



## Die Datenschutzgrund- verordnung

Seite 4

Wann ist ein Wärmebereitungsgerät »mitvermietet«?

Seite 19

VfGH: mietrechtliche Gesetzesbeschwerden  
neuerlich abgewiesen

Seite 22

**Helvetia Immobilienschutz**  
Um Häuser besser.

Ihre Schweizer Versicherung.

[www.helvetia.at](http://www.helvetia.at)

**helvetia**

**Auszeichnung zur wertvollsten  
Immobilienmarke Österreichs**  
IMMOBILIENMAKLER | ASSET MANAGER



**REAL  
ESTATE  
BRAND  
AWARD**

Wir leben  
Immobilien.





## Immobilientreuhänder & personenbezogene Daten ... was ändert sich mit der DSGVO ab 25. Mai 2018

**In den Medien ist es bereits umfassend präsent.** Mit 25. Mai 2018 beginnt eine »neue Ära« im Datenschutz. Das Datenverarbeitungsregister ist Geschichte und Datenschutzmanagement und -dokumentation im eigenen Unternehmen ist das Gebot der Stunde ... Doch was hat das alles mit Immobilienmaklern und Verwaltern zu tun?

VON THOMAS SCHWEIGER



**Dr. Thomas Schweiger,**  
dataprotect SMP Schweiger  
Mohr & Partner Rechtsan-  
wältin OG in Linz

Der Arbeitstag des Immobilienmaklers beginnt meist im Büro, in dem er neue Objekte in die Datenbank eingibt und er diese mit Fotos in verschiedenen Medien (online und offline) einstellt. Dann begibt er sich zu den ersten Terminen mit Interessenten für andere Objekte. Wenn er ins Büro zurückkehrt, legt er die Dokumente ab und erledigt die restlichen administrativen Arbeiten und versendet womöglich seinen wöchentlichen Newsletter an gelistete Interessenten.

Makler denken meist in »Objekten«, das heißt Wohnungen, Häusern, Liegenschaften ..., doch hinter diesen »Objekten« stehen Personen, und um den Schutz dieser Personen geht es in der Datenschutzgrundverordnung bzw. dem Datenschutzgesetz. Auf der »anderen Seite« des vermittelten Geschäftes stehen eine Vielzahl von Interessierten, bei

denen dann zwar nur eine/r zum Zug kommen kann, aber die personenbezogenen Daten (z.B. Kontaktdaten) aller sind für die Arbeit wesentlich.

Derzeit sind auch juristische Personen im Schutzbereich des österreichischen DSG; ab 25. Mai 2018 ist nur mehr der Schutz personenbezogener Daten natürlicher Personen im Fokus.

Das Datenverarbeitungsregister ist ab 25. Mai 2018 Geschichte. Dies wird von einer Dokumentationsverpflichtung und der »accountability« (Rechenschaftspflicht) abgelöst, die auch mit einer Nachweispflicht verbunden ist. »Compliance« wird das Gebot im Datenschutz und »Risiko« für Freiheiten und Rechte natürlicher Personen ist der Ausgangspunkt für viele Betrachtungen. Werden die Regelungen nicht eingehalten, dann →

## DSGVO 2018

### Wer ist von der DSGVO betroffen?

Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) tritt am 25. Mai 2018 in Geltung. Sie ist europaweit gültig und hat damit Auswirkung auf alle österreichischen Unternehmen – vom EPU bis zu großen Konzernunternehmen. Jeder Unternehmer, jede Firma und jedes Portal, welches, welche oder welches in nur irgendeiner Art und Weise personenbezogene Daten erfasst oder automationsunterstützt verarbeitet, wird von der DSGVO erfasst. Das bedeutet vor allem mehr Verantwortung und einen sorgsameren Umgang mit allen personenbezogenen Daten, die das Unternehmen verarbeitet. Die DSGVO ist zwar als EU-Verordnung in jedem EU-Mitgliedstaat unmittelbar anwendbar, sie enthält jedoch zahlreiche Öffnungsklauseln und lässt dem nationalen Gesetzgeber gewisse Spielräume. Die Novelle des österreichischen Datenschutzgesetzes 2000 (das »Datenschutz -Anpassungsgesetz 2018«) tritt mit 25. Mai 2018 in Kraft.

drohen (siehe § 30 DSG) hohe Geldbußen (siehe insbes. Art. 83 DSGVO; bis zu vier Prozent des Gesamtumsatzes bzw. EUR 20 Mio. als maximaler Rahmen), wobei die Geldbuße das Unternehmen (und nicht Geschäftsführung, Vorstand oder verantwortlich Beauftragte iSd § 9 VStG) treffen wird. Ein Rückgriff bei den Verantwortlichen (Vorstand / Geschäftsführung) ist jedoch denkbar.

