

1. Messdienstleister hat eine Datenpanne: wer meldet an wen was?

Der Messdienstleister muss diese nach Art. 33 Abs. 2 DSGVO unverzüglich an Sie melden, wenn Ihre Daten betroffen sind, da Sie „Verantwortliche Stelle“ im Sinne der DSGVO sind. Der Messdienstleister ist regelmäßig Auftragsverarbeiter und Ihnen damit weisungsgebunden und kein „Dritter“. Sie müssen eine Datenpanne auch des Messdienstleisters, der Ihre Auftragsdatenverarbeitung durch den Messdienstleister betrifft, daher innerhalb von 72 h der Behörde melden (Art. 33 Abs. 1 DSGVO).

2. Handwerkerrechnungen mit anhängenden Stundenzetteln auf denen die Telef.-Nr. der ausgezogenen Mieter stehen, Aufbewahrungsfrist der Rechnung versus Löschungsrecht DSGVO?

Lösung hier wäre eine mögliche Schwärzung der Telefonnummer auf dem Stundenzettel.

3. Muss ich den Handwerker zur Beauftragung nun immer eine Verschwiegenheitsvereinbarung mitsenden? Das wurde mir heute seitens meines Softwareherstellers gesagt.

Nein. Der Handwerker unterliegt seinerseits der DSGVO und darf die Daten, die ihm übermittelt werden, seinerseits nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung ist ihm nicht erlaubt. Einer Verschwiegenheitsverpflichtung bedarf es daher nicht. Dies ist nicht zu verwechseln mit einer im Rahmen einer Auftragsverarbeitung abzugebenden Verschwiegenheitsverpflichtung. Auftragsverhältnisse mit Handwerkern sind aber keine Auftragsverarbeitungsverhältnisse i.S.d. DSGVO.

4. Muss das "Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten" aushängen oder nur gesammelt werden in einem Ordner? Falls jemand mal prüfen kommt hab ich alles komplett.

Die Verarbeitungsverzeichnisse müssen nicht aushängen. Sie brauchen auch nicht den Betroffenen – d.h., Personen, deren Daten Sie speichern und die Ihnen gegenüber Auskunftsrechte etc. haben – nicht gezeigt werden. Lediglich die Aufsichtsbehörde und damit das Landesamt für Datenschutz hat einen Anspruch auf Einsichtnahme. Die Dokumente werden daher nur auf Anforderung vorgelegt.

5. Ich habe eine Anfrage eines Vermieters bekommen, dass er (als Vermieter) dafür sorgen muss, dass wir als Dienstleister die DSGVO einhalten: "Ab Mai gilt in Deutschland die DSGVO und damit die Pflicht der Vermieter Datenschutzregelungen mit Verwaltern zu treffen. Gibt es hierzu von Ihnen eine ADV ?" "Müssen wir als Verwalter alle Vermieter (persönlich) mit einer ADV-Vereinbarung ausstatten?"

Antwort: Nein, Sie sind als Verwalter Funktionsträger und nicht Auftragsverarbeiter. D.H.: Sie können selbst eigene Entscheidungen im Verlauf Ihrer Verwaltungstätigkeit treffen. Sie sind regelmäßig vom Vermieter bevollmächtigt. Auftragsverarbeiter sind weisungsgebunden und in einem solchen Falle wäre der Vermieter „Verantwortliche Stelle“ für Ihre Tätigkeiten nach der DSGVO und nicht Sie. Auftragsverarbeiter sind in der Regel IT- oder Mess-Dienstleister oder Unternehmen, die Ihre Homepage hosten. Unabhängig davon sind Sie zur Einhaltung der DSGVO verpflichtet. Gegenüber dem Vermieter ergibt sich Ihre Berechtigung Daten zu erheben und zu verarbeiten aus Art. 6 Abs. 1 lit b DSGVO (Vertragsdurchführung).

6. Muss ich bei der Angabe des Datenschutzbeauftragten zwangsläufig eine Telefon-Nr. angeben oder reicht eine E-Mail-Adresse?

Nein, E-Mail-Adresse ist ausreichend „datenschutzbeauftragter@ ... und Postanschrift z.Hd. von: (mit interner Weiterleitung an DS-Beauftragten)

7. Eine Auftragsverarbeitungsvereinbarung muss mit jedem Eigentümer geschlossen werden. Muss diese auch mit jedem Mieter geschlossen werden oder reicht es aus, wenn die Mieter ein Informationsschreiben erhalten?

