

# W·I·R

Datenschutz in der  
Wohnungseigentümergeinschaft  
– wie weit wollen wir gehen?

Rechtsanwältin Cathrin Fuhrländer

17.10.2019



# Übersicht

- Grundzüge des Datenschutzes
- Datenschutz im WEG
- Einsichtsrechte
- Verwendung der personenbezogenen Daten
- Pflichten des Verwalters



# Grundzüge des Datenschutzes

## Art. 5 DSGVO

- **Transparenz:** welche Daten werden verwendet
- **Zweckbindung:** wozu erfolgt Datenerhebung
- **Datenminimierung:** Nur erforderliche Daten erheben
- **Speicherbegrenzung:** Löschen nach Bearbeitung
- **Datensicherheit:** größerer Schutz vor ungesichertem Zugang
- **Verantwortlichkeit für Daten:** Rechenschaftspflicht und

Dokumentation, Art. 5 Abs. 2



# Grundzüge des Datenschutzes

- Der Verwalter ist treuhändischer Vermögensverwalter für das gemeinschaftliche Vermögen
  - Geldvermögen
  - Verwaltungsunterlagen
  - Sämtliche personenbezogenen Daten der Eigentümer und sonstiger Bewohner des Hauses
- Er hat die in Art. 5 aufgestellten Grundzüge des Datenschutzes zu wahren



# Pflicht des Verwalters

Ein Mitglied des Beirates (MdB) fordert eine aktuelle Eigentümerliste, die ihm der Verwalter auch überlässt.

MdB moniert, dass auf der übergebenen Liste nur Name und Anschrift vermerkt sind und fordert alle weiteren Kontaktdaten (Tel-Nr./E-Mail etc.), die dem Verwalter vorliegen.

Muss V dem nachkommen?



# Grundzüge des Datenschutzes

- Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist grundsätzlich nicht gestattet, sofern keine Rechtfertigungsgründe nach Art. 6 vorliegen:
  - Einwilligung des Betroffenen
  - Erfüllung eines Vertrages
  - Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung
  - Wahrung berechtigter Interessen



# Grundzüge des Datenschutzes

- Vertragserfüllung, Art. 6 Abs. 1 DSGVO: Wenn die Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrages oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich ist und die Person, dessen Daten verarbeitet werden, Vertragspartner ist oder werden soll
- Berechtigte Interessen, Art. 6 Abs. 1f DSGVO: Wenn die Verarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen des verantwortlichen Vermieters oder eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht schutzwürdige Interessen der Person, dessen Daten verarbeitet werden, überwiegen
- Rechtspflicht, Art. 6 Abs. 1 c DSGVO: Wenn die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung des verantwortlichen Vermieters erforderlich ist
- Einwilligung, Art 6 Abs. 1a DSGVO: Wenn die Person, dessen Daten verarbeitet werden soll, der Datenverarbeitung zugestimmt hat.



# Datenschutz im WEG

- Grundsätzlich gilt:
  - Kein Datenschutz im WEG
  - Alle Eigentümer sind auch Miteigentümer des gemeinschaftlichen Vermögens
  - Hierzu zählen auch sämtliche Verwaltungsunterlagen
  - Dazu gehören auch die personenbezogenen Daten der Miteigentümer





# Datenschutz im WEG

LG Düsseldorf v. 04.10.18 – 25 S 22/18

- Der Verwalter ist nur zur Herausgabe einer aktuellen Eigentümerliste verpflichtet, die Namen und Anschriften enthält
- Ohne ausdrückliche Zustimmung der Eigentümer dürfen weder Telefonnummern noch E-Mail-Anschriften herausgegeben oder eingesehen werden

# Datenschutz im WEG

- Der Verwalter ist verpflichtet,
  - Name und Anschrift der Eigentümer zu übermitteln
  - Weitere Informationen (E-Mail, Telefonnummer etc) nur, sofern eine ausdrückliche Zustimmung vorliegt, die
    - **Freiwillig = ohne Zwang**
    - **Informiert = Kenntnis über die Bedeutung**
    - **Zweckgebunden = für die Weitergabe innerhalb der WEG**
    - **Mit Widerrufsmöglichkeit versehen**
    - **Unmissverständlich = ausdrückliche Erklärung**

abgegeben wurde, Art. 6 Abs. 1 a DSGVO



# Einsichtsrechte und Datenschutz

Der Eigentümer E ruft immer wieder beim Verwalter an und verlangt die Übersendung verschiedener Unterlagen.

Bislang ist der Verwalter dem stets nachgekommen. Nun verlangt er jedoch nicht nur seine Jahresabrechnung, sondern auch die Einzelabrechnungen aller Eigentümer und die Heizkostenabrechnungen.

V ist unsicher. Darf er diese Daten an E herausgeben?



# Einsichtsrechte und Datenschutz

- Soll Informationsbedürfnis der Eigentümer befriedigen, daher
  - Sämtliche Verwaltungsunterlagen  
(Verträge, Teilungserklärungen, Belege...)
  - Gesamt- und alle Einzelabrechnungen
  - Auch für bereits bestandskräftige Jahresabrechnungen und Zeiträume der Verwaltungstätigkeit, für die bereits Entlastung erteilt wurde (BGH v. 11.2.11 – V ZR 66/10)
- Verwaltungsunterlagen sind Verbandsvermögen



# Einsichtsrechte und Datenschutz

- Für die Einsichtnahme ist kein besonderes Interesse erforderlich!
- Mieter hat Anspruch auf Plausibilitätsprüfung und Vergleich mit Nachbarwerten (BGH v. 7.2.2018 –VIII ZR 189/17)
- Für die bessere Vergleichbarkeit und Übersicht ist Einsichtnahme zu gewähren
- Im Einzelfall, sofern Mieterdaten (vermietetes Eigentum) kann in Abwägung der Interesse eine Schwärzung der personenbezogenen Daten (Name) gefordert werden



# Kommunikation und Datenschutz

Eigentümer E fordert den Verwalter auf, zukünftig die gesamte Kommunikation mit den Eigentümern per E-Mail vorzunehmen, um Kosten einzusparen.

