerruf** besteht.
  - **Widerrufsmöglichkeit** nach Art. 7 Abs. 3 Satz 1
    - **jederzeit**
    - **ohne** Angabe eines **Grundes**
  - **Nachweispflicht** trifft den **Verantwortlichen**, Art. 7 Abs. 1



# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Prinzipien zur Datenverarbeitung (Art. 5 bis 11)

- **Berechtigtes Interesse**, Art. 6 Abs. 1 lit. f)
  - des **Verantwortlichen**, eines Dritten, eines Verantwortlichen
  - nur **allgemeine Informationspflichten**, Artt. 13, 14
    - Kontaktdaten des Verantwortliche, des Datenschutzbeauftragten, Zweck und Grundlage der Verarbeitung **usw.**
    - streitig, ob allein das „berechtigte Interesse“ dem Betroffenen mitzuteilen ist oder auch die maßgeblichen Gesichtspunkte der Interessenabwägung.
- **Widerspruchsrecht** des Betroffenen, Art. 20 Abs. 1
  - **Besonderer Grund** für Widerspruch muss gegeben sein
  - **überwiegendes Interesse** gegenüber Verarbeitungsinteresse



# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Prinzipien zur Datenverarbeitung (Art. 5 bis 11)

- **zur Erfüllung einer vertraglichen Pflicht**, Art. 6 Abs. 1 lit. b)
  - z.B. bei der **Vertragsanbahnung**, Stichwort „**Mietbewerber**“
  - **Optimierung der internen Prozesse** zur Datengewinnung und -speicherung im Lichte der DS-GVO
  - **Je näher der Vertragsabschluss** heranrückt, **desto „sensiblere“ Daten** dürfen abgefragt werden – wegen des „berechtigten Interesses“ des Vermieters bzw. „Interessenabwägung“
  - **Differenzierung nach Intensität** des Kontakts zum Mietbewerber

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Prinzipien zur Datenverarbeitung (Art. 5 bis 11)

*Selbstauskunft des Mietbewerbers - Was darf man einen Mieter / Mietinteressenten fragen?*

- **Muster zur Selbstauskunft** sehen meist folgende Daten vor:
  - Vorname und Familienname
  - Geburtsdatum und **Geburtsort**
  - aktuelle Anschrift
  - Familienstand / verheiratet / **mit wem** / **seit wann**?
  - **Anzahl der Kinder**
  - Berufstätigkeit / **auch des Partners/der Partnerin**
  - **Seit wann beschäftigt?**
  - **Anschrift des Arbeitgebers**
  - **Räumungsklagen oder Zwangsräumungen in den letzten fünf Jahren?**
  - **Besteht Gütertrennung?**
  - **Bankverbindung**
  - **Name / Anschrift der Bank**
  - **Schulden/Belastungen**
  - **Insolvenzverfahren durchlaufen?**
  - **Höhe der Unterhaltszahlungen?**

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Prinzipien zur Datenverarbeitung (Art. 5 bis 11)

*Selbstauskunft des Mietbewerbers - Was darf man einen Mieter / Mietinteressenten fragen?*

- **Erstkontakt zum Mietbewerber**
  - **Reine Kontaktdaten**
  - **Zweckbindung** für die Datenerhebung ist anzugeben
- **Nach der Besichtigung / engere Auswahl; z.B.**
  - Beruf
  - Art und Höhe des Einkommens
  - Mögliche Mitmieter, z.B. Familienangehörige, die mit einziehen sollen
  - ggf. Behinderungen
  - Haustiere
- **Mietvertragsvorbereitung; z.B.**
  - Bei Selbstzahlung: Nachweis über Einkommensverhältnisse (Verdienstabrechnung o.ä.)
  - Bei ALG o.ä.: Bestätigung der übernehmenden Stelle
  - Bonitätsprüfung

