

## 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 7. April 2021**

Makler

# Übersicht

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

# 1. Vorstellung der Beteiligten

## Carlo Rinaudo

Gesellschafter und Vorsitzender der Geschäftsführung der Rinaudo & Kiss Immobilien GmbH

## 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 beim Makler
- 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 Maklers

### **Berührungspunkte mit Personendaten:**

- Kontaktformular für diejenigen, die sich telefonisch melden
- Kontaktformular und Datenschutzbestimmung auf Homepage
- Maklersoftware mit ungefilterten und automatisch zugeführten Daten von Internetplattformen (homegate; immoscout etc.)
- Mandatsordner
- Arbeitnehmerdaten
- In Social Medias und auf der Homepage aufgenommene Kundenfeedbacks

## 5. Fragestellungen im Bereich des Maklers

Bei der Aufnahme des Verzeichnisses der Bearbeitungstätigkeiten:

1. Werden Angaben bearbeitet, welche sich auf bestimmte oder bestimmbare natürliche Personen beziehen?
2. Sind die Grundsätze des Datenschutzes eingehalten?  
(Rechtmässigkeit, Verhältnismässigkeit, Zweckangebundenheit, Minimierung etc.)
3. Welches sind die Rechtfertigungsgründe, um mit diesen Daten umgehen zu dürfen?  
(Einwilligung der betroffenen Person, Überwiegende Interessen des Bearbeiters, gesetzliche Grundlage)
4. Was muss ich vorsehen, dass ich meinen Pflichten aus dem Datenschutzgesetz genügend nachkomme?

## 5. Fragestellungen im Bereich des Maklers

- **Bewerbung und Anstellung eines Mitarbeitenden**  
(Grundsätze, konkludente Einwilligung, überwiegendes Interesse bei Bearbeitung in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrages, Vertragspflichten)
- **Kontaktformular und Datenschutzerklärung auf Homepage**  
(Zweckgebundenheit, Minimierung, Transparenz und Zustimmung)
- **Maklersoftware**  
(Datenschutzvereinbarungen mit den Datenzulieferern, Stellung des Datenbearbeiters, Einhaltung der Transparenz, Rechtfertigungsgründe, Zweckgebundenheit und Minimierung, Privacy by design and default)

## 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 das Seminar bei SVIT Real Estate School AG:**

### **Neues Datenschutzgesetz**

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

Wiederholungsseminar von Sophie Dorschner und Hansjörg Hofmann, Rechtsanwälte

Datum: Mittwoch, 7. Juli 2021, 13.30 – 17.00 Uhr (online via Zoom)

Anmeldung: Bei SVIT Swiss Real Estate School AG, [www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch),

Tel. Nr. 044 434 78 98, E-Mail: [school@svit.ch](mailto:school@svit.ch)

Das Seminar vom 15. Juni 2021 ist bereits ausgebucht.

**Hansjörg Hofmann**

M.A. HSG, Rechtsanwalt

HOFMANN LAW  
Fraumünsterstrasse 17  
8001 Zürich

+41 44 244 09 09  
hofmann@hofmannlaw.ch

[www.hofmannlaw.ch](http://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](http://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.**