

EU Datenschutzgrundverordnung – Was gilt es für Sachverständige in der Immobilienbewertung zu beachten?

■ von Eric Drissler

Ab dem 25. Mai 2018 gilt ohne weitere Übergangsregelung die zwei Jahre zuvor in Kraft getretene EU Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) mit für alle der Union angehörenden Staaten verbindlicher Wirkung. Das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) in seiner jetzigen Form hat damit ausgedient und greift in Zukunft nur dort, wo die DSGVO Raum für nationale Regelungen bietet.

Die EU Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) dient dem Schutz der Grundrechte und Grundfreiheiten natürlicher Personen und insbesondere deren Recht auf Schutz sowie dem freien Verkehr personenbezogener Daten (Artikel 1 DSGVO).

Artikel 1 DSGVO Gegenstand und Ziele

1. Diese Verordnung enthält Vorschriften zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Verkehr solcher Daten.
2. Diese Verordnung schützt die Grundrechte und Grundfreiheiten natürlicher Personen und insbesondere deren Recht auf Schutz personenbezogener Daten.
3. Der freie Verkehr personenbezogener Daten in der Union darf aus Gründen des Schutzes natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten weder eingeschränkt noch verboten werden.

Dieses Ziel soll erreicht werden durch die Einhaltung der in Artikel 5 DSGVO festgeschriebenen Grundsätze der Verarbeitung personenbezogener Daten, die da lauten: Rechtmäßigkeit, Verarbeitung nach Treu und Glauben, Transparenz, Zweckbindung, Datenminimierung, Richtigkeit, Speicherbe-

grenzung, Integrität und Vertraulichkeit, Rechenschaftspflicht.

Diese Grundsätze muss jeder umsetzen und einhalten, der ganz oder teilweise personenbezogene Daten automatisiert verarbeitet (hierzu gehören auch Smartphones, Tablets, Druck- und Kopiersysteme etc.) oder bei nicht automatisierter Verarbeitung solche Daten in einem Datensystem speichert oder zu speichern beabsichtigt (Artikel 2 Abs. 1 DSGVO). Somit sind beispielsweise handschriftliche Aufzeichnungen mit personenbezogenen Daten ebenfalls betroffen wie elektronische Aufzeichnungen.

Bei Verstößen kann es existentiell bedrohlich für Sie und Ihr Unternehmen werden.

Die Bußgelder wurden drastisch erhöht: Von den bisherigen 50.000 EUR auf künftig bis zu 10 Mio. EUR oder bis zu 2 % des Jahresumsatzes, bzw. von den 300.000 EUR auf bis zu 20 Mio. EUR oder bis zu 4 % des Jahresumsatzes (je nachdem was jeweils höher ist). In welcher Höhe die Aufsichtsbehörden Bußgelder und Strafen bei Verstößen verhängen werden, bleibt abzuwarten. Eine Bedingung ist jedenfalls vorgegeben: Die Verhängung muss in jedem Einzelfall wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein (Artikel 83 DSGVO). Außerdem haften zukünftig Verantwortliche, also Geschäftsführer, Mitarbeiter und Datenschutzbeauftragte oder Auftragsverarbeiter bei

Datenschutzverstößen unter Umständen auch mit ihrem Privatvermögen. Auch Schadensersatzansprüche kann jede Person, der ein materieller oder immaterieller Schaden entstanden ist, direkt gegenüber dem Verantwortlichen oder dem Auftragsverarbeiter geltend machen (Artikel 82 Absatz 1 DSGVO).

Da die Beweislast beim Verantwortlichen liegt, ist ein möglichst vollständiges und gut geplantes Datenschutzkonzept sowie eine akribisch geführte Dokumentation, anzuraten. Letztere ist ohnehin mit Einführung der Rechenschaftspflicht nach Artikel 5 Absatz 2 DSGVO, wonach der Verantwortliche die Einhaltung der Grundsätze für die Verarbeitung personenbezogener Daten nachweisen können muss, nunmehr festgeschrieben.

Wohl dem, der bereits in der Vergangenheit sein Unternehmen aus datenschutzrechtlicher Sicht fit gemacht hat. Auf bereits Vorhandenes lässt sich leicht aufbauen, denn viele der Regelungen der DSGVO entsprechen im Wesentlichen den der im alten BDSG enthaltenen.