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

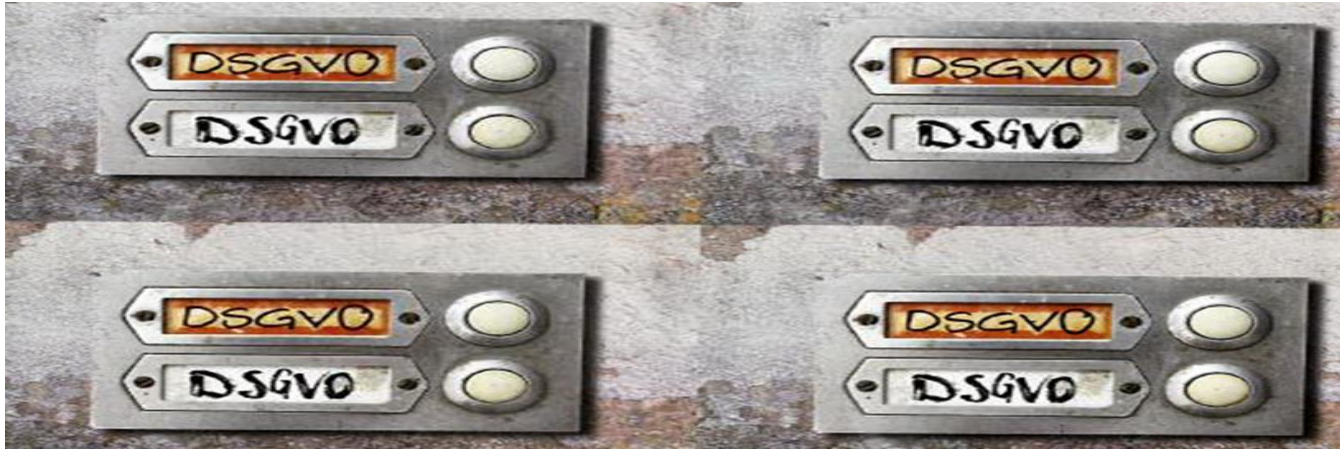
## Prinzipien zur Datenverarbeitung (Art. 5 bis 11)

- **zur Erfüllung einer rechtlichen Pflicht**, Art. 6 Abs. 1 lit. c)
  - Erstellung einer **Nebenkostenabrechnung**
  - Erstellung einer **Heizkostenabrechnung**
  - Ausstattung mit **Rauchwarnmeldern**, deren **Betrieb und Inspektion**
  - *u.a.*

→ Ein **Mieterprofil / Bewegungsprofil o.ä.** kann **nicht erstellt** werden.

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Klingelschilder und Datenschutz



Quelle:  
MieterZeitung,  
6/2018

- Beschwerde eines **Mieters in Österreich**: *Namensangabe auf den Klingelschildern verstoße gegen den Datenschutz*
- **Einige gleichlautende Stimmen** in Deutschland
- Aber **Bundesbeauftragter für den Datenschutz** in Deutschland: *„Klingelschilder sind keinen Fall für den Datenschutz.“*
  - *keine „automatisierte Verarbeitung von Daten“*
  - *keine tatsächliche oder beabsichtigte Speicherung in Dateisystemen*

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Klingelschilder und Datenschutz



Quelle:  
MieterZeitung,  
6/2018

- Aber: auch für **nichtautomatisierte Verarbeitung** gilt die DS-GVO
- zuständig: Datenschutzbeauftragte der **einzelnen Bundesländer**
- z.B. in **Thüringen**: „*Vermieter dürfen Namen der Mieter nicht ohne deren Einverständnis an den Klingelschildern anbringen.*“
- Es handele sich um die **Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte**
- z.B. **Berlin, Schleswig-Holstein** und **Bayern**: „*Keine Notwendigkeit, die Mieternamen von den Klingelschildern zu entfernen.*“
- auch **klare Aussage von Aufsichtsbehörden** in Deutschland: „*Klingelschilder stellen kein DS-GVO-Problem dar.*“

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Klingelschilder und Datenschutz



Quelle:  
MieterZeitung,  
6/2018

- **Kein Problem** besteht,
  - wenn Mieter ihren Namen **selbständig anbringen**
  - oder die Mieter ausdrücklich ihr **Einverständnis** mit der Namensanbringung erklärt haben.
- Dieser Punkt kann durchaus **im Mietvertrag** geregelt werden.



# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

BGH VIII ZR 189/17, Urteil vom 7. Februar 2018

- **Einsichtnahmerecht** des Mieters in die **Abrechnungen anderer Mieter**
- **Belegeinsicht** soll **Klarheit** schaffen,
  - ob Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt,
  - ob Werte der anderen Mieter zutreffend sind,
  - ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen.
- Mieter soll sich **durch Nachfrage** bei den in den Belegen genannten **Dritten** über die Richtigkeit vergewissern oder weitere Aufklärung einholen können.

## → **Namen der anderen Mieter sind erforderlich**

- Kein **besonderes Interesse** erforderlich, vgl. Wortlaut des § 259 Abs. 1 BGB
- **Datenschutzgesichtspunkte** werden vom BGH **nicht angesprochen**.
- ebenso bereits AG Charlottenburg 220 C 40/04 – „**Vorschriften des Datenschutzes stehen dem nicht entgegen.**“
  - damals noch BDSG, aber vergleichbar mit DS-GVO

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

Dürfen Mieterdaten an Anwälte/Inkassounternehmen weitergegeben werden?

