



Miete und Datenschutz

Rechtsanwalt Steffen Groß

GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



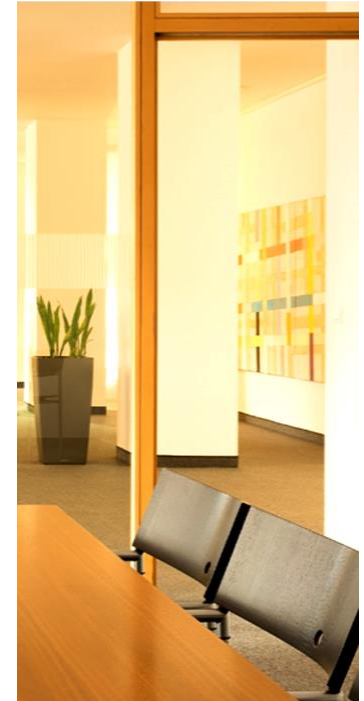
GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

- seit 2006 spezialisiert auf den Immobiliensektor
- ausschließliche Tätigkeit für Immobilien-Verwalter, Vermieter und Eigentümer
- Mietrecht, WEG-Recht, Datenschutz
- 24 Mitarbeiter, Online-Akte, Report
- Betreuung von über 120.000 Einheiten bundesweit
- digitales Büro und digitale Prozesse
- aktuelle Muster, Vorlagen und Beratung z.B. für Kunden von

Immo Scout24

DKB
Das kann Bank

VERMIETER
CLUB



www.LEWENTO.de

- Das online-Portal von GROSS
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH für
Immobilien- Verwalter, Vermieter und
Eigentümer
- Rechtsberatung
- Fachwissen / Lexikon
- aktuelle Urteile & Beiträge
- Akademie mit Online-Seminaren
- Muster und Vorlagen





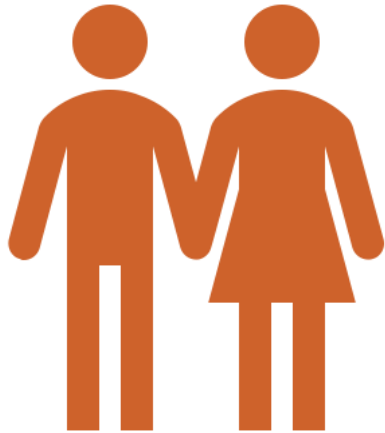
Agenda

- Wiederholung zur DSGVO

- DSGVO an Beispielen
 - Vermietungsprozess
 - E-Mail
 - Handwerker
 - Heizkostenverordnung

Wiederholung zur DSGVO

- Schutz natürlicher Personen
- Schutz personenbezogener Daten



Anwendungsbereich DSGVO

→ jede Datenverarbeitung

→ Erfassen, Ordnen Löschen

→ nicht DSGVO-relevant:

