



DATENSCHUTZ

ZULÄSSIGKEIT EINER KONTAKTAUFNAHME ZUR LIEGENSCHAFTSAKQUISITION MIT DATEN AUS DEM GRUNDBUCH?

Den Liegenschaftseigentümern unter Ihnen ist diese Situation vielleicht bekannt: die Kontaktaufnahme durch einen kaufinteressierten Immobilienentwickler. Dabei handelt es sich in der Immobilienbranche um eine häufig vorkommende Initiativanfrage, ob beim entsprechenden Liegenschaftseigentümer Verkaufsbereitschaft besteht. Mit einer aktuellen Entscheidung vom 23.4.2019, die vor kurzem veröffentlicht wurde, äußerte sich nun die Datenschutzbehörde zu dieser praxisrelevanten Vorgehensweise.



Anlassfall war die Eingabe eines betroffenen Liegenschaftseigentümers, der von einem Liegenschaftsentwickler ein Schreiben erhalten hatte, in dem dieser Interesse am Kauf einer Immobilie bekundete. Die entsprechende Adresse samt Kontaktdaten hatte dieser aus dem Grundbuch erhoben. Doch hat das Inkrafttreten der DSGVO auf die rechtliche Zulässigkeit dieser Vorgehensweise Auswirkungen, insbesondere auf das Recht auf Geheimhaltung personenbezogener Daten?

Aufgrund rechtlicher Erwägungen war die Datenschutzbehörde der Ansicht, dass es sich bei Kontaktdaten (z.B. Adresse) aus dem Grundbuch sehr wohl um personenbezogene Daten handelt, negierte aber das Vorliegen von schlichtweg allgemein verfügbaren Daten. Problematisch war in dieser Hinsicht nicht das Ausfindigmachen per se, sondern deren "Verwendung" durch den Liegenschaftsentwickler. Werden nämlich Kontaktdaten für die schriftliche Kontaktaufnahme verwendet, kann dies einen Verarbeitungsvorgang iSd DSGVO darstellen, der jedoch zwingend einer Rechtfertigung bedarf (z.B. Einwilligung, Erfüllung eines Vertrages). Im Sinne der DSGVO bezeichnet der Ausdruck "Verarbeitung" jeden mit oder ohne Hilfe automatisierter Verfahren ausgeführten Vorgang im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten wie das Erheben, das Erfassen, das Abfragen, die Verwendung oder eine andere Form der Bereitstellung.

Die Verwendung dieser Kontaktdaten zur möglichen Akquise von Liegenschaften im Rahmen des Gewerbes als Immobilientreuhänder erachtete die Datenschutzbehörde jedoch nicht als unverhältnismäßige Verwendung. Ihrer Ansicht nach indiziert die einmalige postalische Kontaktierung auch nach Vornahme einer Interessenabwägung (Geheimhaltungsinteresse des Liegenschaftseigentümers und wirtschaftliches Interesse des Liegenschaftsentwicklers) keine Verletzung im Recht auf Geheimhaltung.

Trotz der Entscheidung der Datenschutzbehörde im gegenständlichen Fall ist jedoch Vorsicht geboten. Dass im konkreten Fall keine unverhältnismäßige Verwendung gegeben war, ist dem Vorliegen bestimmter Tatsachen geschuldet und bleibt daher auch in Zukunft eine einzelfallbezogene Beurteilung.

Christoph Henseler, Laura Gigl ■