Dies will er beschließen lassen.

Verwalter V hat da so seine Bedenken.

Zu Recht?



# Kommunikation und Datenschutz

- Art. 6 Abs. 1 a DSGVO setzt freiwillige Zustimmung zu Verwendung personenbezogener Daten voraus.
  - Daher: **keine Beschlusskompetenz**, alle Eigentümer zu verpflichten, zukünftig per E-Mail zu kommunizieren
- Selbst wenn dem Verwalter gegenüber E-Mail bekannt gegeben wurde, dürfen die Daten nicht an die übrigen Eigentümer weitergegeben werden, sofern keine ausdrückliche Zustimmung gegeben ist
- Neuere Gemeinschaftsordnung sehen diese Möglichkeit vor!



# Kommunikation und Datenschutz

Das Fenster des Eigentümers E ist defekt und muss repariert werden. Verwalter V beauftragt nach Beschlussfassung den Handwerker H. Dieser bittet den Verwalter für die Vereinbarung des Termins, die Kontaktdaten des Eigentümers E zu übermitteln.

V stutzt. Er hat jetzt so viel über die Vorgaben der Verarbeitung personenbezogener Daten gelernt, dass er verunsichert ist, ob er diese Daten so ohne Weiteres an den Handwerker geben darf.

Was meinen Sie?





# Kommunikation und Datenschutz

- Die Bayerische Aufsichtsbehörde hat hierzu ausgeführt, dass zwar „nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG der Verwalter "die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen hat". Hierunter falle auch die Beauftragung von Handwerkern. Allerdings sei nur die Übermittlung von Vorname, Familienname und Adresse der einzelnen Eigentümer an beauftragte Handwerker zulässig, weil die Übermittlung anderer Kontaktdaten der Eigentümer (Telefonnummern, E-Mailadresse) nicht erforderlich sei. Eine Terminabsprache zwischen Verwalter und Handwerker einerseits und dann zwischen Verwalter und Eigentümer andererseits sei ohne größeren Verwaltungsaufwand machbar“.



# Kommunikation und Datenschutz

- Dieser wenig praktikable Ansatz hat zur Folge, dass es immer der Zustimmung des betroffenen Eigentümers bedarf, damit dem Handwerker die weiteren Kontaktdaten (E-Mail, Telefonnummer) übermittelt werden dürfen.
- Dem Eigentümer die Kontaktdaten des Handwerkers übermittelt werden müssen, damit dieser direkt einen Termin vereinbart, oder
- Die Hausverwaltung die Vereinbarung des Termins koordinieren muss



# Kommunikation und Datenschutz

- Mangels Beschlusskompetenz ist auch hier keine Beschlussfassung möglich, die diesen Fall der Übermittlung der weiteren Daten regelt
- Jeder Eigentümer sollte daher eine Zustimmung zur Weitergabe der Daten an Dritte unterzeichnen
- Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht, so dass bei Weigerung der Unterzeichnung durch einen Eigentümer kein durchsetzbarer Anspruch besteht.



# Überwachung und Datenschutz

In die Wohnung des Eigentümers E wurde eingebrochen. Damit ihm dies nicht noch einmal passiert, baut er sich einen digitalen Türspion mit Kamerafunktion ein, der auch den Hausflur aufzeichnet. Per Smartphone kann der Eigentümer jederzeit die Aufzeichnungen des Türspions einsehen.

Die WEG beschließt den Rückbau gerichtlich zu verfolgen und verklagt in der Folge den Eigentümer E.

Mit Erfolg?



# Überwachung und Datenschutz

- Es besteht ein Anspruch nach § 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG
- Zwar ist grundsätzlich auch die Kameraüberwachung im Rahmen des zulässigen Gebrauchs des Sondereigentums möglich
- Sofern jedoch Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums betroffen sind, wird in das allgemeine Persönlichkeitsrecht nach Art. 2 GG der übrigen Eigentümer eingegriffen
- Es bedarf daher der Zustimmung aller Eigentümer



# Überwachung und Datenschutz

In der WEG Glücklos wurde in den vergangenen Monaten mehrfach eingebrochen und im Hausflur schwer randaliert. Die Täter konnten nie gefasst werden. Die Serie reißt nicht ab, so dass die Eigentümer beschließen, den Hausflur durch eine Überwachungskamera beobachten zu lassen. Es soll nur eine kurzfristige Aufnahme und Speicherung erfolgen, die von der Hausverwaltung überwacht werden soll und nur im Falle eines weiteren Einbruchs an die zuständigen Behörden weitergegeben werden soll. Andernfalls erfolgt eine Löschung der Daten in einem festgeschriebenen Zeitraum.

E ist erzürnt und ficht an. Er sieht seine Rechte verletzt.

Mit Erfolg?



# Überwachung und Datenschutz

BGH v. 24.5.13 - V ZR 220/12

- Eine Videoüberwachung ist unter strengen Voraussetzungen zulässig
  - Anlassbezogen (Einbruch, Vandalismus etc.)
  - Berechtigtes Überwachungsinteresse (Schutz des Eigentums)
  - Abwägung der Interessen des Einzelnen gegen die Interessen der Gemeinschaft
  - Ausgestaltung und Überwachung unter Berücksichtigung des BDSG erfolgt



Anregungen gerne an:  
[fuhlraender@wir-jennissen.de](mailto:fuhlraender@wir-jennissen.de)