- **Anwalt/Inkassounternehmen ist Auftragsverarbeiter.**
- Anwalt/Inkassounternehmen muss **Vorgaben der DS-GVO** einhalten.
- **Rechtfertigung** für die Datenweitergabe, z.B. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. b) und f)
  - Datenverarbeitung zur **Vertragserfüllung**
  - Datenverarbeitung aufgrund **berechtigten Interesses**
- Nur **erforderliche Daten**, um die Anwalts- bzw. Inkassodienstleistung zu erbringen
  - zur **Identifikation** der Person des Schuldners - *E-Mail-Adresse / Telefonnummer?*
  - und der **beizutreibenden Forderung** (Grund und Höhe, Fälligkeit)
- auch bei **bestrittener Forderungen**; Ausnahme: Rechtsmissbrauch / komplett abwegige Forderungen
- **Löschung** erst nach Tätigkeit des Anwalts/Inkassounternehmens bzw. nach **Ablauf der Aufbewahrungsfristen**

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

Was ist bei einer Homepage / bei Vermieter-/Mieterportalen zu beachten?

## ▪ Homepage

- U.a. zu beachten: **Photos** von MitarbeiterInnen
- **interne Regelungen** empfohlen
- bestenfalls freiwillige vorherige **Einwilligung** der Abgebildeten

## ▪ Vermieter-/Mieterportale

- mietereigenes **Postfach**; zudem **Foren, digitale Aushänge** usw.
- **Nutzungsrechte** und **-pflichten** durch **Formular-Mietvertrag** nicht unkritisch
  - Datenverarbeitung muss **gerechtfertigt** sein
    - **konkrete und informierte Einwilligung** des Mieters
    - **berechtigtes Interesse** / zur **Erfüllung vertraglicher Pflichten** denkbar, insbesondere bei Erstellung der Betriebs-/Heizkostenabrechnung
    - Bei **Datenweitergabe an Dritte** sind die Grundsätze zu beachten
    - Sichere **Speicherung der Zugangsdaten** - andernfalls **siehe Vofall „Social-Media Baden-Württemberg“**
- Sonderproblem **Belegeinsichtnahme: Original-Belege vs. Scans**

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Datenschutzbeauftragter / TOM's (Art. 37, Art. 32)

- **Datenschutzbeauftragter**
  - **notwendig**
    - bei **automatisierter Datenverarbeitung** regelmäßig durch **mindestens 10 Mitarbeiter**
    - **Kerntätigkeit** des Unternehmens liegt in der **Datenverarbeitung**
  - „**Anwalt der Betroffenen**“: Verpflichtung zu **Geheimhaltung** und **Vertraulichkeit**
  - **Überwachung** der Einhaltung des Datenschutzes, der DS-GVO u.a.
  - **Zusammenarbeit** mit der Aufsichtsbehörde
  - Pflicht zur **risikoorientierten Tätigkeit**
  - **unabhängig** von fachlichen Weisungen

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Datenschutzbeauftragter / TOM's (Art. 37, Art. 32)

### ▪ **Technisch-organisatorische Maßnahmen / TOM's**

Verantwortlicher und Auftragsverarbeiter haben **geeignete** technische und organisatorische **Sicherheitsmaßnahmen** zu treffen, um ein dem Risiko **angemessenes Schutzniveau** zu gewährleisten.

- viele **unbestimmte Begriffe** („geeignet“, „angemessen“, „Schwere“)
- **Stand der Technik**: geprüfte Technik, regelmäßige Prüfung
- **angemessenes Schutzniveau**: typische Schadensszenarien
- **Schutzziele**: Vertraulichkeit, Integrität, Verfügbarkeit, Belastbarkeit usw.

