

Drohnenaufnahmen und Datenschutz in der Immobilienvermarktung

Bewegte Bilder und Drohnenaufnahmen werden zunehmend bei der Vermarktung von Immobilien eingesetzt. Die Verwendung von Drohnenaufnahmen hat jedoch datenschutzrechtliche Aspekte.

VON THOMAS SCHWEIGER



Dr. Thomas Schweiger,
dataprotect SMP Schweiger
Mohr & Partner Rechtsan-
wälte OG in Linz

Immer wenn personenbezogene Daten von natürlichen Personen verarbeitet werden, und das ist bei Drohnenaufnahmen, die Objekten und damit letztlich auch den Bewohner:innen derselben zugeordnet werden können, ist eine Rechtsgrundlage erforderlich. Wenn Aufnahmen angefertigt werden, ist auf jeden Fall zu beachten, dass keine Personen (zB im Garten, vor der Haustüre) abgebildet sind, und auch Kraftfahrzeuge (insbes. mit Kennzeichen) sollten vermieden werden.

Eine der Möglichkeiten wäre, dass sich der Makler von allen betroffenen Personen (= Eigentümer:innen, Bewohner:innen der abgebildeten Objekte) eine **freiwillige, jederzeit widerrufliche** Einwilligung (Art 6 Abs 1 lit a DSGVO) einholt. Dies wird zB im Bereich von Einfamilienhäusern uU eine gangbare, rechtssichere Möglichkeit sein, die Drohnenaufnahmen zu verwenden. Handelt es sich bei den abgebildeten Objekten um Mehrparteienhäuser, wird es wohl schwierig, diese Rechtsgrundlage zu verwenden.

Der **Maklervertrag** (Art 6 Abs 1 lit b DSGVO) selbst kann **nicht** als Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von Bildaufnahmen durch Drohnen zur Vermarktung herangezogen werden, insbes. wenn angrenzende Grundstücke auf den Bildaufnahmen zu sehen sind. Es ist für die Erfüllung des Maklervertrages nicht erforderlich, die Bildaufnahmen zu erstellen und zu verwenden. Es bleibt zu prüfen, ob die Drohnenaufnahmen auf das **berechtigte Interesse der Makler:innen oder der Auftraggeber:innen** (Art 6 Abs 1 lit f DSGVO) gestützt werden kann. Die möglichst umfassende Darstellung der Lage des vermarkteten Objektes ist ein berechtigtes Interesse im Rahmen der Vermarktung. Die Verwendung von Bildaufnahmen durch Drohnen kann auch als erforderlich angesehen werden, um dieses Ziel zu erreichen. Das Interesse der Nachbarn ist, dass keine Drohnenaufnahmen angefertigt werden, auf denen ihr Grundstück dargestellt wird, und diese Aufnahmen im Rahmen der Vermarktung auf Plattformen im Internet er-

sichtlich sind. Diese Interessen sind gegeneinander abzuwägen, und soweit überblickbar gibt es dazu keine Entscheidungen der Datenschutzbehörde oder sonstiger Behörden oder Gerichte, sodass keine gesicherte rechtliche Beurteilung der Situation möglich ist.

Wenn zB Personen erkennbar abgebildet sind oder auf einem KFZ das Kennzeichen erkennbar ist, dann überwiegen jedenfalls die Interessen der Nachbarn. Wenn jedoch die Aufnahmen so gestaltet sind, dass diese zB ähnlich Google Maps oder Google Earth-Aufnahmen sind, dann wird vermutlich davon auszugehen sein, dass die Interessen der betroffenen Personen nicht zu sehr beeinträchtigt sind. Ob die Datenschutzbehörde dieser Ansicht folgen würde, kann jedoch nicht vorhergesagt werden, da die Entscheidungen auch immer vom konkreten Einzelfall abhängig sind.

Zu beachten ist auch, dass die Nachbarn nach der DSGVO ein **Widerspruchsrecht** geltend machen können. Wenn die betroffenen Personen dieses Recht ausüben, dann sollte die Bildaufnahme geprüft werden, ob zB aus besonderen Gründen die Persönlichkeitsrechte mehr beeinträchtigt sind als zB durch Google Maps, und eventuell dem Widerspruch nachgekommen werden.

Wenn die Bildaufnahmen im Rahmen der Vermarktung verwendet werden, ist es auch notwendig, **auf die Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten hinzuweisen** und eine **Zugangsmöglichkeit zur umfassenden Datenschutzinformation** iSd Art 13 DSGVO zu geben. In der Datenschutzinformation ist dann auch die Verarbeitung der Bilddaten von Nachbargrundstücken aus dem berechtigten Interesse der besseren Darstellung des vermarkteten Objektes (berechtigtes Interesse iSd Art 6 Abs 1 lit f DSGVO) zum Zwecke der Vermarktung des Objektes (Zweck) aufzunehmen. Auch auf das Widerspruchsrecht für die betroffenen Personen ist in der Datenschutzinformation hinzuweisen. ♦