### Was sind »personenbezogene Daten«?

Die Bestimmungen der DSGVO gelten für die Verarbeitung von perso-

nenbezogenen Daten natürlicher Personen. Darunter sind all jene Angaben über Betroffene, auf deren Grundlage die Identität des Betroffenen bestimmt werden kann oder bestimmbar ist (z.B. Namen, Adressen, Geburtsdaten, Kontonummern, IP-Adressen etc.) zu verstehen.

Unter »Verarbeitung« wird jeder mit oder ohne Hilfe automatisierter Verfahren ausgeführter Vorgang im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten, wie das Erheben, das Erfassen, die Organisation, das Ordnen, die Speicherung, die Anpassung oder Veränderung, das Auslesen, das Abfragen, die Verwendung, die Offenlegung durch Übermittlung, Verbreitung oder eine andere Form der Bereitstellung, der Abgleich oder die Verknüpfung, die Einschränkung, das Löschen oder die Vernichtung verstanden (z.B. die Erstellung einer Kundendatei, die Verwaltung der Newsletter-Adressen, Aufnahme der Daten zur Erstellung einer Rechnung oder auch eine Mitarbeiterdatenbank).

### Welche Maßnahmen können jetzt gesetzt werden?

- ◆ Ein/e Verantwortliche/r sollte das Projekt »Datenschutzmanagement« übernehmen, und
- ◆ die Gesamtsituation in Bezug auf die personenbezogenen Daten natürlicher Personen analysieren (lassen), sowie ein Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten erstellen (lassen),
- ◆ sodann Abweichungen vom Standard, den das Gesetz vorschreibt, eruieren, und
- ◆ die technischen, organisatorischen und rechtlichen Maßnahmen



nen setzen, um die bestehenden Defizite aufzuarbeiten.

### Welche Grundprinzipien normiert die DSGVO?

#### Rechtmäßigkeit

Die Verarbeitung der Daten muss »rechtmäßig« sein, d.h. es muss mindestens eine der in der DSGVO genannten Rechtsgrundlagen gegeben sein. Diese sind z.B. die **(freiwillige, informierte) Einwilligung**, ein **Vertrag**, der zwischen den Parteien abgeschlossen ist/wird, eine **rechtliche/gesetzliche Verpflichtung** des Verarbeiters, lebenswichtige Interessen der betroffenen Person, **öffentliche Interessen** oder ein **überwiegend berechtigtes Interesse** an der Verarbeitung der Daten (siehe Infokasten Seite 7).

#### Transparenz & Information

Die Personen, deren Daten verarbeitet werden, sollen Kenntnis darüber haben, welche konkreten Datenkategorien von welchem Verarbeiter für welchen Zweck wie lange verarbeitet werden. Daher sind umfassende Informationspflichten bei der Erhebung und Verwendung von Daten normiert, und ist z.B. bei der Einwilligung darauf hinzuweisen, dass die betroffene Person das Recht hat, die Einwilligung zu widerrufen. Darüber hinaus ist über die Rechte der betroffenen Personen (z.B. Auskunft, Löschung, Datenübertragbarkeit) zu informieren.

#### Zweckbindung

Die Verarbeitung der Daten muss einem eindeutigen, festgelegten Zweck (Zweckfestlegung) dienen, und die Daten dürfen nur für diesen konkreten Zweck verwendet werden (Zweckbindung iSd) und nicht für andere Zwecke genutzt werden.

#### Datenminimierung

Datenminimierung bedeutet, dass nur diejenigen Daten verarbeitet werden dürfen, die für den (definierten) Zweck notwendig sind und nicht darüber hinausgehen. →

## Die Einwilligung (Zustimmung) als Grundlage für eine rechtmäßige Datenverarbeitung



Die DSGVO sieht mehrere Grundlagen für die Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung in Art. 6 (1) lit a bis f vor, wobei für eine konkrete Verarbeitungstätigkeit zumindest einer der angeführten Tatbestände erfüllt sein muss.

Eine der Möglichkeiten, personenbezogene Daten rechtmäßig zu **verarbeiten, ist die Einwilligung**. Dieser wird in der DSGVO breiter Raum gewidmet. Aus juristischer Sicht sollte die Einwilligung nur dann als Grundlage verwendet werden, wenn andere Möglichkeiten (**Vertrag, gesetzliche Verpflichtung**) nicht möglich sind. Beruht nämlich eine Verarbeitung auf der Einwilligung einer Person, dann ist diese jederzeit widerrufbar, und die Person ist auch vor der Einwilligung auf diese Widerrufsmöglichkeit hinzuweisen. Der Widerruf berührt »die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht«, aber die künftige Verarbeitung ist zu unterlassen.