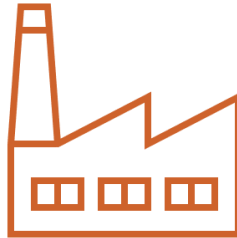


→ elektronisch oder Papier



Personen DSGVO

- natürliche Person
- Verantwortlicher
- Auftragsverarbeiter

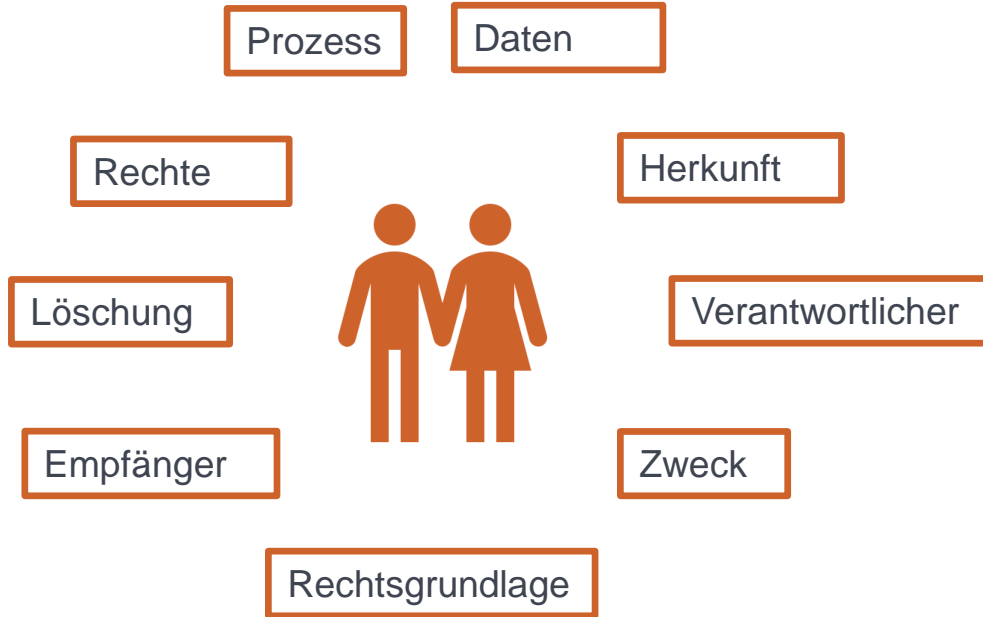


Sicherheit der Daten

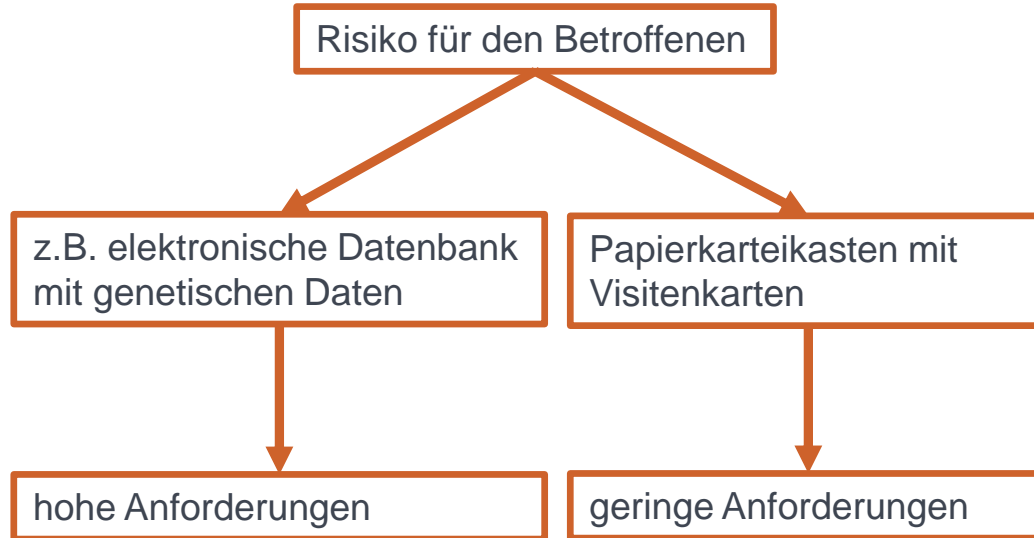
- Sicherheit der Daten - JA
- ABER – ist nur ein Teil der DSGVO