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

... apropos TOM's und Datensicherheit

**PRESSEMITTEILUNG**

22. November 2018

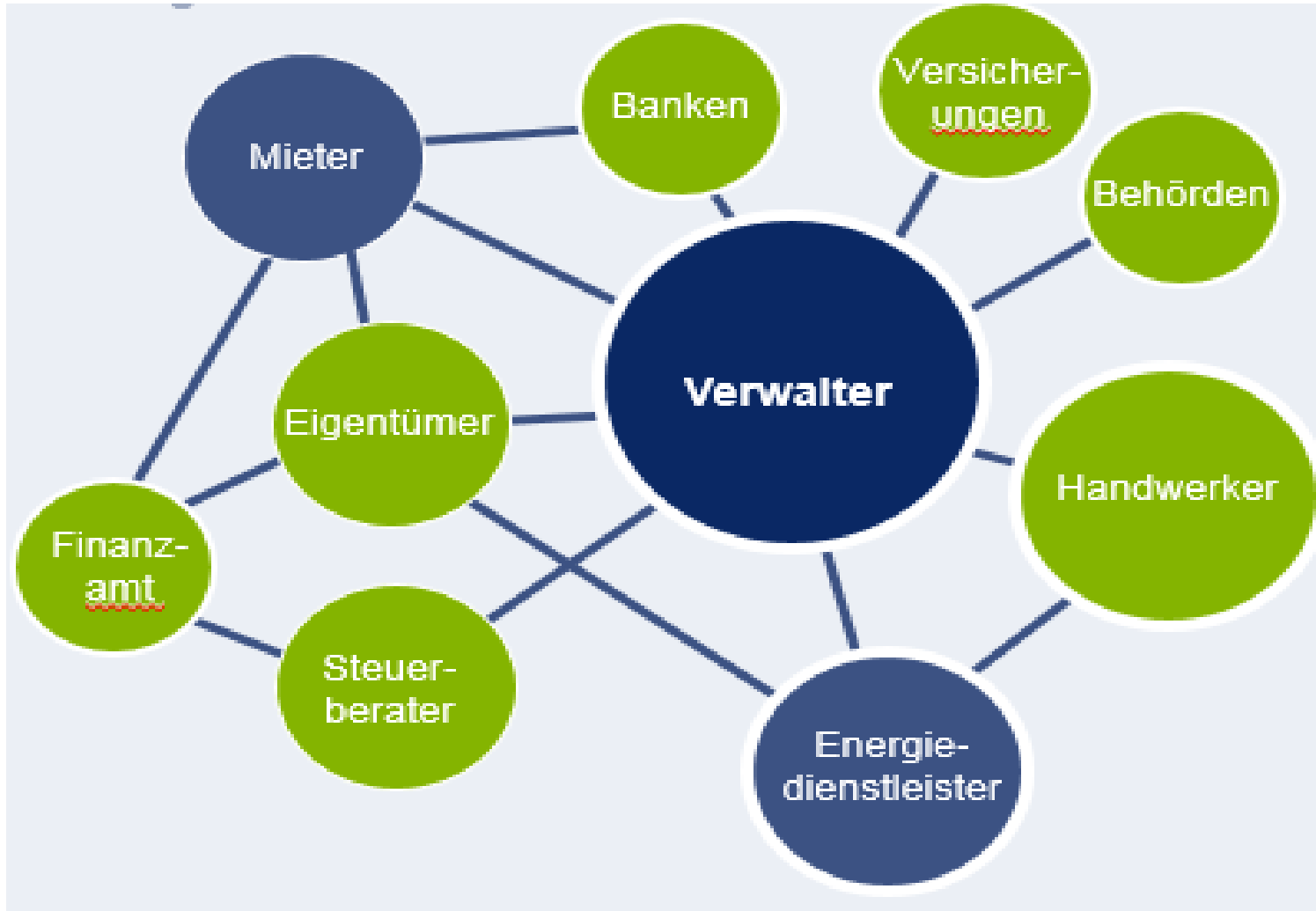
**LfdI Baden-Württemberg verhängt sein erstes Bußgeld in Deutschland nach der DS-GVO**

**- Kooperation mit Aufsicht macht es glimpflich -**

- **Social-Media-Anbieter**
- **Hackerangriff** hat **ca. 330.000 Nutzerdaten** gefährdet.
- **Unzureichende Datensicherheit**, Verstoß gegen Art. 32
  - Nutzernamen und Passwörter wurden **unverschlüsselt** und **unverfremdet** gespeichert.
  - **Verstoß** kann nach Art. 83 Abs. 4 zu erheblichem **Bußgeld** führen, hier 20.000 €
- **Kooperation** mit den Behörden und umfassende Aufklärung können im Worst Case helfen, u.a. zur Minderung des Bußgeldes

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Auftragsdatenverarbeitung (Art. 28)





# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Auftragsdatenverarbeitung (Art. 28)

### **Beispiel:**

Der Mieter zeigt an, dass ein Rollladen in der Wohnung defekt ist, und bittet um schnelle Beseitigung.

