

Stand: 02.04.2019

**Artikel für Haus & Grund Mietgliedermagazin, Ausgabe April 2019
bzw. Internetseite von Haus und Grund**

Der Autor ist Mitglied in Haus & Grund e. V., Vermieter und
Datenschutzbeauftragter (zertifiz.) DSGVO

**Ärger mit dem Grundversorger Strom und Gas - Vermieter als
Lückenbüßer?**

Viele Eigentümer und Vermieter von Wohnungen und Geschäftsräumen haben bereits ähnliche Erfahrungen gemacht: Ohne eigenes Zutun werden Sie von ihren Grundversorger (im Kreisgebiet E.ON) als neue Kunden begrüßt, sollen Abschläge zahlen, Einzugsermächtigungen erteilen, erhalten Rechnungen mit Mahngebühren oder sogar Post von beauftragten Inkassounternehmen. Diese beziehen sich dann auf Strom- oder Gaszähler von lange ausgezogenen Mietern oder Zeiträume der jüngsten Vergangenheit. Und das, obwohl Nachmieter übergangslos wechselten oder im abgerechneten Zeitraum kein Mieterwechsel passiert ist. Also: Falscher Adressat! Wie ist das möglich? Wie reagiere ich richtig?

Dem Vermieter ist klar: Nutzer eines Strom- oder Gaszählers ist auf eigene Rechnung der jeweilige Mieter. Ein- oder Auszugsprotokolle mit Zählernummern und Zählerständen sind im Zweifelsfall die rechtlich belastbaren Nachweise von Vermietern wie Mietern.

Gab es keinen übergangsweisen Leerstand, kann der Vermieter auch nicht der richtige Rechnungsadressat sein. Er hat den Zähler nicht genutzt. Lieferverträge werden üblicherweise vom Mieter als Nutzer des Zählers direkt mit dem Lieferanten seiner Wahl abgeschlossen. Das souveräne Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Lieferanten schließt die Meldung von Zählerständen ein. Der Vermieter ist in dieser Geschäftsbeziehung gänzlich außen vor. Und das liegt auch in seinem Interesse.

Offen bleibt die Frage für den Vermieter. Wieso erhält er dann von Grundversorgern wie E.ON die an ihn fehladressierten Schreiben und Forderungen. Das Unternehmen müßte den richtigen Vertragspartner doch kennen? Schließlich sollte dieser mit Mietvertragsbeginn oder -ende doch die Zählernutzung beim Lieferanten seiner Wahl an- oder abgemeldet haben. Dieser Lieferant ist in einer Informationskette meldepflichtig an den Netzbetreiber (Für Strom im hiesigen Fall die Westfalen Weser Netz GmbH in Paderborn, Für Gas: Stadtwerke Minden) und der informiert den Grundversorger.

Der Vermieter hat zudem keinen Einfluß darauf, wann oder wie oft ein Mieter während der Laufzeit eines Mietvertrages den Energielieferanten wechselt.

Vermieter zwangsrekrutiert

Dennoch wendet sich der Grundversorger wie selbstverständlich an den bisher unbeteiligten Vermieter. Zumeist, sobald bei Wechsel des Energielieferanten eine lückenhafte Kommunikation passiert. Zeitraubende Post für den Vermieter kommt im Mühlkreis vom Grundversorger E.ON, der gern den Hauseigentümer als vermeintlich neuen Kunden begrüßt und als Rechnungsadressaten in die Pflicht nimmt. Damit ruht sich der Versorger gleich dreifach auf dem Rücken der an sich unbeteiligten Eigentümer aus. So minimiert das Unternehmen bei Informationslücken den eigenen Kommunikationsaufwand mit anderen beteiligten Stellen wie zum Beispiel mit dem Netzbetreiber oder dem Einwohnermeldeamt. Schließlich weiß der Hauseigentümer ja am besten, wer im abzurechnenden Zeitraum Zählernutzer bzw. Mieter war. Datenschutzrechtliche Verpflichtungen werden dadurch ebenfalls geschickt auf den Vermieter abgewälzt. Im schlechtesten Fall sieht sich ein Vermieter plötzlich in der Haftungspflicht für offene E.ON-Forderungen an Ex-Mieter gedrängt. Und die dürfen sogar bis zu sechs Jahre zurückliegen. Gänzlich unverschuldet, drängt ihn der Grundversorger in aufwändige lückenlose Beweisführung. Solche Sonderrechte leitet E.ON aus seiner Stellung als Grundversorger ab. Auch dann, wenn der Vermieter selbst bisher keine Lieferbeziehung mit dem Unternehmen eingegangen ist. Die selbstverständliche Praxis kann schnell bis zur unberechtigten Inkassoforderung gegen den Vermieter gehen. Datenschutzrechte des Vermieters werden in der Umsetzung der Sonderrechte gänzlich ausgehebelt.

