

Neues Datenschutzgesetz – Umsetzung im Bau- und Immobilienbereich



Webinare

Neues Datenschutzgesetz – Umsetzung im Bau- und Immobilienbereich

Hansjörg Hofmann und Sophie Dorschner diskutieren mit Vertretern aus bau- und immobilienpezifischen Berufsgruppen die zentrale Frage

Wer erhält und bearbeitet welche Personendaten von wem und wozu?

Webinar vom 31.03.2021

Immobilienbewirtschafter

Übersicht

1. Vorstellung der Beteiligten
2. Ziel des Webinars
3. Neues Datenschutzgesetz
4. Grundsätze und Vorgehensweise bei datenschutzrechtlichen Fragestellungen
5. Fragestellungen im Bereich des Immobilienbewirtschafters
6. Handlungsbedarf in der Unternehmung

1. Vorstellung der Beteiligten

Dieter Furrer

Leiter Immobilien-Bewirtschaftung und Mitglied der Geschäftsleitung der Gfeller Treuhand und Verwaltungs AG

Sophie Dorschner

Rechtsanwältin und Mediatorin, Dozentin am Bildungszentrum Bau AG, Sursee

Hansjörg Hofmann

Rechtsanwalt, M.A. HSG, Dozent beim SVIT Swiss Real Estate School AG

2. Ziel des Webinars

- Erläuterung der Vorgehensweise bei datenschutzrechtlichen Fragen
- Besprechung von Fragestellungen in der Immobilienbewirtschaftung
- Bekanntmachung der neuen Datenschutzgesetzgebung
- Erkennen von Verantwortungen und Risiken (Sanktionen und Reputationsschaden)
- Aufzeigen des Handlungsbedarfs in der Unternehmung

3. Totalrevision des Bundesgesetzes über den Datenschutz (revDSG)

Erleichterung:

Die wesentlichen Grundsätze beim Datenschutz bleiben gleich.

Dennoch:

- Angleichung an die Datenschutz-Grundverordnung in der Europäischen Union ("DSGVO")
- Stärkere Transparenz bei der Beschaffung von Personendaten
- Stärkere Schutzrechte der Betroffenen



Voraussichtliche Inkraftsetzung:
Herbst 2022

4. Grundsätze und Vorgehensweise bei datenschutzrechtlichen Fragestellungen

Schutzzweck des Datenschutzgesetzes (Art. 1 revDSG)

Schutz der Persönlichkeit und der Grundrechte von natürlichen Personen, über die Personendaten bearbeitet werden.

Schutzobjekt des Datenschutzgesetzes (Art. 5 lit. a und b revDSG)

Personendaten, d.h. Angaben, die sich auf eine bestimmte oder bestimmbare natürliche Person beziehen (wie Name, Adresse, Geburtsdatum, Äusserungen, fotografische Aufnahmen usw.)

Nicht: Sachdaten und (ab Inkraftsetzung der Revision) kein Schutz der juristischen Personen

Besonders schützenswerte Personendaten (Art. 5 lit. c revDSG)

- Religiöse Ansichten oder Tätigkeiten
- Weltanschauliche Ansichten oder Tätigkeiten
- Politische Ansichten oder Tätigkeiten
- Gewerkschaftliche Ansichten oder Tätigkeiten
- Daten über die Gesundheit, die Intimsphäre oder Rassenzugehörigkeit
- Daten über verwaltungs- und strafrechtliche Verfolgungen oder Sanktionen
- Daten über Sozialhilfemassnahmen
- **Neu:** Genetische und biometrische Daten sowie Daten zur ethnischen Herkunft

Bearbeitung von Personendaten bedeutet (Art. 5 lit. d revDSG):

- Beschaffen
- Speichern, Aufbewahren
- Verwenden
- Verändern
- Bekanntgeben
- Archivieren
- Löschen oder Vernichten von Daten



Datenbearbeitung: Wann **zulässig**?

