

Fachbereich Immobilienbewertung

Gutachten zur Immobilienbewertung nach den Regelungen der DSGVO

10-2022

Der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS) ist die zentrale Organisation der öffentlich bestellten und vereidigten sowie gleichwertig qualifizierten Sachverständigen in Deutschland.

Bundesfachbereich – Immobilienbewertung

Die Sachverständigen des Bundesfachbereiches Immobilienbewertung sind qualifizierte Ansprechpartner und Gutachter für alle Themen der Immobilienbewertung. Hierzu gehören insbesondere die gutachterliche Tätigkeit zur Bewertung des Immobilienwertes (Kauf/Verkauf), Regelungen von Erbangelegenheiten, Ermittlung von Werteeinflüssen bei rechtlichen Belastungen (Wege-, Erbbau-, Nachbarrecht, etc.) zu steuerrechtlichen Beurteilungen (Erbschaft-, Grund-, Grunderwerbsteuer, etc.) sowie Beleihungen.

Vorbemerkung

Bei der Erstattung von Gutachten zur Immobilienbewertung ist es nicht zu vermeiden, dass Daten genutzt werden, die als personenbezogene Daten nach dem Datenschutzrecht geschützt sind. Diese Daten werden entweder zur Bewertung und Wertermittlung benötigt, sie fallen zusätzlich im Verlauf der Recherche an oder müssen zum Verständnis im Gutachten dargestellt werden.

Personenbezogene Daten

Der Begriff der „personenbezogenen Daten“ ist das Eingangstor zur Anwendung der Datenschutz-Grund-

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

Personenbezogene Daten

Wie mit Daten im Sachverständigen- gutachten umgehen?

Das Prinzip der Datensparsamkeit

Einwilligung

Berechtigtes Interesse

Benötigte Daten in Sachverständigen- gutachten

Datenquellen

Daten von Dritten

Selbstständig erhobene Daten

Im Internet recherchierte Daten

Personenbezogene Daten im Text des Bewertungsgutachtens

Personenbezogene Daten in Karten und Plänen

Fotografien

Literatur-/Quellenverzeichnis

Impressum:

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS)
Charlottenstraße 79/80, 10117 Berlin

Download: www.bvs-ev.de

Stand: 10-2022

verordnung. Er wird in Art. 4 Nr. 1 DSGVO ^[1] definiert. Danach sind dies alle Informationen, die sich auf eine zumindest identifizierbare natürliche Person beziehen.

Die Betroffenen sind identifizierbar, wenn sie „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 identifiziert werden können, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Personen sind“. ^[2]

In der Sachverständigenpraxis fallen darunter sämtliche Daten, die auf jedwede Weise einer Person zugeordnet werden können. Beispielsweise zählen die Telefonnummer, die Kreditkarten- oder Personalnummern einer Person, die Kontodaten, ein Kfz-Kennzeichen, das Aussehen, die Kundennummer oder die Anschrift zu den personenbezogenen Daten dazu. Da sich in der Definition der Ausdruck „alle Informationen“ findet, ist davon auszugehen, dass der Begriff „personenbezogene Daten“ möglichst weit auszulegen ist. Dies geht auch aus der ständigen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs hervor.^[3] Die weitere Definition der „personenbezogenen Daten“ befindet sich im Kontrast zu der Rechtslage aus dem Bundesdatenschutzgesetz, die vor dem Inkrafttreten der DSGVO galt.

Es ist also zunächst festzuhalten, dass nicht nur persönliche Daten wie etwa Name, Geburtsdatum oder Alter, die häufig in der Wertermittlung benötigt werden, sondern fast alle weiteren Daten, auch, wenn sie zur Nachvollziehbarkeit eines Gutachtens im Text oder in den Anlagen eines Gutachtens nicht erforderlich sind, geschützt werden müssen. Nach neuer Rechtslage betrifft die Schutzpflicht fast alle Daten, die irgendwie in einen Kontext mit einer Person gebracht werden können.

Wie mit Daten im Sachverständigengutachten umgehen?