Es muss keine Auftragsverarbeitung mit dem Eigentümer geschlossen werden, da der Verwalter nicht als Auftragsverarbeiter, sondern als Funktionsträger unterwegs ist (Wie auch Steuerberater und Rae). Funktionsträger können eigene Entscheidungen treffen und sind in Ihrer Tätigkeit nicht weisungsgebunden.

8. Welche Möglichkeiten habe ich zur regelmäßigen Mitarbeiterschulung bzw. auch bei Neueinstellungen? Gibt es E-Learning-Programme zu diesem Thema, die entweder vom Verband angeboten oder empfohlen werden und auf unsere Branche zugeschnitten sind? Wie oft muss ich meine Mitarbeiter schulen? Jährlich oder alle zwei Jahre? E-Learning-Programme, die in regelmäßig festgelegten Abständen erledigt werden mussten. Im Anschluss daran hat man einen Test gemacht und mit Bestehen des Tests eine Teilnahmebestätigung zur Vorlage bei der Führungskraft bekommen. So etwas stelle ich mir hilfreich vor.

Sie können Schulungen durch Dienstleister durchführen lassen. Bei Neueinstellungen sollten Sie den datenschutzrechtlichen Kenntnisstand des Kandidaten abfragen. Eine eigene Schulung für eine Neueinstellung ist unseres Erachtens in der Regel nicht erforderlich. Allerdings sollte dem Mitarbeiter im Rahmen der Verpflichtung auf die Verschwiegenheit die Mitarbeiterrichtlinie ausgehändigt werden, in der der generelle Umgang mit personenbezogenen Daten dargestellt wird.

Es gibt eLearning-Programme zum Thema Datenschutz, die auf die Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft zugeschnitten sind. Darunter gibt es auch solche, die einen Test beinhalten. Vom Verband werden noch nicht eLearning-Programme angeboten. Zu den Intervallen gibt es keine Vorgaben. Eine jährliche Schulung sollte jedoch ausreichen.

9. Dürfen wir denn weiterhin Bilder von Objekten als Referenzadresse abbilden?

Ein Gebäude als solches ist kein personenbezogenes Datum und darf daher aus datenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich abgebildet werden. Auch nach Urheberrecht dürfen Fotografien angefertigt und verwendet werden, wenn die Fotografie von öffentlichen Wegen und Plätzen aus angefertigt wurde. Werden Bilder verwendet, die vom privaten Grund aus angefertigt wurden, ist eine Einwilligung erforderlich.

10. Darf ich eine Adressliste mit Tel-Nr. und e-mail-Adressen der Miteigentümer einer WEG noch per ungesichertem e-mail an eine Nachfolgeverwaltung (im Zuge der Übergabe der Verwaltung an den nachfolgenden Verwalter) senden, oder ist in diesem Fall der Postversand erforderlich / sinnvoll?

Dies ist eine Frage der IT-Sicherheit. Wir empfehlen in diesen Fällen die Datei zu verschlüsseln und das Passwort über einen anderweitigen Kommunikationsweg zu übermitteln. In diesem Fall können Dateien auch per Email versandt werden.

11. Stichwort Nachbelehrungspflichten: Wäre es vielleicht eine Lösung das Informationsblatt als Anhang aller Mailnachrichten und Postsendungen zu hängen, ohne einen Eigentümer explizit an zu schreiben??

Damit wären meines Erachtens alle Informationspflichten erfüllt.

12. Gibt es eine Verpflichtung zum Führen einer sog. „chronologisch-fortlaufenden Ablauf-Dokumentation“? Damit ist gemeint, ob ich z.B. ein Protokoll - z.B. in Form einer Beschlussammlung oder eines anwaltlichen Prozessregisters - führen muss, wenn und wann ich welche Vorgänge mit persönlichen Daten verarbeite? Also muss ich elektronisch oder händisch darüber Buch führen, ob und wenn ich welche Handwerkeraufträge an einem Tag auslöse, Mieterdaten lösche, Daten verarbeite weil ich Nutzerlisten an die Abrechnungsdienste weiterleite, Interessentendaten lösche oder aufnehme oder Mietverträge usw usw, schließe ? Oder reicht die „einmalige“ Erstellung eines Verarbeitungsverzeichnisses gem. Artikel 30 DSGVO mit ihren jeweiligen Aktualisierungen, z.B. wenn sich Ansprechpartner ändern?

