



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

# **Datenschutz in der Bauleitplanung**

Nima Rast  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

### ➤ Überblick über Inhalt und Bedeutung des Datenschutzrechts:

- Das Datenschutzrecht (in Gestalt der seit 2018 geltenden Datenschutz-Grundverordnung (**DS-GVO**)) regelt die Verarbeitung von **personenbezogenen Daten natürlicher Personen** durch **natürliche Personen, Unternehmen** oder **Organisationen** in der EU
- Legaldefinition (Art. 4 Nr. 1 DS-GVO): *„personenbezogene Daten“ [sind] alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen*
- Erfasst werden insbesondere:
  - **Äußere Merkmale** (z.B. Augenfarbe, Körpergröße usw.)
  - **Innere Zustände** (z.B. Meinungen, Wünsche usw.)
  - **Sachliche Informationen** (Vermögensverhältnisse, Vertragsbeziehungen, Gesundheitsdaten usw.)

- Der Begriff der **Verarbeitung** i.S.v. Art. 4 Nr. 2 DS-GVO umfasst eine Vielzahl von Verarbeitungsformen:
  - **Erheben, Erfassen oder Verwenden**
  - **Organisieren, Ordnen und Speichern**
  - **Anpassung oder Veränderung**
  - **Auslesen und Abfragen**
  - **Offenlegung durch Übermittlung, Verarbeitung und sonstige Bereitstellung**

- Beim Datenschutzrecht handelt es sich um eine **rechtsgebietsübergreifende Rechtsmaterie**, die in nahezu allen Bereichen des geschäftlichen Lebens Geltung beansprucht
- Die **besondere Relevanz** des Datenschutzrechts folgt u.a. aus dem Umstand, dass **Verstöße** gegen das Datenschutzrecht **weitreichende nachteilige Rechtsfolgen** auslösen können  
(**Strafrechtliche Sanktionen** ( § 42 BDSG), **Schadensersatzansprüche** (Art. 82 DS-GVO) und **Bußgelder** (Art. 83 DS-GVO))
- Als Sanktionen für Verstöße gegen das Datenschutzrecht sind mögliche **Bußgelder** und **Schadensersatzansprüche** hervorzuheben
- Ein wesentliches Element der Datenschutzrechtsreform 2018 war die **Verschärfung des Bußgeldrahmens**

# Datenschutz in der Bauleitplanung

## Sanktionen des Datenschutzrechts (Bußgeld)



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### ➤ Höhe möglicher Bußgelder (Art. 83 DS-GVO):

- Die gesetzlich definierte **Bußgeldobergrenze** liegt bei **20 Millionen Euro** (Art. 83 Abs. 5 DS-GVO)
- Wenn der **Verantwortliche** ein **Unternehmen** ist, steigt die Obergrenze auf **4 % des Jahresumsatzes**
- Bei **weniger gravierenden Verstößen** (z.B. reine Organisationsmängel) droht ein Bußgeld i.H.v. **10 Millionen Euro** bzw. **2 %** des Jahresumsatzes (Art. 83 Abs. 4 DS-GVO)

### ➤ Beispiele für hohe Bußgelder gegen ein Unternehmen:

- Der *Bundesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (BfDI)* verhängte gegen ein **Telekommunikationsunternehmen** im Jahr 2018 ein Bußgeld i.H.v. **9,55 Mio. EUR**.
- Dem Unternehmen wurde vorgeworfen, **keine ausreichenden Mechanismen zur Gewährleistung der Sicherheit der Datenverarbeitung** im Unternehmen vorzusehen (Art. 32 DS-GVO)
- Das LG Bonn bestätigte die Rechtmäßigkeit des Bußgeldbescheides, reduzierte allerdings die Höhe des Bußgeldes auf **900.000 EUR** (*LG Bonn, Urteil vom 11.11.2020 – 29 OWi 1/20, ZD 2021, 154*)