Eine Anpassung ist überall dort von Nöten, wo die DSGVO die bislang geltenden allgemeinen Grundsätze konkretisiert, beispielsweise durch zusätzliche Informationspflichten (Transparenz) in Artikel 13 DSGVO (sofern Daten nicht bei der betroffenen Person erhoben wurden, greift Art. 14 statt Art. 13 mit ergänzenden Informationspflichten) oder die Verpflichtung, Datenschutz und Privatsphäre bereits in der Entwicklung der Technik zu beachten (Privacy by Design) in Artikel 25 DSGVO. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt lässt der Düsseldorfer Kreis, ein Gremium aus Vertretern der obersten Aufsichtsbehörden, eine Ausrichtung der betrieblichen Datenschutzkonzepte auf die DSGVO zu.

Was bleibt aber dem zu tun, der zwar sein Unternehmen in bestem Zustand hält, Datenschutz jedoch stets als lästige, zeitraubende, kostenintensive und damit vernachlässigbare Pflicht betrachtet hat und dementsprechend

Artikel 13 DSGVO – Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person

- (1) Werden personenbezogene Daten bei der betroffenen Person erhoben, so teilt der Verantwortliche der betroffenen Person zum Zeitpunkt der Erhebung dieser Daten Folgendes mit:
- den Namen und die Kontaktdaten des Verantwortlichen sowie gegebenenfalls seines Vertreters;
 - gegebenenfalls die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten;
 - die Zwecke, für die die personenbezogenen Daten verarbeitet werden sollen, sowie die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung;
 - wenn die Verarbeitung auf Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe f beruht, die berechtigten Interessen, die von dem Verantwortlichen oder einem Dritten verfolgt werden;
 - gegebenenfalls die Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten und
 - gegebenenfalls die Absicht des Verantwortlichen, die personenbezogenen Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation zu übermitteln, sowie das Vorhandensein oder das Fehlen eines Angemessenheitsbeschlusses der Kommission oder im Falle von Übermittlungen gemäß Artikel 46 oder Artikel 47 oder Artikel 49 Absatz 1 Unterabsatz 2 einen Verweis auf die geeigneten oder angemessenen Garantien und die Möglichkeit, wie eine Kopie von ihnen zu erhalten ist, oder wo sie verfügbar sind.
- (2) Zusätzlich zu den Informationen gemäß Absatz 1 stellt der Verantwortliche der betroffenen Person zum Zeitpunkt der Erhebung dieser Daten folgende weitere Informationen zur Verfügung, die notwendig sind, um eine faire und transparente Verarbeitung zu gewährleisten:
- die Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien für die Festlegung dieser Dauer;
 - das Bestehen eines Rechts auf Auskunft seitens des Verantwortlichen über die betreffenden personenbezogenen Daten sowie auf Berichtigung oder Löschung oder auf Einschränkung der Verarbeitung oder eines Widerspruchsrechts gegen die Verarbeitung sowie des Rechts auf Datenübertragbarkeit;
 - wenn die Verarbeitung auf Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a oder Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe a beruht, das Bestehen eines Rechts, die Einwilligung jederzeit zu widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird;
 - das Bestehen eines Beschwerderechts bei einer Aufsichtsbehörde;
 - ob die Bereitstellung der personenbezogenen Daten gesetzlich oder vertraglich vorgeschrieben oder für einen Vertragsabschluss erforderlich ist, ob die betroffene Person verpflichtet ist, die personenbezogenen Daten bereitzustellen, und welche mögliche Folgen die Nichtbereitstellung hätte und
 - das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling gemäß Artikel 22 Absätze 1 und 4 und – zumindest in diesen Fällen – aussagekräftige Informationen über die involvierte Logik sowie die Tragweite und die angestrebten Auswirkungen einer derartigen Verarbeitung für die betroffene Person.
- (3) Beabsichtigt der Verantwortliche, die personenbezogenen Daten für einen anderen Zweck weiterzuverarbeiten als den, für den die personenbezogenen Daten erhoben wurden, so stellt er der betroffenen Person vor dieser Weiterverarbeitung Informationen über diesen anderen Zweck und alle anderen maßgeblichen Informationen gemäß Absatz 2 zur Verfügung.
- (4) Die Absätze 1, 2 und 3 finden keine Anwendung, wenn und soweit die betroffene Person bereits über die Informationen verfügt.