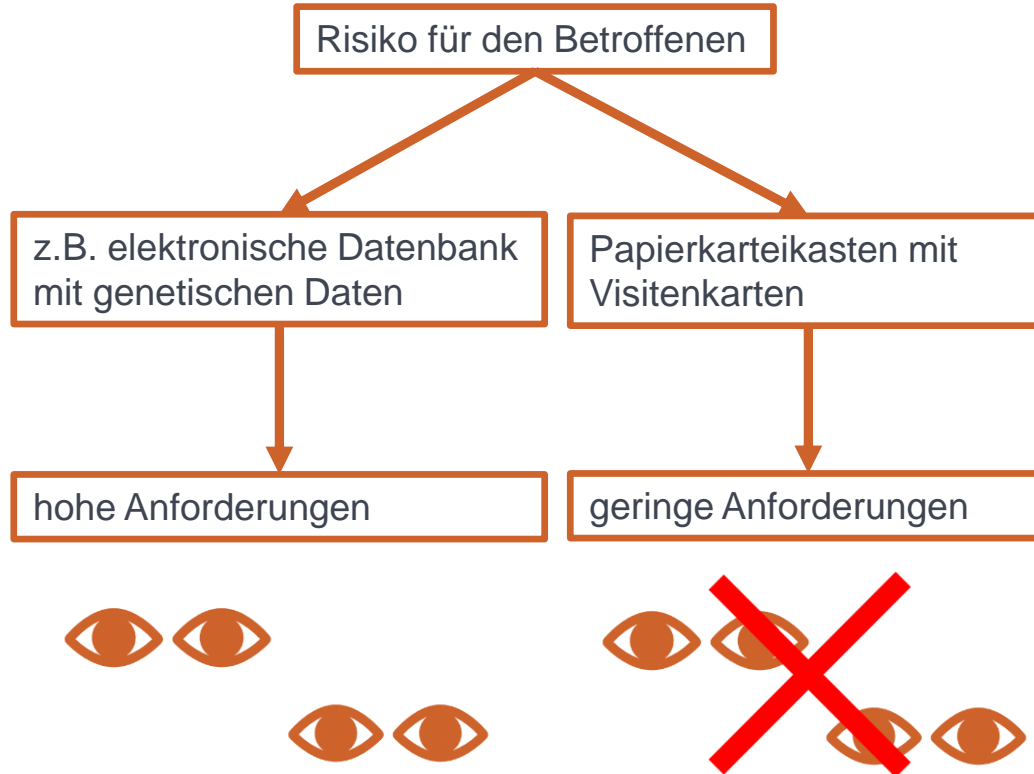
Ziele der DSGVO



Technische Maßnahmen (TOMs)



Organisatorische Maßnahmen (TOMs)



Prozesse

Wohnungsbesichtigung
(Daten a, b)

Auswahl des Mieters
(Daten a, b, c, d, e, f, g, h, i, j)

Mietverhältnis (Daten a, b, c, d)

Betriebskostenabrechnung
(Daten a, b, x)

etc.
(Daten a, b, m)

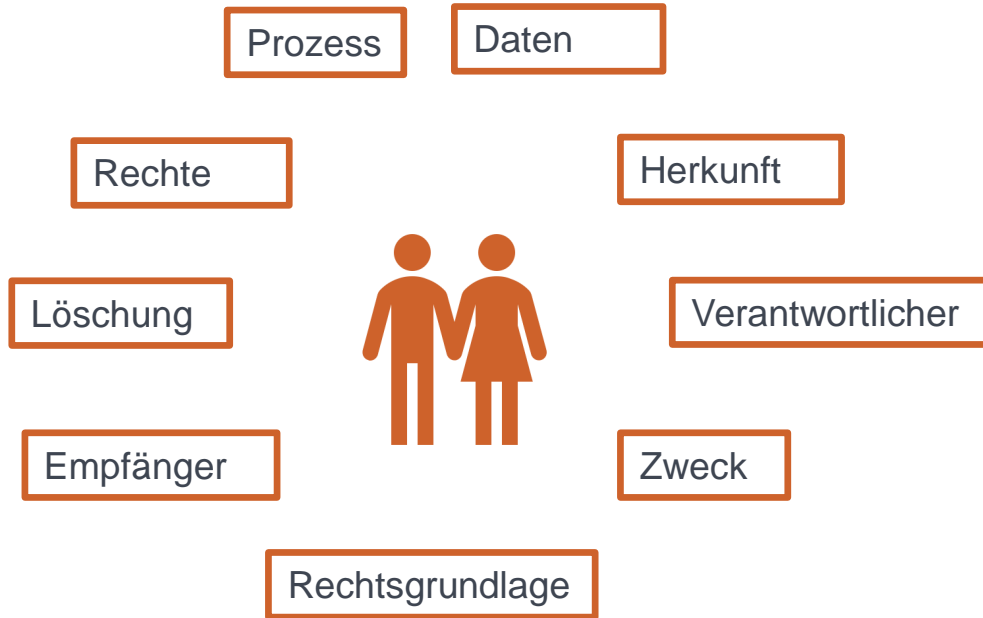
Legionellenbefall
(Daten a, b, z)



Verfahrensverzeichnisse

- intern
- Beschreibung der Datenverarbeitung
- parallel zum praktischen Prozess

Verfahrensverzeichnis



Information an den Betroffenen

- vor der Datenverarbeitung
- wenn die Daten von Dritten kommen – spätestens innerhalb eines Monats

