

# Blick des Datenschutzbeauftragten auf ein Maklerbüro

Maklersprechstunde

14.10.2025

Sven Johns, Rechtsanwalt, MOSLER+PARTNERRECHTSANWÄLTE

[sven.johns@mosler-partner.com](mailto:sven.johns@mosler-partner.com)

## Wenn der DSB kommt – Status Quo

Welche Tätigkeit wird ausgeübt? Nur Vermittlung oder mehr?

Weitere Gewerbeerlaubnisse?

Software Ja oder Nein? – Welche Anwendungen?

KI ja oder Nein? Welche Anwendungen?

Webseite allein oder mit Agentur?

Akquisition – Allein oder mit Agentur?

Auswertung Maßnahmen – Allein oder mit Agentur?

# Wenn der DSB kommt – Die 8 wichtigsten Fragen

1. Welche pbD werden in den Tätigkeiten verarbeitet?
2. An welchen Stellen/Plätzen werden pbD verarbeitet? Gibt es eine Übersicht? Muss diese erstellt werden?
3. Wer hat Zugriff auf pbD?
4. An wen werden pbD weiter gegeben?
5. Wie werden die Transparenzpflichten eingehalten?
6. Sind die Prozesse für Betroffenenrechte definiert?
7. AVV, TOMs vorhanden? Welcher Stand?
8. Sind alle Unterlagen, die nach DSGVO vorgeschrieben/vorgegeben sind, vorhanden? Was muss ergänzt werden?

# Wenn der DSB auf das Unternehmen schaut – Die 8 wichtigsten Fragen

1. Welche pbD werden in den Tätigkeiten verarbeitet? Gibt es eine Aufstellung oder zumindest eine Vorstellung? Gibt es eine Aufstellung der einzelnen Tätigkeiten? **Nicht nur Vermittlung, Verwaltung, Bewertung, -> detaillierter: Vermietung, Verkauf, Gewerbe, vermietete Immobilien, Bauträgergeschäft, Neubauimmobilien, Bewertung usw.**
2. An welchen Stellen/Plätzen werden pbD verarbeitet? Gibt es eine Übersicht? Muss diese erstellt werden? - **> CRM, Server, Cloud, remote, Home-Office, mobile Endgeräte etc.**
3. Wer hat Zugriff auf pbD? **(MA, fest angestellt, frei, Koop-Partner, externe ...?)**
4. An wen werden pbD weiter gegeben? **(Liste, mindestens Ideenskizze)**
5. Wie werden die Transparenzpflichten eingehalten? **(DSE, DSH, DSH für MA)**
6. Sind die Prozesse für Betroffenenrechte **(mindestens: Auskunft, Löschung, Beschwerde, Datenpanne)** definiert?
7. AVV, TOMs vorhanden? Welcher Stand?
8. Sind alle Unterlagen, die nach DSGVO vorgeschrieben/vorgegeben sind, vorhanden? Was muss ergänzt werden?

Diese DSGVO-Unterlagen  
sollten in jedem Immobilienbüro  
vorhanden sein

# UNSERE DSGVO UNTERLAGEN

- ✓ Datenschutzerklärung auf der Webseite zur Erfüllung der Informationspflicht nach Art. 13 und 14 DSGVO
- ✓ Datenschutzhinweise für Immobilienkunden zur Erfüllung der Informationspflicht nach Art. 13 und 14 DSGVO
- ✓ Datenschutzhinweise für Mitarbeitenden zur Erfüllung der Informationspflicht nach Art. 13 und 14 DSGVO
- ✓ Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten
- ✓ Löschkonzept
- ✓ Auftragsverarbeitungsverträge - soweit erforderlich
- ✓ Technische und organisatorische Maßnahmen
- ✓ Schulungskonzept unter Berücksichtigung DSGVO
- ✓ Mietselbstauskunft und weitere Formulare an DSGVO angepasst
- ✓ Einwilligungstexte an DSGVO angepasst
- ✓ Double-Opt-In-Verfahren Newsletter Anmeldung und Versand
- ✓ Vertraulichkeit und Handhabung Datenschutz im Unternehmen für Mitarbeitende