noch nicht einmal den datenschutzrechtlichen Ist-Zustand seines Unternehmens kennt? Resignation ist nicht das Mittel der Wahl, denn ab dem 25.05.2018 ist die Einhaltung der Vorschriften der DSGVO durch die EU-Datenschutzaufsichtsbehörden und Gerichte überprüfbar. Also heißt es jetzt die Ärmel hochzukrempeln und das Thema anzugehen: Die komfor-

tabelste Lösung zur Feststellung des datenschutzrechtlichen Ist-Zustandes des eigenen Unternehmens und Aufdeckung der Lücken zum Soll-Zustand ist die Durchführung eines Erstaudits und daran anschließend die Aufarbeitung. Wer dies wegen der Komplexität des Themas „Datenschutz“ nicht leisten kann oder möchte, sollte darüber nachdenken, einen externen Daten-

schutzbeauftragten zu bestellen und damit nicht nur Arbeitsaufwand und Bindung eigener Arbeitskräfte, sondern auch einen Teil der Haftung nach außen zu verlagern. Verlieren Sie keine Zeit mehr, das Thema anzugehen. Die Zeitspanne bis zum Stichtag im Mai 2018 ist kurz und teilweise sind Sie auf externe Ressourcen, wie bspw. die Auftragsverarbeiter, angewiesen.

Artikel 25 DSGVO – Datenschutz durch Technikgestaltung und durch datenschutzfreundliche Voreinstellungen

- 6
- (1) *Unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten und der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere der mit der Verarbeitung verbundenen Risiken für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen trifft der Verantwortliche sowohl zum Zeitpunkt der Festlegung der Mittel für die Verarbeitung als auch zum Zeitpunkt der eigentlichen Verarbeitung geeignete technische und organisatorische Maßnahmen – wie z. B. Pseudonymisierung – trifft, die dafür ausgelegt sind, die Datenschutzgrundsätze wie etwa Datenminimierung wirksam umzusetzen und die notwendigen Garantien in die Verarbeitung aufzunehmen, um den Anforderungen dieser Verordnung zu genügen und die Rechte der betroffenen Personen zu schützen.*
 - (2) *Der Verantwortliche trifft geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, die sicherstellen, dass durch Voreinstellung grundsätzlich nur personenbezogene Daten, deren Verarbeitung für den jeweiligen bestimmten Verarbeitungszweck erforderlich ist, verarbeitet werden. Diese Verpflichtung gilt für die Menge der erhobenen personenbezogenen Daten, den Umfang ihrer Verarbeitung, ihre Speicherfrist und ihre Zugänglichkeit. Solche Maßnahmen müssen insbesondere sicherstellen, dass personenbezogene Daten durch Voreinstellungen nicht ohne Eingreifen der Person einer unbestimmten Zahl von natürlichen Personen zugänglich gemacht werden.*
 - (3) *Ein genehmigtes Zertifizierungsverfahren gemäß Artikel 42 kann als Faktor herangezogen werden, um die Erfüllung der in den Absätzen 1 und 2 des vorliegenden Artikels genannten Anforderungen nachzuweisen.*

FAQ rund um das Thema DSGVO bzgl. Ihrer Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung

1 **Gilt die EU Datenschutzverordnung nur für Verbraucher oder auch im B2B-Bereich?**

Die Verordnung gilt für alles was personenbezogene Daten sind, auch im B2B Umfeld gibt es ja in der Regel Ansprechpartner.

2 **Gibt es eine Aufklärungspflicht an den Kunden (wie beim Widerrufsrecht)?**

Ja, nach Artikel 13 DSGVO muss ich bei der direkten Erhebung den Betroffenen in Kenntnis setzen. Erhebe ich die Daten nicht direkt, dann gemäß den Vorgaben aus Artikel 14 DSGVO.

Gilt das grundsätzlich, wenn ich z. B. als Sachverständiger einen Auftrag anlege?

Ja, sobald ich Daten vom Auftraggeber erhebe.

Wie ist das, wenn ich als gerichtlicher Sachverständiger tätig bin, also im Auftrag des Gerichtes Daten erheben muss?

Das Gericht ist ja in dem Fall keine natürliche Person.

