

Datenschutz-Grundverordnung/Betriebskostenabrechnung Keine tiefgreifenden Auswirkungen auf Betriebskostenrecht

Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist nach Artikel 6 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erlaubt, wenn die Verarbeitung aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage sowie aufgrund eines „berechtigten Interesses“ z.B. des Vermieters erfolgt. Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist demnach immer dann zulässig, wenn sie zur Wahrung der Interessen des Verantwortlichen (Vermieter) oder eines Dritten erforderlich ist und schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht überwiegen.



Die Sicherung der Daten gehört in Profihand. Grafik:Aareon

Einzelverbrauchsdaten von Mietern personenbezogene Daten

Im Bereich der Betriebskosten sind Einzelverbrauchsdaten von Mietern personenbezogene Daten. Sie lassen Rückschlüsse auf das Verbrauchsverhalten einzelner Mieter zu. Da der Vermieter zur Verarbeitung dieser Daten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verpflichtet und dieses mietvertraglich vereinbart ist, kann der Mieter der Verarbeitung seiner Daten zu diesem Zweck nicht widersprechen. Das gilt auch für die Weitergabe der erforderlichen Daten an einen Dienstleister zur Erstellung der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung. Eine gesonderte Einwilligung des Mieters hierfür ist nicht erforderlich, da der Vermieter ohne Einschaltung eines Dienstleisters in vielen Fällen seine gesetzlichen und vertraglichen Abrechnungspflichten nicht erfüllen könnte. Deshalb dient die Weitergabe der Daten an einen Dienstleister der Wahrung berechtigter Interessen des Vermieters, sodass das Interesse des Mieters an einer Nicht-Weitergabe nachrangig ist (Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DS-GVO).

Das BGH-Urteil

Die Frage, ob dem Mieter bei der Heiz-oder Betriebskostenabrechnung ein Einsichtsrecht in die Abrechnungen anderer Mieter zusteht oder datenschutzrechtliche Aspekte dem entgegenstehen, hat der BGH mit Urteil vom 7. Februar 2018 – VIII ZR 189/17 – entschieden. Danach kann ein Mieter im Rahmen der Belegeinsicht vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die Einzelverbrauchsdaten anderer Mieter des gemeinsam versorgten Objektes verlangen. Auch der Zutritt zur Wohnung durch den Vermieter oder ein beauftragtes Ableseunternehmen, um die Verbräuche der Heizkostenverteiler oder der Wasserzähler abzulesen, bedarf keiner datenschutzrechtlichen Einwilligung des Mieters (Art. 4 Nr. 8 und Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DS-GVO).

Fazit: Weder DS-GVO noch das ebenfalls im Mai 2018 novellierte Bundesdatenschutzgesetz haben derzeit tiefgreifende praktische Auswirkungen auf das Betriebskostenrecht.