Ein typisches Beispiel für die Datenverarbeitung aufgrund Einwilligung ist im Bereich des Marketings das **»Newsletter-Abo«**. Schon aus dem Telekommunikationsgesetz (§ 107) ergibt sich, dass für die Zusendung von Newslettern die Zustimmung

notwendig ist, aber auch aus datenschutzrechtlicher Sicht ist dies erforderlich. Es kann kein anderer Grund für die Rechtmäßigkeit gem. Art. 6 (1) lit a bis f DSGVO beim **Newslettersend** herangezogen werden.

Der »Hauptvertrag« (z.B. Alleinvermittlungsauftrag, Verwaltungsvertrag) selbst reicht nicht aus, denn bei Einwilligung muss das sogenannte Kopplungsverbot beachtet werden, d.h. die Einwilligung für Marketingmaßnahmen darf nicht im Hauptvertrag selbst (versteckt) enthalten sein, sondern der Kunde muss die Möglichkeit haben, den Hauptvertrag auch ohne den Zusatz »Marketingmaßnahmen« abzuschließen.

Die Einwilligung ist vom Verantwortlichen nachzuweisen, wenn er sich auf diese Art der Rechtmäßigkeit stützt, und der Kunde muss freiwillig für den bestimmten Fall, in informierter Weise und unmissverständlich in die Verarbeitung seiner Daten einwilligen. Der Kunde ist vor der Einwilligung über den Zweck derselben zu informieren und über seine Rechte nach der DSGVO (z.B. Auskunft, Löschung) und auf die Widerrufsmöglichkeit hinzuweisen. Der Widerruf muss so einfach möglich sein wie die Erteilung selbst. Die Anforderungen an die Einwilligung als Grundlage für die Verarbeitung von

personenbezogenen Daten sind daher sehr hoch.

Eine **Einwilligungserklärung** könnte z.B. wie folgt lauten:

»Ich stimme hiermit zu (Grundlage der Rechtmäßigkeit für die Verarbeitung: Einwilligung), **dass meine persönlichen Daten**, nämlich ... (die Datenarten genau aufzählen, z.B. »Name«, »Adresse«, etc.) **zum Zweck der ...** (genaue Zweckangabe, z.B. »zur Zusendung von Werbematerial über die Produkte der Firma per Email / per Post ...«) **beim Unternehmen NN gespeichert werden. Diese Einwilligung kann jederzeit bei ...** (Angabe der entsprechenden Kontaktdaten) **widerrufen werden. Die Daten werden (drei) Jahre nach der letzten Verwendung gelöscht. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben** (oder an: ... (Angabe der Empfängergruppen) übermittelt) **Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Datenübertragbarkeit sowie auf eine Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde (Datenschutzbehörde). Die Datenverwendung ist nicht vertraglich oder gesetzlich vorgeschrieben.**«

### Richtigkeit

Die verwendeten Daten müssen sachlich richtig sein (und auch auf dem neuesten Stand, wenn dies für den Verarbeitungszweck erforderlich ist).

### Speicherbegrenzung

Personenbezogene Daten dürfen nur so lange gespeichert werden, als dies für den Zweck erforderlich ist. Die Speicherbegrenzung schreibt vor, dass jeder Verarbeiter festlegen muss (im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen) zu welchem Zeitpunkt er die Daten löscht (oder anonymisiert).

### Integrität & Vertraulichkeit

Dieses Prinzip erfordert, dass die Integrität der Daten und auch deren Vertraulichkeit zu schützen sind.

### Was kann der erste Schritt sein?

Nach Art 30 DSGVO hat jeder »Verantwortliche« ein sogenanntes **Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten** (VV) zu erstellen. Diese Verpflichtung wird nahezu jedes Unternehmen treffen, denn nur Unternehmen mit weniger als 250 Mit-

arbeitern sind davon befreit, wenn diese personenbezogene Daten nur gelegentlich verarbeiten. Dies halte ich bei Immobilienmaklern für ausgeschlossen, da oft eine Vielzahl von Interessierten und Auftraggebern automationsunterstützt verarbeitet werden.

### Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten

Im Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten (dem »Anker« des Datenschutz-Management-Systems) →

müssen folgende Informationen enthalten sein:

- ◆ der Name und die Kontaktdaten des Verantwortlichen sowie eines etwaigen Datenschutzbeauftragten
- ◆ die Zwecke der Verarbeitung
- ◆ eine Beschreibung der Kategorien betroffener Personen und der Kategorien personenbezogener Daten
- ◆ die Kategorien von Empfängern,
- ◆ gegebenenfalls Drittlandübermittlungen sowie Garantien;
- ◆ die Lösungsfristen für die verschiedenen Datenkategorien;
- ◆ eine allgemeine Beschreibung der technischen und organisatorischen Maßnahmen (TOMs)

den, welche konkreten Daten (Kontaktdaten, Objektdaten) zu welchem Zweck (Erfüllung des Maklervertrages) und aufgrund welcher Rechtsgrundlage (Maklervertrag) diese erhoben werden, sowie an welche Empfänger die Daten weitergege-



Auskunftsrecht, Recht auf Löschung oder Berichtigung, Beschwerderecht, etc.) ist zu informieren.

Dieselben Informationen muss der Makler jedoch auch etwaigen Interessenten, deren Daten er im Rahmen der Angebotslegung für ein Miet- oder Kaufobjekt erhebt und verarbeitet, beim Erstkontakt mitteilen, wobei hier z.B. auf die Rechtsgrundlage der »Vertragsanbahnung« zurückgegriffen werden kann, da noch kein definitiver Vertrag mit den Interessenten geschlossen wird.


Es ist daher empfehlenswert, ein derartiges Datenschutz-Informationenblatt sowohl für Auftraggeber als auch für Interessenten offline oder online bereit zu stellen, in dem die notwendigen Informationen gem. Art 13 DSGVO enthalten sind. Es ist auch daran zu denken, dass z.B. buchberechtigte Personen (Fruchtberechtigter, Wohnungs- oder Dienstbarkeitsberechtigter) von der Datenverarbeitung betroffen sein können, und diese sind dann gem. Art 14 DSGVO zu verständigen. →

## Informationspflicht

Weiters ist es notwendig, die Informationspflichten nach der DSGVO zu erfüllen.

Der Auftraggeber muss beim ersten Kontakt darüber informiert wer-


den (Vertragsrichter, Finanzinstitute) werden und wie lange bestimmte Daten (z.B. sieben Jahre nach Ende des Jahres, in dem der Vertrag erfüllt wurde) und Rechnung gelegt wurde aufbewahrt werden. Auch über die Rechte als Betroffener (z.B.




# CONTHAUS

mit integriertem CRM & WEB


*... einfach mehr Zeit für Wichtiges!*





## Innovation aus Tradition!

Überzeugen Sie sich, vereinbaren Sie einen Vorführtermin: [conthaus@kontakt.at](mailto:conthaus@kontakt.at), [www.conthaus.at](http://www.conthaus.at)



Der Makler, der einen Newsletter versendet, und dafür z.B. eine Excel-Tabelle mit Email-Adressen und Anrede nutzt, benötigt für diese »Verarbeitungstätigkeit« einen eigenen Eintrag im Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten sowie eine (nachweisbare) Einwilligung der Empfänger. Diese Einwilligung ist jederzeit widerrufbar, wobei die Rechtmäßigkeit der bisherigen Verarbeitung durch den Widerruf nicht berührt wird, jedoch weitere Verarbeitungen zu unterlassen sind. Auf die Widerrufsmöglichkeit ist im Zuge der Einwilligung hinzuweisen.

### Datenschutzrechtliche Besonderheiten des Immobilienverwalters

Der Immobilienverwalter ist für andere Personen tätig, d.h. er erbringt Leistungen für Wohnungseigentümergeinschaften oder Eigentümer und arbeitet in deren Auftrag. Aus datenschutzrechtlicher Sicht ist das eine Besonderheit.

Der Verwalter ist daher – in dieser Beziehung – als **datenschutzrechtlicher Auftragsverarbeiter** tätig, da die Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Mieter oder Miteigentümer für den (datenschutzrechtlich) Verantwortlichen erfolgt.

Die DSGVO unterscheidet zwischen »**Verantwortlichen**« und »**Auftragsverarbeitern**«. Der »Verantwortliche« ist eine natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet. Der Auftragsverarbeiter hingegen bearbeitet personenbezogene Daten im Auftrag des Verantwortlichen und entscheidet z.B. nicht über den Zweck der Verarbeitung(en).

