

## Datenschutz-Grundverordnung: Was müssen Mieter und Vermieter wissen? Mietrecht



ERGO und D.A.S. in München

© ERGO Group AG

**Hintergrundinformation: Wer Daten über andere Personen verarbeitet, muss ab 25. Mai 2018 die neu eingeführte europäische Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) beachten. Sie soll EU-weit die Datenschutzregeln vereinheitlichen und vor allem die Daten von Verbrauchern besser schützen. Die DSGVO betrifft nicht nur Unternehmen, sondern auch Vermieter. Damit Mieter ihre neuen Rechte kennen, stellt der D.A.S. Leistungsservice einige wichtige Änderungen vor.**

### **Warum ist die Verordnung für das Mietverhältnis von Bedeutung?**

Schon bei der Vertragsanbahnung fragen Vermieter viele Daten von ihren Mietinteressenten ab. So verlangen sie oft eine Schufa-Selbstauskunft, einen Einkommensnachweis sowie diverse Angaben zu den Personen, die einziehen möchten. Nach Vertragsabschluss geht es weiter: Der Ablesedienst für die Heizung beispielsweise erhebt Messwerte und Verbrauchsdaten. Außerdem erhalten Mieter Betriebskostenabrechnungen und stehen per SMS oder E-Mail mit dem Vermieter in Kontakt. Dabei sind immer personenbezogene Daten im Spiel. Nach der neuen DSGVO gelten bereits eine IBAN oder eine IP-Adresse als personenbezogene Daten, die unter den Schutz der Verordnung fallen.

### **Welche Daten darf der Vermieter erheben?**

Mieter sollten wissen, dass ihr Vermieter künftig nur noch die Daten erheben darf, die er für seine Tätigkeit zwingend benötigt. Das besagt der „Grundsatz der Datensparsamkeit“. Für den laufenden Mietvertrag notwendig sind zum Beispiel Name, Anschrift, Kontaktdaten, IBAN oder Einverständniserklärung zum SEPA-Lastschriftmandat, eventuell das Geburtsdatum sowie auch die Selbstauskünfte, insbesondere zur Einkommenssituation. Nicht notwendig sind dagegen beispielsweise Angaben zur Religion oder eine Information darüber, ob der Mieter rechtsschutzversichert ist. Will der Vermieter zusätzliche Daten speichern, muss er begründen können, wofür er sie braucht.

### **Wann muss der Vermieter Daten löschen?**

Der Vermieter muss alle Daten löschen, die er nicht mehr unbedingt braucht. Die Daten von Mietinteressenten muss er also löschen, sobald feststeht, dass kein Mietvertrag zustande kommt. Die Daten von Mietern sind zu löschen, sobald das Mietverhältnis beendet ist und alle noch offenen Forderungen, wie die Rückzahlung der Kaution und die letzte Betriebskostenabrechnung, abgewickelt sind. Übrigens muss der Vermieter die Daten auch so gut wie möglich gegen unbefugten Zugriff und unbeabsichtigtes Löschen sichern. Die Verordnung schreibt jedoch nicht vor, wie er das umzusetzen hat.

### **Welche Informationen muss der Vermieter herausgeben?**

Vermieter müssen ihre Mieter künftig über eine ganze Reihe von Punkten aufklären: Zum Beispiel darüber, wer ihre Daten verarbeitet (beispielsweise der Vermieter selbst), zu welchem Zweck er die Daten erhebt, wie lange er sie speichert, auf welcher Rechtsgrundlage er die Daten erhebt (hierfür reicht eine bestehende Vertragsbeziehung aus) und wer sonst noch Zugriff auf die Daten erhält (etwa Ablesedienste oder Hausverwalter). Auch über die folgenden weiteren Rechte des Mieters muss der Vermieter aufklären.

### **Welche Rechte hat der Mieter im Umgang mit seinen Daten?**

Er hat unter anderem das Recht auf Auskunft über gespeicherte Daten, auf Berichtigung falscher Daten und auf Löschung von nicht mehr benötigten oder unberechtigt erhobenen Daten – das sogenannte „Recht auf Vergessenwerden“. Zweifelt er an der Richtigkeit der Daten oder an der Berechtigung, sie zu erheben, kann der Mieter eine zeitweilige Einschränkung der Datenverarbeitung verlangen – und zwar so lange, bis die Sachlage geklärt ist. Außerdem hat er das Recht, sich über unsachgemäßen Umgang mit seinen Daten bei der zuständigen Datenschutzbehörde zu beschweren. Innerhalb der Landesdatenschutzbehörden sind Beschwerdestellen eingerichtet, bei denen Bürger Datenschutzverstöße durch nicht-öffentliche Stellen melden können. Eine Übersicht aller Adressen finden Verbraucher auf der Website der Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit.

### **Welche Folgen drohen bei Missachtung?**

Dem Vermieter drohen bei Missachtung der Vorschriften empfindliche Geldbußen durch die Datenschutzbehörde. Die Beweislast dafür, dass er ordnungsgemäß gehandelt hat, liegt bei ihm. Bei unrechtmäßigem Umgang mit ihren Daten haben Mieter Anspruch auf Schadenersatz

Verordnung (EU) 2016/679 – Datenschutz-Grundverordnung

### **KONTAKT**

D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH

Media Relations

Dr. Claudia Wagner

Tel. 0211 477-2980

[claudia.wagner@ergo.de](mailto:claudia.wagner@ergo.de)