# Datenschutz in der Bauleitplanung

## Sanktionen des Datenschutzrechts (Bußgeld)



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Beispiele für hohe Bußgelder gegen Unternehmen:
  - Die Berliner *Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit* (BlnBDI) verhängte im Jahr 2019 gegen ein **Immobilienunternehmen** ein Bußgeld i.H.v. **14,5 Mio. EUR**.
  - Die Behörde warf dem Unternehmen vor, **nicht mehr benötigte oder in sonstiger Weise zu Unrecht gespeicherte Mieterdaten nicht gelöscht zu haben**. (Fehlen eines ausreichenden Löschkonzeptes)
  - Das LG Berlin stellte das Verfahren wegen formeller Mängel des Bußgeldbescheides ein (LG Berlin, Beschluss vom 18.2.2021 – 526 OWi LG 212 Js-OWi 1/20 (1/20), ZD 2021, 270)

# Datenschutz in der Bauleitplanung

## Sanktionen des Datenschutzrechts (Schadensersatz)



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

**Praxisrelevant** sind auch **Schadensersatzansprüche** gemäß Art. 82 DS-GVO

- **Art. 82 DS-GVO** normiert den datenschutzrechtlichen Schadensersatzanspruch
- Der Anspruch richtet sich gegen den **Verantwortlichen** und den **Auftragsverarbeiter**
- **Art. 82 DS-GVO** ermöglicht die Geltendmachung von **materiellen** und **immateriellen Schäden**
- Die **Reichweite des immateriellen Schadens** wird von einem Teil der Rechtsprechung **sehr weit ausgelegt**

# Datenschutz in der Bauleitplanung

## Sanktionen des Datenschutzrechts (Schadensersatz)



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### Sachverhalt:

Ein Sachbearbeiter **versendete** versehentlich während eines **Bewerbungsprozesses** eine **Nachricht an den falschen Empfänger** und offenbarte einem Dritten dadurch personenbezogene Daten des Klägers.

- Das LG Darmstadt bejahte einen Schadensersatzanspruch **ohne eine weitere Konkretisierung des Schadens**
- Es wurde darauf abgestellt, dass die offengelegten Informationen „***abstrakt dazu geeignet [seien], den Ruf des Klägers oder dessen Ansehen bzw. sein berufliches Fortkommen zu schädigen***“
- *LG Darmstadt, Urteil vom 26.5.2020 – 13 O 244/19; nicht rechtskräftig*

# Datenschutz in der Bauleitplanung

## Sanktionen des Datenschutzrechts (Schadensersatz)



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### Sachverhalt:

Eine **Bank meldete** den späteren **Kläger unzulässigerweise** bei der SCHUFA.

- Das LG Lüneburg bejahte einen Schadensersatzanspruch des Klägers
- Dem Kläger sei ein **immaterieller Schaden** entstanden, da er die **Kontrolle** über seine Daten **verloren** habe
- der **Kläger** werde **durch die Übermittlung** seiner Daten an die SCHUFA **bloßgestellt** und es **drohe** „mittelbar eine potenzielle **Stigmatisierung**“ durch einen Eintrag
- *LG Lüneburg, Urteil vom 14.7.2020 – 9 O 145/19; rechtskräftig*

# Datenschutz in der Bauleitplanung

## Sanktionen des Datenschutzrechts (Schadensersatz)



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### Sachverhalt:

Ein **Unternehmen** kommt einem **Auskunftsanspruch** nach Art. 15 DS-GVO **verspätet** und **unvollständig** nach.

- Das **Arbeitsgericht Düsseldorf** bejahte einen **Schadensersatzanspruch** des Klägers
- Der **Schadensbegriff** sei **weit auszulegen**
- ein ersatzfähiger **immaterieller Schaden** entstehe nicht nur in „*auf der Hand liegenden Fällen*“, so etwa bei einer **Diskriminierung** oder **Rufschädigung**, „*sondern auch, wenn die betroffene Person um ihre Rechte und Freiheiten gebracht oder daran gehindert wird, die betreffenden personenbezogenen Daten zu kontrollieren*“ (Erwägungsgrund 75)
- *ArbG Düsseldorf, Urteil vom 5.3.2020 – 9 Ca 6557/18*

