

Wann dürfen Immobilienmakler Daten erfassen und verarbeiten?

Die Verarbeitung von Daten, einschließlich deren Nutzung, Speicherung oder Übermittlung, ist für Immobilienmakler gemäß der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) nur unter bestimmten Bedingungen zulässig:

1. **Zustimmung des betroffenen Kunden:** Die Datenverarbeitung ist erlaubt, wenn der Kunde seine Zustimmung gibt. Dies kann sowohl schriftlich als auch mündlich erfolgen, da der Gesetzgeber keine spezielle Form vorschreibt. Für eine rechtliche Absicherung empfiehlt sich jedoch die schriftliche Zustimmung.
2. **Ausnahmen gemäß DSGVO:** Eine Verarbeitung ist auch ohne zusätzliche Zustimmung erlaubt, wenn sie zur Erfüllung eines Vertrages oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen notwendig ist. Beispielsweise, wenn der Makler mit einem Wohnungssuchenden in Kontakt tritt und dessen E-Mail-Adresse benötigt, um ein Exposé zu senden.
3. **Rechtliche Verpflichtungen:** Makler dürfen Daten auch dann verarbeiten, wenn eine gesetzliche Verpflichtung besteht, wie etwa im Rahmen des Geldwäschegesetzes. In solchen Fällen ist keine zusätzliche Zustimmung des Kunden erforderlich.

Wie müssen Makler mit personenbezogenen Daten umgehen?

Neben den Vorschriften zur Datenerfassung legt die DSGVO auch fest, wie personenbezogene Daten von Unternehmen verarbeitet werden müssen:

1. **Rechtmäßige und transparente Verarbeitung:** Die Verarbeitung muss auf einer rechtmäßigen Grundlage erfolgen und nachvollziehbar sein, etwa wenn Daten im Zuge einer Vertragsanbahnung erhoben und in einer Kundendatenbank gespeichert werden.
2. **Zweckgebundene Datenerhebung:** Daten dürfen nur für klar definierte, eindeutige und legitime Zwecke erfasst werden, wie beispielsweise für die Vermittlung einer Immobilie.
3. **Korrektheit der Daten:** Die erhobenen Daten müssen sachlich richtig sein, also etwa den korrekten Namen und die richtige Anschrift des Kunden enthalten.
4. **Sicherheit der Daten:** Die Verarbeitung der Daten muss eine angemessene Sicherheit gewährleisten, um die Daten vor unbefugtem Zugriff zu schützen.

5. **Zeitlich begrenzte Speicherung:** Daten sollten nur so lange gespeichert werden, wie sie zur Erfüllung des jeweiligen Zwecks erforderlich sind, und müssen leicht löschtbar sein.
6. **Datenminimierung:** Es dürfen nur die Daten erhoben werden, die wirklich notwendig sind. Für die Vermittlung einer Immobilie sind etwa E-Mail, Telefonnummer und Adresse des Interessenten wichtig, während Informationen wie Haarfarbe oder die Adresse des Arbeitgebers in der Regel nicht erforderlich sind.

Informationspflichten für Makler

Zusätzlich zu den anderen Vorsichtsmaßnahmen schreibt die DSGVO vor, dass Verbraucher immer darüber informiert werden müssen, wenn ihre Daten erhoben werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Makler eine spezielle Erlaubnis zur Datenverarbeitung benötigt.

Sobald ein Makler personenbezogene Daten erfasst, muss er den betroffenen Personen bestimmte Informationen zum Zeitpunkt der Datenerhebung mitteilen. Die Art und Weise, wie dies geschieht, liegt im Ermessen des Maklers.

Gemäß Artikel 13 DSGVO müssen dem Kunden auf jeden Fall folgende Informationen mitgeteilt werden:

- Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen
- Gegebenenfalls die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten
- Zweck und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung
- Gegebenenfalls die Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten
- Dauer der Datenspeicherung
- Rechte der betroffenen Personen gemäß Artikel 15 bis 22 DSGVO

Verbraucher haben das Recht, Auskunft über die gespeicherten Daten zu erhalten und können verlangen, dass die Daten gelöscht, berichtigt oder die Verarbeitung eingeschränkt wird. Zudem können sie ihre Einwilligung in die Datenspeicherung jederzeit widerrufen und haben ein Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn der Makler aus rechtlichen Gründen zur Datenerhebung verpflichtet ist, etwa durch das Geldwäschegesetz.

Technische und organisatorische Maßnahmen zum Datenschutz

Die DSGVO konkretisiert verschiedene Maßnahmen, die Unternehmen ergreifen müssen, um den Schutz personenbezogener Daten zu gewährleisten. Unternehmen sollten ihre Mitarbeiter im Datenschutz

schulen und regelmäßig überprüfen, ob die getroffenen Datenschutzmaßnahmen wirksam sind. Es kann beispielsweise hilfreich sein, stichprobenartig zu kontrollieren, wie Mitarbeiter E-Mails verschicken und wo sie Daten ablegen.

In Unternehmen mit zwanzig oder mehr Mitarbeitern, die ständig mit personenbezogenen Daten arbeiten, ist die Benennung eines Datenschutzbeauftragten Pflicht. Dessen Kontaktdaten müssen veröffentlicht und der zuständigen Aufsichtsbehörde mitgeteilt werden.

Artikel 32 der DSGVO beschreibt Maßnahmen, die für den angemessenen Schutz personenbezogener Daten erforderlich sind:

- Pseudonymisierung und Verschlüsselung personenbezogener Daten
- Sicherstellung der Belastbarkeit und Verfügbarkeit der Datenverarbeitungssysteme, sodass diese stabil und zuverlässig funktionieren
- Fähigkeit, Daten im Falle eines physischen oder technischen Zwischenfalls schnell wiederherstellen zu können
- Verfahren zur regelmäßigen Überprüfung, Bewertung und Evaluierung der Wirksamkeit dieser Maßnahmen
- **Meldepflicht bei Datenschutzverletzungen**
- Sollte es trotz aller Vorsichtsmaßnahmen zu einer Datenschutzverletzung kommen, sind Unternehmen verpflichtet, dies unverzüglich der zuständigen Aufsichtsbehörde zu melden – idealerweise innerhalb von 72 Stunden nach Bekanntwerden des Vorfalls. Ein solcher Vorfall könnte zum Beispiel eintreten, wenn ein Makler sein Handy verliert, sein Computersystem gehackt wird oder ein Einbruch stattfindet, bei dem ein Computer mit vertraulichen Daten gestohlen wird.
- Von der Meldepflicht kann nur dann abgesehen werden, wenn die Datenschutzverletzung kein Risiko für die Sicherheit der Kundendaten darstellt. Ein solches Risiko kann durch eine geeignete Verschlüsselung minimiert werden. Wenn jedoch eine Datenschutzverletzung ein hohes Risiko für die betroffenen Personen mit sich bringt, wie etwa bei einem Hackerangriff oder dem Diebstahl eines unverschlüsselten Handys, müssen die betroffenen Personen unverzüglich informiert werden. Dazu gehören alle Personen, deren Daten auf dem kompromittierten Gerät gespeichert waren.
- **Konsequenzen bei Verstößen gegen die DSGVO**
- Bei Verstößen gegen die DSGVO drohen Unternehmen empfindliche Strafen von bis zu 20 Millionen Euro oder vier Prozent

des weltweiten Jahresumsatzes. Auch wenn diese Höchststrafen bei kleineren Unternehmen in der Regel nicht voll ausgeschöpft werden, sollten sich Makler unbedingt mit den Bestimmungen der DSGVO auseinandersetzen und diese konsequent einhalten.