



Maklergemeinschaftsgeschäfte erfolgreich durchführen

Seite 4

OGH: Schlüssiger Maklervertrag auch
bei Fernabsatzgeschäften möglich

Seite 11

Heißes Pflaster Stadt – Summer in the City

Seite 22

Helvetia ImmoSchutz

helvetia.at

Sicherheit nach Maß
für Ihre Immobilie.

einfach. klar. helvetia
Freie Schweizer-Versicherung

Wir schaffen Synergien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

An alliance member of
**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Sachverständige und Datenschutz

Sachverständige sind bei der Gutachtenserstellung regelmäßig mit der Verarbeitung personenbezogener Daten konfrontiert. Geklärte und ungeklärte Fragen unter besonderer Berücksichtigung der Vergleichswertmethode.

VON THOMAS SCHWEIGER



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

Sachverständige, die im Auftrag des Gerichts Sachverhaltserhebungen durchführen, verarbeiten personenbezogene Daten von Parteien, aber auch von Dritten. Daher stellen sich datenschutzrechtliche Fragen.

Keine Auftragsverarbeiter

Entgegen der Ansicht des BMVRDJ (in den Erläuternden Bemerkungen zu § 89 GOG) sind Sachverständige, die im Auftrag des Gerichts ein Gutachten erstatten, Verantwortliche iSd DSGVO. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht in einer Entscheidung vom 27. September 2018 so gesehen, da ein Sachverständiger selbständig und eigenverantwortlich über die Mittel (»Art und Weise, wie ein Ergebnis oder Ziel erreicht wird«) entscheidet. Das Gericht hat keinerlei Einfluss auf die Methoden der Gutachtenserstellung und die Entscheidung, welche personenbezogenen Daten konkret vom Sachverständigen verarbeitet werden. Es besteht auch keine Weisungsbefugnis des Gerichts in dieser Hinsicht. Als Verantwortliche haben Sachverständige die Rechtsgrundlage der Verarbeitung sicherzustellen, sowie auch die betroffenen Personen iSd Art 14 DSGVO zu informieren.

Verarbeitung von personenbezogenen Daten

Ein Verantwortlicher erhält vom Gericht üblicherweise den gesamten Akt und hat damit Zugang zu den personenbezogenen Daten der Parteien und auch der Zeugen oder sonstigen Personen, auf die im Akteninhalt Bezug genommen wird. Die Verarbeitung dieser Daten durch den Sachverständigen im Rahmen seines Gutachtensauftrages ist unproblematisch.

Die Datenschutzbehörde kann nur bei überschießender Verarbeitung von personenbezogenen Daten eine Entscheidung über die Unzulässigkeit fällen. Das sog. Übermaßver-

bot verbietet es, dass sich die DSB in die Zuständigkeit der anderen Behörden einmischte. Sofern es denkmöglich ist, dass die ermittelten Daten nach Art und Inhalt für die Feststellung des relevanten Sachverhaltes geeignet sind, ist die Verarbeitung zulässig.

Wenn daher bestimmte Angaben mit Personenbezug notwendig sind, damit die Behörde ihre Aufgabe erfüllen kann (z.B. eine Entscheidung fällen), dann ist die Verarbeitung dieser Daten durch die entscheidende Behörde zulässig. Dies hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Zulässigkeit der Verarbeitung der personenbezogenen Daten durch den Sachverständigen, da dieser als eigener Verantwortlicher zu qualifizieren ist.

Datenminimierung und Zweck der Verarbeitung

Ein Sachverständiger muss – wie alle Verantwortlichen – das Prinzip der Datenminimierung beachten und darf nur diejenigen Daten verarbeiten, die für den Zweck erheblich und angemessen sind. Die Datenverarbeitung ist auf die personenbezogenen Daten zu beschränken, die für die Zwecke der Verarbeitung notwendig sind.