- **Welche Dokumente beinhalten im Bauleitplanverfahren i.d.R. personenbezogene Daten?**
- **Planurkunde und Planbegründung**
- **Die für die Abwägungsentscheidung des Rates eingeholten Fachgutachten**
  - Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Luftschadstoffuntersuchung, Umweltbericht usw.
- **Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**
- **Die Abwägungssynopse**

- **Welche personenbezogenen Daten werden im Bauleitplanverfahren i.d.R. verarbeitet?**
  - **Insbesondere Grundstücksinformationen**
    - Flur und Flurstückbezeichnung, Adresse, Beschaffenheit (z.B. Belastung mit Altlasten usw.)
  - **Namen und Adressen von Privatpersonen**
    - Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, Verfasser von Gutachten oder behördlichen Stellungnahmen
  - Im Einzelfall **besondere** und **teilweise sensible** personenbezogene **Daten**, die durch **Planbetroffene** mit ihren Stellungnahmen in das Verfahren eingebracht werden

## ➤ Bei welchen Daten ist die Verarbeitung in der Regel unproblematisch?

- **Grundstücksinformationen** (soweit die Verarbeitung für das Verfahren erforderlich ist)
  - Art. 6 Abs. 1 lit. e DS-GVO i.V.m. § 1 BauGB
  - **Beachte:** eine Einzelfallprüfung ist stets erforderlich

## ➤ Bei welchen Daten sollte stets kritisch geprüft werden, ob die Verarbeitung erforderlich ist?

- **Namen und Adressen von Privatpersonen**
  - **i.d.R. nicht erforderlich; Ausnahme: z.B. § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB**, wonach den Privatpersonen, die im Rahmen der Offenlage eine Stellungnahme abgegeben haben, das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme mitzuteilen ist
- **Sonstige personenbezogene Daten stets kritisch prüfen**

## ➤ Beispielsfall aus der Praxis:

- Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
- Die plangebende **Gemeinde** und der **Vorhabenträger** vereinbaren, dass die Planunterlagen von einem durch den Vorhabenträger beauftragten und bezahlten **Planungsbüro** erstellt und der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.
- Eigentümer des Nachbargrundstücks machen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geltend, dass das Vorhaben zu einer Verletzung ihrer subjektiven Rechte führt (Lärmbelastung, zusätzliche Luftschadstoffbelastung usw.)
- Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen werden von allen genannten Beteiligten zur Kenntnis genommen, besprochen und weiterverarbeitet.

## Ärztliches Attest

**Betreff:**

[REDACTED]

**Diagnosen:** Entnehmen Sie bitte den beigefügten Befundkopien.

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der oben genannten Diagnosen ist es ersichtlich, dass der Patient dringend auf eine gesunde Umgebungsluft angewiesen ist.

Eine permanente Luftzufuhr mit Feinstaubbelastung, sowie eine konstante Lärmbelastung durch den Bau eines neu geplanten [REDACTED] Marktes direkt auf der anderen Straßenseite des Wohnhauses, würden zu einer massiven gesundheitlichen Beeinträchtigung führen.

Der Patient ist aufgrund der Grunderkrankung schon als schwerst krank zu bezeichnen.

## Ärztliche Bescheinigung

Betrifft: [REDACTED]

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

wie von Ihnen erbeten, bescheinigen wir Ihnen, dass [REDACTED] an Mukoviszidose (Synonym: Cystische Fibrose) erkrankt ist.

Bei der Mukoviszidose handelt es sich um eine nicht kausal behandelbare Stoffwechselstörung, welche sich primär an Lunge, Nasennebenhöhlen, Pankreas, Leber und Darm manifestiert:

Das Risikoorgan Lunge wird durch abnorm zähen Schleim und hierdurch begünstigte Infektionen zunehmend zerstört. Deshalb ist eine mehrfach tägliche, komplexe Therapie lebensnotwendig, um das Fortschreiten der Lungenschädigung wesentlich zu verlangsamen. Eine vermehrte Exposition gegenüber Rauchgasen oder übermäßig partikel-/aerosolbelasteter Luft kann eine Verschlechterung der Lungenfunktion beschleunigen und somit den Krankheitsverlauf und die Prognose verschlechtern und zu einer frühen Invalidisierung und im Weiteren zum früheren Tod des Patienten führen.

