



Der richtige Umgang mit den Mieterdaten

Die DSGVO gibt die wichtigsten Punkte vor

Grundsätzlich ist es wichtig zu wissen, dass lediglich die Daten von Personen gesammelt werden dürfen, welche wirklich relevant für das Mietverhältnis sind. Das heißt jene, die für die Anbahnung, die Dauer und für die Beendigung eines Mietverhältnisses wirklich benötigt werden. Das können sowohl Abrechnungen, Kontaktdaten oder auch Selbstauskünfte sein.

- Wird ein Mietvertrag nicht abgeschlossen, so müssen die aufgenommenen Daten der Personen in jedem Falle gelöscht werden.
- Eine Einverständniserklärung ist dann nötig, wenn Fotos des vermieteten Objekts gemacht werden sollen. Jedoch braucht man diese Einverständniserklärung nicht, wenn es sich um die Aufnahmen von Schäden o.ä. handelt, welche dokumentiert werden müssen.
- Die Übermittlung von Daten eines ehemaligen Mieters unterliegt auch nach Ende eines Mietverhältnisses der sogenannten Informationspflicht, auch wenn diese Daten anonymisiert an z.B. eine Mieterbank übermittelt werden sollen.

Neue Dokumentationspflicht der Datenschutzbehörde

Seit dem 25. Mai 2018 sind Vermieter dazu verpflichtet ein sogenanntes Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten nach Art. 30 DSGVO zu führen. Dieses sollte jederzeit der zuständigen Datenschutzbehörde vorzeigbar sein. Sollte ein Mieter dies nicht tun, so könnte ein Bußgeld anfallen.

Welche wichtigen Punkte unbedingt in dieses oben genannte Verzeichnis gehören, zeigen wir hier auf:

- Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen (i.d.R. Eigentümer) und ggf. des Vertreters
- Zweck der Verarbeitung (i.d.R. Vermietung)
- Kategorien betroffener Personen (i.d.R. Mieter)
- Empfänger der Daten (z.B. Hausverwaltung, Wartungsfirmen etc.)
- Vorgesehene Löschrufen

ADV (Auftragsdatenverarbeitung)

Der Vermieter ist dazu verpflichtet mit denen im vorherigen Abschnitt genannten Empfängern der Daten, einen Vertrag zur ADV abzuschließen. Dieser Vertrag soll sicherstellen, dass Mieterdaten geschützt sind, besonders vor Verlust und Missbrauch durch die Empfänger/Verarbeiter. Der Auftragnehmer muss dafür z.B. aufzeigen und dokumentieren, wie er dies umsetzen möchte. Das könnte zum Beispiel durch die Zugriffskontrolle geschehen, durch das sichere PW am PC oder durch die Trennung dieser Daten von privaten Daten.

Je nachdem wie groß das beauftragte Unternehmen ist und wie umfangreich die Daten sind, steigen selbstverständlich die Schutzmaßnahmen.

Pflicht über Auskunft der Mieterdaten (Informationspflicht)

Die Vermieter sind zu jedem Zeitpunkt einer Neuverarbeitung von Daten noch vor Mietbeginn dazu verpflichtet, den Mietern in klarer und einfacher Sprache zu erklären, was mit ihren persönlichen Daten geschieht. Dies wird i.d.R. in schriftlicher Form am deutlichsten.

Mitzuteilen ist den Mietern folgendes:

- Name und Kontaktdaten des Vermieters
- Weshalb Daten erhoben werden und auf welcher Rechtsgrundlage (Beispiel: die Ablesedaten für die Stadtwerke, so dass die Abrechnung eines Vertrages abgeschlossen werden kann)
- in welchem Zeitraum die Daten gespeichert werden
- eventuelle weitere Empfänger der persönlichen Daten
- Dass der Mieter das Recht auf Auskunft, Einschränkung, Löschung und Kopie hat (es sei denn dem Vermieter oder der Gesellschaft werden höhere Rechte zugeteilt).
- Mieter hat Beschwerderecht bei der Datenschutzbehörde (siehe datenschutz-hamburg.de)
- Mieter kann seine Einwilligung zu jedem Zeitpunkt zurückziehen (es sein denn es gibt auch hier eine anderweitige Rechtsgrundlage, die diesem Rückzug entgegensteht).

Sicherer technischer Umgang mit Daten

Eine abgesicherte Datenübermittlung bereitzustellen und ein verantwortungsvoller Umgang mit diesen Daten ist Pflicht, wie z.B. vor allem bei sensiblen Daten wie einer Bonitätsauskunft. Private Vermieter sind jedoch meist nicht dazu verpflichtet, eine Pseudonymisierung oder eine Verschlüsselung der Daten vorzunehmen.

Bedeutung des Sondernutzungsrechts

Das Sondernutzungsrecht ist ein Gemeinschaftseigentum, welches einer WEG zur alleinigen Nutzung durch eine oder mehreren Personen überlassen wird. Die gesamte Gemeinschaft ist dazu verpflichtet, die Instandhaltung eines Objekts zu versichern. Ein Sondernutzungsberechtigter ist in den meisten Fällen durch sogenannte Teilungserklärungen zur selbstständigen Instandhaltung eigener Teilbereiche verpflichtet (z.B. Garten, Freisitz, Außenstellplatz).

Zwei weitere Themen –

➤ ***hier in aller Kürze***

- Das Amtsgericht München entschied, dass es einem Gartensondernutzungsberechtigten gestattet ist, auf seinem Rasen ein Trampolin als Spielgerät für Kinder aufzustellen.
- Derzeit sind etwa 3.350 Förderprogramme für Sanierungsvorhaben abrufbar. Bund, Länder, Kommunen und Energieversorger fördern somit mehr als 9.000 Maßnahmen zur Dämmung, Heizungsmodernisierung oder Energieberatung. Zu komplex und unübersichtlich – urteilt das IW Köln. Förderbedingungen und politische Vorgaben sowie technische Vorschriften seien viel zu intransparent und bremsen das Sanierungsinteresse der Deutschen. Damit es künftig auch mit der Energiewende klappt, erarbeiteten die Wohnungsmarktextperten des IW Köln zehn Handlungsempfehlungen. So seien u. a. einfache und stringente Sanierungsfahrpläne, eine standardisierte Energieberatung sowie eine auf einander abgestimmte Förderlandschaft von Bund und Ländern unabdingbar, um die Klimaschutzziele nicht zu verfehlen.

***Mit freundlichen Grüßen
City Immobilien GmbH***