Für Vermieter ergibt sich aus dieser Situation eine Gemengelage von Fragen, Risiken und Zeitaufwand. Hier gilt es, den Überblick und einen kühlen Kopf zu bewahren; selbst im Falle von Mehrfachzusendungen fehladressierter Briefe. Die können die Geduld auf eine harte Probe stellen. Ein jeder würde verärgert reagieren, wenn er vom Grundversorger mit Briefen belästigt und zu Unrecht zur Kasse gebeten wird. Schließlich möchte kein Vermieter für Versäumnisse von Anderen als Lückenbüßer herhalten.

Auf die Erörterung von Rechtsgrundlagen aus dem Energierecht oder auch Details zur neuen EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO, gültig seit 25. Mai 2018) wird in diesem Artikel aus Umfanggründen verzichtet. Vielmehr zielt die Information darauf ab, Vermietern einige praxisgerechte Anregungen und Tipps zu geben, um wenn gefordert, Aufwand und Rechtsrisiko klein zu halten. Worauf Sie besonders achten sollten, sagen Ihnen die nachstehenden Tipps.

Gehören Sie auch zu den betroffenen Vermietern? Sind Sie an der Fortsetzung des Erfahrungsaustausches, an Praxistipps und Handlungsempfehlungen zum Umgang mit lästigen und falsch adressierten E.ON-Briefen interessiert. Dann sind wir auf Ihr Feedback gespannt. Schreiben Sie der Redaktion unter thorsten.meinsen@gmx.de.

Thorsten Meinsen



QR-Code: Vorlagen

Worauf sollten Sie achten!

Antworten Sie zeit- und kostensparend

- Wer als Vermieter fälschlich adressierte Briefe dem Grundversorger E.ON **per E-Mail** mit Widerspruch beantwortet, ist im Vorteil. Das spart Zeit und Portokosten.
Eine Mustervorlage findet sich Online unter folgender Verlinkung. Geben Sie den Link im Browserfenster Ihres PCs ein oder scannen Sie den nebenstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone:
<https://www.dropbox.com/sh/q2i1sgnbf4xofgx/AADmO7q88u0wVdrDMKS1VP6Ta?dl=0>
Die Vorlage zeigt die zur Klärung wichtigen Informationen und läßt sich vom Nutzer fallweise schnell anpassen. Gespeicherte Sendeprotokolle einer E-Mail sind wie der Beleg eines Einschreibens.
Verzichten Sie auf telefonische Versuche der Klärung. Tun Sie sich nicht die Warteschleifen und Zweifel der Ungewissheit eines korrekten Ergebnisses an.
Berechtigte Beschwerden an den Grundversorger verschaffen Ihnen zwar Luft, schützen Sie aber nicht vor weiteren Schreiben als falsche Empfänger. Mehrfachschreiben des Grundversorgers können Eigentümer zusätzlich vor eine harte Geduldsprobe stellen. Wägen Sie ab, welcher der Vorschläge Ihnen die schnellste Klärung bringt.

