

Muster eines Informationsschreibens für die Vermietung

1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen (und des betrieblichen Datenschutzbeauftragten)

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher: Herr/Frau _____,

Anschrift _____

(Der/die betriebliche Datenschutzbeauftragte des oben genannten Verantwortlichen ist unter der gleichen Anschrift, zu Hd. Herrn/Frau XY, erreichbar.)

2. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art, Zweck und deren Verwendung

Zum Zweck der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages erhebe/n ich wir folgende Daten:

- Anrede, Vorname, Nachname, Anschrift
- E-Mail-Adresse, Telefonnummer
- Anzahl der im Haushalt lebenden Personen
- Einkommensverhältnisse und Beruf
- Eröffnete und noch nicht abgeschlossene Verbraucherinsolvenzverfahren
- Kontodaten
- Höhe der Miete und Betriebskosten
- Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. BetrKV und HeizKV
- Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten
- Korrespondenz während des Mietverhältnisses
- etc. _____

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b, f DSGVO zu den genannten Zwecken und für die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich.

Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht. Sofern ich/wir nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) zu einer längeren Speicherung verpflichtet bin/sind oder Sie in eine darüber hinaus gehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt haben, sind diese Fristen maßgeblich.

3. Weitergabe von Daten an Dritte

Ihrer persönlichen Daten werden nicht an andere außer den im Folgenden genannten Dritten zu den aufgeführten Zwecken weitergegeben.

Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit Ihnen erforderlich ist, werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben.

- Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser von der beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) werden an das beauftragte Abrechnungsunternehmen / Haus & Grund Verein weitergeleitet.

- Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Ihr Name und Ihre Kontaktdaten bei Erforderlichkeit an Handwerker/Dienstleister oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben.
 - Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.
 - etc. _____
-

Die weitergegebenen Daten dürfen von diesen ausschließlich zu den genannten Zwecken verwendet werden.

4. Betroffenrechte

Sie haben das Recht eine erteilte Einwilligung zu widerrufen gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO, Auskunft über die von uns verarbeiteten Daten gemäß Art. 15 DSGVO, die Berichtigung Ihrer gespeicherten Datensätze gemäß Art. 16 DSGVO sowie die Löschung ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO zu verlangen. Außerdem steht Ihnen das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO, einer Mitteilung im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten oder der Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO zu. Auch können Sie sich bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO beschweren.

5. Widerspruchsrecht

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben. Sofern Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, wenden Sie sich bitte an die oben angegebene Adresse des Verantwortlichen.

Zur Kenntnis genommen:

Ort, Datum

Unterschrift

Hinweise zum Umgang mit dem Muster des Informationsschreibens:

Viele Begriffe der DSGVO sind bisher rechtlich noch nicht abschließend definiert. Das Muster wird daher fortlaufend geändert, sobald neue Erkenntnisse vorliegen.

Das Muster muss im Einzelfall angepasst werden. Dies ist z.B dann erforderlich, wenn unter Ziffer 2 ausnahmsweise Daten der besonderen Kategorie gem. Art. 9 DSGVO verarbeitet werden und / oder unter Ziffer 3 eine Datenweitergabe im Falle der Vermietung einer Eigentumswohnung (WEG-Verwaltung, Einsichtsrecht anderer Miteigentümer in die Abrechnungsunterlagen) notwendig ist. Nichtzutreffendes ist im Einzelfall zu streichen.

Zeitpunkt der Informationspflichten:

Die Informationspflichten entstehen gem. Art. 13, 14 DSGVO im Zeitpunkt der Datenerhebung. Name und Kontaktdaten eines Mietinteressenten werden schon vor der Besichtigung erhoben. Auch hier bestehen bereits die genannten Informationspflichten gem. Art 13, 14 DSGVO, nur dass diese regelmäßig nicht an Dritte weitergegeben und unverzüglich gem. Art. 17 DSGVO gelöscht werden, sobald der Interessent kein weiteres Interesse an der angebotenen Wohnung bekundet.

Die für den Vertrag wesentlichen Daten erhält der Vermieter regelmäßig vor Vertragsschluss, in der Regel im Anschluss an die Wohnungsbesichtigung. Spätestens zu diesem Zeitpunkt muss der Vermieter also seinen Informationspflichten nachkommen.

