

## FAQ DSGVO (Teil 2)

### WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

#### **1. Welche Eigentümerdaten dürfen i.R.d. Immobilienverwaltung erhoben und verarbeitet werden?**

Auf der Grundlage des Verwaltervertrages mit der WEG und der rechtlichen Verpflichtung des Verwalters nach den §§ 20 ff., insbes. 27 und 28 WEG, dürfen von Eigentümern die Basisdaten erhoben werden, die für die Ausübung der Verwaltung erforderlich sind. In der Regel sind das: Name, Kontaktdaten (Adresse, Telefon, E-Mail), Bankdaten, Mit-/Teileigentumsanteil. Eine Einwilligung ist hierzu nicht erforderlich. Denkbar ist im Einzelfall, dass weitere Daten erforderlich sein können, wie z.B. das Geburtsdatum. Das ist mit Blick auf die Erforderlichkeit jeweils gesondert festzustellen. Erlaubnistatbestände nach der DSGVO sind Art. 6 Abs. 1 lit. b (Vertragsdurchführung) bzw. Art. 6 Abs. 1 lit. c (Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung) DSGVO. Diese Vorgaben gelten für automatisiert erfasste Daten sowie für Akten, soweit diese nach bestimmten Kriterien geordnet sind (EG 15 DSGVO).

#### **2. Müssen wir ein Datenverarbeitungsverzeichnis gemäß § 30 DSGVO erstellen?**

##### **Wenn ja, mit welchem Inhalt?**

Sie müssen für alle Prozesse bei denen personenbezogene Daten verarbeitet werden Datenverarbeitungsverzeichnisse erstellen. Das bayerische Landesamt für Datenschutz hat ein hierzu ein ausgefülltes Muster für eine WEG-Verwaltung zur Orientierung und als ersten Einstieg online gestellt: [www.lida.bayern.de/de/kleine-unternehmen.html](http://www.lida.bayern.de/de/kleine-unternehmen.html) . Auf der Seite finden Sie auch eine Checkliste und einen weiterführenden Link zu einer ausführlichen Mustervorlage. Ein offizielles Formular gibt es derzeit nicht.

#### **3. Welche Einschränkungen verordnet uns die DSGVO zwecks Weitergabe einer kompletten Eigentümerliste an einen einzelnen Eigentümer?**

Nach dem WEG ist der Verwalter verpflichtet, Eigentümerlisten zu führen (bestehend aus Name und ladungsfähiger Anschrift). Eigentümer können vom Verwalter die Herausgabe einer Eigentümerliste verlangen.

Da es sich bei der Eigentümergemeinschaft nicht um eine anonyme Gemeinschaft handelt, ist hier zusätzlich keine Vertraulichkeitsvereinbarung seitens des anfordernden Eigentümers erforderlich. Jedoch kann daran gedacht werden, durch ein entsprechendes Hinweisblatt den anfragenden Eigentümer erneut in Sachen Datenschutz zu sensibilisieren.

Es besteht kein Anspruch auf die zusätzliche Herausgabe der E-Mail-Adressen der übrigen Eigentümer, da es hierzu am berechtigten Interesse im Sinne des Datenschutzes fehlt (so AG Düsseldorf v. 17.1.2018 – 290a C 62/17, ZMR 2018, 453). Nach dem AG Düsseldorf ist eine die E-Mail-Anschrift kein Anschriftsbestandteil. Beim Versenden von E-Mails an alle oder mehrere Eigentümer muss der verdeckte Verteiler (Bcc) genutzt werden. Neben der E-Mail-Adresse

darf auch nicht die Telefonnummer allen anderen Eigentümer einfach bekannt gegeben werden.

