

## **DSGVO: Problem bei der Weitergabe von Mieterdaten an Handwerker**

Fast jeder musste schon mal beim Vermieter oder der Hausverwaltung einen Mangel melden, z. B. weil die Toilettenspülung nicht mehr funktioniert oder wegen Schimmelbefall. Der Vermieter beseitigt natürlich den Mangel nicht selber, sondern lässt dies durch einen (externen) Fachmann, also einem Handwerker o. Ä., reparieren. Für eine schnelle Terminabsprache übergibt er diesem Fachmann die Telefonnummer des Mieters. Ist diese Datenweitergabe aber datenschutzrechtlich zulässig?

### **Welche Rechtsgrundlage kommt in Betracht?**

Zwischen Mieter und Vermieter besteht ein Mietvertragsverhältnis. Für den Mieter ist der externe Fachmann allerdings Dritter im Sinne von Art. 4 Nr. 10 DSGVO. Wenn der Vermieter an diesen Dritten die Rufnummer oder E-Mail-Adresse des Mieters weitergibt, dann stellt dies eine Verarbeitung personenbezogener Daten dar. Hierfür bedarf es einer Rechtsgrundlage.

### **Art. 6 Abs. 1 S. 1 a DSGVO – Einwilligung**

Die naheliegendste Lösung wäre natürlich, den Mieter vorab zu fragen, ob die Kontaktdaten im Rahmen der Terminabsprache an den Handwerker herausgegeben werden dürfen. Die Abfrage kann entweder für jeden Einzelfall oder aber generell für gleichartige Situationen eingeholt werden. Bei letzterem ist es wichtig, dass die Situation der Datenweitergabe und die möglichen Empfänger so konkret wie möglich beschrieben werden. Unzureichend wäre folgende Formulierung: „Hiermit willigt der Mieter ein, dass seine Telefonnummer an Dritte übergeben wird“. Beim Einholen der Einwilligung muss zudem auf die Freiwilligkeit und Widerrufbarkeit der Erklärung deutlich hingewiesen werden. Es wäre also unzulässig, die Mängelbeseitigung nur bei Erhalt einer Einwilligung vorzunehmen. Wenn der Mieter die Weitergabe seiner Kontaktdaten ablehnt, muss die Terminabsprache auf andere Weise erfolgen. Die Erhebung einer Kostenpauschale wegen etwaigen Mehraufwandes bei der Terminabsprache ist aber auch unzulässig. Lediglich der Hinweis, dass die Mängelbeseitigung bei direkter Terminabsprache zwischen Mieter und Handwerker schneller erfolgen kann, ist in Ordnung.

Da die Formulierung nicht einfach ist, sollte hierbei Unterstützung durch einen Datenschutzbeauftragten eingeholt werden. Wenn man sich für das Einholen einer General-Einwilligung entscheidet, muss für jeden einzelnen Mieter separat notiert werden, ob er diese erteilt hat oder nicht oder diese bereits widerrufen wurde. Die Einwilligung als Rechtsgrundlage führt also zu einem organisatorischen Aufwand.

### **Art. 6 Abs. 1 S. 1 b DSGVO – Erfüllung des (Miet-) Vertrages**

Zwischen dem Vermieter und Mieter besteht ein Mietvertragsverhältnis und der Vermieter ist danach verpflichtet, die Mietsache (also Wohnung) im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Allerdings ist die Weitergabe der Telefonnummer nicht zwingend erforderlich, um die

Pflichten aus dem Mietvertrag erfüllen zu können. Die Terminorganisation könnte auch auf anderem Wege erfolgen, z. B. über die Hausverwaltung selber oder dem Mieter werden die Kontaktdaten der Firma geben. An das Merkmal „Erforderlichkeit“ werden hohe Maßstäbe gestellt. Eine bloße Zweckerreichung genügt daher nicht.

Damit scheidet also diese Rechtsgrundlage aus.

