

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 183895

letzte Aktualisierung: 3. September 2021

DSGVO Art. 1, 6 Abs. 1

Datenschutzrechtliche Beurteilung der Weitergabe von Unterlagen des Verkäufers an den Käufer im Rahmen eines Grundstückskaufvertrags

I. Sachverhalt

V verkauft an K ein vermietetes Haus. K verlangt, in den Kaufvertrag eine Pflicht des V aufzunehmen, ihm nach Kaufpreiszahlung die Hausunterlagen (Mietvertrag, Nebenkostenabrechnungen, Energieausweis, Bauanträge, Baupläne, etc.) herauszugeben. V fragt den Notar, ob er bei der Herausgabe dieser Unterlagen Pflichten nach der DSGVO zu beachten hat. V und K sind natürliche Personen und handeln hier jeweils als Verbraucher.

II. Frage

Ob und ggf. welche datenschutzrechtliche Pflichten hat der Privatverkäufer einer Immobilie zu beachten, wenn er objektbezogene Unterlagen an den Käufer weitergibt?

III. Zur Rechtslage

1. System des Europäischen Datenschutzrechts

Die Datenschutzgrundverordnung (Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016, DSGVO) regelt Vorschriften zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, Art. 1 DSGVO. Zu diesem Zweck enthält Art. 6 DSGVO ein Verbot mit einem Erlaubnisvorbehalt, demzufolge die Verarbeitung personenbezogener Daten nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist. Als personenbezogene Daten gelten dabei alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (im Folgenden „betroffene Person“) beziehen. Als identifizierbar wird eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt, insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standortdaten, zu einer Online-Kennung oder zu einem oder mehreren besonderen Merkmalen, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Person sind, identifiziert werden kann (Art. 4 Nr. 1 DSGVO). „Verarbeitung“ umfasst jeden mit oder ohne Hilfe automatisierter Verfahren ausgeführten Vorgang oder jede solche Vorgangsreihe im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten wie das Erheben, das Erfassen, die Organisation, das Ordnen, die Speicherung, die Anpassung oder Veränderung, das Auslesen, das Abfragen, die Verwendung, die Offenlegung durch Übermittlung, Verbreitung oder eine andere Form

der Bereitstellung, den Abgleich oder die Verknüpfung, die Einschränkung, das Löschen oder die Vernichtung (Art. 4 Nr. 2 DSGVO).

2. Anwendung auf notarielle Kaufverträge

Eine Bereichsausnahme für Kaufverträge zwischen Verbrauchern enthält die DSGVO nicht, sodass bei der Verarbeitung von Daten jeweils zu prüfen ist, ob die Anwendung nach der DSGVO gerechtfertigt ist (vgl. auch Klausch/Hartmann, BB 2019, 1030). Dabei ist nach den verschiedenen Daten zu differenzieren.

a) Mietvertrag

Der Mietvertrag enthält regelmäßig Informationen, die sich auf eine natürliche Person – den Mieter – beziehen. Ist der Mietvertrag dagegen mit einer juristischen Person oder Personengesellschaft geschlossen, findet die DSGVO regelmäßig keine Anwendung, da kein Bezug zu einer natürlichen Person besteht (Klausch/Hartmann, BB 2019, 1030, 1030 f.). Die Offenlegung durch Übermittlung stellt auch einen Verarbeitungsvorgang dar, sodass gem. Art. 6 Abs. 1 DSGVO ein **Rechtfertigungsgrund erforderlich** ist.

Denkbar ist daher eine Offenlegung mit **Einwilligung des Mieters** (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO); im Fall einer solchen Einwilligung ist die Offenlegung stets möglich.