Des Weiteren kommt es infolge des zähen Schleims zu einer progredienten Destruktion des Pankreas und der Gallenwege.

Zusammengefasst handelt es sich um eine komplexe, nicht heilbare, chronische Erkrankung lebensbedrohlichen Charakters, welche lebenslang mehrfach täglich vielfältiger therapeutischer Maßnahmen inklusive Medikamenteneinnahme und Physiotherapie bedarf, um den Krankheitsverlauf zu verlangsamen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Insoweit ist die besondere persönliche Situation der Anwohner der [REDACTED]

zu berücksichtigen.

Der [REDACTED] ist an Mukoviszidose (Cystische Fibrose) erkrankt. Dabei handelt es sich um eine nicht kausal behandelbare Stoffwechselstörung, welche sich primär an Lunge, Nasennebenhöhlen, Pankreas, Leber und Darm manifestiert. Das Risikoorgan Lunge wird durch abnorm zähen Schleim und hierdurch begünstigte Infektionen zunehmend zerstört. Deshalb ist eine mehrfach tägliche, komplexe Therapie lebensnotwendig, um das Fortschreiten der Lungenschädigung wesentlich zu verlangsamen.

Eine vermehrte Exposition gegenüber Rauchgasen oder übermäßig partikel-/aerosolbelasteter Luft kann eine Verschlechterung der Lungenfunktion beschleunigen und somit den Krankheitsverlauf und die Prognose verschlechtern und zu einer frühen Invalidisierung und im Weiteren zum früheren Tod führen (vgl. Ärztliche Bescheinigung Universitätsklinikum des [REDACTED]).

Klinik für Allgemeine Pädiatrie und Neonatologie, in Kopie als Anlage 7).

Grundsätzlich wird das persönliche Schicksal des [REDACTED] bedauert. Eine Beurteilung der vorgelegten Atteste und der darin beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens kann vor hier aus nicht erfolgen.

Anzumerken ist, dass eine Belastung durch Fahrverkehr und somit Feinstaub bereits heute aufgrund der vorhandenen Verbrauchermärkte und Gewerbebetriebe sowie der angrenzenden stark befahrenen [REDACTED] gegeben ist. Aufgrund der vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden die erforderlichen Lärmpegel an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten. Wie bereits weiter oben ausgeführt, besteht der Großteil des Fahrverkehrs bereits heute und wird sich lediglich auf die Seite des Plangebietes verlagern.

Bei dem Bau handelt es sich um eine temporäre Phase, die im Rahmen eines Neubauvorhabens nicht zu verhindern ist. Dies wäre auch bei jedem anderen Bauvorhaben, auch wenn es sich um eine Wohnbebauung handeln würde, so. Eine Garantie darauf, dass auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Bautätigkeiten stattfinden

## ➤ Konsequenz: Eine Vielzahl von Datenverarbeitungen i.S.d. DSGVO

- Speicherung/Ablage durch die Verwaltung 
- Weiterverarbeitung durch die Verwaltung 
- Versand an das Planungsbüro 
- Speicherung und Weiterverarbeitung durch das Planungsbüro 
- Weiterleitung durch das Planungsbüro an den Projektentwickler 
- Speicherung und interner Versand durch den Projektentwickler 
- Kenntnisnahme durch den Rat und die Ratsmitglieder 

## ➤ **Datenschutzrechtliche Bewertung des Falles:**

- Die meisten der vorgenommenen Datenverarbeitungen lassen sich bereits nicht auf eine **Ermächtigungsgrundlage** stützen und sind **rechtswidrig** (Vgl. Art. 6 DS-GVO)
- Es liegt ein **besonders schwerer Datenschutzverstoß** vor, weil nicht nur einfache, sondern auch **besonders sensible personenbezogene Daten (Gesundheitsdaten)** verarbeitet wurden (Vgl. Art. 9 DS-GVO)
- Dem **Vorhabenträger** und dem **Planungsbüro** könnte insbesondere ein **Bußgeld** drohen, soweit der Sachverhalt bekannt wird
- Die **planende Gemeinde** könnte Adressat eines **Schadensersatzanspruchs** (immaterieller Schaden?) werden