Information an den Betroffenen

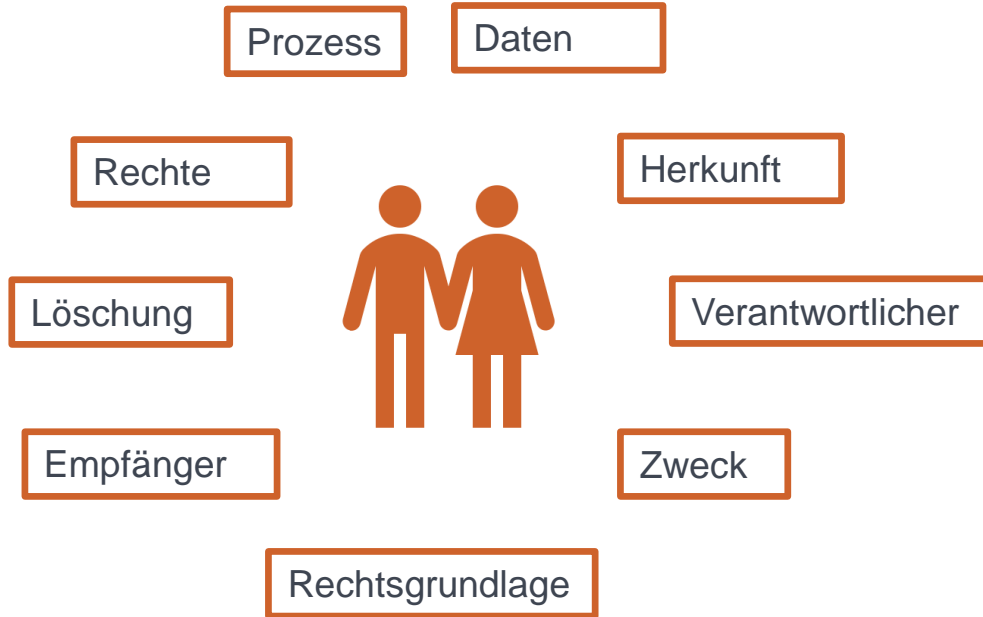




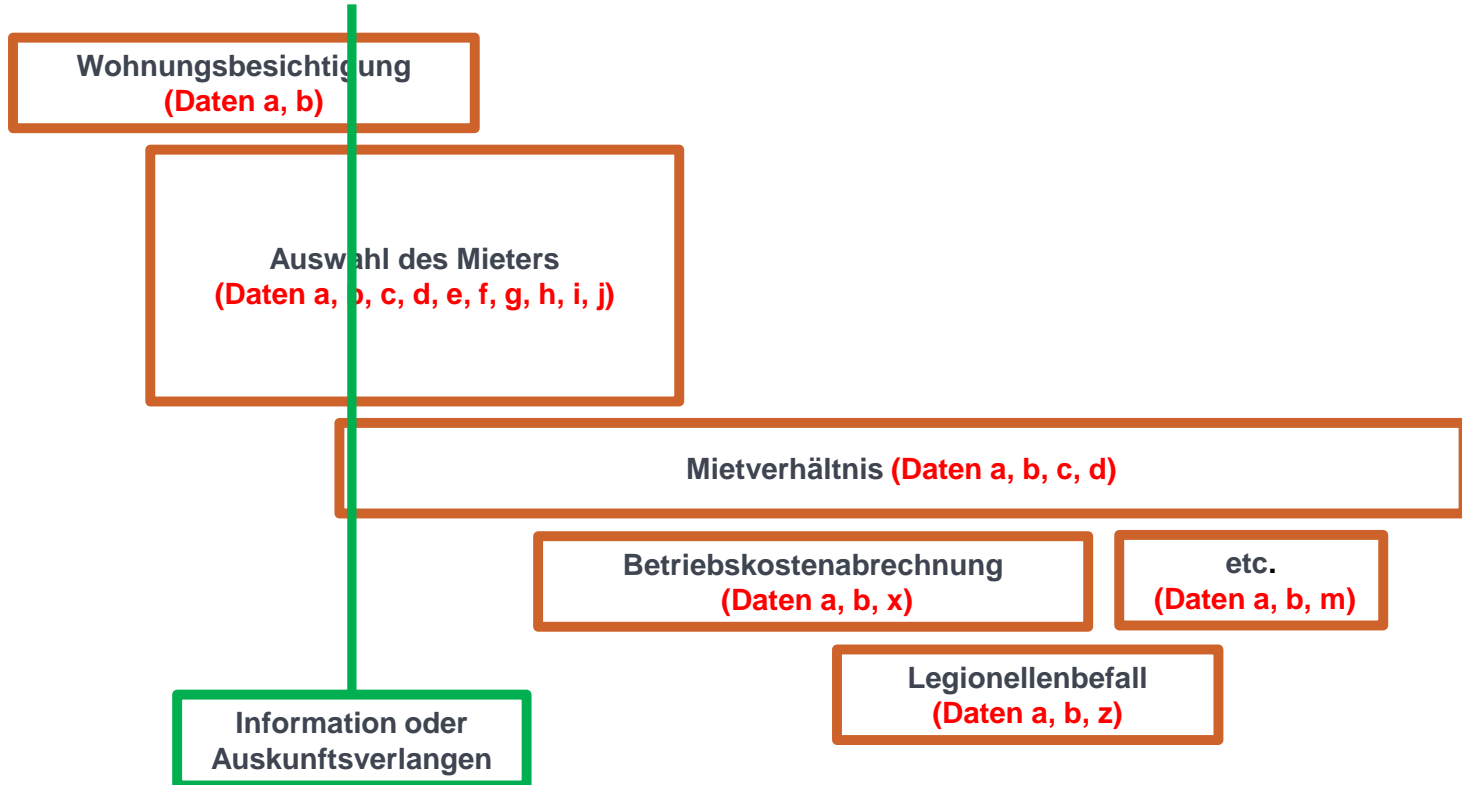
Auskunft

- auf Verlangen
- kurzfristige Rückmeldung
- eventuell mit Hinweis, dass mehr Zeit für vollständige Bearbeitung erforderlich ist

Auskunft



Prozesse – Information und Auskunft



Effiziente Umsetzung der DSGVO

- Datenschutz ist standardisierbar
- alle Prozesse auf der Homepage
- Link in jeder E-Mail-Signatur
- Verweis auf die Homepage

- Ergebnis: permanente Information

- beim Auskunftsverlangen – Link plus Klardaten

Datenschutzvorfall

- kurze Reaktionszeit – 72 Stunden
 - etablieren Sie die Vorgehensweise

- Bewertung des Risikos für den Betroffenen

- interner Vermerk zur Bewertung

- eventuell (Selbst-) Anzeige an die
Datenschutzbehörde



Rechte der Betroffenen

- Berichtigung
- Löschung
- Einschränkung der Verarbeitung
- Datenübertragung
- Widerspruchsrecht