**4. Ich prüfe gerade unsere Wärmedienstleister hinsichtlich der DSGVO und stoße dabei auf Hinweise, dass Dienste von google etc. genutzt werden. Unter anderem habe ich das hier gefunden:**

***“Ihre Daten werden dabei gegebenenfalls auch in die USA übermittelt. Für Datenübermittlungen in die USA ist ein Angemessenheitsbeschluss der Europäischen Kommission vorhanden”***

**Wie gehen wir als HV damit um? Es wurde ja darauf hingewiesen, dass wir sicherstellen sollen, dass unsere Daten nur in Europa gespeichert werden und die USA kein „datenschutzsicheres Land“ ist?**

Derzeit besteht ein angemessenes Datenschutzniveau mit den USA durch das Abkommen US-EU Privacy-Shield in Kombination mit einem Angemessenheitsbeschluss der EU, der eine Übertragung der Daten erlaubt. Allerdings laufen Klageverfahren von Datenschutzverbänden gegen diesen EU-Angemessenheitsbeschluss. Sollten diese Erfolg haben, so müssten Sie die Zusammenarbeit mit dem Dienstleister überdenken, bzw. den Dienstleister befragen, wie er den Datenschutz als Ihr Auftragsverarbeiter sicherstellt. Tatsächlich gibt es noch andere Möglichkeiten/Instrumente des Datenschutzes in der Zusammenarbeit mit Drittländern: z.B. Binding Corporate Rules und Standardvertragsklauseln. Derzeit ist durch die o.g. Verträge und den EU-Angemessenheitsbeschluss ein ausreichender Datenschutz gegeben. Auf eine Übermittlung in Drittländer (z.B. USA) ist in den Datenschutzinformationen hinzuweisen.

**5. Benötigen wir von unseren Mietern, Eigentümern und Dienstleistern zwingend eine schriftliche Rückinformation/Freigabe zur Datenverarbeitung oder ist die Übersendung der Datenschutzhinweise durch uns ausreichend?**

Hinsichtlich der Anwendung der Erlaubnistatbestände nach Art. 6 Abs. 1 lit. b) – f) DSGVO benötigen Sie keine Rückinformation bzw. Freigabe zur Datenverarbeitung nach Versendung oder Aushändigung Ihrer Datenschutzhinweise durch die betroffenen Personen.

Nur im Falle einer Einwilligung als Erlaubnistatbestand sollten Sie sich diese schriftlich oder wenigstens in Textform geben lassen. Zwar ist nach der DSGVO keine Schriftform mehr vorgeschrieben, jedoch sieht Art. 7 Abs. 1 DSGVO eine Nachweispflicht für die Einwilligung vor. Daher wird eine Schriftform trotzdem weiterhin empfohlen.

Zu beachten ist darüber hinaus, dass Sie allgemein nachweispflichtig nach der DSGVO sind, dass Sie Eigentümern, Mieter bzw. Dienstleistern ihre Datenschutzhinweise nach Art. 13/14 DSGVO ausgehändigt haben. Sicherlich können Sie sich hier in Form einer Rückinformation absichern. Bei einer E-Mail-Übersendung wäre auch bereits die Archivierung der gesendeten Mail inkl. PDF-Anhang denkbar und ausreichend.

**6. Wir haben ein Informationsblatt für unsere Mieter und Eigentümer vorbereitet. Welches wir jetzt an alle versenden möchten. Hier stellt sich jetzt die Frage, was ist, wenn ein Mieter oder Eigentümer unserer neuen Datenschutzverordnung widerspricht? Dann dürften wir ja die Daten wie Name; Telefonnummer etc. nicht an Handwerker bei einem eventuellen Rohrbruch o.ä. rausgeben. Wie stellt sich das praktisch da?**

Für Art. 6 Abs. 1 lit. f (berechtigtes Interesse) als Erlaubnistatbestand für die Datenweitergabe an Handwerker gilt eine Widerspruchsmöglichkeit nach Art. 21 Abs. 1 DSGVO. Ein Widerspruch entfaltet aber keine Wirkung, wenn Sie als Verantwortlicher zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen können, die die

Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen, oder wenn die Verarbeitung der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen dient (Art. 21 Abs. 1 S. 2 DSGVO). Dies ist im Falle einer akut erforderlichen Reparatur der Fall, so dass ein Widerspruch nicht greifen würde. Bei einer langfristigen, nicht dringlichen Maßnahme wäre dies nicht der Fall. Hier müssten Sie dann bei einem Widerspruch den Weg erst über den Eigentümer zum Handwerker wählen.