1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen (und des betrieblichen Datenschutzbeauftragten)

Ein Datenschutzbeauftragter muss nur dann bestellt werden, wenn in einem Unternehmen mindestens zehn Personen beschäftigt sind (Art. 37 Abs. 1 DSGVO, §38 BDSG-neu). Dies ist bei der privaten Vermietung regelmäßig nicht der Fall. Ist kein Datenschutzbeauftragter bestellt und auch nicht erforderlich, ist auf die Klammerzusätze zu verzichten.

Verantwortlicher: Verantwortlicher ist gem. Art. 4 Abs. 7 DSGVO die natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet. Demnach ist hier der Vermieter, bzw. bei einer GmbH die GmbH einzutragen.

2. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art, Zweck und deren Verwendung

Einzelne mit Bullet Points versehene Daten: Diese dort genannten Daten sind nicht abschließend aufgeführt. Insbesondere sollten die aufgelisteten Daten beispielsweise den der verwendeten Mieterselbstauskunft entsprechen. Zur Orientierung welche Fragen nach der DSGVO zulässig oder unzulässig sind, wird auf die Orientierungshilfe zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressenten, Version 0.6 vom 30. 01.2018 der DSK verwiesen.

Löschfristen: Die Daten von Mietinteressenten sind grundsätzlich gem. Art. 17 Abs. 1 lit. a DSGVO unverzüglich nach Zweckerfüllung zu löschen. Allerdings können abgelehnte Bewerber wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des AGG innerhalb einer Frist von 2 Monaten Ansprüche geltend machen, es sei denn, der Benachteiligte war ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert. Da nach dem AGG Ansprüche aus unerlaubter Handlung unberührt bleiben, könnte ein abgelehnter Bewerber bei Vorliegen dieser Voraussetzungen Schadensersatzansprüche auch auf die §§ 823 ff.

BGB geltend machen, für die eine Verjährungsfrist von 3 Jahren gilt. Es erscheint also vertretbar, wenn im Einzelfall insbesondere bei der Erhebung von Daten der besonderen Kategorie gem. Art. 9 DSGVO (z.B. ethnische Herkunft, Religion) die Daten der betroffenen Personen bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährung (§195 BGB) aufbewahrt werden.

3. Weitergabe von Daten an Dritte

Sämtliche Dritte, die bereits bei Vertragsschluss bekannt sind, können hier schon aufgeführt werden. Es reicht gem. Art. 13 Abs. 1 lit. e DSGVO wohl aus, Dritte global zu benennen. Ein konkreter Firmenname bzw. ein konkreter Ansprechpartner und Name ist nicht erforderlich.

Im konkreten Einzelfall sollten Vermieter auch an die Datenweitergabe an Dritte für folgende Fallkonstellationen denken: Weitergabe zu definierender Daten an WEG-Verwalter und oder Mietverwalter (Name, Verbrauchsdaten etc.); Meldebehörde (Name, Adresse und Datum des Mietvertragsabschlusses); ggf. Energieberater (wenn an diesen personenbezogenen Daten herausgegeben werden, dann wohl Verbrauchsdaten); externer Hausmeister (dürft in der Kategorie Handwerker/Dienstleister enthalten sein); Wartung von Rauchwarnmeldern, etc.

Bei der Weitergabe von personenbezogenen Daten an Berufsgeheimnisträger (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater) entfallen die Informationspflichten des verantwortlichen an den betroffenen Mieter gem. §29 Abs. 2 BDSG.

4. Betroffenenrechte

Der Mieter hat das Recht:

- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO seine einmal erteilte Einwilligung jederzeit zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortgeführt werden darf;
- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über seine von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere kann er Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen seine Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft Ihrer Daten, sofern diese durch den Vermieter erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung seine gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von ihm bestritten werden, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, die Löschung aber abgelehnt und die Daten nicht mehr benötigen werden, der Mieter jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigt oder gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt hat;
- gemäß Art. 20 DSGVO seine personenbezogenen Daten, die er uns bereitgestellt hat, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel kann er sich hierfür an die Aufsichtsbehörde seines üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Geschäftssitzes wenden. Soweit diese bekannt ist, sollte diese auch benannt werden.

Sofern ein Betroffener seine Rechte geltend macht, muss der Verantwortliche reagieren. Macht der Betroffene beispielsweise sein Auskunftsrecht geltend, muss der Verantwortliche die Daten zusammenstellen und dem Betroffenen gem. Art. 12 Abs. 3 DSGVO unverzüglich, in jedem Fall aber innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zur Verfügung zu stellen. Die Identität des Betroffenen muss zuvor gesichert sein (vgl. Art 12 Abs. 1 S. 3 letzter Halbsatz, Abs. 6 DSGVO).