Antworten Sie datenschutzkonform und rechtssicher

- Bitten Sie Ihre Geschäftsraum- wie Wohnungsmieter, Ihnen eine **Einverständniserklärung** zur möglichen Weitergabe personengebundener Daten an die Energieversorger zu unterschreiben. Idealerweise funktioniert dies mit dem Neuabschluss eines Mietvertrages oder im Nachhinein mit Bezug auf die neue Rechtslage. Achtung! Eine solche Erklärung folgt Pflichtinhalten, die in der Praxis variabel umgesetzt werden. Das Muster einer Einverständniserklärung des Mieters finden Sie Online. Dazu geben Sie den obenstehenden Link im Browserfenster Ihres PCs ein oder scannen Sie den QR-Code mit Ihrem Smartphone.
- **Mehr zu Pflichten und Rechten aus der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) finden Sie ebenfalls auf der Internetseite von Haus & Grund**
- Teilen Sie den Grundversorger auf Nachfrage zur Zuständigkeit des Zählers lediglich die zur Klärung zwingend notwendigen personengebundene Daten Ihrer Mieter mit.
In der Regel sind dies zur Zählernummer und Abrechnungszeitraum, der Nachname/Vorname des Nutzers und ggf. seine postalische Erreichbarkeit.

Lassen Sie sich nicht zur Einzugsermächtigung drängen

- Unbedingt vermeiden. Dann haben Sie nicht nur den Klärungsaufwand zur Zählernutzung, sondern müssen gegebenenfalls auch der Rückzahlung vom Grundversorger veranlasster Abbuchungen hinterherlaufen.

Vorübergehender Leerstand? Umgehend ummelden!

- Haben Sie zwischen Auszug und Neuvermietung einen zeitweiligen Leerstand? Dann melden Sie sich umgehend mit dem Auszugsdatum als Zählernutzer an. Auf der Geschäftsstelle eines vor Ort erreichbaren Versorgers Ihrer Wahl können Sie eine solche Ummeldung bei Bedarf im persönlichen Gegenüber klären. Lassen Sie sich eine Bestätigung der Antragstellung mit Datum geben. Bei Neuvermietung melden Sie mit Einzugsdatum ihre Zählernutzung wieder ab. Ihr Wahllieferant kommuniziert zur Zählernutzung mit dem

Stand: 02.04.2019

**Artikel für Haus & Grund Mietgliedermagazin, Ausgabe April 2019
bzw. Internetseite von Haus und Grund**

Gastautor: Thorsten Meinsen

Der Autor ist Mitglied in Haus & Grund e. V., Vermieter und
Datenschutzbeauftragter (zertifiz.) DSGVO

Als Vermieter dem Datenschutz gerecht werden

**Seit 25 Mai 2018 gilt ein verschärftes einheitliches EU-Recht zum Schutz
personengebundener Daten (DSGVO). Davon ist auch das Verhältnis
Vermieter/Mieter betroffen. Wie setze ich als Vermieter diese Pflichten
rechtssicher um?**

Vermieter, die Ihre mietvertragliche Geschäftsbeziehung für Wohn- oder
Geschäftsraume rechtssicher gestalten wollen, sollten die aktuelle Datenschutz-
grundverordnung beachten.

Diesbezo-gen sind sie verpflichtet, die personengebunden Daten Ihrer Mieter
gegen den Zugriff anderer Stellen und auch gegen einen Datenverlust zu
schützen.

Im rechtsicheren Mietverhältnis bedeutet dies zunächst, sich das Einverständnis
der Mieter für die mögliche bedarfsweise Weitergabe durch den Vermieter zu
sichern.

Eine rechtkonforme Einverständniserklärung kennzeichnet konkrete Transparenz.
Zu welchem Zweck werden welche personengebundenen Daten an welche Stellen
vom Vermieter weitergegeben. Der Hinweis auf die Rechtsgrundlage zum
Datenschutz, das Widerspruchsrecht des Mieters und bestenfalls noch eine kurze
Datenschutzerklärung komplettiert diese Unterlage.

Restriktive Datenerfassung und Weitergabe

Als Adressaten einer Weitergabe kommen gleich mehrere Interessenten in Frage,
die sich diesbezo-gen an den Vermieter wenden können. Zum Beispiel die
Energiedienstleister, sobald Zweifel zum Nutzer des Zählers bestehen. Neben
dem Grundversorger sind dies die Netzbetreiber Strom und Gas. Auch Behörden
können Adressaten für eine begründete Weitergabe personenbezogener
Mieterdaten sein. Diese Zielgruppen sind in der Einverständniserklärung konkret
aufzuführen. Das gilt auch für den Zusammenhang der Datenweiterleitung. Je
beliebiger eine solche Erklärung abgefasst ist, umso höher die
Wahrscheinlichkeit, dass sie Anlass zur Beanstandung liefert.

