



Prof. Dr. Winfried Kluth  
IWE GK. Universität Halle-Wittenberg

## + Wohnungswirtschaft und Informationsrecht – ein neues Thema?

- Die Erhebung, das Sammeln und die Auswertung von Informationen über Vermieter und das Geschäftsfeld war immer schon ein Teil der Praxis in der Wohnungswirtschaft.
- Das gilt auch für die Erhebung personenbezogener Daten.
- Die Digitalisierung hat diesen Prozess wie in anderen Bereichen aber grundlegend neu strukturiert.
- Big Data ist heute auch ein Thema der Wohnungswirtschaft.
- Hinzu kommen durch das Smart home Konzept und weitere digitale Dienstleistungen neue Themenfelder.

# + Struktur der Betrachtung

- Bereich 1: Erstkontakte bei der Wohnungssuche / Vermietung
- Bereich 2: Datenverwaltung bei Mietern / Genossen
- Bereich 3: Informationsinfrastruktur
- Bereich 4: Dienstleistungen für Mieter / Genossen



# Rechtsrahmen im Überblick

- Das europäisierte Datenschutzrecht bezieht sich auf öffentliche Stellen und Unternehmen.
- Nur das rein private Verhalten ist ausgenommen.
- Ab 2018 ist die EU Datenschutzgrundverordnung zusammen mit dem deutschen Umsetzungsrecht (neues BDSG) relevant.
- Für den vorliegenden Themenbereich sind keine grundlegenden Änderungen zu erwarten.
- Für die Datenschutzaufsicht gegenüber Unternehmen sind die Länder zuständig.

# + Rechtsrahmen im Überblick

- Bei der Erhebung personenbezogener Daten gilt der Grundsatz des Vorrangs der offenen Erhebung beim Betroffenen, wobei der Einwilligung eine zentrale Rolle zukommt.
- Soweit Daten erhoben werden, muss die Datensicherheit gewährleistet sein.

# + Bereich 1: Vermietung

- Zunahme der Digitalisierung durch Vermietung über Internetplattformen.
- Impulsfunktion des Gesetzes zur Mietpreisbremse.
- Bei der Mietanbahnung dürfen jeweils nur die erforderlichen Informationen erhoben werden (§ 28 BDSG – Wahrung berechtigter Interessen des Vermieters).
- Angaben zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dürfen erst nach Besichtigung verlangt werden.

# + Bereiche 1/2: Vermietung und Verwaltung

- Soweit zur Geschäftsfeldbeobachtung Big Data verwendet werden, sind in Zukunft die Vorgaben der Art. 24, 25 und 32 DSGVO zu beachten.
- Das gleiche gilt für die Verwaltung von Mieter- / Mitglieder Daten.

## + Artikel 25 Datenschutz durch Technikgestaltung und durch datenschutzfreundliche Voreinstellungen

(1) Unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten und der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere der mit der Verarbeitung verbundenen Risiken für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen trifft der Verantwortliche sowohl zum Zeitpunkt der Festlegung der Mittel für die Verarbeitung als auch zum Zeitpunkt der eigentlichen Verarbeitung geeignete technische und organisatorische Maßnahmen – wie z.B. Pseudonymisierung – trifft, die dafür ausgelegt sind, die Datenschutzgrundsätze wie etwa Datenminimierung wirksam umzusetzen und die notwendigen Garantien in die Verarbeitung aufzunehmen, um den Anforderungen dieser Verordnung zu genügen und die Rechte der betroffenen Personen zu schützen.

## + Artikel 26 Gemeinsam für die Verarbeitung Verantwortliche

(1) Legen zwei oder mehr Verantwortliche gemeinsam die Zwecke der und die Mittel zur Verarbeitung fest, so sind sie gemeinsam Verantwortliche. Sie legen in einer Vereinbarung in transparenter Form fest, wer von ihnen welche Verpflichtung gemäß dieser Verordnung erfüllt, insbesondere was die Wahrnehmung der Rechte der betroffenen Person angeht, und wer welchen Informationspflichten gemäß den Artikeln 13 und 14 nachkommt, sofern und soweit die jeweiligen Aufgaben der Verantwortlichen nicht durch Rechtsvorschriften der Union oder der Mitgliedstaaten, denen die Verantwortlichen unterliegen, festgelegt sind. In der Vereinbarung kann eine Anlaufstelle für die betroffenen Personen angegeben werden.

# + Artikel 32 Sicherheit der Verarbeitung

(1) Unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten und der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen treffen der Verantwortliche und der Auftragsverarbeiter geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten; diese Maßnahmen schließen unter anderem Folgendes ein:

a) die Pseudonymisierung und Verschlüsselung personenbezogener Daten;

b) die Fähigkeit, die Vertraulichkeit, Integrität, Verfügbarkeit und Belastbarkeit der Systeme und Dienste im Zusammenhang mit der Verarbeitung auf Dauer sicherzustellen;

c) die Fähigkeit, die Verfügbarkeit der personenbezogenen Daten und den Zugang zu ihnen bei einem physischen oder technischen Zwischenfall rasch wiederherzustellen;

d) ein Verfahren zur regelmäßigen Überprüfung, Bewertung und Evaluierung der Wirksamkeit der technischen und organisatorischen Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit der Verarbeitung.

# + Handlungsfelder

- Analyse des Handlungs- und Organisationsbedarfs.
- Bereitstellung entsprechender „Modelle“ in organisatorischer und technischer Hinsicht.
- Information der Mieter / Mitglieder über die Standards zur Erzeugung von Transparenz und Vertrauen.

## + Bereich 3: Informationsinfrastruktur in den Wohnungen

- Bereitstellung einer sicheren und leistungsfähigen Infrastruktur – „Smart home“.
- Damit gehen die entsprechenden Verantwortlichkeiten nach der BDSGVO einher.
- Für den rein privaten Datenverkehr in den Wohnungen sind die Mieter / Mitglieder verantwortlich.
- Sie sollten aber informiert und unterstützt werden.

# + Bereich 4: Dienstleistungen

- Soweit in den Wohnung anspruchsvolle digitale Dienstleistungen erbracht werden, sind die bereichsspezifischen Anforderung zu beachten.
- Insbesondere bei telemedizinischen Dienstleistungen sind wegen der betroffenen sensiblen Daten hohe Anforderungen einzuhalten.
- In diesem Bereich entwickelt sich ein anspruchsvolles und interessantes Betätigungsfeld für Genossenschaften.



+ Vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit!

[www.iwegk.de](http://www.iwegk.de)