



Ihr gutes Recht

# Rechts- anwälte und Kanzleien stellen sich vor

# Datenschutz (DSGVO) im Immobilienwesen

Verwalter, Makler, Vermieter und Dienstleister sehen sich den Anforderungen des neuen Datenschutzrechts ausgesetzt. Die DSGVO zu ignorieren, kann Geschäftsnachteile mit sich bringen.

Bereits ab dem 25. Mai 2018 ist die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft. Die Verordnung gilt zwar für alle Unternehmen; sie gilt letztlich für alle diejenigen, die (bei Ausübung Ihrer Geschäftstätigkeit) personenbezogene Daten erfassen.

In der Regel steht jede Branche bei der Einhaltung der DSGVO vor branchenspezifischen Herausforderungen. Im folgenden informieren wir anhand der Immobilienbranche:

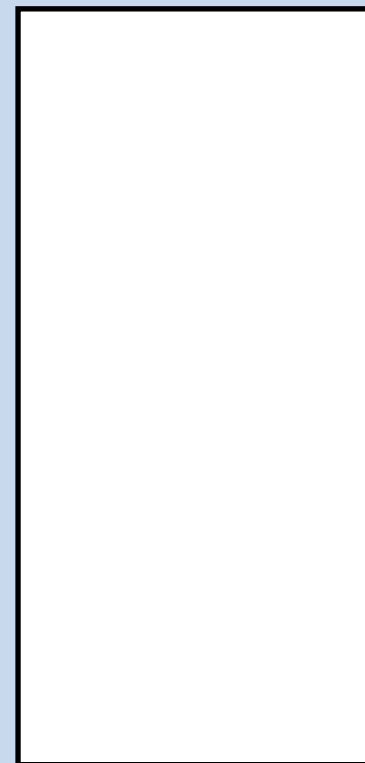
Ein Vermieter möchte die Daten seines Mieters speichern. Ein Makler möchte eine Selbstauskunft vom Interessenten einholen und sie an den Auftraggeber (Verkäufer) weitergeben. Eine Verwaltung möchte zur Behebung von Mängeln die Daten von Mietern an Handwerksunternehmen weitergeben. Ein Makler möchte den (nicht zum Geschäftsabschluss geleiteten) Interessenten über weitere

Angebote informieren. Ein Makler betreibt eine Homepage, auf der er seine Angebote über ein Plugin von Immobilienscout und über YouTube-Videos bewirbt.

Diese – unsortierte – Aneinanderreihung von Geschäftsvorfällen aus dem Immobilienwesen klingt zunächst vermeintlich banal, hat aber das jeweils selbe datenschutzrechtliche Grundproblem. Es werden personenbezogene Daten von „Betroffenen“ - hier Interessenten und Vertragspartnern - erhoben, gespeichert und teils weitergegeben.

Die DSGVO verbietet aber diese Datenverwendung, wenn kein sog. Erlaubnistatbestand vorliegt. Ein solcher kann durch eine wirksame Einwilligung erfolgen oder auf gesetzlicher Grundlage beruhen; z.B. wenn die Speicherung zu Durchführung des Vertragsverhältnisses notwendig ist. Aber auch in diesem Fall ist der „Betroffene“ über eine Vielzahl seiner Rechte, wie z.B. sein Recht auf Auskunft, Löschung und Übertragung der gespeicherten Daten zu belehren.

Daran anschließend stellt sich häufig ein Fol-



geproblem. Was gilt für Bestandsdaten? Muss eine Verwaltung für ihre Eigentümer nun jeden Mieter nachträglich über seine Recht zu den über ihn gespeicherten Daten informieren?

Auf die dargestellten Fragen/Thematiken gibt es keine pauschalen Antworten. Dies insbesondere deshalb nicht – und daran mangeln auch häufig die im Kern nicht schlechten Empfehlungen von Dachverbänden -, da eine verallgemeinernde Herangehensweise nicht den Erfordernissen der konkreten Geschäftstätigkeit im Einzelfall gerecht würde. Als Beispiel: Die WhatsApp

Nutzung in dem einen Unternehmen kann unproblematisch sein, wobei sie in dem anderen Unternehmen einzuschränken wäre.

Aber: Ziel des europäischen Gesetzgebers ist es nicht – auch wenn viele Unternehmer teils verständlich das Gegenteil behaupten – den Unternehmern das Leben so schwer wie möglich zu machen. Für viele der oben dargestellten Fälle gibt es (nahezu in jedem Unternehmen) eine datenschutzrechtlich zutreffende Herangehensweise.

Problematisch für den Unternehmer – und zugegebenermaßen günstig für den Berater – ist es, dass die DSGVO an nicht wenigen Stellen von einem gewissen Formalismus und einem Detailwissen abhängt, welches der Unternehmer nicht haben kann. Wer z.B. seine Daten-

schutzhinweise von Branchenpartner lediglich kopiert und dabei Besonderheiten des eigenen Unternehmens nicht berücksichtigt oder wer vorschnell und vorsorglich stets eine Einwilligung abfordert oder wer – um nur einige Beispiele zu nennen – seine Mitarbeiter nicht angemessen zu der Vertraulichkeit von Daten schult, kann Zielobjekt der Aufsichtsbehörden werden.

Wer – und hierbei die gute Nachricht zum Schluss – im Umgang mit personenbezogenen Daten gut aufgestellt ist, wird sich gegenüber Wettbewerben, bei denen dies nicht der Fall ist, häufig einen Seriositäts- und Wettbewerbsvorteil sichern.

Wir beraten Sie gerne. Herr Rechtsanwalt Schultdt steht für ein Erstgespräch gerne entgeltlos zur Verfügung.



Rechtsanwälte | Fachanwälte  
Partnerschaft mbB