



## Direktmarketing und postalische Zusendungen durch Immobilienentwickler

Eine (einmalige, postalische) Zusendung an einen Eigentümer, ob er/sie Interesse am Verkauf der Immobilie hat, ist datenschutzrechtlich nicht bedenklich.

Am 23.04.2019 hat die DSB ([DSB-D123.626/0006-DSB/2018](#)) entschieden, dass eine (jedenfalls einmalige) postalische Zusendungen an Verbraucher zulässig sind.

### Was ist geschehen?

Ein Unternehmen, das sich mit der Entwicklung von Immobilien beschäftigt, versendete ein **Schreiben an einen Liegenschaftseigentümer, in dem dieses Unternehmen Interesse am Kauf der Immobilie des Empfängers bekundete**. Dieses Schreiben an die betroffene Person ist jedenfalls als **Werbemaßnahme** im Rahmen der Direktwerbung zu qualifizieren.

Der Empfänger dachte, dass durch diese **Zusendung bzw. die Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten** (Name, Adresse, Eigentum an der Liegenschaft) das **Recht auf Geheimhaltung verletzt** sei, und wandte sich an die **Datenschutzbehörde**.

Das Unternehmen verantwortete sich, dass es **Immobilien entwickle**, und daher auch **Akquise notwendig** ist. Der Erwerb geeigneter Projektstandorte und –objekte ist zur Verwirklichung des Unternehmenszwecks wesentlich. Es sei nur eine **einmalige Kontaktaufnahme per Post** erfolgt. Die Daten wurden aus dem öffentlich

zugänglichen Grundbuch entnommen. Es liegt ein **berechtigtes Interesse nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO** an der Verarbeitung öffentlich zugänglicher, grundbücherlicher Daten zum Zweck der Direktwerbung vor.

Wenn sich die **betroffene Person meldet**, und mitteilt, dass sie keine Zusendungen mehr wünscht, werden die **Daten gelöscht**.

## Grundbuchsdaten sind personenbezogene Daten, aber nicht allgemein verfügbar.

Bei **Grundbuchsdaten** handelt es sich um **personenbezogene Daten**, wobei diese Daten (bzw. das Grundbuch) nach [§ 7 Abs. 1 GBG](#) **öffentlich zugänglich** ist.

Das Grundbuch ist ein **öffentliches Register**. Nach der Rspr des OGH sind die **Daten, die im Grundbuch für jeden gegen Kostenersatz abrufbar sind, jedoch nicht allgemein bekannt**.

## Veröffentlichte Daten können den Schutz der DSGVO genießen.

Die Annahme, dass zulässigerweise **veröffentlichte Daten, kein schutzwürdiges Geheimhaltungsinteresse** der betroffenen Person auslösen, oder die betroffene Person sich nicht auf das Recht auf Geheimhaltung berufen kann, wenn Daten zulässigerweise veröffentlicht wurden, ist **nicht mit** den Bestimmungen **der DSGVO vereinbar**. (GZ DSB [D123.527/0004-DSB/2018](#) im Hinblick auf § 27 Abs. 1 ÄrzteG 1998 sowie GZ [DSB-D123.076/0003-DSB/2018](#) mwN).

## Veröffentlichte Daten und Verknüpfung = Verarbeitung

Wenn zulässigerweise **veröffentlichte Daten** nicht nur reproduziert werden, sondern mit diesen ein neues **Element verknüpft** wird (zB Bewertung bei Ärzten mit der Schaffung eines Mehrwertes), nämlich die Grundbuchsdaten mit der Akquise für den Ankauf, dann liegt eine **(eigene) Verarbeitung** vor. Diese Verarbeitung bedarf eines **Erlaubnistatbestandes** iSd Art 6 Abs 1 lit a bis f DSGVO (bzw. des Art 9 Abs 2 DSGVO oder Art 10 DSGVO (je nachdem, welche Daten angereichert werden)).

## Recht auf Geheimhaltung und berechnigte Interessen

Wenn das Recht auf Geheimhaltung in einer Beschwerde thematisiert wird, ist die Zulässigkeit bzw. die **Interessensabwägung** nach § 1 DSG zu prüfen, wobei nach **§ 1 Abs 2 DSG** auch **berechnigte Interessen eines anderen als Beschränkung des Rechts auf Geheimhaltung** in Frage kommen.

Der Prüfmaßstab ist daher [§ 1 DSG](#) und die Möglichkeit der Beschränkung über § 1 Abs 2 DSG.

## Schutzwürdigkeit von veröffentlichten Daten

Da die **personenbezogenen Daten im Grundbuch zulässigerweise veröffentlicht sind**, und – gegen Kostenersatz – jeder Person zugänglich sind, ist von einer **geringeren Schutzwürdigkeit** dieser konkreten Daten auszugehen, als zB bei sensiblen Daten iSd Art 9 DSGVO.

## Interessensabwägung

Es wurde von der DSB geprüft, welche **Interessen der betroffenen Person** beeinträchtigt sein könnten. Die konkreten Daten (Name, Adresse, Eigentum an einem Grundstück/Haus/Wohnung) wurden aus dem **öffentlich zugänglichen Grundbuch** erhoben und nur **einmalig für eine postalische Zusendung** verwendet. Die Daten wurden auch **nicht für andere Zwecke** verwendet.

Das **Interesse des (werbenden) Unternehmens** liegt in der **Akquise** von Liegenschaften zur Verwertung, damit in einem **wirtschaftlichen Interesse**. Es wurde auch **angeboten, die Daten zu löschen** bzw. nicht weiter Kontakt aufzunehmen. Die Implementierung von Schutzmaßnahmen für eine betroffene Person kann auch dazu beitragen, dass eine Interessensabwägung zugunsten des Verantwortlichen ausfällt.

Auch wegen der einmaligen Verwendung der erhobenen Daten liegt daher nach Ansicht der DSB auch **keine Unverhältnismäßigkeit** vor.

## Schlussfolgerungen:

- **öffentlich zugängliche Daten** (auch wenn diese nicht allgemein verfügbar sind)  
– zB Adressdaten aus Telefonbüchern, eigene Internetrecherche, Grundbuchsdaten, Daten von „Adresshändlern“
- dürfen für **Marketingzwecke verarbeitet und verwendet werden**, wenn es **nicht unverhältnismäßig** ist, und
- bei **berechtigten Interessen** des Verantwortlichen das **Widerspruchsrecht** (insbes. beim Direktmarketing als absolutes Recht der betroffenen Person) gewahrt wird.
- Eine **Zusendung von Werbung per E-Mail** ist **nicht** nach **DSGVO**, sondern nach **§ 107 TKG ohne die Zustimmung des Empfängers unzulässig**, sofern nicht die (enge) Bestandskundenausnahme des § 107 Abs 3 TKG anwendbar ist.
- Wenn jedoch die **betroffenen Personen mehrfach (postalisch) angeschrieben** werden, könnte die **Entscheidung der Datenschutzbehörde anders** ausfallen, weil dann uU eine Unverhältnismäßigkeit vorliegen könnte, wenn diese Werbemaßnahme in zeitlich kurzen Abständen erfolgt.