Das Prinzip der Datensparsamkeit

In Art. 5/1c der DSGVO wird die Datensparsamkeit zum obersten Prinzip des Umgangs mit Daten erhoben. Dieses bedeutet, es dürfen nur Daten erhoben werden, die für den jeweiligen Zweck erforderlich sind. Auch hier gibt es noch keine konkrete Ausgestaltung durch die Rechtsprechung. Es dürfte jedoch klar sein, dass Daten im Gutachten, die zur Klärung

des Beweisbeschlusses oder Auftrags nicht wirklich notwendig sind, im Zweifel zu schwärzen sind.

Einwilligung

Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist generell verboten, so lange sie nicht durch ein Gesetz ausdrücklich erlaubt ist oder der Betroffene, um dessen Daten es geht, in die Verarbeitung eingewilligt hat. Das sagt Art. 7 DSGVO. Die Einwilligung muss freiwillig, für einen konkreten Fall, nach ausreichender Information des Betroffenen und unmissverständlich abgegeben werden.

Ganz grundsätzlich bedeutet das, dass theoretisch jeder, dessen personenbezogene Daten in dem Sachverständigen-Gutachten auftauchen, um sein Einverständnis gebeten werden muss. Dies würde aber in der Praxis zu untragbaren Ergebnissen führen. Man stelle sich nur einmal vor, ein Sachverständiger wäre wochenlang damit beschäftigt, seitenlange Mieterlisten abzuarbeiten, indem er hunderte von Mietern anschreiben und um Erlaubnis bitten muss, ihre Daten verwenden zu dürfen.

Hier gilt zum Glück: Keine Regel ohne Ausnahme. Denn Art. 6 Abs. 1 c) erklärt die Verarbeitung für rechtskonform, sofern einer rechtlichen Verpflichtung nachgekommen wird. Dies ist im Rahmen des gerichtlichen Auftrags der Beweisbeschluss. Doch auch für einen Privatauftrag gibt es in Art. 6 Abs. 1 f) die Möglichkeit, vom Erfordernis der Einwilligung abzusehen. Dies ist der Fall, sofern die Verarbeitung zur Wahrung der rechtlichen Interessen eines Dritten erforderlich ist.

Doch nicht nur über das Erfordernis der Einigung kann mit Hilfe der DSGVO hinweg gelangt werden, auch eine Information der Betroffenen über die Verarbeitung ihrer Daten muss nach Art. 14 Abs. 5 b) nicht erfolgen, sofern dies nicht realistisch ist. Denn die zitierte Vorschrift arbeitet heraus, dass Dritte nicht über die Verarbeitung ihrer Daten informiert werden müssen, sofern dies „einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würde“. Vorab: Hierzu existiert derzeit noch keine Rechtsprechung, die für dieses Erfordernis konkrete Beispiele liefern würde. Jedoch kann man bei Mieterlisten etwa problemlos davon ausgehen, dass hier der Ausnahmetatbestand greift und keine Information erfolgen muss.

Berechtigtes Interesse

Das Problem der fehlenden Einwilligung kann man in der Praxis, wie oben dargestellt, umgehen, indem

man Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe f DSGVO zur Begründung heranzieht. Dieser besagt, dass die Verarbeitung rechtmäßig ist, wenn sie zur Wahrung des berechtigten Interesses des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich ist und keine Interessen, Grundrechte und Grundfreiheiten des Betroffenen überwiegen. Die schlechte Nachricht ist: Auch hierzu gibt es noch keinerlei klärende Rechtsprechung. Allerdings dürfte hier wohl das Interesse desjenigen, der durch ein Sachverständigengutachten seine Rechtsposition klären lassen will, ausreichen, um ein solches überwiegendes Interesse zu begründen. Das Interesse der dritten Parteien, deren Daten sich eventuell in einem der Öffentlichkeit nicht zugänglichen Sachverständigengutachten widerfinden, überwiegt dem gegenüber zumindest nicht eindeutig.

Benötigte Daten in Sachverständigengutachten

Abhängig von dem jeweiligen Fall der Grundstücksbewertung sind beispielsweise Informationen über Eigentümer, Inhaber von dinglich gesicherten oder nicht gesicherten Rechten am Grundstück, über Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte oder Informationen über Vergleichsobjekte (insbesondere für das Vergleichswertverfahren) notwendig.