# Unterschied Datenschutzhinweise und Datenschutzerklärung

## **Datenschutzerklärung =**

Erläuterung der auf der Webseite stattfindenden Verarbeitungsvorgänge

## **Datenschutzhinweise =**

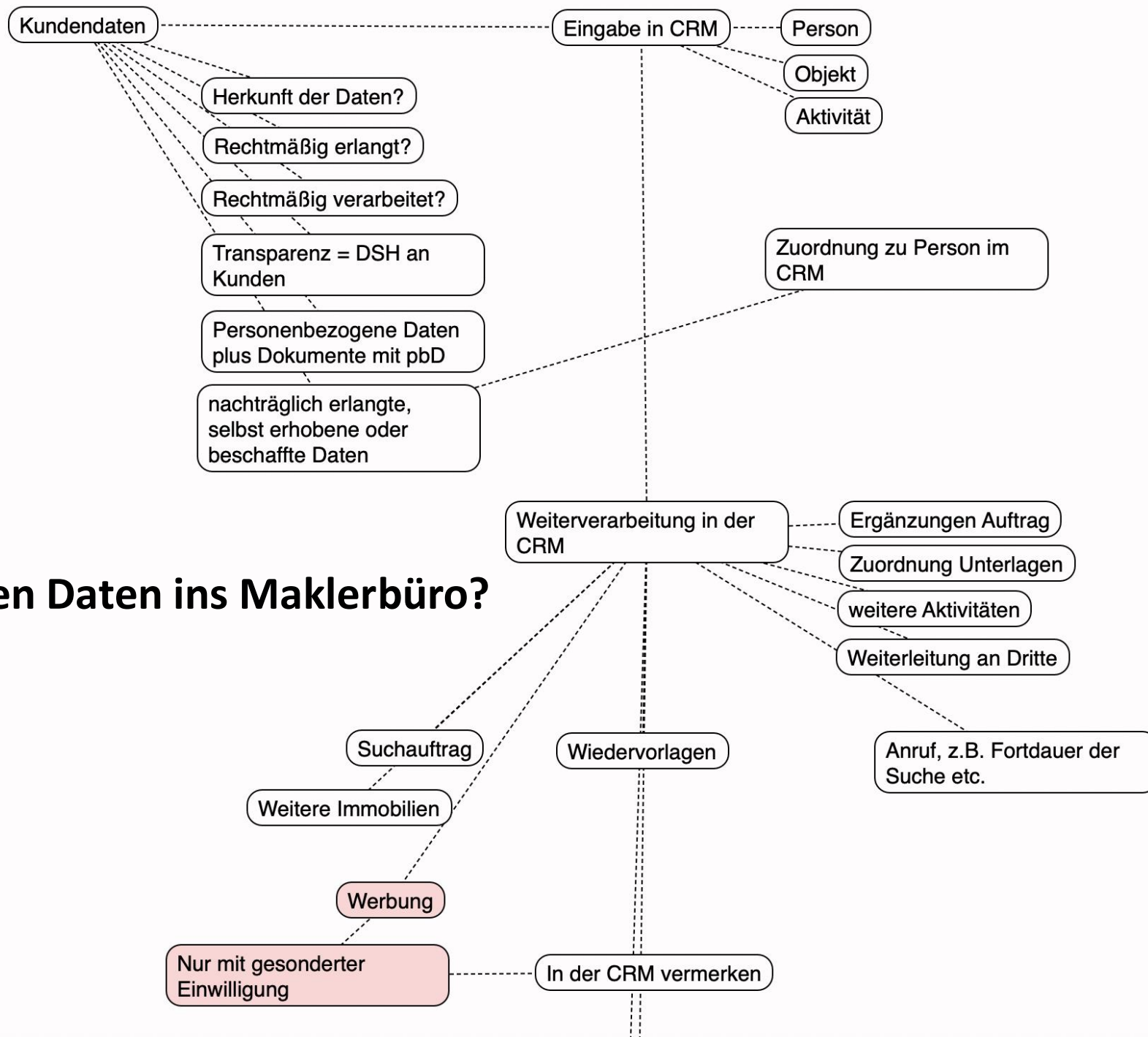
Erläuterung der im Immobilienbüro stattfindenden Verarbeitungsvorgänge

