



Orth Kluth Newsletter

Wohnungswirtschaft im Fokus der Datenschutzaufsichtsbehörden

Unternehmen aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft verarbeiten regelmäßig personenbezogene Daten im Zusammenhang mit ihren geschäftlichen Tätigkeiten. Im Zusammenhang mit der Verwaltung und Vermietung von Immobilien werden personenbezogene Daten häufig zu verschiedenen Zwecken verarbeitet, von der **Auswahl der Mietinteressentinnen und Mietinteressenten** und der Begründung eines Mietverhältnisses, über dessen Durchführung bis zu dessen Beendigung.

Betreffende Unternehmen sind daher verpflichtet, die gesetzlichen Datenschutzvorschriften, insbesondere die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG), zu beachten. Dies gilt **nicht nur für große Immobilienunternehmen**, sondern **auch für kleine und mittlere Unternehmen**.

Behördliche Verfahren

Die Beachtung datenschutzrechtlicher Vorschriften ist für Unternehmen aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft von hoher Relevanz. In den vergangenen Jahren kam es in der Branche bereits zu **diversen Verfahren der Datenschutzaufsichtsbehörden**, die auch Bußgelder gegen verschiedene Unternehmen verhängten.

Bereits im Jahr 2019 erließ die Berliner Datenschutzaufsichtsbehörde ein **Bußgeld in Höhe von 14,5 Mio. EUR** gegen ein deutsches Immobilienunternehmen, insbesondere **wegen mutmaßlich struktureller Fehler im Zusammenhang mit der Speicherung** und Löschung personenbezogener Daten der Mieterinnen und Mieter.

Ganz aktuell im Jahr 2022 verhängte die Bremer Datenschutzaufsichtsbehörde ein **Bußgeld in Höhe von 1,9 Mio. EUR** gegen eine Wohnungsbaugesellschaft, wobei das Bußgeld nach Aussage der Behörde noch höher hätte ausfallen können, sofern sich das Unternehmen im Rahmen des behördlichen Verfahrens nicht so umfassend kooperativ gezeigt hätte.

Die Behörde stützte das Bußgeld darauf, dass die Wohnungsbaugesellschaft **mehr als 9.500 Daten über Mietinteressentinnen und Mietinteressenten ohne hinreichende Rechtsgrundlage** – und somit rechtswidrig – verarbeitet habe. Die Behörde warf dem Unternehmen insbesondere vor, dass das Unternehmen zahlreiche Daten der Mietinteressentinnen und Mietinteressenten verarbeitet habe, die für die Begründung eines Mietverhältnisses gar nicht erforderlich seien.

Fokussierte Prüfungen der Aufsichtsbehörden

Ankündigung fokussierter Datenschutzprüfungen

Aufgrund regelmäßiger Beschwerden betroffener Personen hat das Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht zu Beginn dieses Jahres **fokussierte Datenschutzprüfungen im Bereich der Wohnungswirtschaft** angekündigt (Pressemitteilung vom 17. Januar 2022: https://www.lda.bayern.de/media/pm/pm2022_01.pdf¹).

¹ Zuletzt abgerufen am 20. April 2022 (PDF-Dokument)



Im Rahmen der fokussierten Prüfungen sollen Unternehmen aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft zunächst stichprobenartig daraufhin überprüft werden, wie diese mit personenbezogenen Daten von Mietinteressentinnen und Mietinteressenten umgehen.

Die Behörde hat nicht angekündigt, die Prüfungen auf große Immobilienunternehmen zu beschränken. Daher könnten **auch kleine und mittlere Unternehmen** in den Fokus der Datenschutzaufsichtsbehörde geraten. Dieses Risiko bestünde in gesteigerter Form, wenn betroffene Personen bei den zuständigen Behörden Beschwerden erheben würden.

Der **Fokus der behördlichen Prüfungen** soll insbesondere auf der Frage liegen, **zu welchen Zwecken und in welchem Umfang personenbezogene Daten verarbeitet werden**.

Den **Fragebogen**, den betreffende Unternehmen im Rahmen der Prüfungen gegenüber der Datenschutzaufsichtsbehörde beantworten sollen, hat die Behörde auf ihrer Internetseite exemplarisch veröffentlicht: https://www.lda.bayern.de/media/pruefungen/Selbstauskuenfte_Antwortbogen.pdf.²

² Zuletzt abgerufen am 20. April 2022 (PDF-Dokument)

Umfang der zulässigen Datenverarbeitung

Im Hinblick auf die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung personenbezogener Daten müssen Unternehmen darauf achten, ob und in welchem Umfang sie personenbezogene Daten verarbeiten dürfen. Insofern ist unter anderem der **Zeitpunkt der Datenverarbeitung entscheidend**.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten muss nach den Grundsätzen der Datenverarbeitung insbesondere auf **rechtmäßige, transparente Weise und für zuvor festgelegte Zwecke** erfolgen sowie auf das **notwendige Maß** beschränkt sein (vgl. Art. 5 Abs. 1 DSGVO).

Das bedeutet, dass personenbezogene Daten grundsätzlich nur verarbeitet werden dürfen, soweit ihre Verarbeitung **zur Erreichung des jeweils verfolgten Zwecks erforderlich** ist („Grundsatz der Erforderlichkeit“).

Im Hinblick auf die Verarbeitung personenbezogener Daten von Mietinteressentinnen und Mietinteressenten folgt daraus, dass eine **Datenverarbeitung** im Rahmen der unterschiedlichen Stadien der Anbahnung und anschließenden Begründung eines Mietverhältnisses **in unterschiedlichem Umfang zulässig** sein kann.