Datenquellen

Als Datenquellen kommen hier in Betracht:

- Daten, die von Dritten zur Wertermittlung übermittelt worden sind (in schriftlicher Form gedruckt oder elektronisch, Kopien von Dokumenten)
- Daten, die von Sachverständigen eigenständig erhoben werden

Daten von Dritten

Neben von Sachverständigen selbst erhobenen Daten finden sich oft Daten, die Dritte bereitgestellt haben, in SV-Gutachten wieder. Dies betrifft insbesondere:

- Mieterlisten von einem Eigentümer oder der Hausverwaltung
- Mietverträge mit Mietern und Pächtern
- angeforderte Informationen aus Grundbüchern

und Grundakten wie Auszüge aus dem Grundbuch, Kaufverträge, notarielle Urkunden zu Belastungen, Teilungserklärungen, Abgeschlossenheitsbescheinigungen etc.

- angeforderte Unterlagen zu Baugenehmigungen

Hier muss nach DSGVO grundsätzlich das Einverständnis bei den betroffenen Dritten eingeholt werden. Dies ist lediglich dann nicht notwendig, falls Gründe vorliegen, die diese Verwendung rechtlich rechtfertigen. Wann dies der Fall ist, ist, wie oben bereits dargestellt, von der Rechtsprechung noch nicht geklärt. Grundsätzlich kann zu diesem Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die Verwendung in einem Sachverständigen-Gutachten aber als das von der Rechtsprechung geforderte berechnete Interesse gilt und eine Verwendung daher auch ohne Einverständnis erfolgen darf.

Eigentlich müssten die Dritten dann auch über die Verwendung informiert werden. Allerdings ist auch dies zu vernachlässigen, sofern einer Informationspflicht nicht nachgekommen werden kann, wenn dies übermäßigen Aufwand erfordern würde. Auch hier liegt noch keine Rechtsprechung vor, die das spezifiziert. Bei Mieterlisten sollte aber nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass hier ein überobligatorischer Aufwand notwendig wäre. Insofern ist eine Information der Drittbetroffenen ab einer gewissen Anzahl von Personen nach jetziger juristischer Einschätzung eher nicht notwendig.

Es bietet sich aber auf jeden Fall an, bei dem Vertrag mit dem Auftraggeber eine Klausel einzufügen, nach der der Auftraggeber garantiert, dass die von ihm bereitgestellten Daten DSGVO-konform erhoben wurden. Anzuraten ist dabei beispielsweise die Formulierung: „Der Auftraggeber trägt Sorge dafür, dass die dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Drittdaten (z.B. Mieterlisten) DSGVO-konform erhoben werden.“

Selbstständig erhobene Daten

In vielen Fällen ist es für die Wertermittlung erforderlich, Daten durch Sachverständige zu ermitteln bzw. zu recherchieren. Werden diese Daten aus offiziellen Akten wie den Grundakten des Amtsgerichts oder Akten der Baugenehmigungsbehörde entnommen, kann von einer zulässigen Datenerfassung ausgegangen werden, denn die Einsichtsrechte für Sachverständige liegen vor und sind aus Sicht des Datenschutzes von den jeweiligen Behörden geprüft worden.

Es kann aber auch notwendig sein, dass Sachverständige Daten erheben müssen. Das kann sein:

- eine Befragung von gewerblichen Mietern oder Mietern von Wohnungen über die Höhe von Mieten oder Pachten
- Befragung von Marktteilnehmern über Marktdaten wie Kaufpreise, besondere Vereinbarungen oder Tendenzen des Grundstücksmarktes
- Befragung von Maklern zur Situation des Grundstücksmarktes oder um Benennung von Einzelfällen

Hier muss eine Information der betreffenden Personen über die avisierte Verwendung der Daten erfolgen. Diese geschieht am besten schriftlich. Aber auch hier gilt Art. 14 Abs. 5 b) DSGVO. Wenn ein unverhältnismäßig hoher Aufwand erforderlich wäre, um diese Information zu erteilen, kann von ihr abgesehen werden. Bei einer hohen Anzahl an beispielsweise Mietern, Marktteilnehmern oder Maklern, kann dies bejaht werden und von einer Informationspflicht kann abgesehen werden.