## ➤ Mögliche Vorbeugemaßnahmen:

- Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages gem. Art. 28 DS-GVO
- Anonymisierung/Pseudonymisierung nicht erforderlicher personenbezogener Daten
- Erarbeitung und konsequente Umsetzung eines **Datenschutz- und Löschkonzeptes** im **unmittelbaren Arbeitsumfeld**
- Insgesamt eine **größere Sensibilität** beim Umgang mit personenbezogenen Daten



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

## **Datenschutzrecht**

Dr. Mahdad Mir Djawadi,  
Maître en droit,  
Lehrbeauftragter an den Universitäten Köln und Siegen

## I. Schadensersatz und Bußgelder

## II. Verantwortlichkeit

- 1) Abgrenzung
- 2) Praxisbeispiele Handwerker, Wohnungseigentumsverwalter

## III. Immobilienunternehmen

- 1) Datenverarbeitung bei Immobilienverkäufen
- 2) Fragerecht des Vermieters/Verkäufers

## IV. Auskunftsanspruch nach Art. 15 DS-GVO

- 1) Allgemeines
- 2) Missbrauchspotenzial seitens Arbeitnehmer und Mieter
- 3) Empfehlungen an Arbeitgeber und Vermieter



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

---

DatenschutzR

# **BUßGELDER UND SCHADENSERSATZ**

---



- Immer mehr Gerichte neigen zu einer weiten Auslegung der SE-Regeln
- Immer mehr Gerichte sprechen Klägern **Schadensersatz in z.T. erheblicher Höhe** zu



- Bsp.: LAG Niedersachsen, Urteil vom 22.10.2021 – 16 Sa 761/20
  - Jegliche Verletzung von Normen der DS-GVO kann SE auslösen
  - Zuspruch eines immateriellen SE i.H.v. 1.250 EUR wegen verspäteter Erfüllung des Auskunftsanspruchs nach Art. 15 DS-GVO.
  - Keine Erheblichkeitsschwelle für immateriellen Schadenersatz erforderlich



- In der Praxis **vermehrt Unternehmen**, die sich auf die **professionelle Geltendmachung von Schadensersatzanforderungen** nach Art. 82 DS-GVO spezialisieren



- Verstöße gegen DS-GVO werden systematisch mit Bußgeldern sanktioniert
- Europäische Gerichte und Behörden verhängen dreistellige Millionenbußgelder (Art. 83 DS-GVO)
- Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit (LfDI) verhängt 1,9 Mio. EUR Bußgeld gegen Bremer Wohnungsbaugesellschaft Brebau.
  - Grund: unzulässige Datenerhebung von Mietinteressenten (Kategorisierung der Bewerber nach Herkunft, Körpergeruch, persönliches Auftreten etc.)
- Praxisfall: automatischer Grundbuchabruf, drohendes Bußgeld in Höhe von 15.000 – 20.000 EUR



- **Wichtig:** Verantwortlicher muss nachweisen können, dass die Vorschriften des DS-GVO eingehalten wurden, Art. 24 Abs.1 S.1 DS-GVO (Rechenschaftspflicht)
- Unternehmen kann aktiv Einfluss auf Bußgeld- und Schadensersatzhöhe nehmen
- Nachweis der Einhaltung der Grundsätze der Verarbeitung und Dokumentation
- **Wichtig:** An Löschkonzept denken, siehe Fall Deutsche Wohnen!!!