Die einzelnen Schritte müssen aus datenschutzrechtlicher Sicht nicht vollständig dahingehend dokumentiert werden, wann Sie was gemacht haben. Wenn Daten verändert werden, sollte aber feststellbar sein, wann wer welche Daten geändert hat. Dies erfolgt in der Regel durch ihren

personalisierten Zugriff im Verarbeitungssystem. Sie brauchen daher kein dem Prozessregister vergleichbares Register. Dies gilt im Übrigen auch für Daten, die gelöscht werden. Sie müssen nicht aufnehmen, wann Sie welche konkreten Daten gelöscht haben. Die Löschkzyklen sollten sich aber aus den Verfahrensverzeichnissen ergeben. Sie können aber ein Löschraster aufsetzen.

13. Stimmt es, dass auch wir zukünftig nur noch TSL-verschlüsselte Mailkorrespondenz führen dürfen, wenn der Inhalt persönliche Daten betrifft. Z.B. Handwerkerauftrag, bei dem die Telefonnummer von Mietern weitergegeben wird.

Nein, eine solche konkrete Anforderung gibt es seitens der Datenschutzbehörden nicht. Email ist ein gängiges Kommunikationsmittel und darf zur Abstimmung von Terminen benutzt werden. Für sensible Daten gilt dies allerdings nicht. In diesem Fall sollten Daten verschlüsselt übermittelt werden.

14. Dürfen telefonische Auskünfte nur noch erteilt werden, wenn vorher meine Mieter/in ein Formular bei der Post ausgefüllt und unterzeichnet hat? Wenn ja, welches Formular?

Ich gehe davon aus, dass Sie das Post-Ident-Verfahren der Deutschen Post AG meinen. Die Durchführung des Post-Ident-Verfahrens ist im Rahmen von Mietverhältnissen grundsätzlich nicht nötig.

15. Wir hatten unseren Messdienstleister als einen Dienstleister angeschrieben und darum gebeten, dass uns doch bitte ein Vertrag zur Auftragsverarbeitung übersandt wird.

Die Antwort des Messdienstleisters füge mich mal bei:

Wir haben unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Bezug auf das neue Datenschutzrecht anpasst. Sie können die neuen AGB's auf unserer Internetseiteeinsehen. Zusätzlich werden alle unsere Kunden mit einem separaten Schreiben zu diesem Thema und einigen anderen ca. Mitte Juni 2018 informiert.

Die AGB-Änderung berücksichtigt das neue Recht ausreichend. Wenn Sie trotzdem einen Vertrag über Auftragsverarbeitung abschließen wollen: Auf unserer Internetseite unter dem Menüpunkt „.....“ finden Sie einen Mustervordruck. Diesen bitte um Ihre Firmenangaben ergänzen, unterschreiben und an den Messdienstleister zu meinen Händen senden. Sie bekommen ein unterschriebenes Exemplar von uns zurück.

Insoweit hätte ich diesbezüglich eine Frage. Nach meinem Verständnis ist der Vertrag über Auftragsverarbeitung abzuschließen, von „wollen“ kann hier nicht die Rede sein, oder? Reicht der Hinweis des Messdienstleisters auf die Anpassung der AGB auf das neue Datenschutzrecht aus? Der Messdienstleister überlässt die Arbeit den Vertragspartnern der anderen Seite – den Hausverwaltern. Wäre Vertragspartner die jeweilige WEG mit der Folge, dass für jede WEG ein eigener Vertrag zur Auftragsverarbeitung zu schließen ist, oder ist der Vertrag zwischen dem Dienstleister und uns als Verwalter abzuschließen?

Der Hinweis auf die AGB reicht in der Tat nicht; es ist gem. Art 28 Abs.3 DSGVO zwingend eine Auftragsverarbeitungsvereinbarung abzuschließen, wenn der Vertragspartner die personenbezogenen Daten Ihrer Kunden sehen kann. M.E. reicht es aus, wenn Sie den Vertrag einmal abschließen, da Sie in Vertretung der WEG handeln. Für jede einzelne WEG einen Vertrag abzuschließen ändert inhaltlich nichts und ist unseres Erachtens nicht erforderlich.

16. Bezüglich Prüfungen der Deutschen Rentenversicherung beim Steuerberater in Sachen „Minijobber“. Gefordert wird teilweise eine Summen- und Saldenliste. Muss diese ausgehändigt werden? Wie verhalte ich mich am Telefon, Gespräche mit Mietern und Eigentümern.

Was im Rahmen einer steuerlichen Prüfung ausgehändigt werden muss, kann der Steuerberater beantworten. Der Steuerberater würde in diesem Fall aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung die Daten (Summen- und Saldenliste) aushändigen, was datenschutzrechtlich zulässig ist, Art. 6 Abs. 1 c) DSGVO.

Geben Sie nur die Daten heraus, die unmittelbar zur Durchführung des jeweiligen Vorgangs erforderlich sind. Im Zweifel sollten Sie vorab prüfen, ob die Mitteilung von personenbezogenen Daten datenschutzrechtlich zulässig ist.