**7. Die nächste Frage wäre, ob für Gewerbemieter das Gleiche gilt? Wir nehmen an, dass die neue Datenschutzverordnung hier keinen Unterschied zwischen Wohnungs-oder Gewerbemieter macht.**

Hier gibt es tatsächlich keinen Unterschied. Sind personenbezogene Daten betroffen, greift die DSGVO.

**8. Ich habe einen Schadensfall, der drei Mietparteien in einem Haus betrifft. Nun muss der Fall behoben werden und es werden die Mieter, der Eigentümer und der Handwerker per Mail informiert. Aus Datenschutzgründen dürfen die Mailadressen im Verteiler nicht untereinander erkennbar sein. Zwecks Terminabstimmung müssen sich die Parteien und der Handwerker aber untereinander absprechen. Kann ich in so einem Fall eine Individualvereinbarung (natürlich schriftlich und unterschrieben) treffen, z.B. bei Mietvertragsabschluss, dass die Daten (Telefonnummer oder E-Mail-Adresse) zwecks Terminabstimmung untereinander rausgegeben werden dürfen?**

Es gibt verschiedene Möglichkeiten sich hier abzusichern:

Wenn Sie auch die Mietverwaltung machen, können Sie sich nach Mietvertragsabschluss gesondert zum Vertrag auch eine Einwilligung des Mieters geben lassen, mit dem Zweck, dass die notwendigen Kontaktdaten des Mieters auch an die Hausverwaltung und damit verbunden an Handwerker bei erforderlichen Reparaturen zur Terminabstimmung weitergegeben werden dürfen. Hier setzen Sie sich aber regelmäßig auch dem Risiko des Widerrufs einer solchen Einwilligung aus.

Besteht mit dem Mieter ein direktes Vertragsverhältnis mit Ihnen als bevollmächtigter Mietverwaltung, können Sie sich gegenüber dem Mieter auch auf den Erlaubnistatbestand des Art. 6 Abs. 1 lit. b) stützen (Vertragsdurchführung) .

Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Ihnen und dem Mieter eines Eigentümers bestehen, können Sie sich für die Weitergabe der Kontaktdaten auf Art. 6 Abs. 1 lit. f) (berechtigtes Interesse) DSGVO berufen. Hier steht dem Mieter dann ein Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung seiner Daten zu. Handelt es sich bei dem Schadensfall um einen akuten Notfall, in dem schnell gehandelt werden muss, würde das nach Art. 6 Abs.1 lit f ) bestehende Widerspruchsrecht des Mieters gegen die Verarbeitung nicht durchgreifen, da Sie zwingende Gründe für die Weitergabe anführen können.

Handelt es sich um eine geplante Aktion mit einigem Vorlauf und der Mieter widerspricht, dann müssen Sie bei Fehlen einer Einwilligung auf den Informationsweg über den Eigentümer als Vermieter zurückgreifen, um den Mieter zu erreichen und sich hier datenschutzkonform zu verhalten.

Die Weitergabe der Eigentümerdaten an den Handwerker ist nach der hier vertretenen Auffassung von Art. 6 Abs. 1 lit. b) (Vertragserfüllung – Vertrag besteht zwar mit der WEG, aber mit Schutzwirkung zugunsten der Eigentümer) bzw. c) (Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung – nach den im WEG vorgesehenen Verwalterpflichten) DSGVO gedeckt. Das Handwerksunternehmen sollte verpflichtet werden, die Daten nach Erfüllung des Auftrages wieder zu löschen.

