

Darf der Immobilienentwickler mit den Kontaktdaten aus dem Grundbuch den Liegenschaftseigentümer zum Zwecke einer Liegenschaftsakkquisition anschreiben? Eine Entscheidung der Datenschutzbehörde

Description

Date Created

28.10.2019

Meta Fields

Inhalt : Ein Immobilienentwickler erhob im öffentlichen Grundbuch den Eigentümer einer Wiener Liegenschaft und seine Adresse. Die Adresse wurde verwendet, um den Liegenschaftseigentümer postalisch einmalig zu kontaktieren. Es handelte sich um eine in der Immobilienbranche häufig vorkommende Initiativanfrage von Immobilienentwicklern bei Liegenschaftseigentümern, ob Verkaufsbereitschaft besteht. Der Liegenschaftseigentümer könnte – vielleicht aufgrund zahlreicher ähnlicher Anfragen – verärgert gewesen sein, jedenfalls beschäftigte er in weiterer Folge die Datenschutzbehörde, weil er sich im Recht auf Geheimhaltung verletzt erachtete. Die Datenschutzbehörde stellte in ihrer Entscheidung vom 23.04.2019, DSB-D123.626/0006-DSB/2018, zutreffend fest, dass die erhobenen Daten personenbezogene Daten gemäß der DSGVO sind. Dass diese Daten gemäß § 7 Abs 1 GBG öffentlich zugänglich waren, hilft wenig, weil sie dennoch nach Ansicht der Rechtsprechung keine „allgemein bekannten“ Daten sind, die aufgrund § 1 Abs 1 DSGVO vom Datenschutz ausgenommen wären. Die Verwendung der Kontaktdaten für die schriftliche Kontaktaufnahme ist zudem ein neuer Verarbeitungsvorgang (Art. 4 Z 2 DSGVO), der einen Rechtsfertigungsgrund nach Art. 6, 9 oder 10 DSGVO bedarf. Die Datenschutzbehörde kam allerdings aufgrund einer durchgeführten Interessenabwägung (vgl. Art 6 lit. f DSGVO) zum Ergebnis, dass im konkreten Fall keine Verletzung im Recht auf Geheimhaltung vorlag, weil die berechtigten Interessen des Immobilienentwicklers gegenüber den Beeinträchtigungen der berechtigten Interessen des Liegenschaftseigentümers überwogen. Die Entscheidung bietet allerdings keinen generellen, rechtsicheren Freibrief, unter anderem weil einerseits die Entscheidung der Datenschutzbehörde erkennen lässt, dass weitere Umstände des konkreten Falls in die Interessenabwägung einbezogen wurden, und andererseits weitere rechtliche Aspekte (zB § 107 TKG) und Konstellationen der Liegenschaftsakkquisition nicht verfahrensgegenständlich waren. Immobilienunternehmen, die Kontaktdaten von Liegenschaftseigentümern verwenden, sollten, soweit nicht schon geschehen, daher zur Vermeidung eigener rechtlicher Nachteile eine rechtliche Expertise einholen und mit einem Rechtsexperten eine standardisierte, rechtlich geprüfte Vorgehensweise für diese Form der Liegenschaftsakkquisition festlegen, die auf ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Das betrifft im Übrigen nicht bloß Immobilienentwickler, sondern auch Immobilienmakler, die mitunter auf diesem Wege Abgeber suchen. **Kontaktaten für Beratungsanfragen:** Milchrahm Stadlmann Rechtsanwälte OG Stichwort "Datenschutz Immobilienbranche und Akquisition" office@mslegal.at