

«Fragen & Antworten» zum Webinar

Neues Datenschutzgesetz – Umsetzung in der Immobilienbewirtschaftung

Frage: Betrifft einen Umbau: Handwerker müssen Zugang zu Wohnungen haben, der Architekt (Bauleitung) koordiniert und kommuniziert. Darf die Verwaltung dem Architekten eine Mieterliste mit Telefonnummern aushändigen?

Antwort von Sophie Dorschner:

Die Frage geht in die gleiche Richtung wie das Beispiel mit der Mängelmeldung (S. 19 f. der Präsentation). Der Architekt erhält Personendaten der Mieter und gibt diese (im Auftrag des Eigentümers bzw. Vermieters) an Handwerker weiter. Der Vorgang ist damit vom Anwendungsbereich des (rev) DSGVO grundsätzlich erfasst. Um der nach dem revidiertem Gesetz geforderten *Informationspflicht* nachzukommen, könnte mit einem entsprechenden *Passus im Mietvertrag* oder indem die Mieter (z.B. anlässlich der Mangelaufnahme vor Ort) *auf einem Dokument bestätigen*, sie nehmen zur Kenntnis, dass ihr Name und ihre Telefonnummer dem Architekten bzw. den Handwerkern weitergeleitet werden zwecks Kontaktaufnahme für die Reparatur-Arbeiten. Damit wissen die Mieter auch, an wen sie sich für eine Auskunft wenden könnten. Ausserdem wären die Vorgaben der Auftragsbearbeitung zu beachten (S. 26 f. der Präsentation).

Der Zweck der Beschaffung und Weitergabe der Daten über die Mieter besteht ja darin, dass die Handwerker die Mieter für Reparaturen kontaktieren können, und im weiteren Sinne auch dazu, dass der Vermieter (bzw. in dessen Auftrag der Architekt) seine Vertragspflichten gegenüber den Mietern erfüllen kann. Nach dem Grundsatz der Zweckbindung dürften somit (vorbehältlich einer weitergehenden Abmachung) keine Daten beschafft und an die Handwerker weitergegeben werden, die diese nicht zur Kontaktaufnahme benötigen. Wenn der Zweck der Bearbeitung bzw. der Vertrag erfüllt ist und keine Ansprüche mehr gestellt werden könnten und auch keine anderen, die längere Aufbewahrung legitimierenden Gründe mehr bestehen, dürfte anzunehmen sein, dass die Daten über die Mieter zu löschen oder auf dem Dokument zu schwärzen sind.

Frage: Wie stelle ich fest, ob ein Antrag Querulatorisch ist?

Antwort von Sophie Dorschner:

Ob ein Antrag querulatorisch ist, kommt auf den Einzelfall an. Ein Begehren kann z.B. dann querulatorisch sein, wenn die Dokumentenherausgabe in kurzen Abständen wiederholt verlangt wird, ohne dass dafür ein berechtigtes Interesse besteht.

Frage: Sollten Mitarbeitende einer Geschäftsstelle einer Baugenossenschaft immer eine Geheimhaltungserklärung unterzeichnen, da sie ja alle mit persönlichen Daten von Mieter/innen zu tun haben?

Antwort von Hansjörg Hofmann:

Mitarbeitende sind bereits auf Grund von Art. 321a Abs. 4 OR zur Verschwiegenheit über im Dienste des Arbeitgebers zur Kenntnis gelangende, geheim zu haltende Tatsachen verpflichtet. Dies betrifft aber insbesondere die Wahrung der berechtigten Interessen des Arbeitgebers. Um neben anderem auch die berechtigten Interessen von "Kunden" oder Mieter/innen bezüglich geheim zu haltender Personendaten zu schützen, wurde die Schweigepflicht für alle Berufstätigen gemäss Art. 62 ins revDSG aufgenommen. Eine Bearbeitung von Personendaten muss den Bearbeitungsgrundsätzen entsprechen (vgl. Art. 6 und 8 revDSG), muss also vorab zweckgebunden erfolgen, und kann sich insbesondere dann rechtfertigen, wenn Sie unmittelbar mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrages im Zusammenhang steht (Art. 31 Abs. 2 lit. a revDSG).

Folgerung: Die Mitarbeitenden sollten über die Grundzüge der sie betreffenden Datenschutzbestimmungen geschult werden. Als die Schulung bestätigende und den Arbeitgeber absichernde Massnahme können Geheimhaltungserklärungen zu bei der beruflichen Tätigkeit wahrgenommenen Personendaten sehr zweckmässig sein. Den Mitarbeitenden sollte auf Grund der Schulung klar sein, was sie wo weshalb weitergeben dürfen und was nicht. Um sich – in der praktischen Handhabung – vor dem Vorwurf zu schützen, geheime Daten von Mieter/innen weiterzugeben, wäre je nach Konstellation bspw. ein Hinweis in der Datenschutzerklärung hilfreich, mit welchen Kategorien von Dritten die Daten geteilt werden. So würde der Mieter bzw. die Mieterin im Normalfall nicht mehr von einer Schweigepflicht ausgehen können.

Frage: Was muss ein Hauswart, der regelmässig in Wohnungen von Mietenden ist, in Bezug auf den Datenschutz besonders beachten? Er sieht ja den privaten Bereich.

Antwort von Hansjörg Hofmann:

Der Hauswart handelt in vielen Fällen als „Hilfsperson“ der Verwaltung. Bearbeitet dieser Mieter/innen-Daten, die erforderlich sind, um den Mietvertrag pflichtgemäss abzuwickeln (z. B. Weitergabe der Kontaktdaten an den Heizungsmonteur bei Defekt der Bodenheizung), erfolgt dies im Grundsatz und gegenüber einem informierten Mieter gerechtfertigt (zur Informationspflicht vgl. die Frage oben). Allerdings sollte der Hauswart unterlassen, z.B. seinen Kollegen am Stammtisch weiterzugeben, was er aus dem privaten Bereich des Mieters alles gesehen hat.

Ist der Hauswart über eine externe Unternehmung organisiert, wären zusätzlich die Vorgaben bezüglich Auftragsbearbeitung zu beachten. Es läge dann regelmässig an der Verwaltung (verantwortliche Datenbearbeiterin), sich mit dem Hauswart (Auftragsbearbeiter) so vertraglich zu vereinbaren, dass sichergestellt ist, dass der Hauswart die Daten nur so bearbeitet, wie dies auch die Verwaltung dürfte.

Die Antworten der Autorin / des Autors beinhalten ihre allgemeinen Ansichten zum Zeitpunkt des Webinars. Der Inhalt ersetzt keine fallbezogene Rechtsauskunft. Jede Haftung für den Inhalt der Antworten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Bei weitergehenden Fragestellungen stehen Ihnen RAin Sophie Dorschner und RA Hansjörg Hofmann gerne zur Verfügung.

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

Hansjörg Hofmann

M.A. HSG, Rechtsanwalt

HOFMANN LAW
Fraumünsterstrasse 17
8001 Zürich

+41 44 244 09 09
hofmann@hofmannlaw.ch

www.hofmannlaw.ch