Fehlt eine Einwilligung, ist ferner an die Verarbeitung zur **Erfüllung eines Vertrags** oder zur **Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen** zu denken (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO). Beim Vertrag handelt es sich hier nicht um den Kaufvertrag, da das Tatbestandsmerkmal des Vertrags nicht zu Lasten Dritter durch einen Vertrag ausgefüllt werden kann, an dem der Betroffene (= Mieter) nicht beteiligt ist (vgl. den Wortlaut „Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist“; Buchner/Petri, in: Kühling/Bucher, DSGVO/BDSG, 3. Aufl. 2020, Art. 6 DSGVO Rn. 32a; Kramer, in: Auernhammer, DSGVO/BDSG, 7. Aufl. 2020, Art. 6 DSGVO Rn. 30). Vielmehr ist der Mietvertrag relevant, in den der Erwerber nach § 566 BGB eintritt. Allerdings erfolgt der Eintritt bekanntlich erst mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch, gewollt ist nach dem Kaufvertrag jedoch regelmäßig ein wirtschaftlicher Übergang von Nutzungen bereits mit Kaufpreiszahlung und Übergabe. Nach der Logik der DSGVO handelt es sich damit um vorvertragliche Maßnahmen, die nach Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO grundsätzlich auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen müssen. Eine solche Anfrage des Mieters dürfte im Regelfall nicht vorliegen. Dieses Tatbestandsmerkmal zielt auf die Beschränkung ungewünschter Vertragsanbahnungen ab (Buchner/Petri, Art. 6 DSGVO Rn. 34), sodass die vorliegende Konstellation nicht unter den Schutzzweck dieser Norm fällt. Dennoch verbleiben Restzweifel, ob die Offenlegung des Mietvertrags auf Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO gestützt werden kann (offenbar großzügiger Klausch/Hartmann, BB 2019, 1030, 1034).

Schließlich ist an die **Abwägung nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO** zu denken. Demzufolge ist die Verarbeitung gerechtfertigt, wenn sie zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen, insbesondere dann, wenn es sich bei der betroffenen Person um ein Kind handelt. Die Prüfung erfolgt dreistufig. Zunächst ist ein **berechtigtes Interesse** des Verantwortlichen (Verkäufer) oder eines Dritten (Erwerber) zu begründen, das – wie sich aus Art. 9 Abs. 2 lit. f DSGVO ergibt – jeden-

falls bei der Verarbeitung von Daten zur Geltendmachung oder Ausübung von Ansprüchen vorliegt (Buchner/Petri, Art. 6 DSGVO Rn. 147). In der Vereinbarung des Übergangs von Nutzungen mit Kaufpreiszahlung wird man eine Abtretung von Mietzinsforderungen sehen können, sodass sich dieses Tatbestandsmerkmal bejahen lässt. Auf der zweiten Stufe ist die **Erforderlichkeit der Datenverarbeitung** zu prüfen (Buchner/Petri, Art. 6 DSGVO Rn. 147a), was sich vorliegend ebenfalls bejahen lassen dürfte. Auf der dritten Stufe ist schließlich eine **Abwägung mit entgegenstehenden Interessen des Mieters** zu prüfen. Solche schutzwürdigen Interessen des Mieters, die gegen eine Verarbeitung, d. h. Offenlegung seiner Daten, sprechen, dürften bei Weitergabe der Daten *nach* Kaufvertragsabschluss im Regelfall nicht anzunehmen sein (so auch Klausch/Hartmann, BB 2019, 1030, 1034). Besondere Sorgfalt ist bei Kindern angebracht, die jedoch nach der allgemeinen Lebenserfahrung wohl regelmäßig nicht selbst in den Mietvertrag aufgenommen werden. Dabei soll nach dem Alter zu differenzieren sein; bis zu einem Alter von 16 Jahren sollen schutzwürdige Interessen des Kindes regelmäßig überwiegen, während zwischen 16 und 18 Jahren eine Abwägung im Einzelfall stattfinden soll (Buchner/Petri, Art. 6 DSGVO Rn. 155). U. E. sind freilich auch bei einem Kind als Mieter schutzwürdige Interessen gegen die Offenlegung von Informationen nach Kaufvertragsabschluss nicht ohne Weiteres ersichtlich.