**9. Wenn ein Mieter/Eigentümer mich anruft um mir z.B. einen Wasserschaden zu melden, dann mache ich mir elektronische Notizen (OneNote). Da steht der Name des Anrufers, seine Telefonnummer und der Sachverhalt drin. Wann muss ich die Notiz spätestens löschen? Ich gehe ja hier in dem Zusammenhang auch mit Gelder der WEG um und muss mich rechtfertigen. Spätestens in einem Jahr weiß ich im Zweifel aber keine Details mehr und brauche diese Notizen, wenn Fragen kommen.**

**Frage: Löschen nachdem der Schaden behoben ist? Oder nach Ablauf der Frist Anfechtungsklage nach Beschluss? Oder nach 10 Jahren, wenn ich alles vernichte?**

Die Notizen, sollte hierzu ein korrespondierender Auftrag beschlossen werden, sollten nach Ablauf der Verjährungsfrist für die Handwerksleistung (Werklohn: § 195, 199 BGB = 3 Jahre bzw. bei einem Bauwerk: § 634a BGB= 5 Jahre ) gelöscht werden, da Sie die Notiz ggf. noch in Zusammenhang mit dem Auftrag benötigen.

**10. Was muss ich tun, wenn ich von Kunden und Geschäftspartnern eine Handynummer habe und hier der Kommunikationsweg WhatsApp genutzt wird. Meines Wissens ist WhatsApp nicht DSGVO-konform! Welche und in welcher Form benötige ich eine Einwilligung zur Nutzung dieses Dienstes beiderseits?!**

Wir raten von der Nutzung von WhatsApp im geschäftlichen Kontext ab, da bei der Nutzung dieses Messenger Dienstes regelmäßig die Synchronisierung von Adressdaten auf dem Smartphone erfolgt. Betroffen sind hier zunächst die im Adressbuch gespeicherten personenbezogenen Daten wie Name, Post- und E-Mail-Adresse, Telefonnummern und Geburtstag, die dann mit dem Smartphone synchronisiert werden. Ist auf dem Handy WhatsApp installiert, werden diese Informationen an die WhatsApp Inc. mit Sitz in den USA übermittelt. Es ist zu bezweifeln, dass geschäftlich erlangte (durch Übergabe einer Visitenkarte) und zunächst zulässig gespeicherte Kontakte damit einverstanden sind, dass ihre Daten an den amerikanischen Anbieter WhatsApp weitergegeben werden. Hier dürfte es regelmäßig an einer wirksamen Einwilligung fehlen. Grundsätzlich ist eine Einwilligung unter entsprechend umfassender Information und konkreter Formulierung denkbar.

**11. Wenn der Beirat einer WEG eine Belegprüfung durchführt oder eine Eigentümerin einer WEG Akteneinsicht der Kontoauszüge einfordert, müssen die Daten (Name, Konto-Nr.) geschwärzt werden? Oder gilt es etwa wie bei einer Genossenschaft, bei der die Prüfungstätigkeit des Aufsichtsrates auf gesetzlicher Grundlage erfolgt und somit datenschutzrechtlich wieder zulässig ist?**

Bei einer Belegprüfung hat der Verwalter als Verantwortlicher die üblichen Datensicherungsvorkehrungen unter Beachtung der in Art. 5 DSGVO normierten Grundsätze zu beachten. Zusätzlichen Vorkehrungen sind nicht erforderlich, sofern im Unternehmen ein