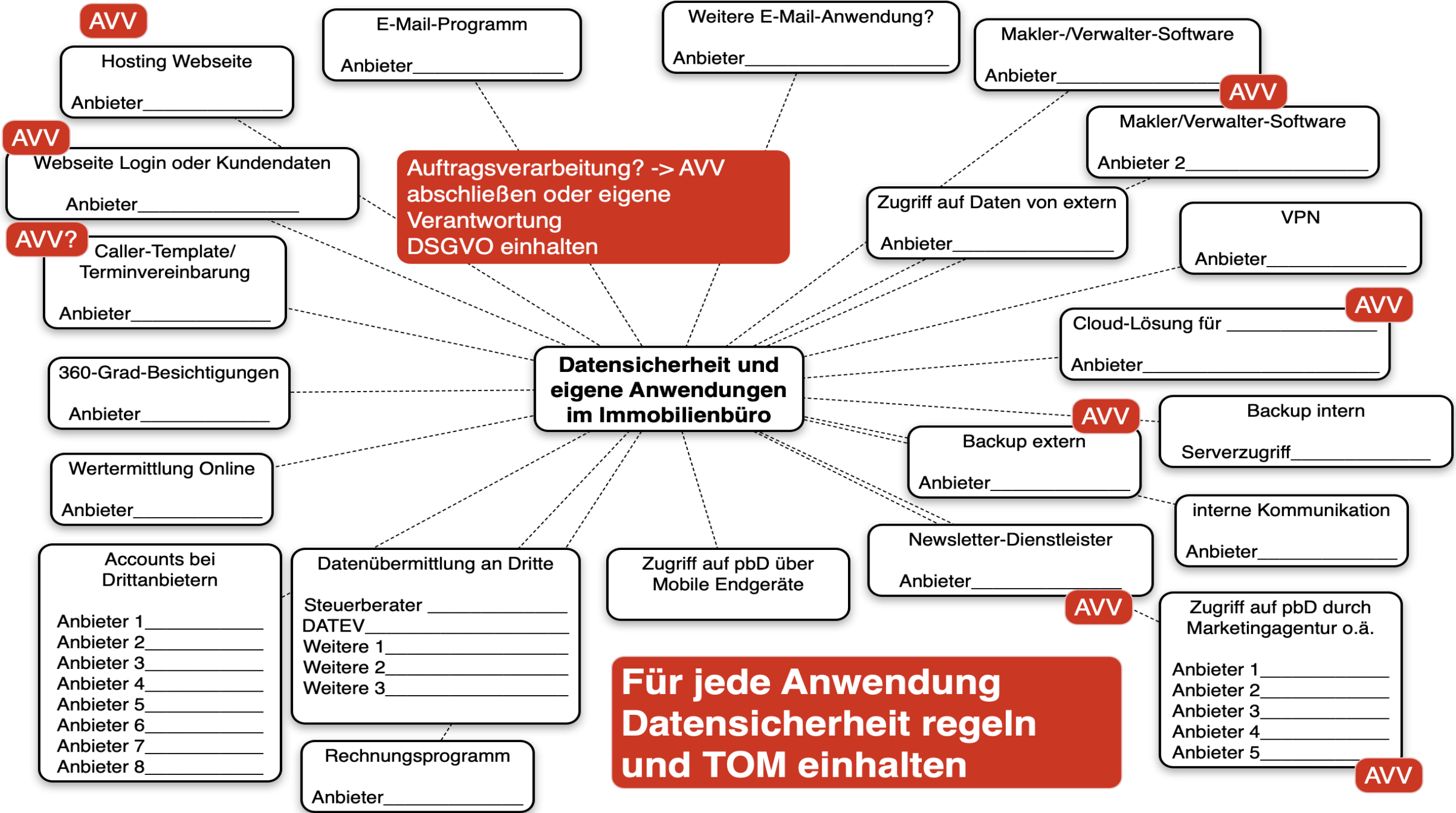
Bei **direkter Kontaktaufnahme** mit dem Kunden müssen die Verarbeitungsvorgänge im Immobilienbüro erklärt werden = Datenschutzhinweise zur Kenntnis geben