Im Ergebnis lässt sich u. E. die Offenlegung des Mietvertrags nach bzw. mit Kaufvertragsabschluss jedenfalls auf die Abwägung nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO stützen.

b) Nebenkostenabrechnung

Für die Nebenkostenabrechnung dürften ähnliche Erwägungen gelten wie für den Mietvertrag. Das Vorliegen personenbezogener Daten lässt sich wohl auch hier regelmäßig bejahen, auch wenn die Daten häufig nach Haushalten bzw. Zählerstellen aggregiert sein werden. Auch wenn eine Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO) im Einzelfall nicht vorliegt und die Daten bereits vor Eintreten in den Mietvertrag (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) übergeben werden sollen, dürfte sich die Übergabe von Nebenkostenabrechnungen jedenfalls durch eine **Abwägung nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO** rechtfertigen lassen. Dies gilt insoweit, als die Nebenkosten mit den Mietern noch nicht abschließend abgerechnet sind, lässt sich u. E. aber auch darüber hinaus für abgerechnete Jahrgänge bejahen, bei denen die Verjährungsfristen noch nicht abgelaufen sind. U. E. lässt sich sogar für einen gewissen Zeitraum (etwa für die vergangenen fünf Jahre) ein gewisses Interesse des Erwerbers an Unterlagen begründen, aus denen sich ergibt, wie sich die Nebenkosten und der Verbrauch entwickelt haben. Je länger die Nebenkosten zurückreichen, desto geringer dürfte freilich das berechnete Interesse des Erwerbers an den Unterlagen sein, sodass bei noch länger zurückliegenden Abrechnungen die Interessen der (damaligen) Mieter am Schutz ihrer Daten überwiegen dürften.

c) Energieausweis

Beim Energieausweis ist u. E. bereits fraglich, ob er überhaupt personenbezogene Daten enthält. Selbst wenn dies – im Einzelfall – so sein sollte, wäre eine Offenlegung nach Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO (**rechtliche Verpflichtung**) bereits deswegen gerechtfertigt, weil der Verkäufer zur Übergabe des Energieausweises nach § 80 Abs. 4 S. 5 Gebäudeenergiegesetz (GEG) unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrags den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben hat. Obwohl die Übergabepflicht an einen Vertragsschluss anknüpft, handelt es sich nicht um eine ver-

tragliche Verpflichtung (die für Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO nicht ausreichen würde, Kramer, Art. 6 DSGVO Rn. 53), sondern ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz und ist von den Vertragsparteien des Kaufvertrags auch nicht disponibel.

d) **Bauantrag, Baupläne**

Sofern es sich um Bauunterlagen handelt, dürften u. E. dort **personenbezogene Daten regelmäßig nicht enthalten** sein, sodass die DSGVO keine Anwendung findet. Sofern dies im Einzelfall anders sein sollte – etwa die Namen der Antragsteller aus den Unterlagen hervorgehen –, dürfte dies regelmäßig durch deren Einverständnis gedeckt sein (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO), wenn die damaligen Antragsteller die Verkäufer sind (ein solches Einverständnis kann sich bereits aus dem notariellen Kaufvertrag ergeben, wenn dort die Übergabe von Unterlagen erwähnt ist). Sind die Daten anderer Personen betroffen, dürfte im Regelfall – abhängig von den konkret in den Unterlagen enthaltenen Daten – kein schutzwürdiges Interesse der Betroffenen bestehen, das gegenüber dem Interesse des Erwerbers (auch dessen wirtschaftliche Interessen sind bereits schutzwürdig, Buchner/Petri, Art. 6 DSGVO Rn. 146a m. w. N.) überwiegt. Anders kann dies sein, sofern die Unterlagen Angaben zu Kreditverträgen enthalten oder Rückschlüsse auf die Finanzierung oder Bonität der damaligen Antragsteller zulassen. Im Ergebnis dürfte die Übergabe der Unterlagen daher u. E. regelmäßig jedenfalls auf Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO zu stützen sein.

3. **Ergebnis**

Vorbehaltlich einer Prüfung des Einzelfalls auf besonders vertrauliche Daten bestehen aus unserer Sicht gegen die Weitergabe der genannten Unterlagen keine generellen Bedenken aus datenschutzrechtlichen Gründen.