angemessenes Datenschutzniveau in Form eines angewandten IT-Sicherheitskonzepts umgesetzt und gepflegt wird. Insbesondere sind keine datenschutzrechtlichen Einwilligungen der übrigen Eigentümer erforderlich. Unter Beachtung des Grundsatzes der Datenminimierung und der Zweckgebundenheit dürfen nur die erforderlichen Daten zur Einsicht gewährt werden. So wird die Vorlage der Bankverbindungen der Miteigentümer bei einer Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen in der Regel nicht erforderlich sein. Ein Wohnungseigentümer muss selbst sein Einsichtsrecht auf vorhandene und hinreichend genau bestimmte Unterlagen beziehen, die ohne nennenswerten Vorbereitungsaufwand und ohne Störung des Betriebsablaufs der Verwaltung herausgesucht und kopiert werden können (OLG München v. 9. 3. 2007 – 32 Wx 177/06, ZMR 2007, 720). Die Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung ist nicht extra erforderlich, da es sich bei der Eigentümergemeinschaft gerade nicht um eine anonyme Gemeinschaft handelt. Es bietet sich ggf. an, zusätzlich ein Hinweisblatt zu entwerfen, um den jeweils Einsichtnehmenden (erneut) in Sachen Datenschutz zu sensibilisieren.

**12. Die Gemeinschaft hat beschlossen, Altakten nicht zu entsorgen, sondern z.B. in einem Gemeinschaftsraum zu lagern. Wie ist das in Punkto Datenschutz zu sehen? Liegt die Verantwortung dann noch bei uns?**

Die Unterlagen stehen im Eigentum der WEG. Beschließt die WEG nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen, die Daten weiterhin in Eigenregie aufzubewahren, so ist dies möglich. Sie müssen die Übergabe entsprechend dokumentieren (Bestätigung der Übergabe) und auch das Löschen in Ihrer EDV nachweisen können (Nachweispflicht Art. 5 Abs. 2 , 24 Abs. 1 DSGVO). Das gilt natürlich nicht für Daten, die dauerhaft aufzubewahren sind: Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Versammlungsniederschriften, Beschluss-Sammlungen/ Beschlussbücher.

## **MIETE**

**1. Vormerkung von Mietinteressenten für frei werdende Wohnungen möglich? Wie?**

Sie können einen Mietinteressenten mit einer entsprechenden Einwilligung vormerken. Diese Daten dürfen Sie max. ein Jahr speichern und verwenden. I.d.R. ist nach einem Zeitraum von 6 Monaten /1 Jahr davon auszugehen, dass ein Interessent eine Wohnung gefunden hat. Spätestens nach einem Jahr sind die Daten zu löschen oder auf Rückfrage hin zu erneuern.

**2. Bisher haben wir immer eine Mieterselbstauskunft herausgegeben und die Daten hinterlegt -ist ein solches Vorgehen noch machbar und falls ja, was dürfen wir dort abfragen und müssen die Interessenten ebenfalls noch einmal einwilligen, dass wir diese bei uns abspeichern?**

Bei einer Mieterselbstauskunft kommt es auf den Zeitpunkt der Erhebung an. Es ist ein abgestuftes Vorgehen bei der Datenerhebung erforderlich: Kontaktaufnahme/Besichtigungstermin, tatsächliches Interesse/Einholung einer Selbstauskunft und konkrete Auswahl eines Mieters. Die dürfen entsprechend der 3 Zeitfenster nur abgestuft Daten erheben. Rechtliche

Grundlage hierzu ist zunächst Art. 6 Abs. 1 lit. f) (berechtigtes Interesse) und danach Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO (Vertragsanbahnung).

Unter Umständen kann es erforderlich sein, eine Mieterselbstauskunft und damit eine Vorauswahl schon vor dem ersten Besichtigungstermin durchzuführen. Dies ist dann der Fall, wenn die Wohnung noch bewohnt ist. Zum Schutz der Interessen des noch aktuellen Mieters kann dies erforderlich sein und ist je nach Einzelfall zu entscheiden.

Zu beachten ist im Vermietungsprozess insbesondere, dass eine Einwilligung bei der Mieterauswahl nicht das richtige Mittel für die Datenerhebung darstellt, da es ihr regelmäßig angesichts des angespannten Wohnungsmarkts an dem Kriterium der Freiwilligkeit fehlen wird.

