



DATENSCHUTZ IM WOHNRECHT

DSGVO IN DER PRAXISANWENDUNG

Wie bereits von Manfred Wiener in der letzten Ausgabe unseres Newsletters erörtert, ist seit 25.5.2018 die EU-Datenschutz-Grundverordnung (kurz "DS-GVO") unmittelbar anwendbar. Doch wie wirkt sich die DSGVO konkret auf die Immobilienbranche aus? Für Verwalter, Makler und Bauträger gehören personenbezogene Daten naturgemäß zum täglichen Geschäft. Überblicksmäßig soll dies in ausgewählten Bereichen veranschaulicht werden.

VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN VON KÄUFERN BZW. MIETERN



Die DSGVO schützt natürliche Personen und findet Anwendung auf die Verarbeitung von personenbezogenen Daten. Darunter versteht man alle Informationen, die sich auf eine identifizierbare natürliche Person beziehen, wie Name, Anschrift, E-Mail- und IP-Adresse, Kontonummer etc. Nur vereinzelt existieren Ausnahmen: Im Grundbuchsverfahren muss beispielsweise dem Öffentlichkeitsgrundsatz Rechnung getragen werden, indem eingetragene personenbezogene Daten jedermann zur Einsicht offenstehen. Das Grundbuchsumstellungsgesetz sieht jedoch eine Einschränkung dieses Grundsatzes insofern vor, als es für die Einsicht in das Personenverzeichnis ein rechtliches Interesse verlangt.

EINWILLIGUNG IN DIE DATENVERARBEITUNG DURCH IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Als "Verantwortlichen" bezeichnet die DSGVO jene (natürliche oder juristische) Person, die über die Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet. Immobilienmakler, Hausverwaltungen, Bauträger und (institutionelle) Verkäufer von Immobilien werden in der Regel als Verantwortlicher hinsichtlich der von ihnen verarbeiteten personenbezogenen Daten anzusehen sein. Die Datenverarbeitung ist nur dann zulässig, wenn mindestens ein "Rechtfertigungsgrund" gegeben ist. Die DSGVO nennt hierfür insbesondere

- die Einwilligung der betroffenen Person,
- die Erfüllung eines Vertrages,
- die Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen oder
- die Erfüllung von rechtlichen Verpflichtungen.

Einen praxisnahen Erlaubnistatbestand ("Rechtfertigungsgrund") stellt Artikel 6 Abs 1 lit a DSGVO dar, der für die Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung die Einwilligung der betroffenen Person verlangt. Die Einwilligung muss sowohl "freiwillig", als auch in Form einer ausdrücklichen Erklärung oder in einer bestätigenden Handlung erfolgen. Des Weiteren ist die betroffene Person darauf hinzuweisen, dass sie ihre Einwilligung jederzeit widerrufen kann. Wie im allgemeinen Zivilrecht gilt auch in der DSGVO Stillschweigen oder Untätigkeit (z.B. ein im Webformular bereits angekreuztes Kästchen, das vom Nutzer bei Verweigerung seiner Zustimmung erst zu deaktivieren wäre) nicht als Zustimmung.

Bei Verstößen sind hohe Geldbußen von bis zu 20 Millionen Euro vorgesehen. Handelt es sich um Unternehmen, kann eine Strafe bis zu 4 % des Jahresumsatzes verhängt werden. Die Strafhöhe war nicht grundlos scharfer Kritik ausgesetzt. Immerhin könnte ein Verstoß gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen für Einzelunternehmen oder KMU theoretisch existenzvernichtende Folgen haben.

TÄTIGKEITEN VON HAUSVERWALTUNGEN, MAKLERN UND VERKÄUFERN

Tätigkeiten, die der Vertragserfüllung dienen, oder die für die Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich sind, stellen einen zulässigen Erlaubnistatbestand dar. Die Arbeit von Hausverwaltungen im Rahmen der Verwaltung von Mietverhältnissen oder von Wohnungseigentumsobjekten sowie alle damit verbundenen Aufgaben sind Inhalt des Verwaltungsauftrages und dienen daher der Vertragserfüllung. Es bedarf demnach hier keiner zusätzlichen Einwilligung.