Grundsätzlich ist vom Vermieter zu prüfen, ob die Weitergabe von Mieterdaten
für die Geschäftsbeziehung Mieter/Vermieter unerlässlich ist. Es gilt der
Grundsatz: Gerade soviele Daten wie zwingend zur Klärung eines konkreten
Sachverhalts nötig sind, dürfen weitergeleitet werden

Mit dem Grundsatz „Weniger ist mehr“ fahren Vermieter bereits bei der Erfassung und Verarbeitung von personengebundenen Mieterdaten gut. Sichere Aufbewahrung vor Einsicht von Dritten und Schutz vor Datenverlust, ob in Papierform oder Online, fordert die Verordnung zusätzlich zu einer restriktiven Weitergabe ein.

Geht es zum Beispiel um die Klärung eines Stromzählernutzers für einen bestimmten Zeitraum sind die Zähler-Nummer, Name, Vorname und der Zeitraum der Nutzung maßgeblich. Darüber hinaus ein Geburtsdatum oder die telefonische Erreichbarkeit anzuführen widerspräche dem Zweck der Datenschutzgrundverordnung ist damit angreifbar.

Für den Vermieter empfiehlt es sich daher auch das Ein- und Auszugsprotokoll mit den Energie-Zählerständen auf das Nötigste an personengebundenen Informationen beschränken. So kann dieser ihn bei Bedarf ohne Textschwärzungen gegenüber den Energiedienstleister als Nachweis nutzen.

Rechtslage mit Handicap

Die Einverständniserklärung des Mieters wird freiwillig gegeben und kann jederzeit widerrufen werden. Dieser Hinweis gehört in jede Einverständniserklärung. Das kann sich für den Vermieter in der Praxis als Handicap erweisen. Ein Widerruf gefährdet die Aufklärung von Sachverhalten, wenn der Vermieter personengebundene Daten nicht nennen darf. Für einen solchen Fall muß sich die Rechtsprechung noch erklären. Momentan ist im Eintrittsfall der Vermieter in solchem Fall noch auf sich gestellt. Meistens passiert so eine Klärung durch Rechtsprechung in Präzidenzfällen. Aus Sicht der Vermieter gilt es also zu beobachten, was sich an dieser Front tut.

Übrigens, selbstverständlich soll die Datenschutzgrundverordnung auch Persönlichkeitsschutzrechte des Vermieters schützen. Stets kritisch hinterfragen und nur soviel eigener personengebundenen Daten weitergeben, wie zur Klärung des Sachverhalts unbedingt notwendig sind. Sollte ich als Vermieter dem Grundversorger zum Beispiel meine mobile Telefonnummer überlassen?

Unseriöse Abmahnpraktiken ausgeschlossen

Was passiert bei einem Verstoß gegen die Datenschutzgrundverordnung, wer ahndet ihn? Beruhigend ist zunächst, dass in solch einem Fall eine Abmahnbereicherung durch unseriöse Praktiken ausgeschlossen ist. Beschwerden verfolgt die Aufsichtsbehörde für Datenschutz des zuständigen Bundeslandes. In gravierenden Fällen kann diese tatsächlich empfindliche Strafzahlungen verhängen. Im Vermieterfall ist es eher wahrscheinlich, dass ein Behördeneingriff ersatzweise eine recht aufwändige Nachweispflicht unter Fristsetzung nach sich zieht. In dem Fall hat der Vermieter nachzuweisen, wie er den Datenschutz realisiert. Auflagen sind möglich.

Vorlagen als sinnvolle Unterstützung

Im Sinne von mehr Transparenz kann es in der Praxis sinnvoll sein, die unverzichtbare Einverständniserklärung des Mieters durch ein separate

Datenschutzerklärung zu ergänzen. In dieser Information „Ich/Wir beachten den Datenschutz“ erläutert der Vermieter formgerecht, wie er die personengebundenen Daten seiner Mieter schützt.

Vielfach gebührenfreie Vorlagen lassen sich bequem aus dem Internet herunterladen und auch ergänzen. Sind Sie mit einer eigenen Homepage gewerblich aktiv? Dann gehört Ihre Datenschutzerklärung zwingend auf die Homepage. Die eine gültige Vorlage gibt es nicht. Was verpflichtend hereingehört legt die Verordnung zwar fest, das „Wie“ bietet jedoch einigen Freiraum.