Grundsätzlich sollten Sie Ihr Formular inhaltlich von einem Experten überprüfen und ggf. anpassen lassen. Hinweise zu den erlaubten/nicht erlaubten Inhalten finden Sie auch in einer Pressemitteilung der Datenschutzbehörde NRW:

[https://www.lidi.nrw.de/mainmenu\\_Service/submenu\\_Pressemitteilungsarchiv/Inhalt/PM\\_Datenschutz/Inhalt/2017/Datenschutz-in-der-Wohnungswirtschaft\\_-\\_Keine-Pruefung-ohne-Bearstandung/Pruefung-Datenschutz-Wohnungswirtschaft.pdf](https://www.lidi.nrw.de/mainmenu_Service/submenu_Pressemitteilungsarchiv/Inhalt/PM_Datenschutz/Inhalt/2017/Datenschutz-in-der-Wohnungswirtschaft_-_Keine-Pruefung-ohne-Bearstandung/Pruefung-Datenschutz-Wohnungswirtschaft.pdf)

### **3. Gibt es ein Formular für eine Mieterselbstauskunft gibt, welches den Grundsätzen der DSGVO Rechnung trägt?**

Die Landesdatenschutzbehörde für NRW hat 2015 eine Vorlage zur Mieterselbstauskunft erstellt, die unter:

[https://www.lidi.nrw.de/mainmenu\\_Datenschutz/submenu\\_Datenschutzrecht/Inhalt/Wirtschaft/Inhalt/Orientierungshilfe\\_zur\\_Einholung\\_von\\_Selbstausk\\_ften\\_bei\\_Mietinteressenten/\\_Mieterselbstauskunft.pdf](https://www.lidi.nrw.de/mainmenu_Datenschutz/submenu_Datenschutzrecht/Inhalt/Wirtschaft/Inhalt/Orientierungshilfe_zur_Einholung_von_Selbstausk_ften_bei_Mietinteressenten/_Mieterselbstauskunft.pdf)

abgerufen werden kann. Das dreiseitige Formular stellt eine gute und m.E. inhaltlich nach DSGVO zulässige Vorlage dar, die noch hinsichtlich der genannten Datenschutznormen (BDSG-alt) bereinigt werden müsste.

### **4. Aus dem Seminar habe ich mitgenommen, dass wir bei Neuvermietung keine Bonitätsauskünfte über euforma/Bürgel mehr einholen dürfen, wenn uns die entsprechenden Einkommensnachweise vorliegen. Was ist denn mit Beziehern von Sozialleistungen? Müssen wir uns in diesen Fällen auch mit den Nachweisen der Ämter zufrieden geben?**

**Und wenn wir doch abfragen dürfen und aufgrund der Auskunft ablehnen, was ist dann mit dem Recht auf Löschung? Wir müssen gegenüber euforma/Bürgel nachweisen können, dass die Einholung der Auskunft rechters war. Das bedeutet, dass die Mieterselbstauskunft mit der Zustimmung zur Auskunftseinholung aufbewahrt werden muss (als Nachweis).**

Gegenüber den Auskunftsteilen müssen für den Nachweis des berechtigten Interesses (Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO) die Anfragedaten in der Regel 12 Monate noch vorgehalten werden. Sollten die Nachweise der Ämter als nicht ausreichend angesehen werden, so kann im Einzelfall eine auf die Mietzahlung begrenzte Einholung einer Auskunft erforderlich sein. Das muss aber jeweils im Einzelfall geprüft werden.

