

vdw-aktuell

27.04.2020

Datenschutz bei der Interessentenselbstauskunft im Zeichen von Corona

Das Wichtigste:

Die Frage nach den richtigen Fragen in der Interessentenselbstauskunft ist ein fortwährendes Thema in der Wohnungswirtschaft. Gerade vor dem Hintergrund strenger Datenschutzerfordernissen muss geklärt werden, welche Daten in einer Interessentenselbstauskunft ordnungsgemäß gestellt werden dürfen.

In Zeiten der Coronakrise stellt sich insbesondere die Frage, inwiefern künftige Mieterinnen und Mieter zu ihrem Gesundheitszustand bzw. dem Vorliegen eines Coronaverdachts befragt werden dürfen.

Gerade in Krisenzeiten wie dieser haben die Menschen Sorge um ihre Daten, die von verschiedenen Stellen mit der Begründung „Corona“ gesammelt und ausgewertet werden.

An die Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen

Abfrage von Gesundheitszustand und Merkmalen einer Kontaktperson

Im Zuge der Coronakrise hat man als Wohnungsunternehmen den Wunsch und auch die Verpflichtung, die eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bestmöglich vor einer Ansteckung mit dem Covid-19-Virus zu schützen.

Eine einfache Lösung scheint zu sein, in der Interessentenselbstauskunft, die ohnehin von den Mietinteressenten ausgefüllt werden soll, Informationen zu erfragen, die Rückschlüsse auf eine mögliche Covid-19-Erkrankung zulassen.

1. Fragen über Fragen?

Die Frage nach den richtigen Fragen in der Interessentenselbstauskunft ist ein fortwährendes Thema in der Wohnungswirtschaft. Gerade vor dem Hintergrund strenger Datenschutzerfordernissen muss geklärt werden, welche Daten in einer Interessentenselbstauskunft ordnungsgemäß gestellt werden dürfen. In Zeiten der Coronakrise stellt sich insbesondere die Frage, inwiefern künftige Mieterinnen und Mieter zu ihrem Gesundheitszustand bzw. dem Vorliegen eines Coronaverdachts befragt werden dürfen.

Darf aus dem oben genannten Schutzgedanken heraus deshalb bereits in Zusammenhang mit einer Interessentenselbstauskunft abgeklärt werden, ob bei Mietinteressenten ein Covid-19-Verdachtsfall vorliegt, in dem bestimmte Informationen abgefragt werden? Dazu zählen die Fragen, ob sich der Mietinteressent in den letzten 14 Tagen in einem Risikogebiet aufgehalten hat, in den letzten 14 Tagen Kontakt mit einem bestätigten Krankheitsfall hatte oder der Bewerber mindestens ein relevantes Krankheitssymptom aufweist, wie beispielsweise trockener Husten, Fieber, Kurzatmigkeit oder Durchfall.

2. In welchen Fällen darf man nach personenbezogenen Daten fragen?

a) Ein Verbot mit Ausnahmen

Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist grundsätzlich verboten. Sie steht aber unter dem Erlaubnisvorbehalt des Art. 6 DSGVO. Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten bedarf danach immer einer Rechtsgrundlage.

Diese sind in Art. 6 Abs. 1 lit. a - f DSGVO abschließend geregelt. Die Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten sind:

- die Einwilligung,
- die Verarbeitung zu Erfüllung eines Vertrages oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen,
- die Verarbeitung zur Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen,
- die Verarbeitung zum Schutz lebenswichtiger Interessen,
- die Verarbeitung zur Wahrnehmung einer Aufgabe im öffentlichen Interesse bzw. in Ausübung öffentlicher Gewalt und
- die Verarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen.

b) Auf den Zeitpunkt kommt es an

Dabei kommt es wesentlich auf den Zeitpunkt an, zu dem die Interessentenselbstauskunft ausgefüllt wird.

Wenn lediglich ein Besichtigungstermin vereinbart werden soll, gibt es noch keine Vertragsanbahnung, sodass sich die Rechtmäßigkeit der Datenerfassung nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO richtet. Danach muss allen Fragen, die in der Interessentenselbstauskunft gefragt werden, ein berechtigtes Interesse des Wohnungsunternehmens zu Grunde liegen. Es dürfen also nur die tatsächlich notwendigen Daten erhoben werden. Im Gegenzug muss das Interesse des Vermieters mit den Interessen oder Grundrechten und Grundfreiheiten des befragten Mietinteressenten, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, abgewogen werden und überwiegen. Spätestens nach der Erklärung der Mietinteressenten, eine konkrete Wohnung anmieten zu wollen, entsteht ein vorvertragliches Schuldverhältnis. Die Durchführung dieses Schuldverhältnisses bildet die Rechtsgrundlage für die Einholung weiterer Informationen, Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO.

c) Besondere Daten, besonderer Schutz

Unabhängig von der Rechtsgrundlage gibt es besondere Kategorien personenbezogener Daten, die nur unter ganz engen Voraussetzungen erhoben werden dürfen, Art. 9 DSGVO.