Der Verantwortliche hat für die Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung (z.B. Grundlage: z.B. Mietvertrag) zu sorgen, und stellt dem Auftragsverarbeiter im konkreten Fall dem Immobilienverwalter die Mög-

lichkeit zur Verfügung, die Daten zu erheben und zu verarbeiten. Für die Auftragsverarbeitung ist eine (schriftliche/elektronisch abgefasste) Vereinbarung mit dem Verantwortlichen notwendig, wobei folgende Regelungsinhalte nötig sind: Verarbeitung der personenbezogenen Daten nur auf dokumentierte Weise, Sicherstellung der Vertraulichkeit sowie der technischen und organisatorischen Maßnahmen durch den Auftragsverarbeiter, Pflicht zur Unterstützung bei Anfragen von betroffenen Personen sowie bei Erfüllung der Dokumentationspflichten (Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten, Datenschutz-Folgenabschätzung), Rückgabe/Löschung der Daten nach Beendigung, Informationen zum Nachweis der Einhaltung der Bestimmungen des Art. 40 DSGVO).

Es ist zu erwarten, dass die Datenschutzbehörde Standardvertragsklauseln für die Auftragsverarbeitung veröffentlicht, die die notwendigen Vertragsinhalte abdecken. Auch der Auftragsverarbeiter hat ein Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten zu führen, wobei dies etwas anders geregelt ist, als beim Verantwortlichen. Geldbußen können nicht nur die Verantwortlichen, sondern auch Auftragsverarbeiter treffen, wenn diese Pflichten aus der DSGVO verletzen (z.B. Führen eines Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten)

### Ist ein Datenschutzbeauftragter zu bestellen?

Die große Mehrzahl der Immobilienmakler als auch Verwalter wird mE keinen DSB benötigen. Das Datenschutzgesetz sieht keine Ausweitung der Verpflichtung zur Bestellung eines DSB vor. Die DSGVO schreibt einen DSB vor, wenn die Kerntätigkeit des Unternehmens die umfangreiche Verarbeitung besonderer Datenkategorien (z.B. sensible Daten) umfasst oder umfangreiche regelmäßige und systematische Überwachung von betroffenen Personen erforderlich macht. →

## BUCHTIPP

KNYRIM

### Datenschutz-Grundverordnung



Ab 2018 wird mit der EU-Datenschutzgrundverordnung ein neues Datenschutz-Regime in Europa und Österreich anwendbar. 34 renommierte Datenschutz-ExpertInnen erläutern im »Handbuch Datenschutz-Grundverordnung« EU-DSGVO die äußerst komplexe und durchaus kontroversiell diskutierte Materie und versuchen Hilfestellungen für ihre Anwendung in der Praxis zu geben.

Rainer Knyrim (Hrsg)

*Datenschutz-Grundverordnung  
Das neue Datenschutzrecht in Österreich  
und der EU.  
ISBN 978-3-214-01006-5*

Dennoch ist es me Sinnvoll, dass jede Organisation eine oder mehrere Personen im Unternehmen benennt, die sich um die Angelegenheiten des Datenschutzes als »Daten-Manager«, d.h. zentrale Schnittstelle für personenbezogene Daten kümmern.

## Wann ist eine Datenschutz-Folgenabschätzung notwendig?

Eine DSFA (oder englisch: DPIA oder PIA) ist dann erforderlich, wenn mit der Verarbeitung der Daten ein hohes Risiko für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen verbunden ist. Dies wird bei der überwiegenden Zahl von Verarbeitungsvorgängen bei Immobilienmaklern (Kundeninformationssystem, Auftraggeberdatenverwaltung, Newslettertool, Bewerberverwaltung, Personalverwaltung) oder auch Verwaltern nicht der Fall sein. Die Datenschutzbehörde wird noch eine Liste von Verarbeitungen erstellen, bei denen eine DSFA notwendig bzw. nicht notwendig ist.

## Betroffenenrechte

Ein wesentlicher Punkt sind auch die Rechte der Betroffenen nach der DSGVO, z.B. das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder auch das Recht auf Datenübertragbarkeit. Um Anfragen von Betroffenen in diesem Zusammenhang erfüllen zu können, ist es notwendig zu wissen, welche konkreten Daten wo gespeichert und wie verwendet, insbesondere an wen übermittelt werden, und insbes. auch wie die Daten erhoben wurden (wenn dies nicht beim Betroffenen selbst erfolgte). Um diese Rechte der Betroffenen ordnungsgemäß und fristgerecht (unverzüglich, jedenfalls innerhalb eines Monats) erfüllen zu können, sollte jede Organisation einen Leitfaden zur Erfüllung von Betroffenenrechte erstellen, und auch in einem Rollenspiel testen, ob die Anforderungen der DSGVO erfüllt werden. Die Informationen sind auf Anfrage – nach Prüfung



der Identität – kostenlos zu erteilen, außer bei offensichtlich unbegründeten oder exzessiven Anfragen.