## **5. Dürfen im Rahmen einer Mietverwaltung die Mieterdaten mit Miethöhe und Mietbeginn an einen Sachverständigen zur Wertermittlung der Wohnungen weitergegeben werden?**

Eine Beauftragung darf nur unter Bevollmächtigung durch den Eigentümer erfolgen. Dabei kommt es darauf an, welche Daten genau weitergegeben werden. Bei Weitergabe von personenbezogenen Mieterdaten (Name und Adresse) ist hierzu die Einwilligung des Mieters im Vorfeld einzuholen, da eine Weitergabe zu diesem Zwecke nicht mehr von der Vertragsdurchführung eines Mietverhältnisses gedeckt ist. Geben Sie ein Gutachten in Auftrag, welches nicht die personenbezogene Mieteradresse beinhaltet, sondern nur die allgemeine Lage der Wohnung (Ortsteilangabe) unter Angabe der Größe und Miethöhe, so wäre die Einholung eines Gutachtens auch ohne Einwilligung denkbar, da der Mieter nicht identifiziert werden könnte.

## **6. Müssen die Mieter über die Speicherung der Daten informiert werden und wenn ja, in welcher Form?**

Sie müssen grundsätzlich im Falle einer Erhebung personenbezogener Daten im Zeitpunkt der Erhebung (Art. 13 DSGVO) oder im Falle einer indirekten Erhebung über eine andere Person innerhalb einer angemessenen Frist (Art. 14 DSGVO) nach den dort vorgegebenen Angaben informieren. Eine Ausnahme liegt jedoch vor, wenn die betroffene Person bereits über diese Informationen verfügt. Daher bietet es sich regelmäßig je nach Prozess (Vermietung, Wohnungseigentumsverwaltung, sonstige Dienstleistung) an, umfassend zu informieren, damit nicht jeweils bei einer neuen Datenerhebung extra informiert werden muss. Die Information muss *„in präziser, transparenter verständlicher und leicht zugänglicher Form in einer klaren und einfachen Sprache ...“* (Art. 12 DSGVO) und unentgeltlich erfolgen. Sie ist schriftlich oder aber auch elektronisch möglich. Hinsichtlich der Information sind Sie als verantwortliche Stelle nachweispflichtig.

## **7. Wir verwalten für eine Grundstücksgemeinschaft, die aus zwei Privatpersonen besteht, ein Objekt. Seitens der Grundstücksgemeinschaft ist nun der Wunsch an uns herangetragen worden, einen Auftragsdatenverarbeitungsvertrag nach dem Muster des bayrischen Landesdatenschutzamtes abzuschließen.**

**Wir sind der Meinung, dass ein Zusatz zum Verwaltervertrag mit der Verpflichtung, die DSGVO einzuhalten, ausreichen würde. Seitens der Grundstücksgemeinschaft wird dazu die Auffassung vertreten, das auch die Grundstücksgemeinschaft verantwortliche Stelle im Sinne der DSGVO sei. Aus diesem Grunde müsse sie die vollumfängliche ADV abschließen. Wie sehen Sie das? In der Konsequenz würde es ja bedeuten, dass wir mit jedem Eigentümer für den wir die Mietverwaltung durchführen, einen solchen Vertrag schließen müssen.**

Hier muss nach den Tätigkeiten unterschieden werden. Grundsätzlich sind Sie als Hausverwaltung und evtl. als Mietverwaltung selbständige Verantwortliche und nicht Auftragsverarbeiter der Eigentümer. Im Falle einer Sondereigentumsverwaltung ergibt sich jedoch hinsichtlich des Bereichs der Betriebskostenabrechnung und einer vermieteten Wohnung tatsächlich eine Auftragsverarbeitung. De Facto „verwalten“ Sie die

Betriebskosten für den Mieter. Die hierzu erforderlichen personenbezogenen Daten verarbeiten Sie im Auftrag des Vermieters, der so seiner rechtlichen Verpflichtung gegenüber dem Mieter nachkommt. Grundlage für die Datenverarbeitung ist hier Art. 6 Abs. 1 lit. c) DSGVO (Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung aus § 556 Abs. 3 BGB). Sie als Verwalter werden weisungsgebunden tätig und greifen auf den Erlaubnistatbestand des vermietenden Eigentümers zu, der Verantwortlicher i.S.d. Datenschutzes bleibt.