Im Internet recherchierte Daten

In vielen Fällen der Immobilienbewertung werden Informationen von frei zugänglichen Veröffentlichungen zum Verkauf ausgewertet. Die Plattformen oder Homepages von Maklerverbänden, einzelnen Maklern oder auch Vermittlungsportalen übermitteln in der Regel keine personenbezogenen Daten, so dass deren Daten nutzbar sind. Das gilt auch für konkrete Lageangaben der Verkaufsobjekte, wenn sie den Veröffentlichungen entnommen werden können. Wird die Angabe von Straße und Hausnummer vom Sachverständigen durch eigene Recherche konkretisiert, sollte das im Gutachten nicht dargestellt werden.

Es gibt auch Fälle, in denen Homepages der Mieter und Nutzer, von Eigentümergemeinschaften, Siedlungsgemeinschaften oder Vereinen konkrete Informationen enthalten und legal recherchiert werden können. Wenn es erforderlich ist, können diese Daten mit Nennung der konkreten Seite (Verlinkung) und dem Recherchedatum ohne Bedenken verwendet werden.

Personenbezogene Daten im Text des Bewertungsgutachtens

In einem Wertermittlungsgutachten sind personenbezogene Daten grundsätzlich nicht erforderlich. Al-

lerdings sind solche Angaben in bestimmten Fällen nicht immer zu vermeiden:

Eigentümer ist Auftraggeber: In der Regel sollte der Auftraggeber nur genannt werden, wenn es erforderlich ist. Zu empfehlen ist, bei einem Privateauftrag im Gutachtenvertrag eine Regelung aufzunehmen, die diese Angabe erlaubt. Ansonsten kann bei einem Auftrag auch problemlos von einer konkludenten Einwilligung nach Art. 7 DSGVO ausgegangen werden.

Berechtigte von Rechten am Grundstück: In vielen Fällen liegen rechtliche Belastungen vor, die an die jeweils berechtigte Person gebunden sind (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, Wegerechte, Leitungsrechte). Dabei ist weder der Name noch der Verwandtschaftsgrad untereinander oder zum Eigentümer für die Wertermittlung relevant. Dies sollte im Gutachten nicht genannt werden. Empfehlenswert ist es mit Namensabkürzungen, die nicht real sind, das Gutachten zu anonymisieren.

Wenn diese Rechtssituation allerdings wichtiger Teil der Immobilienbewertung ist, gilt erneut das zu Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe f DSGVO oben ausgeführte (es liegt ein berechtigtes Interesse vor). Bei Erbbaurechten ist es ebenfalls erforderlich, den Grundstückseigentümer und den Erbbauberechtigten zu nennen, da weitere Dokumente sonst nicht verständlich dargestellt werden können.

Mieter, Pächter und andere Nutzungsberechtigte: Die Angabe von Namen in gekürzter Form ist nicht erforderlich. Bei Mieterlisten von Hausverwaltern oder Eigentümern, die dem Sachverständigen übermittelt werden, ist bei der Übernahme dieser Listen z.B. in die Anlagen zum Gutachten jeder persönliche Bezug zu entfernen. Dazu gehören auch Mietrückstände, Mahnverfahren oder Pfändungen. Mietminderungen dagegen sind für die Gutachtenerstellung in aller Regel beachtlich und erforderlich, dürfen aber nicht auf Personen bezogen sein. Die Angabe der jeweiligen Mieten in Verbindung mit der konkreten Lage im Gebäude dagegen ist relevant und kann erfolgen, aber ohne jede Verbindung zum Namen der oder des Mieter(s).

Auskunftspersonen: Bei der Recherche zu einem Gutachten werden Behörden angefragt, Hausverwalter um Angaben gebeten oder Baufirmen befragt. Hier sollte bei Verwendung der Information im Gutachten der Gesprächspartner mit Namen und Funktion sowie das Datum des Gesprächs (auch telefonisch oder per Mail) genannt werden. Wenn Name und Funktion der Behördenmitarbeiter öffentlich, etwa auf deren Homepage, abrufbar sind, ergeben sich keine datenschutzrechtlichen Probleme. Ansonsten sollte der Mitarbeiter kurz darüber infor-

miert werden, dass seine Daten in einem Sachverständigengutachten vermerkt werden. Dies sollte in einer Aktennotiz festgehalten werden.