Löschung von Daten

- es gibt keine festen Löschfristen in der DSGVO
- individuelle Lösungen möglich

- Löschkonzept erforderlich
- alles nach 10 Jahren zu löschen - ist kein Konzept

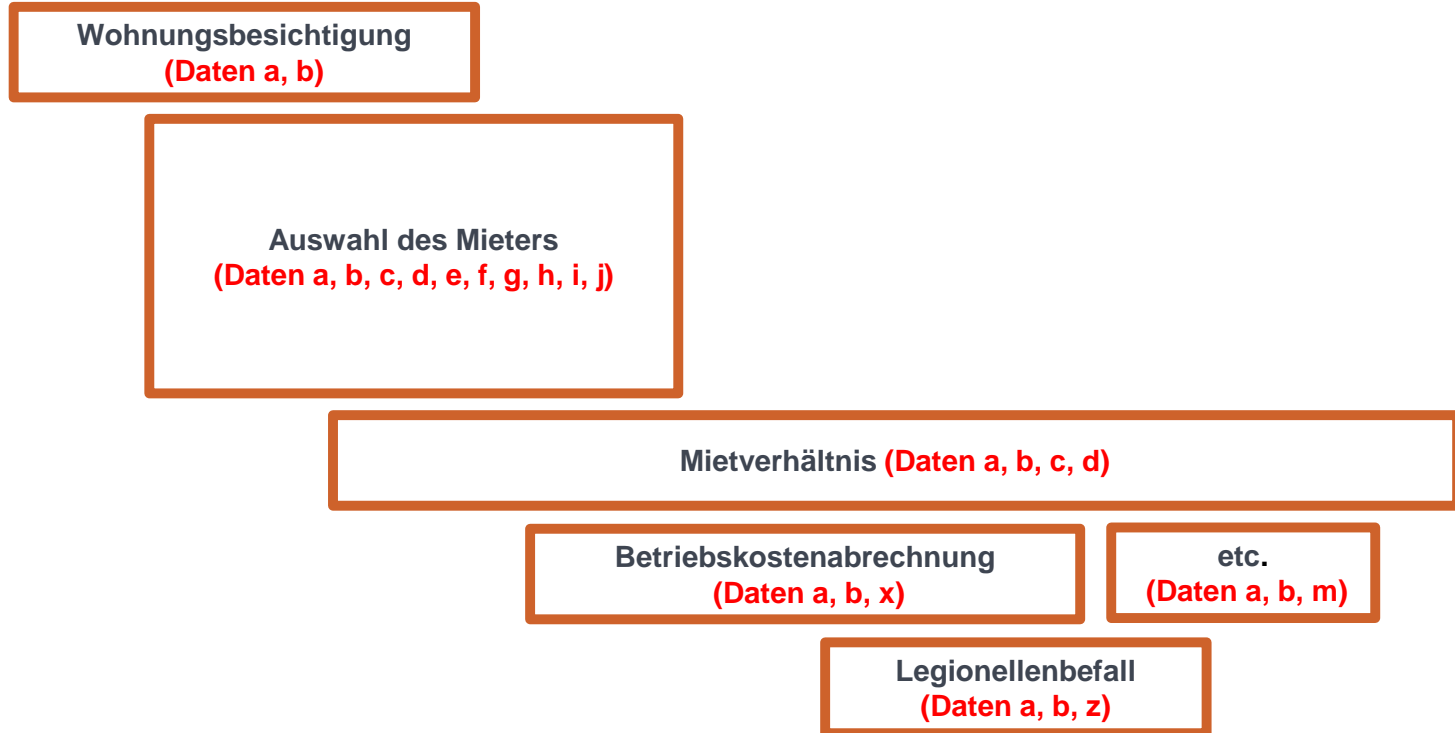
- Empfehlung
- EDV-System bei dem mit Datenerfassung die Löschung definiert wird

Bußgeld

- bis zu 20 Millionen Euro oder
- 4 % des weltweiten Jahresumsatzes

- Beispiel Deutsche Wohnen – 14,5 Mio. Euro

Prozesse bei der Vermietung



Vermietung – aufgedrängte Daten

- nehmen Sie nur die Daten
 - die sie im aktuellen Prozess benötigen
 - für die es eine Rechtsgrundlage gibt

- bei der Wohnungsbesichtigung
 - keine Bonitätsinformationen annehmen
 - es gibt keine Rechtsgrundlage zu diesem Zeitpunkt

- **Weniger ist Mehr!**



E-Mail und Telefonnummer

- Rechtsgrundlage: Einwilligung
- jederzeitiger Widerruf
- dann muss gelöscht werden

- Empfehlung: nicht in Mietvertrag aufnehmen

Handwerker

→ Handwerker sind keine Auftragsverarbeiter



→ Daten: Müllerstraße 4, 3. Obergeschoss rechts, Waschbecken tauschen ...