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

DatenschutzR

**VERANTWORTLICHKEIT**



- Ausgangspunkt ist Art. 4 Nr. 7 DS-GVO
- „Verantwortlicher“ 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
- Entscheidung über „Wie“ und „Warum“ der Datenverarbeitung



- **Auftragsverarbeitung:**
  - Verantwortlicher: nur Auftraggeber
  - Auftragnehmer übt (lediglich) datenverarbeitende Hilfstätigkeit aus.
  - Rechtsgrundlage: Weisung des Auftraggebers und Auftragsvereinbarungsvertrags nach Art. 28 DS-GVO
  
- **Gemeinsam Verantwortliche:**
  - Verantwortlicher: beide Parteien
  - Rechtsgrundlage: Vereinbarung nach Art. 26 DS-GVO
  
- **Dritter:**
  - Verantwortlich: Dritter
  - Rechtsgrundlage: Rechtfertigung für die Übermittlung und eigene Rechtfertigung des Dritten für die Datenverarbeitung



- Tatsächliche Verhältnisse sind maßgeblich, nicht die Vorstellungen der Beteiligten
- Kriterien (exemplarisch)
  - Auftreten nach außen
  - Fachkompetenz
  - Ergänzende Entscheidungen/Handlungen
- Stark einzelfallbezogen
- Häufig werden gemeinsam Verantwortliche vorliegen

## ➤ Praxisbeispiel: Abgrenzung Handwerker

- Die Kernaufgabe des Handwerkers ist, eine handwerkliche Arbeit zu erfüllen
- Datenverarbeitung (z.B. Mieterdaten) gehört nicht zum Aufgabenbereich
- Keine allgemeinen Regelungen – Beurteilung über die Abgrenzbarkeit ist von den Umständen abhängig → Einzelfallbetrachtung



- ## ➤ Keine Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DS-GVO, sodass eine Rechtsgrundlage für die Datenübermittlung erforderlich ist

## ➤ Rechtsgrundlage für die Datenübermittlung an den Handwerker:

- Art. 6 Abs. 1 S. 1 a DS-GVO – Einwilligung
- ❖ Einwilligung des Mieters einholen für die Weitergabe der Kontaktdaten an den Handwerker (z.B. für Terminabsprache)
- ❖ Generaleinwilligung unzureichend
- ❖ Bei der Einholung auf die Freiwilligkeit und Widerrufbarkeit hinweisen – wenn der Mieter die Weitergabe der Kontaktdaten ablehnt, muss die Terminabsprache auf andere Weise erfolgen
- ❖ → TLFDI und SächsDSB: Einwilligung ist für die Weitergabe der Kontaktdaten zwingend erforderlich

- Art. 6 Abs. 1 S. 1 b DS-GVO- Erfüllung des (Miet-) Vertrages
- ❖ Auf Grundlage des Mietvertrages ist der Vermieter dazu verpflichtet, die Wohnung im ordnungsmäßigen Zustand zu erhalten
- ❖ Aber die Weitergabe der Kontaktdaten ist nicht erforderlich, da Terminabsprache auch über den Vermieter vereinbart werden kann
  
- Art. 6 Abs. 1 S. 1 f DS-GVO – Berechtigtes Interesse
- ❖ Datenübermittlung zulässig, wenn diese für die Erfüllung der berechtigten Interessen des Vermieters erforderlich ist – Interesse an Erhalt der Mietsache
- ❖ Interessen des Mieters dürfen nicht überwiegen
- ❖ BInBDI und BayLDS: Interessenabwägung rechtfertigt die Weitergabe der Kontaktdaten

# Urteil – gemeinsame Verantwortlichkeit von WEG und Verwalter



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

## ➤ AG Mannheim, Urteil vom 11.09.2019 – 5 C 1733/19

- WEG und Verwalter gemeinsame Verantwortliche nach Art. 26 DS-GVO.
- Grund: Die Verarbeitung gehört zum WEG-Geschäftsbetrieb, sodass die WEG die Verarbeitung veranlasst. Der Verwalter entscheidet demgegenüber über die Verarbeitung (Daten der WEG, Daten der Mieter etc.), sodass die Funktion des Verwalters über die Hilfsfunktion geht.
- Konsequenz: Erfordernis des Abschlusses einer Vereinbarung nach Art. 26 DS-GVO
- Verstoß gegen diese Pflicht kann Bußgeld und SE-Ansprüche nach sich ziehen.