Angaben zu Gesundheits- oder Krankheitsverläufen sind besonders sensible Daten, die ein erhöhtes Sicherheitsniveau erfordern.

Ob es sich bei den Angaben im Zusammenhang mit Covid-19 um besonders geschützte Gesundheitsdaten handelt, ergibt sich aus Art. 4 Nr. 15 DSGVO. Danach stellen personenbezogene Daten dann Gesundheitsdaten dar, wenn sie sich auf die körperliche oder geistige Gesundheit einer natürlichen Person beziehen. Der Begriff der Gesundheitsdaten wird weit ausgelegt und erfasst auch solche Daten, aus denen Informationen über den früheren, gegenwärtigen und künftigen Gesundheitszustand der Betroffenen Person hervorgehen.

d) Welche Informationen sind interessant?

- Aufenthalt in einem Risikogebiet in den letzten 14 Tagen
- Kontakt mit einem bestätigten Krankheitsfall in den letzten 14 Tagen (sowohl enger Kontakt als auch loser Kontakt)
- Vorliegen von mindestens einem relevanten Krankheitssymptom, welches plötzlich und ohne plausible Erklärung/Ursache aufgetreten ist (z. B. Trockener Husten kombiniert mit Fieber, Kurzatmigkeit oder Durchfall).

Die Frage nach Krankheitssymptomen erfasst eindeutig Gesundheitsdaten, aber auch die Fragen, ob man sich in den letzten 14 Tagen in einem Risikogebiet aufgehalten hat oder man in den letzten 14 Tagen mit einem bestätigten Krankheitsfall in Kontakt war, dienen dazu den Betroffenen als Kontaktperson einzustufen, was einen begründeten Infektionsverdacht nach sich zieht.

Da die abgefragten Angaben sowohl Informationen zu bestehenden Symptomen enthalten als auch die Einstufung des Betroffenen als Kontaktperson und daher einen begründeten Infektionsverdacht nach sich ziehen, handelt es sich bei allen drei interessanten Informationen um Gesundheitsdaten. Diese Daten dürfen nur in Ausnahmefällen erhoben und verarbeitet werden.

e) Der Zweck heiligt NICHT die Mittel

Der Zweck, der hinter der Frage nach Informationen zu einem Corona-Verdacht seitens der Wohnungsunternehmen steht, ist der Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor einer Ansteckung durch Mietinteressenten. Das Einholen solcher Informationen kann jedoch nur dann relevant werden, wenn ein persönlicher Kundenkontakt stattfinden soll.

Aber selbst dies dürfte nicht genügen, um die besonders sensiblen Gesundheitsdaten von Mietinteressenten einzuholen. Die Abfrage von solch detaillierten Informationen über eine mögliche Infizierung mit dem Covid-19-Virus ist ein erheblicher Eingriff in die Rechte der betroffenen Mietinteressenten. Auch wenn der Gesundheitsschutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein hohes Gut darstellt, kann dieser auf andere Weise gewährleistet werden.

Selbst wenn die Abfrage erst nach Begründung eines vorvertraglichen Schuldverhältnisses stattfindet, ist die Information zur Durchführung des Vorvertrages oder des Mietvertrages nicht erforderlich.

3. Aber was kann ich tun?

Personen die tatsächlich akut an Covid-19 erkrankt sind oder sich in den vergangenen zwei Wochen in einem Risikogebiet aufgehalten haben, ist das Betreten von öffentlichen Orten untersagt. Fragen nach Husten, Fieber, Schnupfen oder Halsschmerzen lassen nicht erkennen, ob eine Infektion tatsächlich vorliegt, da diese Symptome nicht automatisch auf das Covid-19-Virus zurückzuführen sind. Aus diesem Grund ist die Abfrage der Informationen bereits nicht zielführend. Die bessere Lösung ist daher ein **Hinweis an die Mietinteressenten**, dass bei Vorliegen von entsprechenden Symptomen oder vorangegangenen Aufenthalt in Risikogebieten das Unternehmen aus Gründen der Sicherheit für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht betreten werden darf bzw. ein persönlicher Kontakt ausgeschlossen wird. Dies ist ein deutlich mildereres Mittel und daher in der Abwägung der konkreten Abfrage von Kontakten, Reisezielen oder Krankheitssymptomen vorzuziehen.