→ Verarbeitung ist Nebenzweck

→ Handwerker ist eigener Verantwortlicher

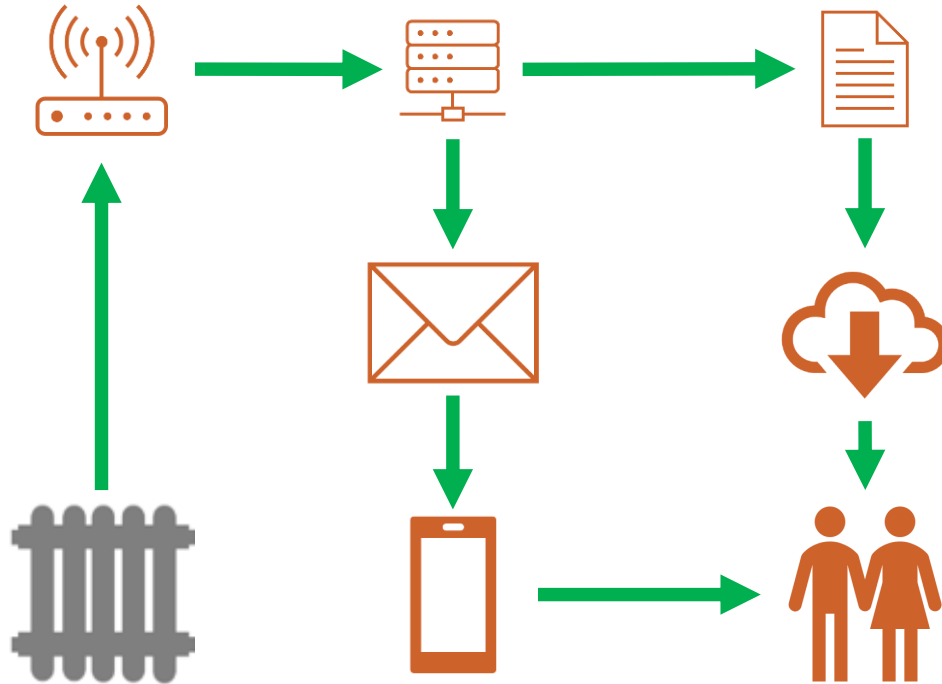


→ Weitergabe von Daten zwischen Handwerker und Mieter

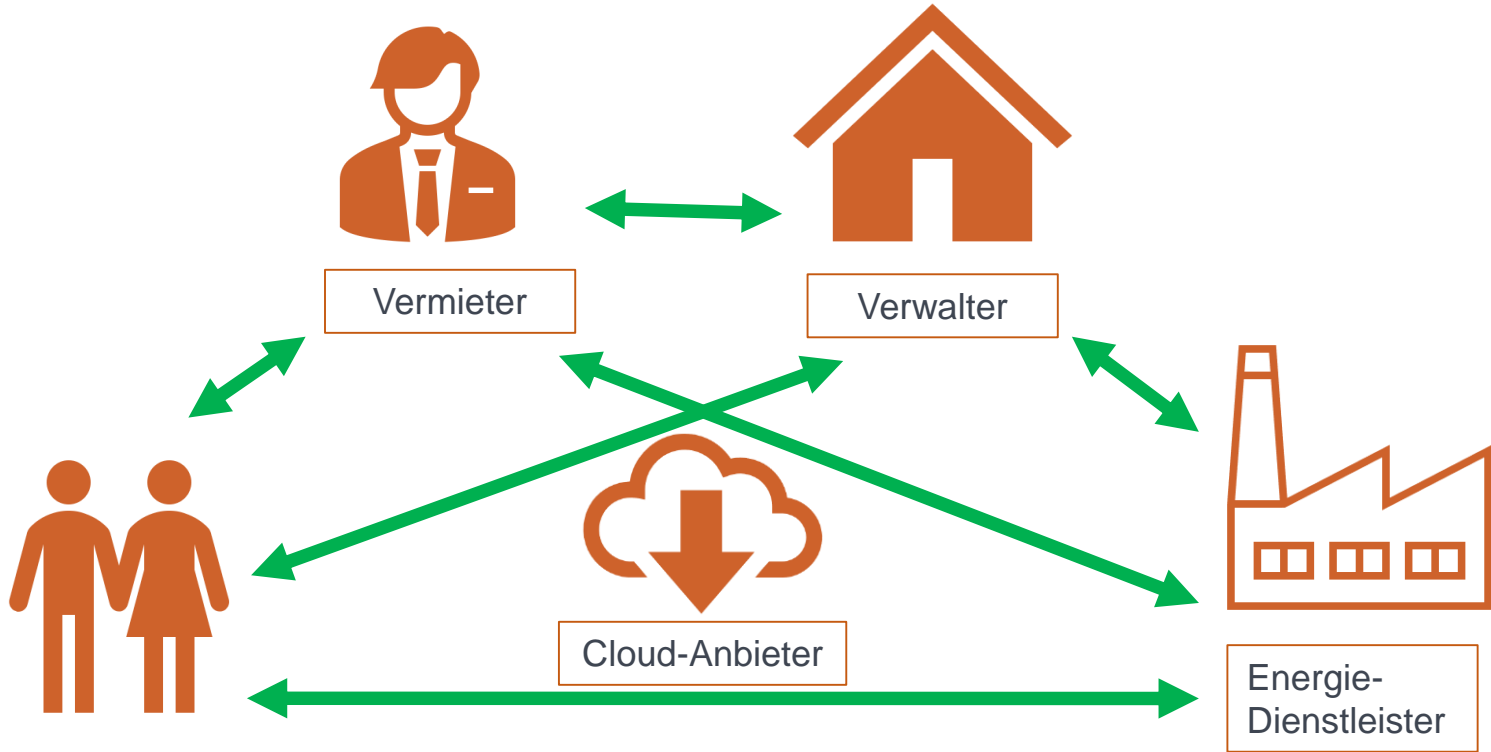
→ Rechtsgrundlage: Einwilligung



Heizkostenverordnung – Unterjährige Verbrauchsinformation



Heizkostenverordnung - Datenflüsse



Heizkostenverordnung

- jährliche Abrechnung (Euro)
- unterjährig Verbrauchsinformation (kWh)
- Rechtsgrundlage: Heizkostenverordnung
- Rechtsgrundlage: Einwilligung in Bezug auf E-Mail
- Auftragsverarbeitungsvertrag –
Abrechnungsunternehmen
- Auftragsverarbeitungsvertrag – Cloud-Anbieter