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

DatenschutzR

# IMMOBILIENUNTERNEHMEN



## ➤ 1. Phase bei Immobilientransaktionen – Ausschreibung

- Ausschließlich statistische Daten zulässig – da nähere Informationen zu den Mietern keinen Einfluss auf den Immobilienwert haben
- Informationen über die Immobilie wie z.B. Mietauslastung
- Keine personenbezogene Daten der Mieter – denn Einwilligung erforderlich



## ➤ 2. Phase bei Immobilientransaktionen – Due Diligence

- Pseudonymisierte Daten (Art. 4 Abs. 5 DS-GVO) - Diese Daten können ohne die Hinzuziehung weiterer Informationen nicht mehr einer bestimmten Person zugeordnet werden
- Berechtigtes Interesse nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 f DS-GVO – je näher der Verkauf der Immobilie rückt, und je weniger Kaufinteressanten an der Transaktion beteiligt sind, sind die Interessen des Erwerbers mehr zu gewichten



## 3. Phase bei Immobilientransaktionen – Erwerb

- Erwerber erhält personenbezogene Daten der Mieter – Mieterliste und Mietverträge mit Name der Mieter, Anschrift & Belegenheit der Wohnung → berechtigtes Interesse aus Art. 6 Abs.1 S.1 f DS-GVO

## Beim Besichtigungstermin



nur Informationen, die unmittelbar den Vermietungsprozess betreffen dürfen abgefragt werden – keine Fragen bzgl. Familienstand od. wirtschaftl. Situation !

Personendaten (Name, Anschrift) und Vorlage eines Ausweises dürfen verlangt werden – keine Ausweiskopie !

Frage nach Haustieren zulässig, Frage nach Kleintieren unzulässig

## Beim Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages



Private Fragen wie Familienstand, Heiratsabsichten, Kinderwunsch, Vorstrafen, Religion, ethnische Herkunft grundsätzlich unzulässig – lediglich Fragen darüber, wie viele Personen einziehen

Bonitätsauskünfte - Fragen zu Beschäftigungs- und Einkommensverhältnis zulässig, wenn es sich dabei um die Person handelt, die die Miete zahlt

Übernahme erforderlicher Daten in die Mietakte/Kaufakte zulässig



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

DatenschutzR

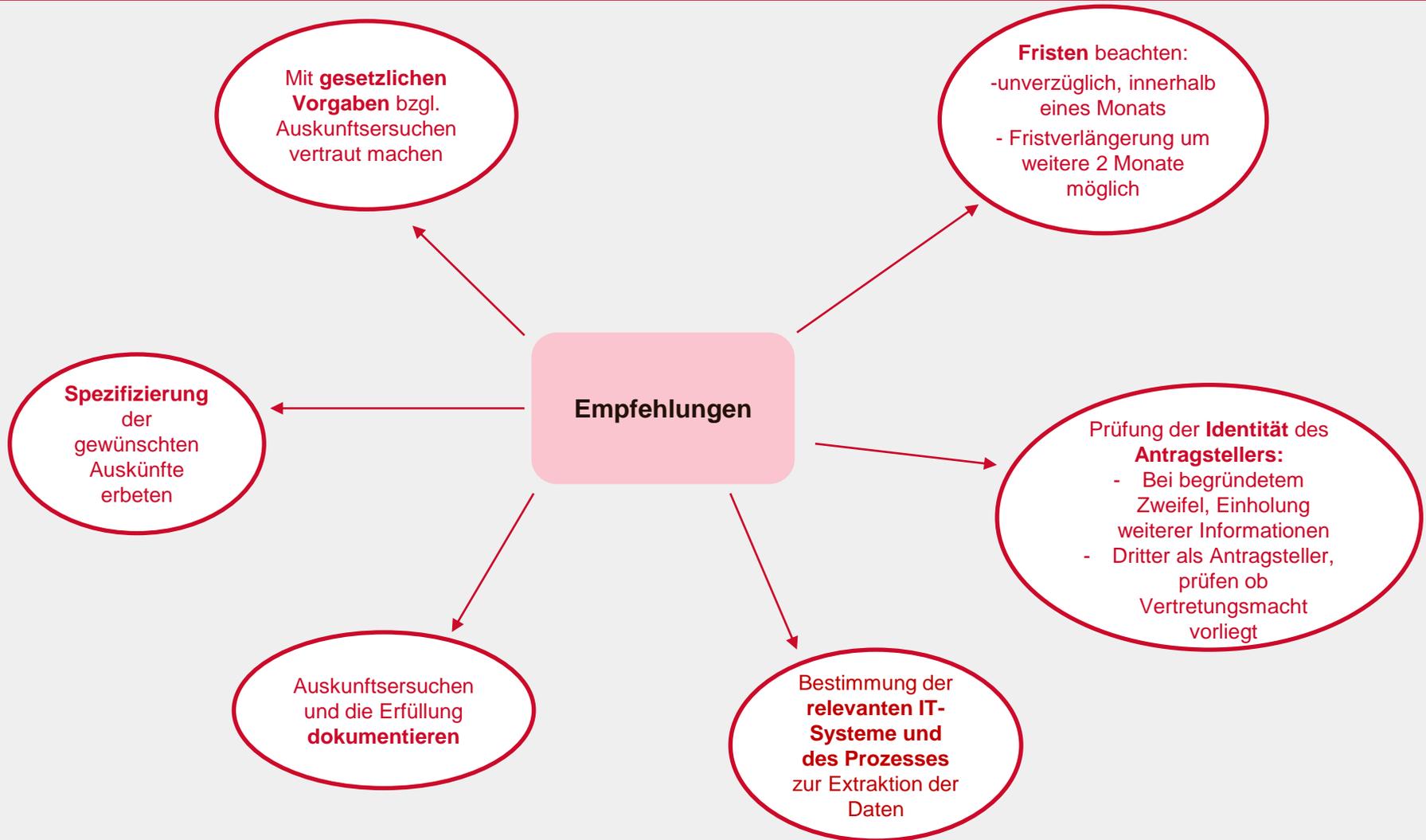
# **AUSKUNFTSANSPRUCH NACH ART. 15 DS-GVO**