Hilfreiche Webseiten zur Datenschutz-Grundverordnung

<https://dsgvo-gesetz.de/>

<https://www.kostenlose-urteile.de/>

<https://www.datenschutzexperte.de/datenschutz-muster/>

<https://www.vermieter-ratgeber.de/musterschreiben-im-zuge-der-datenschutzgrundverordnung-dsgvo>

Musterschreiben: Widerspruch wegen „falscher Rechnungsadressat“

E-Mail-Sendeprotokoll als Nachweis speichern!

Gesendet: Dienstag, 26. Februar 2019 um 22:15 Uhr

Von: markmustername@gmail.com

An: kundenservice@eon.de

Betreff: Rechnungs-Nr. XXXXXXXXXXXXX, Falscher Rechnungsadressat, falsches Schlußdatum
Zähler Nr. xxxxxx

Musterschreiben E-Mail

kundenservice@eon.de

**Betreff: Ihr Schreiben vom 19.02.2019_Schlußrechnung 20.12.-2018 bis 30.01.2019,
Falscher Rechnungsadressat, falsches Schlußdatum**

**Zähler-Nr. XXXXXX Strom / Rechnungs-Nr. XXXXXXXXXXXXX / Ihre Vertragskonto-Nr.
XXXXXXXXXXXX**

Verbrauchsstelle Musterstr. 10, 32423 Minden

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem o. a. Schreiben und Verbrauchsstelle haben Sie mich fälschlicherweise als Rechnungsadressat eingesetzt.

Ihr Vertragnehmer ist der Mieter der Geschäftseinheit und Nutzer des Zählers, was ich Ihnen mit meiner E-Mail vom 31.12.2018 als Antwort auf Ihr Schreiben vom 20.12.2018 bereits mitgeteilt hatte.

Korrigieren Sie den Rechnungsempfänger und bitte auch das falsche Enddatum Ihrer Schlußrechnung in Ihrem System:

Ihr Rechnungsenddatum: 31.01.2019 (statt 30.01.2019)

Ihr Rechnungsempfänger:

Herr Tony Mustermann
Mustermannstraße 12
32427 Minden

Mit freundlichen Grüß

Mark Mustername

Einwilligungserklärung Datenaustausch

Hiermit willige ich in die Weitergabe meiner personenbezogenen Daten durch den Vermieter zum Zwecke des Austausches des Zählernutzers und seiner Zählerstände (Strom, Gas) mit dem zuständigen Netzbetreibern Energie Weser Netz GmbH, den Stadtwerken Minden und dem Grundversorger eon oder von diesen beauftragte Inkassounternehmen ein.

Der Informationsaustausch erfolgt bedarfsbezogen in folgenden Fällen:

- bei Einzug
- bei Auszug
- bei Abfragen des Netzbetreiber oder des Grundversorgers an den Vermieter zur Ermittlung oder Zuordnung eines Zählernutzers zu Verbrauchszeiträumen oder diesbezogenen Inkassoforderungen

Zur Information

Wir sind als Vermieter dem Schutz der personenbezogenen Daten nach der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) vom 25.05.2018 verpflichtet.

Widerrufsrecht: Diese Einwilligung kann ganz oder auch teilweise jederzeit formlos schriftlich widerrufen werden. Einen Widerruf ist gegebenenfalls schriftlich an den Vermieter durch Nachricht per Post zuzusenden.

Ich wurde als Mieter gleichzeitig darüber informiert, dass mich die gegebene Einwilligung nicht davon entbindet innerhalb der ersten 7 Tagen nach Einzugsdatum auf eigenen Namen und Rechnung den Bezug von Strom und Gas bei einem Energieversorger meiner Wahl (zum Beispiel Stadtwerke) anzumelden. Als Anmeldedatum, ebenso wie die für Zählerstände gilt das Datum des Einzugs und die Übergabestände gemäß Mietvertrag oder Anlage zum Mietvertrag.

Datum:

Name, Vorname in Druckschrift und
Unterschrift des Mieters