→ Beachtung der **Bearbeitungsgrundsätze** von Art. 6-8 revDSG, d.h.:

- Rechtmässigkeit
- Treu und Glauben
- Verhältnismässigkeit
- Bestimmte und erkennbare Zweckbindung (nicht mehr zur Zweckerreichung erforderliche Daten müssen vernichtet oder anonymisiert werden)
- Transparenz
- Datenminimierung
- Datenrichtigkeit
- Datensicherheit
- Datenschutz durch Technik / datenschutzfreundliche Voreinstellungen ("Privacy by design / default")

Wann ist die Datenbearbeitung **nicht zulässig**? (Art. 30 revDSG)

→ Wenn damit eine widerrechtliche **Persönlichkeitsverletzung** erfolgt:

- Verstoss gegen die Bearbeitungsgrundsätze nach Art. 6 und 8 revDSG
- Entgegen dem ausdrücklichen Willen der betroffenen Person
- Bekanntgabe besonders schützenswerter Personendaten an Dritte

- **Rechtfertigungsgründe** für eine an sich widerrechtliche Datenbearbeitung (Art. 31 revDSG):
 - Einwilligung der betroffenen Person
 - Überwiegende Interessen des Bearbeiters
 - Gesetzliche Erlaubnis (wie z.B. Vertrags- und Archivierungspflichten des Arbeitgebers)

Pflichten der Verantwortlichen

- **Angemessene Information der betroffenen Person** (Art. 19 revDSG) → Datenschutzbestimmungen in AGB, Online-Datenschutzerklärungen (insbes. diejenigen auf der Homepage) oder Vertragsbestimmungen
- Information der betroffenen Person über eine Entscheidung, die ausschliesslich auf einer automatisierten Bearbeitung beruht und die für sie mit einer Rechtsfolge verbunden ist oder sie erheblich beeinträchtigt (Art. 21 revDSG)
- **Führen des Verzeichnisses der Bearbeitungstätigkeiten** (Art. 12 revDSG)

Pflichten der Verantwortlichen

- **Erstellung einer Datenschutz-Folgenabschätzung**, wenn eine Bearbeitung ein hohes Risiko für die Persönlichkeit oder die Grundrechte der betroffenen Person mit sich bringen kann (Art. 22 revDSG)
- **Konsultation des Eidgenössischen Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten ("EDÖB")** bei hohem Risiko für die Persönlichkeit oder die Grundrechte der betroffenen Person
- **Meldepflicht an den EDÖB in Bezug auf festgestellte Verletzungen der Datensicherheit**, wenn anzunehmen ist, dass diese voraussichtlich zu einem hohen Risiko für die Persönlichkeit oder die Grundrechte der betroffenen Person führen (Art. 24 Abs. 1 revDSG)

Berufliches Datengeheimnis...

Art. 62 Verletzung der beruflichen Schweigepflicht

¹ Wer geheime Personendaten vorsätzlich offenbart, von denen sie oder er bei der Ausübung ihres oder seines Berufes, der die Kenntnis solcher Daten erfordert, Kenntnis erlangt hat, wird auf Antrag mit Busse bis zu 250 000 Franken bestraft.

² Gleich wird bestraft, wer vorsätzlich geheime Personendaten offenbart, von denen sie oder er bei der Tätigkeit für eine geheimhaltungspflichtige Person oder während der Ausbildung bei dieser Kenntnis erlangt hat.

³ Das Offenbaren geheimer Personendaten ist auch nach Beendigung der Berufsausübung oder der Ausbildung strafbar.

Strafbestimmungen im revidierten Datenschutzgesetz (Art. 60 bis 66 revDSG)

Grundsätzlich werden private Personen auf Antrag mit Busse bis zu CHF 250'000 bestraft bei:

- Verletzung von Informations-, Auskunft- und Mitwirkungspflichten
- Verletzung von Sorgfaltspflichten
- Verletzung der beruflichen Schweigepflicht
- Missachten von Verfügungen

WICHTIG: Betroffene sind die für ein Unternehmen tätigen natürlichen Personen, insbesondere Leitungspersonen

5. Fragestellungen im Bereich des Immobilienbewirtschafters

Anmeldung eines Interessenten für eine Mietwohnung:

1. Bearbeitung von Personendaten:

Ja. (Beruf, Jahreseinkommen, Bürgerort, Nationalität, Aufenthaltsbewilligung, Referenzen Arbeitgeber und letzter Vermieter, Angaben zur Kreditwürdigkeit)

2. Einhalten der Grundsätze

insbes. Rechtmässigkeit, Verhältnismässigkeit, Transparenz, Zweckbindung und Datenminimierung

3. Rechtfertigung

Nach angemessener vorgängiger Aufklärung konkludente Zustimmung des Betroffenen und gemäss Art. 31 Abs. 1 lit. a revDSG Bearbeitung in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrags

→ Analoge Situation wie bei einem Bewerbungsgespräch im Arbeitsverhältnis

5. Fragestellungen im Bereich des Immobilienbewirtschafters

Die frühere Mieterin Petra Meier ruft an und bittet Sie zu bestätigen, dass ihr Mieterdossier vollständig gelöscht ist.