Der Zweck der Verarbeitung, d.h. der Gutachtensauftrag und der Inhalt der notwendigen Sachverhaltsermittlungen als Entscheidungsgrundlage für die Behörde definiert daher die erforderlichen Datenkategorien bei der Erhebung und auch bei der Gutachtenserstellung. Wenn in einem Verfahren zum angemessenen Mietzins ein Gutachter vom Gericht beauftragt wird, Vergleichswerte festzustellen, dann wird dieser auch Daten von Vergleichsobjekten erheben und auch in seinem Gutachten verwerten. Bei der Datenerhebung kann der Sachverständige m.E. nicht vermeiden, die Namen und Adressen von Eigentümern oder Mieterinnen zu erheben und auch zu speichern. Schon die Adressdaten (auch ohne Namen) sind personenbezogene Daten, da es sich um Daten →

von identifizierbaren Personen handelt.

Für die weitere Verarbeitung der Daten, auch die Speicherung für mögliche zukünftige Gutachten, ist jedoch die Aufbewahrung der Namen der Personen nicht notwendig, da nur Objektdaten und deren Mietzinse verglichen werden. Dafür ist es erforderlich, dass die Objektdaten (Adressen) und die Mietzinse nachvollziehbar sind, aber die Namen sind für die Beurteilung des angemessenen Mietzinses unerheblich.

Bei der Verwertung im Gutachten hat der Sachverständige noch einschränkender vorzugehen. Der Zweck des Gutachtens definiert die Notwendigkeit der Offenlegung von personenbezogenen Daten im Gutachten. Der Sachverständige ist verpflichtet, z.B. die Adressen der Objekte in eingeschränkter Form zu

nennen, wenn es notwendig ist, um eine Entscheidungsgrundlage für den Richter zu haben. Er kann sich z.B. darauf beschränken, einen Adressbereich einer Straße zu nennen (Favoritenstraße 11 bis 19). Eine Offenlegung von Namen oder exakten Adressen kann in besonderen Einzelfällen erforderlich sein, um den Gutachtensauftrag zu erfüllen.

Was sind die Datenquellen der Sachverständigen?

In Österreich gibt es keinen flächendeckenden offiziellen Mietpreisspiegel. Sachverständige haben nach § 359 ZPO die Möglichkeit, von Parteien aber auch von Dritten Informationen anzufordern. Aus diesem Recht, das die Zivilprozessordnung den Sachverständigen gibt, ist m.E. auch die Berechtigung abzuleiten, dass Dritte einem Sachverständigen

Informationen zur Verfügung stellen, die er für die Gutachtenserstellung benötigt. Für die Gutachtenserstellung in einem Verfahren zum angemessenen Mietzins benötigt der Sachverständige »Vergleichspreise«. Derartige Informationen liegen idR bei Hausverwaltungen auf. Ausgehend von § 359 ZPO hat der SV m.E. die rechtliche Befugnis, diese Daten auch bei Hausverwaltungen anzufragen. Wenn diese Informationen zur Feststellung des relevanten Sachverhaltes erforderlich sind, dann kann m.E. ein berechtigtes Interesse gegeben sein, die Daten zu erhalten. Auch bei dieser Datenübermittlung an den SV ist darauf zu achten, dass nur die im Rahmen der Feststellung erforderlichen Daten weitergegeben werden. Entscheidungen von Datenschutzbehörden dazu liegen bedauerlicherweise (noch) nicht vor. ♦

...optimal versichert

Professionelle Betreuung für Immobilientreuhänder und Klienten

Innovative Versicherungslösungen
Rechtsbeistand im Schaden
Schulung Ihrer Mitarbeiter in Versicherungsfragen
Internationale Verbindungen

Ihr persönlicher Berater:



Geschäftsführer
Herbert Jindracek

con | **secura**

Versicherungsmakler- und beratungsgesellschaft m.b.H.

1030 Wien, Gärtnergasse 8 / 4
Tel: 01/7151999 Fax: 01/715199919
e-mail: office@consecura.at www.consecura.at