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Strausberger Platz 1
10243 Berlin



kanzlei@gross.team



+49 30 419 939 66 - 0



www.gross.team

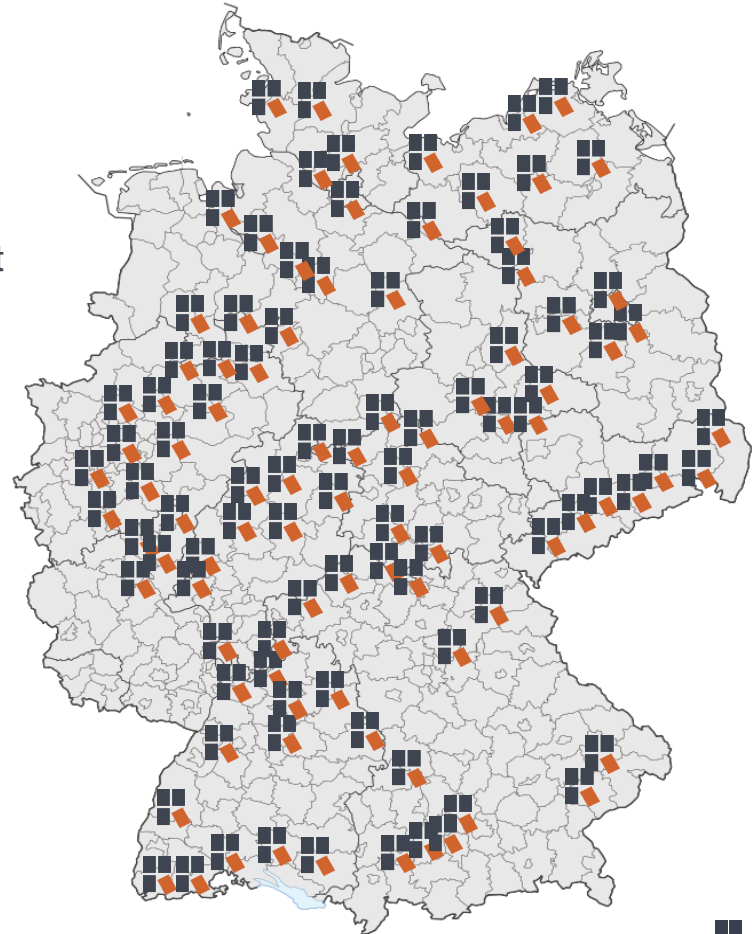


GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



Hinweis

- Die Ausführungen dieser Folien sind stark vereinfacht und konzentrieren sich auf wesentliche Aspekte.
- Sie sollen einen Überblick zum Thema geben.
- Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.
- In Ihrem konkreten Fall sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden.
- Die Quellen der verwandten fremden Fotos sind www.pixabay.com und www.pexels.com.





Stand

November 2022