Betroffenenrecht

- Ein Anspruch von Petra Meier, ihre Daten zum früheren Mietverhältnis zu löschen, kann daraus entstehen, dass die Aufbewahrung ihrer Daten nicht mehr rechtmässig ist.
- Eine Aufbewahrung von Daten ist auch eine Form der Datenbearbeitung.
- Die Daten zur früheren Mieterin Petra Meier sind mit dem Zweck erfasst worden, die Geeignetheit der Mieterin abzuklären, die Abwicklung des Mietverhältnisses pflichtgemäss durchzuführen sowie die berechtigten Interessen der Mieterin und des Vermieters wahrzunehmen.
- Bevor die Daten wunschgemäss vom Immobilienbewirtschaftler gelöscht werden, hat er abzuklären, ob noch Rechtfertigungsgründe vorliegen, welche eine Löschung der Daten noch nicht rechtfertigen.

Dabei können gesetzliche Pflichten (wie Aufbewahrungspflicht, steuerliche und/oder andere behördliche Verpflichtungen) und/oder ein überwiegendes Interesse des Vermieters (wie eine noch nicht abgelaufene Verjährungsfrist bezüglich Ansprüchen aus dem Mietverhältnis) einer Löschung noch entgegenstehen.

- Liegen solche Rechtfertigungsgründe vor, kann der Immobilienbewirtschaftler Petra Meier mitteilen, dass die Daten noch nicht gelöscht werden können.

5. Fragestellungen im Bereich des Immobilienbewirtschafters

Aus der Abrechnung zur StWEG "Hubli" ist für alle Stockwerkeigentümer erkennbar, dass der Stockwerkeigentümer Bernhard Müller seinen Anteil immer noch nicht bezahlt hat.

Frage 1: Vorteil und Problematik einer solchen Offenlegung?

Frage 2: Handelt es sich um eine Bearbeitung von Personendaten?

Frage 3: Wurden die Datenschutzgrundsätze gebührend angewandt?

(insbes. Rechtmässigkeit, Verhältnismässigkeit, Zweckbindung und Datenminimierung)

Frage 4: Rechtfertigungsgrund?

(Einwilligung der betroffenen Person? Überwiegende Interessen des Bearbeiters?)

Merke:

Gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a ist das Datenschutzgesetz nicht auf Personendaten anwendbar, die von einer natürlichen Person **ausschliesslich** zum persönlichen Gebrauch bearbeitet werden.

(Durchsetzbarkeit?)

6. Handlungsbedarf – IST-Aufnahme in der Unternehmung

Erfassen der Prozesse im Unternehmen, bei denen Personendaten bearbeitet werden

- Wer erhält und bearbeitet welche Personendaten von wem und wozu?
- Verzeichnis der Bearbeitungstätigkeiten (Art. 12 revDSG)
 - Dieses hat den Handlungsbedarf in der Unternehmung zu klären.
- Ausnahmen für Unternehmen mit weniger als 250 Mitarbeitenden sind zu erwarten, wenn bei ihrer Datenbearbeitung ein geringes Risiko für eine Verletzung der Persönlichkeit besteht. (Art. 12 Abs. 5 revDSG)

6. Handlungsbedarf in der Unternehmung – Dokumentation

Auf Grund der Erkenntnisse aus dem Verzeichnis der Bearbeitungstätigkeiten:

Erstellen oder Anpassung von

- Datenschutzerklärungen
- Datenschutzbestimmungen in AGBs
- Verträgen mit Auftragsbearbeitern und weiteren Verantwortlichen zwecks Erfüllung der datenschutzrechtlichen Informationspflicht.

