

Datenschutz für Makler und Verwalter

Das neue Datenschutzregime, das demnächst mit 25. Mai 2018 EU-weit verbindlich wird, statuiert u.a. zusätzliche Informations- und Dokumentationspflichten gegenüber Betroffenen. Das bedeutet jedenfalls mehr Aufwand, mehr Verantwortung und höhere Strafen als bisher.

VON KARIN SAMMER

Die Spatzen pfeifen es schon von den Dächern, ein neues Datenschutzregime wird mit 25. Mai 2018 europaweit verbindlich. So gut wie jedes Unternehmen, jede Firma und jedes Portal ist davon betroffen, sobald in irgendeiner Art und Weise personenbezogene Daten erfasst oder verarbeitet werden. Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) steckt den Rahmen ab, innerhalb dessen personenbezogene Daten erfragt, gesammelt, verarbeitet, gespeichert und weitergegeben werden dürfen. Das bedeutet für nahezu alle Unternehmen Handlungsbedarf bei Verträgen, internen Abläufen und Datensicherheitsmaßnahmen. Was nun genau zu tun ist und wie die Anforderungen umgesetzt werden sollen, darüber herrscht noch große Unsicherheit.

Was ändert sich?

Es wird keine Meldepflicht bei der Datenschutzbehörde mehr geben. Künftig obliegt es dem jeweiligen »Verantwortlichen« selbst, ein sogenanntes Verarbeitungsverzeichnis aller Verarbeitungen personenbezogener Daten zu führen, das auf Anfrage der Datenschutzbehörde vorzulegen ist. Um die Führung eines sogenannten Verarbeitungs-

verzeichnisses wird wohl kaum ein Unternehmen herumkommen, es sei denn, es verarbeitet personenbezogener Daten nur gelegentlich. Der Mindestinhalt dieses Verzeichnisses entspricht, abgesehen von der Speicherdauer, im Wesentlichen dem Inhalt der bisherigen Meldung an das DVR. Das Verzeichnis soll die betreffenden Verarbeitungsvorgänge dokumentieren und der Aufsichtsbehörde als Ausgangspunkt für ihre Kontrollmaßnahmen dienen. Umgekehrt kann es in Anbetracht der hohen Strafen bei der Beweisführung helfen, um nachzuweisen, dass die Verarbeitung rechtmäßig erfolgte. Auch wenn Immobilienunternehmen wahrscheinlich nicht im Fokus der Datenschutzbehörde stehen werden, ist eine Überprüfung auch von kleineren Unternehmen nicht auszuschließen, wenn etwa Kunden, Mieter, Wohnungseigentümer oder ehemalige Arbeitnehmer eine Beschwerde bei der Behörde einbringen. Der ÖVI wird als Hilfestellung ein anpassbares Musterverzeichnis zur Verfügung stellen.

Worüber sind Betroffene zu informieren?

Damit personenbezogene Daten verarbeitet werden dürfen, bedarf es nur dann einer Einwilligung, wenn die Verarbeitung nicht zur Vertragserfüllung notwendig, durch berechnete Interessen gerechtfertigt, zur Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung erforderlich oder im öffentlichen Interesse geboten ist.

Für die gängige Datenverarbeitung, wie sie etwa in Hausverwaltungen im Rahmen der Miet- oder Wohnungseigentümerverwaltung erfolgt, wird – solange es sich nicht um sogenannte sensible Daten etwa zur Gesundheit, Religionsbekenntnis, Gewerkschaftszugehörigkeit etc. handelt – keine Einwilligung der Betroffenen erforderlich sein, da sich die Zulässigkeit der Datenverarbeitung auf den Rechtsgrund der Vertragserfüllung sowie →



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

WAS ist zu tun?

- ◆ das Führen eines Verarbeitungsverzeichnisses
- ◆ Informationsverpflichtungen/Datenschutzerklärungen gegenüber Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern
- ◆ Vertragliche Absicherung gegenüber Auftragsverarbeitern
- ◆ Gegebenenfalls eine Risikoabschätzung
- ◆ Auskunftsrechte betroffener Personen
- ◆ Dokumentation

der rechtlichen/gesetzlichen Verpflichtung stützt. Dies gilt ebenso für den Makler, der etwa allgemeine personenbezogene Daten von Interessenten zum Zweck der Interessentenverwaltung auf der Rechtsgrundlage der Vertragserfüllung bzw. der Anbahnung eines Vertrages verarbeitet.

Wenn auch keine Einwilligung erforderlich ist, schreibt die DSGVO vor, dass der Verantwortliche den Betroffenen dennoch gewisse Informationen über die Datenanwendungen zur Verfügung zu stellen hat. Diese Datenschutzinformation hat den Namen und die Kontaktdaten des Verantwortlichen (und ggf. seiner Vertreter), Verarbeitungszwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung, die Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden und ggf. Empfänger der Daten zu enthalten.

Die Informationen sind den Betroffenen zum Zeitpunkt der Erhebung der Daten zur Verfügung zu stellen. Es empfiehlt sich daher, eine Datenschutzinformation anzufertigen, die bereits beim ersten Kontakt dem Kunden bzw. betroffenen Vertragspartner (z.B. beim Abschluss des Vermittlungsauftrags, Mietvertragsabschluss etc.) ausgehändigt werden kann oder zumindest einen Hinweis zu erteilen, dass personenbezogene Daten verarbeitet werden und

wo allenfalls weitere Datenschutzinformationen etwa auf der Website abgerufen werden können (z.B.: [Firmawortlaut] verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter ... zu finden.) Der Hinweis auf die Datenschutzinformation könnte ebenso in der Korrespondenz (etwa im email-Footer, Briefpapier etc.)

mit allen Verantwortlichen, keine Subauftragsvergabe ohne vorherige schriftliche Genehmigung) zur Folge hat.

