



Foto: © Rainer Sturm/PIXELIO.de

## Datenschutz im Immobilienbereich – was Sie beachten sollten

von *Stephan Knapp, Eric Drissler und Julian Rother*  
– ED Computer & Design GmbH & Co. KG

„Ich will nicht in einer Welt leben, in der alles, was ich sage, alles was ich mache, der Name jedes Gesprächspartners, jeder Ausdruck von Kreativität, Liebe oder Freundschaft aufgezeichnet wird.“ – Edward Snowden – Doch genau in dieser Welt leben wir!

In unseren Nachrichten gibt es kaum eine Woche ohne eine Meldung zum Thema Datenschutz und Datendiebstahl wie E-Mail-Kennwörter oder Kreditkartendaten. Die Empörung über solche Meldungen schlägt dabei große Wellen. Doch was machen Sie eigentlich zum Schutz personenbezogener Daten? Das Internet bietet neben kriminellen Netzbetrügnern auch staatlichen und kommerziellen Datensammlern paradiesische Zustände zur Beschaffung von personenbezogenen Daten. Facebook und Google machen mittlerweile überhaupt keinen Hehl mehr daraus, zu welchem Zweck Ihre Daten verwendet werden und Kennwörter sind in der Regel relativ simpel gehalten und werden für viele verschiedene Systeme einfach doppelt und dreifach verwendet. Die Meinung in der Bevölkerung ist weitestgehend eindeutig. Datenschutz nimmt einen immer größeren Stellenwert in unserer Gesellschaft ein, noch kaum einer weiß: – Was umfasst Datenschutz eigentlich genau?

Datenschutz ist ein weitreichender Begriff, dessen genaue Definition sich mit dem Schutz vor Missbrauch personenbezo-

gener und personenbeziehbarer Daten während der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung befasst. Der wichtigste Aspekt dabei ist, dass dabei das Recht auf informationelle Selbstbestimmung gewährleistet bleibt und Sie dabei selbst bestimmen dürfen, was mit Ihren persönlichen Daten passiert und was nicht. Als Beispiel dazu dient das aktuelle Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) gegen Google. Dabei entschieden die Richter, dass bspw. Verweise mit sensiblen persönlichen Daten aus einer Ergebnisliste auf Antrag einer betroffenen Person gelöscht werden müssen, wenn zum einen seit Veröffentlichung Jahre verstrichen sind und die Informationen nicht mehr Ihrem ursprünglichen Zweck entsprechen. Dieses Recht, so die Richter, leitet sich aus der EU-Datenschutzrichtlinie ab.

Haben Sie und Ihr Unternehmen sich bereits Gedanken zum Thema Datenschutz gemacht? In der Immobilienbranche stellt sich neben dem Umgang mit Ihren eigenen Unternehmensdaten auch die Frage, welche Einschränkungen und Verpflichtungen Sie aufgrund der aktuellen Datenschutzgesetze beachten müssen um mit den Ihnen anvertrauten Daten korrekt umzugehen. Bei der Erhebung dieser Daten ist ein wichtiger Unterschied zwischen personenbezogenen Daten zu beachten. Diese werden dabei in schützenswerte und besonders schützenswerte Daten klassifiziert. Als besonders schüt-

zenswerte Daten gelten dabei gemäß § 3 Abs. 9 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) Daten über:

- rassische und ethnische Herkunft
- politische Meinung
- religiöse oder philosophische Überzeugung
- Gewerkschaftszugehörigkeit
- Gesundheit
- Sexualeben

Auf diese und natürlich auch alle anderen personenbezogenen Daten müssen Sie besonders achten, dass diese nicht an Dritte übermittelt oder ohne Rechtmäßigkeit erfasst werden. Bei den besonders schützenswerten Daten kommen Pflichten über Verfahren und Vorabkontrollen nach § 4 Abs. 5 BDSG und die Informationspflicht bei Verstößen nach § 42a BDSG hinzu.

Neben der Weitergabe von personenbezogenen Daten, sollten Sie als Immobilienmakler ein besonderes Augenmerk auf das Thema Auftragsdatenverarbeitung (kurz ADV) legen. Denn als Makler beauftragen Sie bspw. durch die Sammlung von Interessentendaten über ein Immobilienportal einen Dritten, Daten in Ihrem Auftrag zu verarbeiten. Durch die Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung von personenbezogenen Daten durch einen Dritten sind Sie in Sachen Datenschutz jedoch nicht „aus dem Schneider“. Die Verantwortung zur Einhaltung des BDSG bleibt zu 100% bei Ihnen (§ 3 Abs. 7 BDSG), solange Sie, wie in unserem Beispiel, mit dem Portalbetreiber keinen ADV schließen und den Auftragnehmer prüfen.