Erstellung von Standard-Vorlagen für die

- Meldung von Verletzungen der Datensicherheit
- Beantwortung von Auskunftsbegehren

6. Handlungsbedarf in der Unternehmung – Festlegung der erforderlichen Datenschutz-Prozesse

- In grösseren Unternehmungen: Ernennung eines Datenschutzverantwortlichen
- Festlegung von Prozessen
 - zur internen Meldung von Verletzungen der Datensicherheit
 - zur sicheren Aufbewahrung und Vernichtung von Personendaten
 - zur regelmässigen Nachführung und Aktualisierung der Datenschutz-Dokumentation
 - zur Umsetzung von Datenschutz-Folgenabschätzungen
 - zur Aufbewahrung von Einwilligungserklärungen in Datenbearbeitungen
 - zur Erfüllung des Rechts auf Datenherausgabe und Datenübertragung (Datenportabilität)

6. Handlungsbedarf in der Unternehmung – Schulung

Inhalt der Schulung sind die Grundlagen der Datenschutzgesetzgebung, der korrekte Umgang mit Personendaten und die zu befolgenden Pflichten der Verantwortlichen.

Die Prozesse, Zuständigkeiten und stets ajours zu haltende Datenschutzdokumentation sollen dabei als Grundlage dienen.

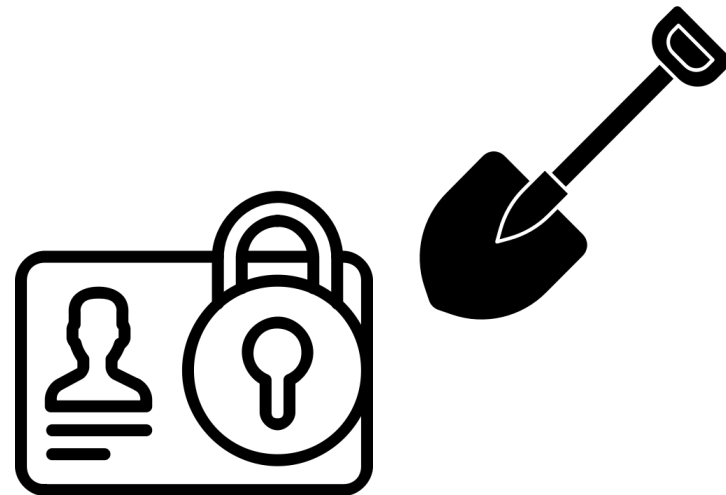
Merke: Nicht jede Auskunft, die verlangt wird, muss bzw. darf erteilt werden. Zurückhaltung auch bei der Formulierung...! Nie Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigen.

Ausblick auf nachfolgende Webinare...

- 07. April 2021, Makler

Zeit: 12:15-13:15 Uhr

Anmeldung unter keller-law.ch/webinar



Ausblick auf das Seminar bei SVIT Real Estate School AG:

Neues Datenschutzgesetz

Grundlagen sowie Eruiierung und Umsetzung des Handlungsbedarfs
im Bau- und Immobilienbereich

Seminar von Sophie Dorschner und Hansjörg Hofmann, Rechtsanwälte

Datum: Dienstag, 15. Juni 2021, 13.30 – 17.00 Uhr (online via Zoom)

Anmeldung: Bei SVIT Swiss Real Estate School AG, www.svit-school.ch,

Tel. Nr. 044 434 78 98, E-Mail: school@svit.ch

Hansjörg Hofmann

M.A. HSG, Rechtsanwalt

HOFMANN LAW
Fraumünsterstrasse 17
8001 Zürich

+41 44 244 09 09
hofmann@hofmannlaw.ch

www.hofmannlaw.ch

Sophie Dorschner

lic. iur., Rechtsanwältin und
Mediatorin

KELLER Rechtsanwälte
Fraumünsterstrasse 17
8001 Zürich

+41 43 888 66 33
s.dorschner@keller-law.ch

www.keller-law.ch

Diese Unterlagen sind ausschliesslich für die Teilnehmer der Webinar-Reihe «Neues Datenschutzgesetz – Umsetzung im Bau- und Immobilienbereich» bestimmt. Die Weitergabe und Verwendung der Unterlagen wie auch das Zitieren aus den Unterlagen ist nur mit vorheriger Zustimmung in schriftlicher Form durch KELLER Rechtsanwälte oder Hofmann Law gestattet.