(Link in der E-Mail-Signatur)

Der Verweis auf die Datenschutzerklärung oder die Verlinkung zur Datenschutzerklärung ist **FALSCH**

# Wie kommen Daten ins Maklerbüro?





# Datenschutz-Audit?

## Ein **Datenschutz-Audit**

- systematische Überprüfung der Datenschutzprozesse und -maßnahmen innerhalb einer Organisation
- sicherstellen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten der DSGVO entspricht
- interne Datenschutzrichtlinien einhalten
- Datenschutzrisiken identifizieren
- potenzielle Schwachstellen in den Datenschutzpraktiken aufdecken und beheben.

# Wie wird ein Datenschutz-Audit eingesetzt?

## Überprüfung von Prozessen im Unternehmen

- Erfassung und Verarbeitung von Daten der Mietinteressenten
- Upload und Bereitstellung von Daten im Vermarktungsprozess an Kunden
- Ablageorte von personenbezogenen Daten im Unternehmen prüfen
- Löschrouten überprüfen
- Auftragsverarbeiter prüfen oder als Auftragsverarbeiter geprüft werden
- Überprüfung der TOM
- Neueinrichtung von Prozessen als Ergänzung zu einer Datenschutzfolgeabschätzung
- Videoüberwachung

# Bedeutung der Datenschutzhinweise (DSH)

- Erfüllung der Informationspflichten nach Art. 13 und 14 DSGVO
  
- Informationen über die Verarbeitungsvorgänge
- Welche pbD sind betroffen und werden erhoben?
- Zweck der Verarbeitung
- An wen werden diese Daten weitergegeben?
- Dauer der Verarbeitung/Speicherung
- Rechte des Kunden
- Herkunft der Daten
- Möglichst viele Fälle vorab erfassen, sonst später Pflicht zur Nachinformation
- Bsp: An wen werden Daten weitergegeben? Nicht in den DSH erfasst = unberechtigte Weitergabe
  
- DSH in die E-Mail-Signatur bei allen Mitabreitenden einbinden = Möglichkeit der Kenntnisnahme
- DSH im Shop ausgedruckt vorhalten und Kunden bei Besuch mitgeben

# Was folgt aus den schon digitalisierten Aktenbeständen?

--- Wir nutzen „parallele“ Systeme ---

E-Mail vs. Postverkehr

E-Mail-Hauptprogramm vs. E-Mail-Client

Kundenakten in der Software vs. Papierakten

Kundendaten in der Software vs. Kundendaten im Outlook-Adressbuch

Digitale Exposees vs. Papierexposees

Digitale Besichtigungen vs. Besichtigungsprotokolle

E-Mail-Funnel für die Akquisition vs. Postverteiler für Mailings



## Unsere weiteren Termine

17.12.2025 KI-Kompetenzschulung  
27.11.2025 GwG Jahresschulung  
28.11.2025 DSGVO Jahresschulung

04. und 05.11.2025 digiKon12 -> [www.digikonreal.de](http://www.digikonreal.de)

Sprechen Sie mich gern an, wenn wir Sie bei der Umsetzung beraten können.

[office@datenschutz.immobilien](mailto:office@datenschutz.immobilien)

Wir beraten Immobilienfirmen bei der Erstellung von Verarbeitungsverzeichnis, Löschungskonzept, Umstellung der Webseite, Datenschutzerklärung, Vereinbarung mit Mitarbeitern, Mitarbeiterschulung zur DSGVO oder zum GwG