

Ein gutes Jahr DSGVO für Wohnprojekte...

Egal, was Sie mit personenbezogenen Daten von natürlichen Einzelpersonen anstellen, es wird sich (fast) immer um eine Verarbeitung im Sinne der europaweit geltenden Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) handeln. Ob Sie die Daten erheben, speichern, nutzen oder übermitteln – all dies fällt unter den Begriff der Verarbeitung. Selbst das Löschen und Vernichten gehört dazu (Art 4 DSGVO).

Die Verordnung macht nur wenige Unterschiede zwischen einem Verein, einem Einzelunternehmen, einem Wohnprojekt, einer WEG oder einem Großkonzern.

Ein Wohnprojekt wird in der Regel keinen Datenschutzbeauftragten benennen müssen, dennoch wird vom Verantwortlichen (Geschäftsführer*in/Vorständ*in) verlangt, dass die Einhaltung der DSGVO nachgewiesen wird (Art. 5 Abs. 2 DSGVO). Verstöße werden von den zuständigen Landesdatenschutzbehörden untersagt und mit Bußgeld geahndet. Die befürchtete Abmahnwelle ist erst einmal ausgeblieben.

Das Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht hat auf ihrer Homepage viele hilfreiche Informationen veröffentlicht, die auch für Wohnprojekte anwendbar sind.

<https://www.lda.bayern.de/tool/start.html#>

https://www.lda.bayern.de/media/DS-GVO_in_Vereinen.pdf

<https://www.lda.bayern.de/de/kleine-unternehmen.html>

Ausgangssituation

Projektgruppen fehlt leider häufig die Sensibilität für dieses Thema. Die ausschließlich persönlich-familiäre Sphäre wird jedoch überschritten, sobald z. B. eine Website erstellt wird, Fotos veröffentlicht werden oder ein E-Mail-Verteiler erstellt wird, um Interessierte zu informieren oder einzuladen. Damit öffnet sich die Initiative für einen unbeschränkten Personenkreis, und somit müssen die Spielregeln der DSGVO beachtet werden.

Gerade in einer Projektphase, in der Interessenten oder Mitglieder kommen und gehen, ist es wichtig, den Schutz der Persönlichkeit zu wahren und dennoch die

notwendigen Informationen für die Projektentwicklung und -realisierung zu bekommen. Sobald diese personenbezogenen Daten auf dem PC in Listen gespeichert werden, muss sich der „Verarbeiter“ fragen, ...

... wie sicher sind die Daten auf meinem PC?

... darf ich die Informationen an andere versenden? In welcher Form?

... wann die Informationen gelöscht werden müssen?

Nicht Jeder muss alles von allen wissen und Jeder hat auch ein Recht auf „Vergessenwerden“, wenn er aus dem Projekt ausscheidet oder nicht beiträgt. Eine offene und vertrauensvolle Basis entsteht bei transparenten Regeln. Die Beachtung der DSGVO – meist in Kombination mit einer Verschwiegenheitserklärung – ist dabei hilfreich.

Und was heißt dies nun konkret für ein Wohnprojekt?

Sobald sich die Initiative für einen unbeschränkten Personenkreis öffnet, muss ein Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten erstellt werden (s. Tabelle auf S. 3):

Jedes Projekt wird im Laufe seiner Entwicklung eigene Verarbeitungstätigkeiten entwickeln und individuell handhaben. Das Verzeichnis ist also ständig zu aktualisieren. Allein das Fehlen eines Verzeichnisses über die Verarbeitungstätigkeiten zeigt bei einer Kontrolle, dass die DSGVO nicht angewendet wurde.

Das Verzeichnis ist zudem die Basis für konkrete Maßnahmen und damit für den internen Organisationsablauf:

a) es sind **technische Maßnahmen** nach dem „Stand der Technik“ anzuwenden: automatische Updates von Windows 10 und Browser, aktueller Virensch scanner, Backups auf externe Festplatte, Papiervernichtung mit Standard-Shredder, verschlüsselte PDFs oder ZIP-Dateien ect.

b) die **Betroffenen sind über die Verarbeitung von Daten zu informieren**. Soweit Daten zur Erreichung des vereinbarten Zwecks verarbeitet werden, müssen von den Mitgliedern keine Einwilligungen eingeholt werden (Art 6 Abs. 1 lit. b DSGVO). So ist die Verwaltung einer Projekt-Gruppe (meist GbR) ohne

MUSTER!