## Welche Auskünfte können Betroffene einfordern?

Die Betroffenenrechte werden durch die neue DSGVO erheblich ausgeweitet. Dazu gehört unter anderem das Recht auf Auskunft. Ein Maklerunternehmen könnte z.B. mit der Anfrage eines Interessenten konfrontiert werden, ob es personenbezogene Daten von ihm/ihr (z.B. Name, Adresse) verwendet bzw. welche personenbezogene Daten es über ihn/sie gespeichert hat und was die Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist und an wen gegebenenfalls diese Daten übermittelt wurden? Ebenso könnte ein Verwalter mit ähnlichen Auskunftersuchen konfrontiert werden, in dem ein Mieter etwa Auskunft darüber verlangt, welche personenbezogenen Daten auf welcher Rechtsgrundlage gespeichert werden und an wen diese Daten übermittelt wurden.

Ein Auskunftersuchen ist unverzüglich, spätestens binnen eines Monats ab Einlangen zu erfüllen.

Bei sehr komplexen Begehren kann diese Frist auf zwei Monate ausgedehnt werden, wovon der Betroffene allerdings zu verständigen ist.

Hat das Unternehmen berechnete Zweifel an der Identität des Betroffenen, kann das Unternehmen zusätzliche Informationen fordern, die zur Bestätigung von dessen Identität notwendig sind (Ausweiskopie). Falls keine Daten des Betroffenen verarbeitet werden, ist dem Betroffenen eine Negativauskunft zu erteilen.

Wenn personenbezogene Daten des Anfragenden verarbeitet werden, kann der Betroffene folgende Auskünfte verlangen:

- ◆ Die konkret verarbeiteten Daten (Name, Adresse .....
- ◆ Zweck der Verarbeitung
- ◆ Kategorie der personenbezogenen Daten (z.B. Stammdaten, Kontaktdaten, Rechnungsdaten, ...)
- ◆ Kopie der Daten (die Grenze hierfür liegt in unbegründeten oder exzessiven Anträgen auf Auskunft oder auch wenn durch die Auskunftserteilung Rechte und Freiheiten anderer Personen beeinträchtigt werden) →



Löschung, Einschränkung und Widerspruch) sowie das Recht, eine Beschwerde bei der Auskunftsbehörde einzubringen, zu beinhalten.

## Datenschutzverletzung – was ist zu tun?

Eine Datenschutzverletzung liegt dann vor, wenn personenbezogene Daten an unbefugte Personen zu gelangen drohen, so z.B. wenn ein USB-Stick mit Daten über Kunden verloren geht, oder auch bei einem Hacker-Angriff über die Website auf eine Datenbank mit personenbezogenen Daten oder einem fehlgeleiteten Email oder der Versendung eines Newsletters oder einer Einladung zu einer Veranstaltung ohne Verwendung der bcc-Funktion im Email.

Datenschutzverletzungen sind binnen kurzer Frist (72 Stunden) der Datenschutzbehörde (außer es ist kein Risiko für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen →

- ◆ An wen die Daten übermittelt wurden oder werden (Empfängerkategorien)
  - ◆ Wenn möglich die Speicherdauer bzw. die Festlegung der Speicherdauer (z.B. 22 Jahre aufgrund des UStG bei Vorsteuerabzug des Vermieters zur Erfüllung einer Nachweisverpflichtung gegenüber den Finanzbehörden oder drei Jahre nach Anfrage zu einem Objekt, bei dem es nicht zu einem Provisionsanspruch aufgrund einer Vermittlung gekommen ist.)
  - ◆ Alle verfügbaren Informationen über die Herkunft der Daten (wenn sie nicht selbst erhoben wurden)
- Das Antwortschreiben hat neben oben angeführten Informationen darüber hinaus eine Belehrung über die weiteren Betroffenenrechte wie das Recht zur Berichtigung, allenfalls

Aon Risk Solutions Austria

## Wir begleiten Sie in eine sichere Zukunft.

Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft.  
Individuelle und maßgeschneiderte Versicherungslösungen.  
Beratung durch führende Spezialisten.

Risk. Reinsurance. Human Resources.  
[www.aon-austria.at](http://www.aon-austria.at)

**AON**  
Empower Results®



gegeben) und auch den betroffenen Personen (wenn diese ein hohes Risiko für die persönlichen Rechte und Freiheiten zur Folge hat) zu melden. Es sind insbesondere die Art der Datenschutzverletzung mit den Datenkategorien und der Anzahl der Betroffenen sowie die wahrscheinlichen Folgen der Behörde offenzulegen. Professionelle Unterstützung ist in diesem Zusammenhang immer empfehlenswert.