Recht auf Auskunft

Die DSGVO räumt Betroffenen auch das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung sowie das Recht



oder allenfalls auch in den jeweiligen Verträgen implementiert werden.

Wer muss informieren?

Die Informationspflicht trifft nach der DSGVO immer den datenschutzrechtlichen Verantwortlichen (d.h. derjenige, der über den Zweck und die Mittel der Verarbeitung entscheidet). Der Auftragsverarbeiter hingegen verarbeitet personenbezogene Daten im Auftrag des Verantwortlichen und entscheidet z.B. nicht über den Zweck der Verarbeitungen sondern verarbeitet die Daten nur auf dokumentierte Weisung des Verantwortlichen. Ob der mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragte Hausverwalter als direkter Stellvertreter des Hauseigentümers bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft datenschutzrechtlich als »Verantwortlicher« oder als »Auftragsverarbeiter« zu sehen ist, ist bisweilen unklar. Argumentierbar erscheinen beide, allerdings ist zu berücksichtigen, dass die jeweilige Zuordnung unterschiedliche Anforderungen (als Auftragsverarbeiter z.B. das Erfordernis vertraglicher Vereinbarungen

auf Datenübertragbarkeit ein. Betroffene (z.B. Interessenten, Mieter oder Wohnungseigentümer) könnten Auskunft darüber verlangen, ob bzw. welche personenbezogene Daten von ihm/ihr gespeichert werden, was die Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist und an wen gegebenenfalls diese Daten übermittelt wurden. Die Informationen sind grundsätzlich kostenlos binnen eines Monats zu erteilen.

Fraglich ist, wie weit diese Auskunftspflicht reicht? Gem. Art 15 DSGVO hat der Verantwortliche eine Kopie der personenbezogenen Daten, die Gegenstand der Verarbeitung sind, zur Verfügung zu stellen. Hierbei kann es sich um emails, Briefe, Auszüge aus Datenbanken, Befunde etc. handeln. Zu hinterfragen ist, ob dies auch für Dokumente und Korrespondenz gilt, von denen der Betroffene bereits Kenntnis hat (etwa emails, die der Betroffene selbst an das Unternehmen geschickt hat oder Dokumente, die ihm bereits einmal ausgehändigt wurden).

In diesem Zusammenhang ist die Befürchtung nicht unbegründet, dass besonders rechtsverdichtete →

Tipp

Eine Vielzahl an Mustervorlagen sind auch unter: www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Musterdokumente-zur-EU-Datenschutzgrundverordnung.html erhältlich.

Zeitgenossen dieses Auskunftsrecht zum Anlass oder zum Vorwand nehmen, Verwaltungen mit rigorosen Anfragen einzudecken. Gerade bei Dauerschuldverhältnissen könnte dies ein ungeahntes Ausmaß annehmen.

Eine Möglichkeit, derartige Ansinnen einzuschränken, bietet jedenfalls Erwägungsgrund EG O63, dass der Verantwortliche, wenn er eine große Menge von Informationen über die betroffene Person verarbeitet, eine Präzisierung verlangen kann, auf welche Information oder auf welche Verarbeitungsvorgänge sich das Auskunftersuchen bezieht. Verweigert werden kann die Auskunft aber nur, wenn offenkundig unbegründete oder – insbesondere im Fall von häufiger Wiederholung – exzessive Anträge einer betroffenen Person vorliegen – in diesem Fall kann die Auskunft auch von einem angemessenen Entgelt abhängig gemacht werden, das Verwaltungskosten für die Verständigungsschreiben berücksichtigt.

Die Beweislast hierfür trifft jedoch den Verantwortlichen.

Recht auf Löschung

Betroffene können auch Auskunft darüber verlangen, wie lange die Daten gespeichert

werden. Die geplante Speicherfrist ist entsprechend der Bestimmungen der DSGVO nach Möglichkeit in das Verzeichnis aufzunehmen. Personenbezogene Daten dürfen grundsätzlich nur solange gespeichert werden, solange es für die Zwecke, für die sie verarbeitet werden, erforderlich ist. Das ist leichter gesagt als getan, zumal das Löschen von Datensätzen in verschiedenen Softwaresystemen mitunter auch Einfluss auf bereits erstellte Abrechnungen haben kann. Darüber hinaus ergeben sich im immobilienrechtlichen und steuerlichen Kontext unterschiedlich lange Abrechnungs- und Aufbewahrungsfristen bzw. Fristen für die Verfolgung von Rechtsansprüchen, was automatisierte Löschvorgänge überdies erschwert. Verweigert werden kann die Löschung, wenn das Speichern zum Erfüllen der rechtlichen Verpflichtung oder eines berechtigten Interesses nötig ist. Insbesondere bei Dauerschuldverhältnissen wie Mietverhältnissen aber auch für die Verwaltung von Wohnungseigentum werden entsprechend lange Speicherfristen argumentierbar sein (mindestens sieben Jahre (BAO), zehn Jahre (§ 20 MRG), 22 Jahre (USTG), 30 Jahre (Kaution, Rücklagenbeiträge im WEG). ♦

...optimal versichert

Professionelle Betreuung für Immobilitätstreuhandler und Klienten



Innovative Versicherungslösungen
Rechtsbeistand im Schaden
Schulung Ihrer Mitarbeiter in Versicherungsfragen
Internationale Verbindungen

Ihr persönlicher Berater:



Geschäftsführer
Herbert Jindracek

con | securia

Versicherungsmakler- und beratungsgesellschaft m.b.H.

1030 Wien, Gärtnergasse 8 / 4
Tel: 01/7151999 Fax: 01/715199919
e-mail: office@consecura.at www.consecura.at