#### **Art. 6 Abs. 1 S. 1 c DSGVO – Erfüllung rechtlicher Verpflichtung**

Zwar ergibt sich aus §§ 535 ff. BGB die Pflicht zur Mängelbeseitigung. Bei dieser Rechtsgrundlage muss sich die rechtliche Verpflichtung gerade auf die Datenverarbeitung als solches beziehen. Es müsste also im Gesetz stehen, dass der Vermieter die Kontaktdaten des Mieters an den externen Dienstleister weitergeben muss. Das ist aber in den §§ 535 ff. BGB nicht geregelt.

Daher greift auch diese Rechtsgrundlage nicht.

#### **Art. 6 Abs. 1 S. 1 d DSGVO – Schutz lebenswichtiger Interessen**

Diese Rechtsgrundlage greift wohl nur in extremen Situationen, wenn z. B. durch den Schimmel (oder sonstigen Sachmangel der Wohnung) eine akute Gesundheitsgefährdung oder Lebensgefahr für die Mieter bestehen würde. Aber dies dürfte nur sehr selten der Fall sein.

#### **Art. 6 Abs. 1 S. 1 e DSGVO – Ausübung öffentlicher Gewalt**

Auch diese Rechtsgrundlage ist wenig bis gar nicht relevant, da im Rahmen der Mängelbeseitigung nur zivilrechtliche Verpflichtungen erfüllt werden. In der eingangs geschilderten Situation muss keine Behörde handeln, um drohende Verletzungen von Individuen oder Rechtsgütern abzuwehren.

#### **Art. 6 Abs. 1 S. 1 f DSGVO – Berechtigtes Interesse**

Um die Nachteile einer Einwilligung (also organisatorischer Aufwand, Widerrufbarkeit, Sicherstellung der Wirksamkeit) vermeiden zu können, wäre das berechtigte Interesse als Rechtsgrundlage die bessere Alternative. Eine Datenverarbeitung ist gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 f DSGVO zulässig, wenn diese für die Erfüllung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen erforderlich ist und die Interessen des Betroffenen nicht überwiegen.

#### **Was sagen die „Berliner“?**

Im Rahmen einer Verwarnung teilte die Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit hinsichtlich der Interessenabwägung folgendes mit:

„Ein berechtigtes Interesse zur Weiterleitung der Telefonnummer des Beschwerdeführers, welches sein Recht auf informationelle Selbstbestimmung überwiegt, ist hier ebenfalls nicht gegeben. Sie gaben als berechtigtes Interesse an, das Sie davon ausgegangen sind, dass der Beschwerdeführer sich eine zügige Bearbeitung seines Anliegens wünscht und dies per Telefon schneller möglich gewesen wäre. Eine zügigere Bearbeitung wäre jedoch auch über den Kommunikationsweg per Telefon nicht zweifelsfrei gegeben, und rechtfertigt auch nicht, dass die Telefonnummer des Beschwerdeführers ohne Einwilligung weitergegeben wurde. Gefahr im Verzug war vorliegend ebenfalls nicht gegeben.“

Die Interessen des Vermieters am ordnungsgemäßen Erhalt seines Eigentums werden leider gar nicht erörtert. Auch muss bedacht werden, dass der Mieter bis zur Mängelbeseitigung grundsätzlich Mietminderung geltend machen kann. Wenn die Terminabsprache nur durch den Mieter initiiert werden darf, dann kann der Mieter die Dauer der Mietminderung bestimmen. Schließlich liest sich die Argumentation der Aufsichtsbehörde so, dass die berechtigten Interessen des Verarbeiters überwiegen müssen. Aus dem Wortlaut der DSGVO ergibt sich dies aber nicht. Nach dem Gesetzeswortlaut würde ein „Gleichstand“ der Interessen genügen, um die Datenverarbeitung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 f DSGVO rechtfertigen zu können.