Personenbezogene Daten in Karten und Plänen

Es gehört zu einem Wertermittlungsgutachten, Karten und Pläne aufzunehmen, da so räumliche Darstellungen besser verständlich sind. Dabei ist darauf zu achten, dass persönliche Daten nicht enthalten sind. So finden sich in älteren Liegenschaftskarten des Katasters auch die Namen der Eigentümer aller dargestellten Flurstücke. Diese Namen sind zu anonymisieren.

Im Fall von **Lageplänen**, die im Rahmen einer Vermessung oder eines Bauantrags erstellt werden, hat der Vermessungsingenieur auch die Eigentümer der betroffenen Grundstücke einzutragen, was für alle Nachbarn z.B. gefordert wird. Diese Daten sind zu anonymisieren.

In älteren Bebauungsplänen nach BauGB oder Landesrecht wurde zur Darstellung der Grundstückssituation das Kartenwerk des Liegenschaftskatasters als Grundlage genutzt. In diesen Karten und dann auch im Bebauungsplan sind die Eigentümer genannt. Da die Bebauungspläne als Satzung festgesetzt sind, können im Gutachten die Pläne ohne Änderung übernommen werden.

Alte Bauzeichnungen enthalten oft die Namen des Bauherrn oder der Nachbarn. Wenn das noch relevant sein sollte, können die Namen dargestellt werden. In der Regel ist aber zu erwarten, dass es hier zu keinen Problemen kommt. Auf der sicheren Seite sind Sachverständige, wenn sie auch hier anonymisieren.

Fotografien

Bei der Verkehrswertermittlung ist es in nahezu allen Fällen erforderlich, Fotos mit im Gutachten darzustellen. Auch diese Fotos sind datenschutzrechtlich relevant, so dass zu beachten ist:

- Keine Bilder von zu erkennenden Personen. Dazu gehören Gesichter oder eindeutig andere Merkmale, textliche Erläuterungen zu der Person etc.
- Keine Bilder von Personen, die an der Besichtigung teilgenommen haben. Diese Bilder sollten auch keine Menschen von hinten oder der Seite zeigen. Bei einer Besichtigung sollte darauf

geachtet werden, dass keine Personen aufgenommen werden. Das gilt auch für Bilder aus Wertermittlungsobjekten mit Kundenverkehr, Mitarbeitern jeder Art oder zufällig erscheinenden Personen.

- Ausgenommen hiervon sind Fotos auf der Straße, auf der Passanten zufällig aufgenommen werden. Zu empfehlen ist aber auch hier, möglichst keine Menschen darzustellen oder sie zumindest unkenntlich zu machen.
- Bilder, die indirekten Rückschluss auf Personen zulassen, sind zu vermeiden. Das betrifft z.B. Autokennzeichen, Namensschilder, Klingelanlagen oder Mieterübersichten im Hausflur (stiller Portier). Auch wenn diese Bilder für die Gutachtererstellung hilfreich sind, ist eine Darstellung im Gutachten nicht zulässig.
- Das geltende Urheberrecht muss beachtet werden.

Um Einwendungen wegen des Datenschutzes auszuschließen, ist es dringend zu empfehlen, im schriftlichen Gutachtenvertrag bei Privataufträgen eine Klausel aufzunehmen, die die Verwendung der erforderlichen Daten ermöglichen und den Auftraggeber mit in die Verantwortung nehmen. Anzuraten ist dabei beispielsweise die Formulierung: „Der Auftraggeber trägt Sorge dafür, dass die dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Drittdaten (z.B. Mieterlisten) DSGVO-konform erhoben werden.“ Mündliche Vereinbarungen sind zulässig, aus Beweisgründen aber nicht anzuraten!

Literatur-/ Quellenverzeichnis

- [1] Verordnung (EU) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), ABl. L 119 S. 1, ber. L 314, S. 72, 2018 L. 127 S. 2 und 2021 L 74 S. 35)
- [2] Legaldefinition Art. 4 DSGVO.
- [3] Nachzulesen etwa bei Brauneck, DSGVO: Neue Anwendbarkeit durch neue Definition personenbezogener Daten?, EuZW 2019, 680 ff.



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Bundesgeschäftsstelle

Charlottenstraße 79/80
10117 Berlin

T +49 (0) 30 255938 0

F +49 (0) 30 255938 14

E info@bvs-ev.de

I www.bvs-ev.de