



## Darf ein Immobilienentwickler auf Grundbuchsdaten zurückgreifen und Eigentümer anschreiben?

In Deutschland kam es zu einer DSGVO-Strafe gegen ein Bauträgerunternehmen und einen Vermessungsingenieur in Höhe von 50.000 Euro und 5.000 Euro

Die Datenschutzbehörde in Baden-Württemberg hat im September 2022 diese Strafe verhängt.

**Der Eigentümer eines Grundstückes** wurde mit einem **Angebot zu Ankauf für sein Haus von einem Bauträgerunternehmen angesprochen**. Eine Datenschutzinformation iSd Art 14 DSGVO enthielt das Schreiben nicht. Im Zuge des Verfahrens stellte sich heraus, dass ein **Vermesser** (der in Deutschland Zugang zum Grundbuch im Rahmen seiner Tätigkeit hat) die **Grundbuchsdaten erhoben** hat, und an den **Bauträger weitergegeben** hat.

Nach Ansicht der Aufsichtsbehörde ist dies **nicht** von einer **Rechtsgrundlage** des Art 6 Abs 1 lit a bis f DSGVO gedeckt.

Aufgrund des **Verstoßes gegen Art 14 DSGVO** und **fehlender Rechtsgrundlage** wurden die Geldstrafen sowohl gegen den Bauträger als auch gegen den Vermesser verhängt.

### Rechtssituation in Österreich

Im Gegensatz zu Deutschland ist das Grundbuch in Österreich ein öffentliches Buch, und die Einsicht in das Grundbuch ist für jede Person möglich, die sich

dafür interessiert. Ein rechtliches oder sonstige Interesse dabei ist nicht notwendig.

In **Deutschland** ist dies anders (strenger) geregelt, und eine Einsicht ins Grundbuch ist nur bei einem „**berechtigten Interesse**“ zulässig ([§ 12 GBO](#)).

Die Datenschutzbehörde und auch das BVwG haben mehrfach zur Frage der **Verwendung von Grundbuchsdaten für Marketingzwecke** Stellung genommen, und im Blog wurde schon darüber berichtet:

[Datenschutz und Grundbuchsdaten - dataprotect - Informationen zum Datenschutz in Österreich und der EU \(DSGVO, DSG\)](#)

[Direktmarketing und postalische Zusendungen durch Immobilienentwickler - dataprotect - Informationen zum Datenschutz in Österreich und der EU \(DSGVO, DSG\)](#)

[DSGVO und Akquise per Post - dataprotect - Informationen zum Datenschutz in Österreich und der EU \(DSGVO, DSG\)](#)

Aus dieser **Judikatur** ergeben sich folgende **Handlungsempfehlungen**:

- Die Marketingaktion ist in das **Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten** iSd [Art 30 DSGVO](#) aufzunehmen
- [Art 14 DSGVO](#) – **Datenschutzinformation** innerhalb von **max. 1 Monat** nach Erhebung der Daten ist zu beachten und den betroffenen Personen auch zur Kenntnis zu bringen, oder zB die Marketingaktion innerhalb dieser Frist nach Erhebung zu setzen
- Ein etwaiger **Widerspruch** der betroffenen Personen ist in jedem Fall zu berücksichtigen ([Art 21 Abs 4 DSGVO](#))
- Eine „**übermäßige**“ **Nutzung** dieser Daten ist **nicht zulässig**, da dann die berechtigten Interessen der betroffenen Personen überwiegen (Interessenabwägung iSd Art 6 Abs 1 lit f DSGVO)