17. Nach meinen derzeitigen Informationen müssen E-Mails, welche personenbezogene Daten zum Inhalt haben, verschlüsselt übermittelt werden. Dies ist technisch z.B. über Verschlüsselungen von PDF oder ZIP Dateien möglich. Wie verhält es sich Ihrer Meinung nach mit dem elektronischen Datenaustausch zu Messdienstleistern? Konkret stellt sich derzeit das Problem bei der Fa. XY. Hier übermitteln wir die Nutzerlisten in Form einer Excel-Datei per Mail. Diese haben wir als verschlüsselte ZIP Datei versendet. Nun erreichen uns Anrufe aus dem Hause XY, dass eine Verschlüsselung nicht nötig sei. Aus meiner Sicht übermitteln wir personenbezogene Daten in der Nutzerliste. Daher ist die Mail mit Passwort zu sichern. Wenn dem so ist, stellt sich anschließend die Frage, ob es zulässig ist, dass Passwort in einer zweiten Mail mitzuteilen, oder ob dies auf anderem Wege, z.B. telefonisch an den Empfänger zu übermitteln ist. Letzteres macht die Angelegenheit leider etwas kompliziert.

Dies ist auch eine Frage der Sicherheit. Besser ist es, das Passwort über einen anderen Kanal zu übermitteln, so z.B. über das Mobiltelefon.

18. Im Rahmen des Vortrages wurde über die Notwendigkeit eines Löschkonzeptes gesprochen. Hierbei sollen für verschiedene Arten von Dokumente/erfassten Daten verschiedene Löschfristen festgelegt werden. Die Löschfristen sollten nach Wertigkeit/Wichtigkeit der Daten und Dokumente ausgewählt werden, z.B. nicht angenommene Angebote werden nach 3 Monaten gelöscht, abgelehnte Mietinteressenten nach 5 Tage usw. Wie verhält es sich mit Unterlagen, welche bei einem Verwalterwechsel übernommen werden? Müssen auf diese Unterlagen die für unser Unternehmen aufgestellten Löschfristen angewandt werden? Das würde bedeuten, dass alle Unterlagen, je nach Sammeltrieb der WEG, oder des Eigentümers bei Mietverwaltung, teilweise über Jahrzehnte hinweg überprüft werden müssten. Sind diese nicht Eigentum der WEG, oder des Eigentümers, und diese müssten Löschfristen beschließen bzw. festlegen? Des Weiteren wurde ebenfalls über die Notwendigkeit einer Datensicherung gesprochen. Hier muss ebenfalls geklärt werden, wie hier mit den Löschfristen für die verschiedenen Dokumente verfahren wird. Wenn die Datensicherung bis zu einem Jahr, und in vielen Fällen auch länger, zurückreicht, aber bestimmte Daten, laut Löschkonzept, innerhalb von Tagen gelöscht werden sollen, was gilt dann für diese Löschfrist? Gilt die Löschfrist nur für das originale System oder muss jede Sicherungskopie nach diese Daten durchsucht werden? Müssen die Sicherungsintervalle eventuell sogar bis auf Dokumentenebene individualisiert werden?

Wenn Sie Daten von einer Verwaltung übernehmen, gelten ebenso die Regeln der DSGVO und damit der Grundsatz der Datensparsamkeit. Sie erheben in diesem Fall Daten (durch Übernahme) und sind verpflichtet, die nicht erforderlichen Daten zu löschen. Das dies mit einem erheblichen Aufwand einhergeht, schränkt Ihre Verpflichtung nicht ein. Im Rahmen einer WEG-Übernahme ist daher dringend anzuraten, diese Thematik mit der WEG abzuklären. Da die alte Verwaltung verpflichtet gewesen wäre, die Daten zu bereinigen, sollte die WEG die Verwaltung dazu vor Übergabe auffordern. Wenn anschließend wegen mangelhafter Ausführung Aufwände entstehen, können diese gegenüber der Vorgängerverwaltung geltend gemacht werden. Hinsichtlich der Löschfristen gelten jeweils die längeren Fristen. Die Löschfristen gelten grundsätzlich auch für die Sicherungen. Wenn diese in regelmäßigen Abständen überschrieben werden, halten wir es gegenwärtig für zulässig, die Löschung durch eine überschreibende Sicherung vorzunehmen und damit folglich nicht zeitgleich. Aus dem Grundsatz der Angemessenheit der Maßnahmen lässt sich unseres Erachtens ableiten, dass nur wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen umzusetzen sind.