### **Gibt es noch andere Meinungen hierzu?**

Das Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht vertritt in seinem FAQ (Rubrik: Wohnungswirtschaft) eine gegenteilige Auffassung. Auf die Frage, ob die Telefonnummer an Handwerker übergeben werden darf, antworten sie wie folgt:

„In der Regel ja, wenn es nach vernünftigem Ermessen notwendig ist, dass der Handwerker mit dem Mieter Kontakt aufnimmt, um einen Termin zu vereinbaren. Die Weitergabe ist in solchen Fällen meist aufgrund „berechtigter Interessen“ des Vermieters/Verwalters gemäß Art. 6 Abs. 1 Buchstabe f DS-GVO zulässig.“

Eine Einwilligung ist also nicht vorrangig einzuholen. Diese widersprechenden Ansichten zeigen mal wieder, wie schwierig die Interessenabwägung im Einzelfall sein kann.

### **Kann das Problem mit einem Auftragsverarbeitungsverhältnis umgangen werden?**

Nach herrschender Meinung stellt eine Auftragsverarbeitung i. S. v. Art. 28 DSGVO eine Privilegierung der Datenweitergabe dar. Der Verantwortliche (= Vermieter) bräuchte dann also keine gesonderte Rechtsgrundlage, um die Mieterdaten an den Auftragsverarbeiter zu überreichen. Dieser Auftragsverarbeiter ist dann also kein Dritter mehr. Nur die Eigenschaft als Datenempfänger mit den Informationspflichten gegenüber dem betroffenen Mieter bleiben bestehen.

Man könnte also auf die Idee kommen, dass der Vermieter einfach Auftragsverarbeitungsverträge mit seinen externen Dienstleistern abschließt. So einfach ist es allerdings nicht. Damit sich die Privilegierungswirkung entfalten kann, muss es sich auch tatsächlich um eine Auftragsverarbeitung handeln. Handwerker, Kammerjäger etc. erlangen eher nur zufällig Informationen über die Mieter. Eine Datenverarbeitung gehört nicht zu deren Kernaufgabe. Theoretisch könnten Sie ihren Aufgaben auch mit den konkreten örtlichen Angaben zur Wohnung und der Arbeitsanweisung erledigen. Aus diesem Grunde liegt keine Auftragsverarbeitung i. S. v. Art. 28 DSGVO vor (siehe auch Seite 3 der Auslegungshilfe vom BayLDA).

### **Letztlich also wieder 2 Juristen mit 3 Meinungen**

Selbst die Aufsichtsbehörden sind sich nicht einig, welche Rechtsgrundlage maßgeblich greift. Es bleibt dahingehend abzuwarten, welcher Rechtsauffassung die Gerichte folgen werden.

Bis dahin muss jeder Vermieter für sich entscheiden, ob er die Datenweitergabe auf einer Einwilligung oder das berechtigte Interesse stützen will. Ersteres führt zu organisatorischen Aufwand. Es muss für jeden einzelnen Mieter geprüft werden, ob eine wirksame Einwilligung (noch) vorliegt. Bei Letzterem muss die Interessenabwägung intern dokumentiert werden. Hier besteht allerdings ein Risiko, dass die Aufsichtsbehörde dies als unzulässig erachtet und daher den Vermieter verwarnt oder sogar Bußgelder verhängt.

Egal, wie man sich entscheidet, man sollte sich Hilfe durch Experten im Datenschutzrecht holen.

### **Quelle**

[www.datenschutzbeauftragter-info.de](http://www.datenschutzbeauftragter-info.de)  
intersoft consulting services AG

GRUND+HAUS Immobilien  
Vertriebs- und Verwaltungsges. mbH  
Cossebauder Straße 18  
01157 Dresden

GESCHÄFTSFÜHRER  
Dr.-Ing. Wolfram Kotte  
PROKURISTIN  
Ina Fiedler

TELEFON 0351/ 835 35 35  
FAX 0351/ 835 35 36  
mail@grundundhaus.com  
www.grundundhaus.com

USt-IdNr. DE176789392  
Amtsgericht Dresden  
HRB 12932

Rechtsverbindliche Erklärungen können nur von der Geschäftsleitung abgegeben werden