### **Lösung:**

Beauftragung des Facility Managements zur Behebung des Mangels

- **Weitergabe**
- von **Mieterdaten**  
z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer
- vom **Auftraggeber (= Vermieter)**, vertreten durch die Verwaltung,
- an einen **Dritten**, z.B. das Facility Management
- zwecks **Terminabstimmung** zur **Mangelbeseitigung**

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Auftragsdatenverarbeitung (Art. 28)

- **Vereinbarung** oder **einseitige Verpflichtungserklärung**
- Gegenstand und Dauer der Vereinbarung/Erklärung
  - z.B. *“Dienstleistungsvertrag” mit dem Facility Management vom 13.04.2017*
- **Art der Daten**
- **Kategorien** der betroffenen Personen und Daten
- **Technisch-organisatorische Maßnahmen** (TOM´s), ggf. als Anlage
- **weitere Vorgaben** zur Bearbeitung von Daten, Qualitätssicherung, Aufführen bzw. “Verlinkung” von Unterauftragsverhältnissen, Kontrollrechte, Vorgehen bei Verstößen usw.
- **Muster des GDD** (Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit) verwendbar

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Auftragsdatenverarbeitung (Art. 28)

- **Auftragsverarbeiter** ist selbst (auch) **Normadressat / Verpflichteter**

*anders noch **BDSG**: **allein Auftraggeber** war verantwortlich für die Datenverarbeitung beim Auftragnehmer*

- **gemeinsame** und **gesamtschuldnerische Haftung** mit dem Auftraggeber
- auch **Bußgeldsanktionen gegen den Auftragsverarbeiter** möglich
- Auftragsverarbeiter ist zur **Prüfung der Weisungen** des Verantwortlichen verpflichtet
- **Auftragsverarbeiter** wird **zum Verantwortlichen** beim Einsatz **weiterer (Unter-)Auftragnehmer** und **Haftung** für deren Fehlverhalten
- **Vertrag über Auftragsdatenverarbeitung** nach Art. 28 Pflicht - mit TOM's, vgl. GDD-Entwurf

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Auftragsdatenverarbeitung (Art. 28)

- **TOM's**, Art. 32
  - **Vertraulichkeit**
    - **Zutrittskontrollmaßnahmen**
    - **Zugangskontrollmaßnahmen**
    - **Zugriffskontrollmaßnahmen**
    - Maßnahmen zur **Trennungskontrolle**
    - Maßnahmen zur **Pseudonymisierung**
  - **Integrität**
  - **Verfügbarkeit** und **Belastung**
  - **Verfahren zur regelmäßigen Überprüfung, Bewertung und Evaluierung**
  - *u.a.*

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Löschen von Daten (Art. 17) vs. Aufbewahrungspflichten

### ▪ **Pflicht zur Löschung**

- dauerhaftes und endgültiges Unbrauchbarmachen der Daten; keine Rekonstruktionsmöglichkeit.
- bei **Wegfall des Zwecks** der Datenerhebung
- bei **rechtswidriger Datenerhebung**
- bei **Widerruf der Einwilligung**
- „**Recht auf Vergessenwerden**“; vom Betroffenen **geltend zu machendes Recht**.
- Je **sensibler** die Daten, desto **dringender** ist die Löschpflicht.
- Erarbeitung eines **Verarbeitungsverzeichnisses / Löschkonzepts**
- U.U. genügt **Anonymisierung** bzw. **Pseudonymisierung** der Daten, Art. 18.
- Verstoß ist **bußgeldbewehrt**, Art. 83 Abs. 5

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

## Löschen von Daten (Art. 17) vs. Aufbewahrungspflichten

### ▪ **Aufbewahrungspflichten**

- solange der **Zweck** der Datenerhebung noch besteht, regelmäßig im laufenden Vertragsverhältnis
- z.B. **aus Gesetz**, §§ 238 f., 257 HGB; § 147 AO
- **Verjährungsfristen** für die Geltendmachung von Ansprüchen  
z.B. Daten aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016
  - Abrechnung mit Nachforderung wurde **in 2017** erstellt.
  - Anspruch auf Nachzahlung verjährt **zum 31. Dezember 2020**.
  - ggf. **Gerichtsverfahren** eingeleitet, das noch darüber hinaus fort dauert?

→ **Keine vorherige Löschungspflicht**

- **Keine automatische Löschpflicht bei Auszug** des Mieters.

# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

Soooo schlimm ist es dann doch nicht ...



Quelle: Deutsche Post AG, 2018



# Die Datenschutz-Grundverordnung in der Immobilie