Im Zusammenhang mit der Anbahnung von Mietverhältnissen verlangen Unternehmen der Wohnungswirtschaft regelmäßig **sog. Selbstauskünfte der Mietinteressentinnen und Mietinteressenten**. Das Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht stellt fest, dass Personen, die sich für eine Wohnung interessieren, häufig bereits im Hinblick auf eine Erstbesichtigung einer Wohnung ein umfangreiches Formular zur Selbstauskunft zur Verfügung gestellt werde. Dieses solle meist im Vorfeld ausgefüllt und bei Gefallen der besichtigten Wohnung übergeben werden.

Im Zusammenhang mit der Anbahnung von Mietverhältnissen müssen betreffende Unternehmen – insbesondere auch im Hinblick auf Selbstauskünfte der Mietinteressentinnen und Mietinteressenten – stets prüfen, in welchem Umfang sie personenbezogene Daten der Mietinteressentinnen und Mietinteressenten in den verschiedenen Stadien der Vertragsanbahnung erfassen und verarbeiten dürfen.

Die Datenverarbeitung muss in jedem Stadium der Vertragsanbahnung auf das notwendige Maß beschränkt werden, um dem „Grundsatz der Erforderlichkeit“ gerecht zu werden.



Daraus folgt, dass zum Zeitpunkt der ersten Wohnungsbesichtigung regelmäßig weniger Daten der Mietinteressentinnen und Mietinteressenten verarbeitet werden dürfen als zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Mietvertrags.

Es ist datenschutzrechtlich regelmäßig nicht zulässig, bereits sämtliche Daten der Mietinteressentinnen und Mietinteressenten, die für einen etwaigen späteren Mietvertrag (rechtmäßig) benötigt werden, bereits zum Zeitpunkt der ersten Wohnungsbesichtigung zu erheben.

Schadensersatz und Bußgelder

Datenverarbeitungen, die über das notwendige Maß hinausgehen, sind wegen des Verstoßes gegen den „Grundsatz der Erforderlichkeit“ regelmäßig rechtswidrig und können für betreffende Unternehmen sowohl rechtliche als auch finanzielle Folgen nach sich ziehen. Betroffenen Mietinteressentinnen und Mietinteressenten, deren Daten insoweit rechtswidrig verarbeitet wurden, können grundsätzlich (materielle bzw. immaterielle) **Schadensersatzansprüche** zustehen.

Daneben besteht für betreffende Unternehmen zudem das Risiko formeller Verfahren der Datenschutzaufsichtsbehörden, an deren Ende **Bußgelder** von bis zu 20 Mio. EUR oder 4 Prozent des gesamten weltweit erzielten Jahresumsatzes des vorangegangenen Geschäftsjahrs stehen können.

Insoweit ist zu beachten, dass Bußgelder generell höher ausfallen können, soweit es sich nicht nur um Einzelfälle, sondern vielmehr strukturelle Probleme im Rahmen der Datenverarbeitung handelt.

Fazit

Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft ist dringend zu **empfehlen**, genau zu prüfen, welche personenbezogenen Daten der Mietinteressentinnen und Mietinteressenten sie in den verschiedenen Stadien der Anbahnung, Begründung und Durchführung eines Mietverhältnisses jeweils rechtmäßig verarbeiten dürfen. Eine solche Überprüfung wird umso dringender, als nunmehr behördliche Prüfungen drohen.

Neben der Festlegung des jeweils zulässigen Datenverarbeitungsumfangs sollten Unternehmen die jeweiligen Datenverarbeitungsvorgänge **hinreichend dokumentieren**. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die sog. datenschutzrechtliche Rechenschaftspflicht (vgl. Art. 5 Abs. 2 DSGVO) relevant. Danach müssen datenschutzrechtlich Verantwortliche nachweisen können, dass sie die Grundsätze der Datenverarbeitung, insbesondere auch den „Grundsatz der Erforderlichkeit“, jeweils einhalten.

Im Hinblick auf den zulässigen Umfang der Datenverarbeitung sollten betreffende Unternehmen zudem prüfen, wie lange sie die von den Mietinteressentinnen und Mietinteressenten und Mieterinnen und Mieter erhobenen Daten verarbeiten und speichern dürfen. Es muss durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, beispielsweise ein **detailliertes Löschkonzept**, gewährleistet sein, dass personenbezogene Daten nur so lange gespeichert werden, wie es im Hinblick auf die jeweiligen Zwecke ihrer Verarbeitung erforderlich ist.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Philipp Mels
Rechtsanwalt, Partner

T +49 211 600 35-180
philipp.mels@orthkluth.com



Philipp Galaske
Rechtsanwalt, Partner

T +49 211 600 35-290
philipp.galaske@orthkluth.com



Carolin Bergemann
Rechtsanwältin, Salary Partner

T +49 211 600 35-224
carolin.bergemann@orthkluth.com



Manja Steinicke LL.M. (UNSW)
Rechtsanwältin, Salary Partner

T +49 211 600 35-282
manja.steinicke@orthkluth.com



Dr. Michael Grobe-Einsler
Rechtsanwalt, Salary Partner

T +49 211 600 35-450
michael.grobe-einsler@orthkluth.com



Felix Meurer
Rechtsanwalt, Associate

T +49 30 50 93 20-117
felix.meurer@orthkluth.com