Verfahren – Auflistung aller Anwendungen	Zweck	Art der Auflistung: PC, Server, Akte	Betroffene Personen	Kategorie der personenbezogenen Daten	Weitergabe an konkrete Empfänger	Löschfristen	Technische/ Organisatorische Sicherheitsmaßnahmen
Webseite (einfach)	Außendarstellung	Server	Mitglieder, Besucher	IP-Adresse	nicht aktiv	nach 30 Tagen	HTTPS, Datenschutzerklärung
Mitgliederverwaltung	interne Verwaltung	PC	Mitglieder	Name, Adresse, Kontaktdaten, Geburtsdatum, Familienstand, Nationalität, Beitritt	Notar, Bank	10 Jahre (gesetzl.)	verschlüsselte PDFs
Projektfinanzierung	Finanzierung	PC	Mitglieder, Besucher	Bankverbindung, Zahlungen (Höhe und Eingang)	Steuerberater, Bank	10 Jahre (gesetzl.)	nur über Bcc
Newsletter per E-Mail	Außendarstellung	PC, Server	Mitglieder, Interessenten	Name, E-Mail-Adresse	nur intern	Unverzüglich Widerruf	Einwilligung per E-Mail, Formular
Cloud für Projektinfos	interne Kommunikation	Server	Vorstand, Mitglieder	Daten Dritter (Angebote, Verträge etc.), Bilanz ...	nur intern	10 Jahre (gesetzl.)	verschlüsselte Freigabe nach Gruppen
Veranstaltungen	Außendarstellung	individuell ausfüllen					
Aufnahme von Interessierten	Bewerbungsverfahren						
Prüfung der Bonität	Finanzierung						
Fotos für Webseite, Newsletter etc.	Außendarstellung						

Erhebung personenbezogener Daten unmöglich. Hierzu kann es durchaus gehören, dass die Daten auch an den Notar zur Vorbereitung einer Beurkundung weitergegeben werden. Die Mitglieder müssen **aber bei der Erhebung ihrer Daten** über die Verarbeitung ihrer Daten durch die z. B. GbR informiert werden.

Empfehlenswert ist es, bei jeder Datenaufnahme automatisch auf die Datenverarbeitung hinzuweisen (Textbaustein erstellen) und diese Anwendung im Verarbeitungsverzeichnis einzupflegen.

Nimmt die Zahl der Anwendungen zu, können alle Informationen in einer Datenschutzerklärung gesammelt werden. Die Erklärung kann auf der Homepage veröffentlicht werden, so dass ein Link im Online-Verfahren ausreicht.

MUSTER !

Beitritt als Interessent am (Wohn)projekt XY / Aufnahme in eine Warteliste mit

- reduziertem Datenaufnahmeblatt,
- Verschwiegenheitserklärung,
- Dateninformationshinweise.

Die oben erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Projekt XY gespeichert und zu projektinternen Zwecken verarbeitet.

<Name> und <E-Mailadresse> können an andere Interessenten/Mitglieder zur Kontaktaufnahme weitergegeben werden.

Daten zu Buchungszwecken können an den Steuerberater weitergegeben werden.

Im Übrigen werden personenbezogene Daten an Dritte nur nach Erteilung einer Einwilligungserklärung weitergegeben.

Die Daten werden unverzüglich nach Mitteilung über das Ausscheiden gelöscht, soweit nicht kaufmännisch/gesetzliche Aufbewahrungsfristen einzuhalten sind.

- Datum und Unterschriften -

c) Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten über den eigentlichen vereinbarten Zweck hinaus resp. ohne einen Zweck nach Art 6 Abs. 1 lit. b ff DSGVO, bedarf der **ausdrücklichen Einwilligung**. Hierzu gehört der Versand eines E-Mail-Newsletter an Nichtgruppenmitglieder, Veröffentlichung von Fotos oder Nutzung der Daten für eine Bonitätsprüfung durch Dritte.

An eine rechtswirksame Einwilligung sind formelle Anforderungen geknüpft:
www.lida.bayern.de/media/oh_einwilligung.pdf

Zudem ist der Grundsatz der Datensparsamkeit zu beachten. Unnötige Einwilligungen einzufordern (anstelle der Informationspflicht) oder Einwilligungen für unnötige Aktivitäten einzufordern, wäre auch ein Verstoß gegen die DSGVO.

Abschließend noch ein Hinweis zu Webseiten:

Zwingend notwendig ist immer eine Datenschutzzinformation darüber, was mit den Daten der Nutzer auf einer Website geschieht. Diese Datenschutzzinformation muss spezifisch auf die Funktionen der Webseite eingehen.

Datenschutzzinformationen von fremden Seiten einfach abzuschreiben, ist nicht empfehlenswert. Vielmehr sollten die Verantwortlichen mit dem eigenen Provider und Mediengestalter besprechen, was die eigene Seite „kann oder macht“. Je nach Integration von Funktionen ändert sich die Datenschutzzinformation.

Autorin: RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach

Stand 25.6.2019

Kontakt

Stiftung trias
Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen
Martin-Luther-Str. 1
45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: +49(0)2324.90 22 213
E-Mail info@stiftung-trias.de