Auch Handlungen von Vermietern, Verkäufern oder Maklern, die den Abschluss eines Vertrages vorbereiten (wie z.B. im Rahmen der Errichtung von Miet- und Kaufverträgen), sind ohne Einwilligung möglich. In der Praxis interessant, aber rechtlich differenziert zu betrachten, ist die Zulässigkeit von Bonitätsauskünften. Verlangt der Vermieter (oder die Hausverwaltung) vor Vertragsabschluss, also noch im Zuge der vorvertraglichen Maßnahmen eine detaillierte Vermögensdarstellung des Mieters, so ist dies nur zulässig, wenn das Zustandekommen des Mietverhältnisses von der positiven Bonität des Mieters abhängt.

INFORMATIONSPFLICHTEN DES VERANTWORTLICHEN

Selbst wenn in den genannten Fällen, die der Vertragserfüllung oder der Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen dienen, keine Einwilligung des Betroffenen notwendig ist, bestehen dennoch umfassende Informationspflichten des Verantwortlichen. Dabei soll der betroffenen Person ein Überblick über die Verwendung ihrer Daten vermittelt werden. Der Verantwortliche hat darüber zu informieren, welche Daten (z.B. Kontaktdaten) zu welchem Zweck (z.B. für die Erstellung des Mietvertrages, Erfüllung des Maklervertrages) und aufgrund welcher Rechtsgrundlage (z.B. Einwilligung oder Erfüllung des Vertrages gemäß Art 6 DSGVO) erhoben werden. Informationspflichtig ist auch die Übermittlung der Daten an Dritte.

Um zusätzlich eine faire und transparente Verarbeitung (im Sinne des Transparenzgebots nach Artikel 5 Abs 1 lit a DSGVO) zu gewährleisten, ist eine Auskunftspflicht seitens des Verantwortlichen, ein Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung und das Recht auf Datenübertragbarkeit vorgesehen. Die Auskunftspflicht ist eigens in Artikel 15 DSGVO normiert, wonach die betroffene Person das Recht hat, vom Verantwortlichen eine Bestätigung darüber zu verlangen, ob bzw. inwieweit personenbezogene Daten verarbeitet werden.

Sollte beispielsweise ein Mieter oder Wohnungseigentümer von seinem Auskunftsrecht Gebrauch machen, hat die Hausverwaltung diesem Begehren längstens binnen eines Monats nachzukommen. Ein Formgebot, wie die Informationspflicht zu erfüllen ist, ist dagegen nicht vorgesehen. Möglich wäre daher die Erteilung einer schriftlichen, aber auch – unter der Voraussetzung, dass die betroffene Person dies verlangt – einer mündlichen Information. Wie weitgehend die Auskunftspflicht tatsächlich besteht, ist noch unklar. Da noch keine Verwaltungspraxis vorhanden ist, werden strittige Fragen wohl erst von den Behörden und Gerichten zu klären sein.

FAZIT

Wie eine Auseinandersetzung mit der DSGVO zeigt, besteht also vor allem im (vertraglich geregelten) Immobilienbereich nicht immer die Pflicht zur Einholung einer Einwilligung der betroffenen Person, wenn personenbezogene Daten verarbeitet werden sollen. Differenzierter ist das Sammeln von Daten potentieller Kunden für die Vertragsanbahnung etwa durch Bauträger und Makler für künftige Projekte. Die Informationspflicht des Verantwortlichen hingegen, die dem Betroffenen einen Überblick über die Verarbeitung vermitteln soll, ist dagegen umfassend und sollte von der Praxis nicht auf die leichte Schulter genommen werden.