### Die Geldbußen – sind sie wirklich so hoch?

Geht man von den derzeit verhängten Geldstrafen (z.B. EUR 700,00 für eine nicht registrierte Videoüberwachung) aus, dann sind die potentiellen Geldbußen, die Unternehmen nun drohen, nach dem 25. Mai 2018 wesentlich höher. In anderen EU-Mitgliedsstaaten (insbesondere Großbritannien) werden für Verletzungen des Datenschutzgesetz

zes jenseits der 50.000 Pfund verhängt.

Die Geldbußen sollen in jedem Einzelfall wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein, wobei für die Verhängung eine Vielzahl von Straf-



zumessungsgründen in Art. 83 (2) DSGVO vorgesehen sind. Vorab ist festzuhalten, dass es nicht darauf ankommt, dass es zu einer konkreten Datenschutzverletzung kommt, damit eine Geldbuße verhängt werden kann. Die DSGVO geht davon aus, dass sich die Unternehmen an die Bestimmungen halten, dies auch dokumentieren und dann gegenüber der

Behörde im Rahmen der Nachweisverpflichtung auch Rechenschaft ablegen. Wenn ein Unternehmen daher den Verpflichtungen, die sich aus der DSGVO ergeben, nicht nachkommt, und z.B. kein Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten führt, die Informationsverpflichtungen bei der Datenerhebung vernachlässigt oder keine Einwilligungen zur Verarbeitung personenbezogener Daten nachweisen kann, sofern diese notwendig sind, dann wird es erhebliche Geldbußen geben, die nicht nur spezialpräventiven, sondern auch generalpräventiven Charakter haben sollen, um andere Unternehmen dazu anzuhalten, die Verantwortung nach der DSGVO für die Verarbeitung personenbezogener Daten ordnungsgemäß wahrzunehmen. ♦

#### Web-Tipps

→ [www.dataprotect.at](http://www.dataprotect.at)



Immobilien- und Vermögenstreuhänder



## IMMOBILIENCARD

Der Berufsausweis für  
Bauträger, Makler und Verwalter

[www.immobiliencard.at](http://www.immobiliencard.at)



## Apropos Videoüberwachung: »Ja, dürfen's denn des?«

*Videoüberwachung erfreut sich schon seit längerer Zeit auch in Österreich immer größerer Beliebtheit, die Anzahl der betriebenen Anlagen dürfte Schätzungen zufolge etwa eine Million betragen. Dabei sollten die rechtlichen Rahmenbedingungen genau beachtet werden.*

VON SUSANNE PIRCHER



Susanne Pircher, BA,  
ÖVI, Edition und  
Kommunikation

Überwachungskameras sollen das Sicherheitsgefühl steigern, abschrecken oder bei der Aufklärung von Straftaten helfen. Die Überwachung mit Videokamera ist allerdings an einige Vorgaben geknüpft. So kommt es darauf an, wer, wie, was, wo und aus welchem Grund überwacht. Nach derzeit noch geltender Rechtslage muss die Videoüberwachung eines Hauses von der Datenschutzkommission registriert werden. Die Aufzeichnung muss nicht nur verhältnis-

auch weiterhin zu Dokumentationszwecken hilfreich sein kann (weitere Informationen unter [www.dsb.gv.at](http://www.dsb.gv.at)). Videoüberwachungen sind übrigens als Verarbeitungstätigkeit bei Unternehmen und sonstigen Organisationen in das Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten (gem. Art. 30 DSGVO) aufzunehmen. Zu beachten ist, dass Videoaufnahmen nicht länger als 72 Stunden gespeichert werden dürfen, eine längere Aufbewahrung müsste gesondert protokolliert



mäßig sein, auch das Interesse an der Überwachung muss höherwertiger sein, als der Schutz der Privatsphäre der Überwachten.

So ist es z.B. Privaten gestattet, das eigene Haus oder den eigenen Garten per Video zu überwachen. Sie dürfen regelmäßig aber nur jene Bereiche überwachen, an denen ihnen ein hausrechtsähnliches Verfügungsrecht zukommt. In »halb-öffentlichen« Bereichen wie etwa einem Einkaufszentrum, in einer Parkgarage oder in einem Museum, spielt der erwähnte Grundsatz der Interessensabwägung eine entscheidende Rolle.