Nun stellt sich die Frage, wie kann Ihr Unternehmen in Sachen Datenschutz für Rechtssicherheit sorgen um bei Verstößen gegen das Bundesdatenschutzgesetz entsprechend handeln zu können? Um es kurz zu fassen muss, um die Einhaltung des Datenschutzes sicherzustellen, mit jedem Dienstleister, der in Ihrem Auftrag personenbezogene Daten verarbeitet, ein Auftragsdatenverarbeitungsvertrag abgeschlossen werden und sich vor dessen Beginn von den technischen und organisatorischen Maßnahmen (kurz TOMs) überzeugen lassen. Beachten Sie dabei, dass ein vollständiger ADV-Vertrag nicht so einfach erstellt ist. Holen Sie sich hier Hilfe von Ihrem Rechtsberater oder speziell ausgebildeten Datenschutzbeauftragten.



Viele Dienstleister bieten Ihnen hier zusätzlich noch Hilfe und Auskunft zu den unterschiedlichen Maßnahmen im Rahmen des Datenschutzes. In einigen Fällen erhalten Sie auf Nachfrage sogar einen bereits bestehenden Mustervertrag zur Auftragsdatenverarbeitung.

Erstellen Sie sich eine Liste Ihrer Dienstleister, die wie in diesem Artikel beschrieben, Daten für Sie erheben, verarbeiten und nutzen. Dazu gehören nicht nur die Immobilienportale sondern u.a. auch Webhoster, IT-Dienstleister oder Ihr Telefonsekretariat. Sollte sich Ihr Vertragspartner gegen eine solche Vereinbarung aussprechen, sollten Sie sich einmal genau überlegen ob Sie dessen Dienste wirklich in Anspruch nehmen wollen. Denn der Auftrag an Ihren Dienstleister ist eindeutig – dieser darf ausschließlich Daten im Rahmen des Auftrags und nur gemäß Ihren Weisungen, nicht aber zum eigenen Mehrwert erheben oder nutzen. Das Spannende dabei ist, dass ausschließlich Sie dafür verantwortlich sind und nach §43 Abs. 1 Nr. 2b BDSG mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 € bestraft werden können.

### Hilfe – brauche ich einen Datenschutzbeauftragten?

Gemäß § 4f BDSG muss Ihr Unternehmen einen Datenschutzbeauftragten schriftlich bestellen, wenn personenbezogene Daten automatisiert verarbeitet werden. Und das wiederum trifft auf die meisten Immobilienunternehmen zu. Zum Glück gibt es in diesem Fall eine Ausnahmeregelung. Bei kleinen Unternehmen mit einer Mitarbeitergröße von höchstens neun Personen, übernimmt die Geschäftsführung die Aufgaben eines Datenschutzbeauftragten. Sie sind somit nicht von den Pflichten entbunden, es entfällt lediglich die Bestellungspflicht.

Das Thema Datenschutz ist aktuell eines der kritischsten Themen in der Geschäftswelt. Durch die vielen Regularien wird es den Unternehmen zunehmend schwerer gemacht im Rahmen der Datenschutzgesetze zu handeln. Um im Alltag für alle Fragen gerüstet zu sein, hilft das Internet mit den aktuellen Gesetztexten und Stellungnahmen der Aufsichtsbehörden in der Regel weiter. Auf der Webseite [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) finden Sie alles was Sie und Ihre Arbeitnehmer zum Thema Datenschutz wissen sollten. Weiter gibt es mittlerweile viele Beratungsunternehmen und Anwaltskanzleien, bei denen Sie mit Ihren Fragen an der richtigen Stelle sind. Als Inhaber oder Geschäftsführer sind Sie verantwortlich, wenn Ihre Arbeitnehmer und Dienstleister nicht mit der gebotenen Sorgfalt beim Umgang mit personenbezogenen Daten vorgehen und haften für Vergehen und Verstöße in empfindlichem Maße mit Geldbußen bis hin zu Freiheitsstrafen von zwei Jahren. Eine Verpflichtung auf das Datengeheimnis nach §5 BDSG ist vor Aufnahme der Tätigkeit Ihres Arbeitnehmers als Anlage zum Arbeitsvertrag seit Langem zur Pflicht geworden.

Damit also in den nächsten Nachrichten nicht Ihr Unternehmen in den Schlagzeilen steht, sollten Sie das Thema Datenschutz zu einem täglichen Begleiter in Ihren Arbeitsabläufen machen. Denn nur wenn Sie sich ernsthaft damit beschäftigen, können Sie danach handeln. Alles zum Schutz der personenbezogenen Daten. ■

# Planung Ausführung Details Gesamtkonzepte Interieur

B.LOG – Ihr kompetenter Partner für anspruchsvolle Bauvorhaben im gewerblichen und privaten Bereich.

**B.LOG**  
KKB-Baulogistik GmbH

Dechant-Bergené-Str. 25  
D-53347 Alfter  
Tel.: 0 22 22 - 92 29 13  
E-Mail: [kuhl@b-log.biz](mailto:kuhl@b-log.biz)