- BGH, Urteil vom 22.02.2022 – VI ZR 14/21 über die **Reichweite des Auskunftsanspruchs bei Mietern**
  - Fall: Der Beklagte (Vermieter) führt bei dem Kläger (Mieter) aufgrund von Beschwerden über starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus eine Wohnungsbegehung durch. Der Kläger verlangt unter Verweis auf die DS-GVO Auskunft über die Verarbeitung seiner personenbezogene Daten und darüber, wer sich über ihn beschwert hat.
  - Urteil: Vermieter können verpflichtet sein, den Namen von Hinweisgebern bei Beschwerden preiszugeben, wenn Zweifel an der Beschwerde besteht. Dies ist dann auch möglich, wenn die Einwilligung des Hinweisgebers fehlt.



- Insbesondere bei **Kündigungsschutzprozessen** und in **Konflikten mit Mietern** werden **Auskunftsansprüche** nach Art. 15 Abs. 1 und Abs. 3 DS-GVO geltend gemacht
  - **Missbrauchspotenzial**, um die eigene Position in schwierigen Verhandlungen zu bekräftigen
- Eine solche Ausforschung widerspricht:
  - den nationalen zivilprozessualen Grundsätzen → Beibringungsgrundsatz und Ausforschungsverbot des Gegners i.S.d § 142 ZPO
  - dem eigentlichen Sinn und Zweck des Art. 15 DS-GVO

# Empfehlungen an Arbeitgeber und Vermieter – Auskunftsanspruch nach Art. 15 DS-GVO



# Danke für Ihre Teilnahme!



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



## Nima Rast

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 22

n.rast[at]lenz-johlen.de

www.lenz-johlen.de



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



## Dr. Mahdad Mir Djawadi

Rechtsanwalt

+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 92

m.djawadi[at]lenz-johlen.de

www.lenz-johlen.de



## **Bleiben Sie mit uns in Kontakt!**

Abonnieren Sie unseren Newsletter, mit dem wir regelmäßig über aktuelle Rechtsthemen, Veranstaltungen und unsere Kanzlei informieren.

Anmelden können Sie sich über den QR-Code oder über [lenz-johlen.de/newsletter-anmeldung](https://lenz-johlen.de/newsletter-anmeldung)