Die Meldung und Registrierung von Überwachungskameras bei der Datenschutzbehörde werden ab 25. Mai 2018 nicht mehr erforderlich sein. Nichts geändert hat sich aber an der Protokollierungs- und Kennzeichnungspflicht der Aufzeichnungen, weshalb das Ausfüllmuster der Datenschutzbehörde

und begründet werden. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Betroffenen vor dem Betreten eines überwachten Bereiches auf das Vorhandensein einer Videoüberwachungsanlage hingewiesen werden.

Als generell verboten ist eine Videoüberwachung in besonders geschützten Räumen bzw. an Orten einzustufen, die zum höchstpersönlichen Lebensbereich zählen (Toiletten, Umkleidekabinen, ärztliches Behandlungszimmer etc.). Hingegen sind Betroffene in ihren schutzwürdigen Geheimhaltungsinteressen nicht verletzt und daher Videoüberwachungen zulässig, wenn die Betroffenen der Verwendung ihrer Daten im Rahmen der Überwachung ausdrücklich (und daher nicht nur im Wege etwa von AGB) zugestimmt haben. Ebenso werden schutzwürdige Geheimhaltungsinteressen nicht verletzt, wenn es sich bei der Überwachung um eine →

Echtzeitwiedergabe handelt und daher keine Aufzeichnung erfolgt, wie bei einer Gegensprechanlage mit Kamera oder bei Real Time Monitoring (Aufsichtsorgan mit »verlängerem Auge«).

und dabei notgedrungen auch ein kleiner Teil des Gehsteiges erfasst wird.

### Überwachung öffentlicher Plätze

Aufgrund des staatlichen Gewaltmonopols sind grundsätzlich nur die Sicherheitsbehörden zur Durchführung von Videoüberwachungen an öffentlichen Plätzen berechtigt. Gemeinden wie auch Privaten ist es untersagt, etwa öffentliche Parkplätze, Straßen oder Parkanlagen systematisch zu überwachen. Ausnahmen ergeben sich allenfalls für die Gemeinden im Rahmen der Hoheitsverwaltung (etwa einer gesetzlichen Zuständigkeit auf Grundlage der StVO). Zum Zweck des Eigentumsschutzes darf öffentlicher Grund nur soweit erfasst werden als es zur Erreichung des Zweckes unbedingt notwendig ist – so etwa wenn sich die bereits mehrmals durch Vandalismus beschädigte Fassade nur mittels Videoüberwachung schützen lässt

### Kamera-Attrappen

Kamera-Attrappen zur Abschreckung von Einbrechern oder Vandalen dürfen nur das eigene Grundstück bzw. das eigene Eigentum schützen. Die Datenschutzbehörde kann keiner Beschwerde wegen Beeinträchtigung der Privatsphäre bzw. »Belästigung« durch die Aufstellung von Kameraattrappen nachgehen. Für solche Fälle sind ausschließlich die Zivilgerichte (Unterlassungsklage) zuständig. Eine Videoanlage kann schon dann unzulässig sein, wenn beim Nachbarn der Eindruck einer Überwachung entsteht. (siehe ein aktuelles Urteil des OGH zu 6 Ob 231/16p).

Ein Eingriff in die Privatsphäre liegt bereits vor, wenn Nachbarn – etwa durch den Standort oder der Ausrichtung einer Videokamera – berechtigt befürchten, sich im Überwachungsbereich zu befinden und von den Aufzeichnungen erfasst zu sein. Die für aktive Kameras geltenden Grundsätze sind auch auf Kameraattrappen anzuwenden. ♦

Mit **IGEL** ist mein Erfolg programmiert!

Seit 1988.

The advertisement features a central image of a woman with long red hair, laughing joyfully with her arms raised. Surrounding her is a white mind map on a dark background. The mind map branches into two main categories: 'Finanzmanagement' and 'Immobilienmanagement'. 'Finanzmanagement' includes sub-services like 'LOHNVERRECHNUNG', 'DOKUMENTENMANAGEMENT', 'KONTROLLING', 'KANZLEIVERWALTUNG', 'WORKFLOW MANAGEMENT', 'ANLAGENBUCHHALTUNG', 'KLIENTENANBIN-', and 'FINANZBUCHHALTUNG TAV MAHNWESEN'. 'Immobilienmanagement' includes 'ASSET MANAGEMENT', 'ZAV MAHNWESEN METRO', 'TERMINMANAGEMENT', 'FINANZBUCHHALTUNG', 'REPORTINGS', 'VERWALTUNG GEWERBLICH GEMEINNÜTZIG SHOPPINGCENTER', and 'DOKUMENTENMANAGEMENT'. The IGEL Software logo is in the top right corner.

**www.IGEL.at**

A | CZ | D | HU | HR | PL | RO | SK | SL

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft Partner www.o.vi.at

ORACLE Gold Partner