



Hausverwaltung – Weitergabe von E-Mail und Telefonnummer – Datenschutz verletzt

Hausverwaltungen vermitteln oft zwischen Wohnungseigentümern oder informieren diese über laufende Angelegenheiten per E-Mail. Dabei ist besondere Vorsicht geboten. Die Datenschutzbehörde und auch das BVwG sind diesbezüglich sehr streng. Die Weitergabe kann unzulässig sein.

Das BVwG hat mit Erkenntnis vom 30.11.2021 ([W211 223305-1/9E](#)) eine Entscheidung der Datenschutzbehörde aus dem Jahr 2019 bestätigt, und festgehalten, dass die **Weiterleitung einer E-Mail** an insgesamt **37 Empfänger**, nämlich **18** Eigentümer_innen der XXXX , **17** Eigentümer_innen der XXXX , **ein** Hausverwalter der XXXX sowie **eine weitere** Adresse sei, die entweder Eigentümer_in der XXXX oder XXXX oder ein_e Mieter_in gewesen seien, die Geheimhaltungsinteressen der betroffenen Person (Verfasser_in der E-Mail) verletzt hat.

Es wurden der Inhalt des E-Mails, sowie Name und insbes. auch die Telefonnummer diesen 37 Empfängern mitgeteilt, und dafür hat es nach Ansicht der Behörden keine Rechtsgrundlage gegeben.

Inhaltlich handelte es sich um eine Korrespondenz bezüglich der Reparatur bzw. Montage eines Garagentores. Die betroffene Person antwortete auf ein Informationsmail:

Grüß Gott,

vielen Dank, dass Sie uns rechtzeitig über den Einbau des Tiefgaragentores informiert haben. Somit wissen wir rechtzeitig, dass wir die Garage zeitweise nicht verlassen können.

Super Service von Ihnen!

So stelle ich mir eine gute Hausverwaltung vor.

Nochmals VIELEN DANK!

In der Signatur des Emails war die **Wohnadresse**, der **Vor- und Nachname** und die **private Telefonnummer**, diese jedenfalls erstmalig, der betroffenen Person angeführt.

Die Hausverwaltung antwortete der betroffenen Person noch am selben Tag, wobei das **obige E-Mail** der Antwort angeschlossen war. Dieses **Antwortemail** sandte die Hausverwaltung jedoch auch cc (carbon copy, in Kopie) – und damit auch unter Offenlegung der E-Mail-Adressen – **an 37 weitere Personen**.

Die DSB hat bereits im Jahr 2019 entschieden, dass dadurch das **Recht auf Geheimhaltung der betroffenen Person** verletzt wurde, da der Inhalt des E-Mails, und auch Name und Telefonnummer offengelegt wurde.

Das BVwG sah **keine Rechtsgrundlage** in dieser Kommunikation und **Offenlegung der personenbezogenen Daten**.

Wohnungseigentümergeinschaft ist kein „privater Kreis“

Die DSB und das BVwG führen aus, dass es sich bei der **Wohnungseigentümergeinschaft nicht** um einen „internen“, quasi „privaten“ Kreis handelt. Es ist daher auch bei der **Kommunikation innerhalb der Wohnungseigentümer** auf die **Geheimhaltungsinteressen innerhalb dieser Gemeinschaft Rücksicht zu nehmen**.

Herausgabeverpflichtung iSd § 20 WEG

Das BVwG verweist auch auf die Verpflichtung der Hausverwaltung Zustellanschriften auf Verlangen die Zustellanschriften zu übermitteln, sofern sich dieses Verlangen auf die Ausübung von Individualrechten auf Einberufung einer Versammlung oder Einleitung eines sonst erforderlichen Willensbildungsverfahrens innerhalb der WE-Gemeinschaft bezieht (OGH 5Ob175/08h).

Im vorliegenden Sachverhalt fanden sich jedoch keinerlei Anhaltspunkte in Bezug auf die Willensbildung oder Einberufung einer Versammlung.

„informationeller Mehrwert“ des E-Mails

Das BVwG beschäftigt sich auch mit dem Inhalt des E-Mails und der Frage, ob dieses E-Mail für die Personen, denen es offen gelegt wurde, einen Mehrwert an Information gebracht hat, und verneint dies.

Hinweis auf bcc (blind carbon copy) oder Verteiler

Das BVwG verweist auch darauf, dass es **ohne großen Mehraufwand** möglich gewesen wäre, die **notwendige Information über die Zugänglichkeit der Garage** (ohne das E-Mail der betroffenen Person)

„in bcc, also für die anderen Empfänger_innen gar nicht erkennbar,

oder an einen Verteiler zu senden, wobei die Empfänger_innen nur den Verteilernamen als ganzen, und nicht die einzelnen darin enthaltenen Emailadressen, erkennen können [...].

Ein entsprechendes Vorgehen – nämlich das Löschen der Anfrage der mitbeteiligten Partei bei Antwort darauf an insgesamt 38 Personen – sowie sonstige Maßnahmen betreffend die Kenntlichkeit der Emailadressen der Empfänger_innen stellt im gegenständlichen Fall keinen besonderen

Aufwand dar, der für die Beschwerdeführerin als Hausverwaltung unzumutbar sein könnte.

Neuregelung der Weitergabe der Anschrift in § 20 (8) WEG

Mit der Wohnrechtsnovelle 2022 wurde eine neue Bestimmung in **§ 20 (8) WEG** zur Herausgabeverpflichtung der **Namen** und **Zustelladressen** mit einer Sonderregelung zur E-Mail-Adressen eingeführt.

*Weiters hat der **Verwalter jedem Wohnungseigentümer, der dies zur Verständigung der anderen Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben, von ihm verlangt, Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer zu geben; E-Mail-Adressen dürfen nur mit der Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers mitgeteilt werden. Der Wohnungseigentümer darf die mitgeteilten Daten ausschließlich für die genannten Verständigungszwecke verwenden. Ein Wohnungseigentümer kann dem Verwalter die Weitergabe seiner Zustellanschrift nur dann untersagen, wenn er ihm gleichzeitig eine andere inländische Anschrift oder eine E-Mail-Adresse bekannt gibt, über die er verständigt und die an andere Wohnungseigentümer weitergegeben werden kann.***

Mit dieser neuen Bestimmung beschäftigt sich ein Artikel von **Dr. Thomas Schweiger, LL.M., CIPP/E** in der aktuellen Ausgabe der ÖVI-News.