3 **Wie muss ich mit Kundendaten umgehen? Muss ich sie besonders speichern im Sinne von Server-Sicherheit bzgl. Angriffen von außen?**

Grundsätzlich muss ich zunächst prüfen, ob wir überhaupt Daten haben, die von dieser Verordnung betroffen sind. Wenn ja, ist die Rechtmäßigkeit zu ermitteln, d. h. ob ich die Daten überhaupt verarbeiten darf. Komme ich hier zu einem positiven Ergebnis, muss ich die Daten für den Betroffenen transparent erheben, die Datenvermeidung, Speicherbegrenzung, Integrität und Vertraulichkeit beachten. Das heißt auch, ich muss für den Zeitpunkt, ab dem die Daten bei mir sind, geeignete technische und organisatorische Maßnahmen treffen, die – Stand der Technik und angepasst an die Risiken – umgesetzt und wirksam überprüft werden.

Wie erhebe ich „transparent“?

Ich muss den Betroffenen vor Erhebung in Kenntnis setzen, das mache ich z. B. auf der Webseite mittels Datenschutzerklärung, idealerweise Haken setzen beim Kontaktformular.

Was sind geeignete Maßnahmen in dem Zusammenhang?

Das lässt sich nicht pauschalisieren, da es vom Einzelfall abhängt. Grundsätzlich sind das Themen wie verschlossene Büros / erforderliche Arbeitsanweisungen an Mitarbeiter aber auch technische Punkte wie Virenschutz / Firewall / Backup usw.

FAQ rund um das Thema DSGVO bzgl. Ihrer Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung

Wie kann ich diese wirksam prüfen?

Auch das hängt natürlich von der Maßnahme ab; gebe ich eine Arbeitsanweisung z. B. die Arbeitsrechner bei Abwesenheit zu sperren, dann kann ich das stichprobenhaft prüfen – beim Backup die tägliche Erfolgskontrolle und in regelmäßigen Abständen eine Wiederherstellung entsprechender Dateien.

Was geschieht mit schriftlichen Aufzeichnungen z. B. in (Telefon)Notizbüchern, sofern kein Vertrag zustande kommt? (Name + Telefonnummer = personenbezogene Daten?)

Auch das Notizbuch ist eine geordnete Datenverarbeitung, hier gelten die gleichen Regeln wie für die EDV – nur Aufzeichnungen die „ungeordnet“, also der klassische Schmierzettel, fällt nicht darunter (wenn er nicht abgeheftet werden soll).

Was muss der Sachverständige beachten, wenn er von einem Kunden per E-Mail mit Name, Adresse, Telefonnummer usw. angeschrieben wird und noch keine Geschäftsbeziehung besteht?

Transparenzpflicht, heißt Daten in sein System übernehmen und die Pflichtangaben nach Art. 13 DSGVO zurücksenden, dann beginnt das weitere Procedere.

Was müssen Sachverständige beachten, die zum Beispiel die Apple iCloud, Dropbox, Google Drive, Windows OneDrive oder Ähnliches für ihre Kontakte/ihr Adressbuch nutzen?

Entweder die Daten werden verschlüsselt übertragen (also kein personenbezogenes Datum für die Anbieter mehr) oder der Sachverständige muss geeignete Garantien (bspw. EU Standardvertragsklauseln / Privacy-Shield) für die Sicherheit herbeibringen und Auftragsverarbeitungsverträge abschließen.

Was sollten Sachverständige vor der Speicherung von personenbezogenen (Kunden-)Daten (auf dem Handy, in einem Adress-System, etc.) beachten?

Mindestens PIN Schutz, idealerweise verschlüsselter Speicher, wenn möglich ein Virenschutz (Android) und idealerweise keine Übermittlung an einen Clouddienstleister mit Ausnahme, die vertraglichen Regelungen sind getroffen.

Was ist bei Kontaktformularen auf der eigenen Homepage zu beachten?

Nur relevante und objektiv erforderliche Daten als Felder abfragen. Die Datenschutzerklärung sollte idealerweise auf eigener Seite von überall abrufbar sein. Am Kontaktformular einen Hinweis oder gar einen Haken auf die Datenschutzerklärung mit Anzeigemöglichkeit aufnehmen.

4 Sind die Daten zu Auftraggeber und Eigentümer im Gutachten auch betroffen? Was ist, wenn ich im Gutachten Personen benenne, die mir eine Auskunft erteilt haben (z. B. Denkmalschutzauskunft telefonisch von Frau XX, Untere Denkmalschutzbehörde YY)?

Selbstverständlich, die Datenschutzgrundverordnung unterscheidet ja nicht die Verwendung der Daten. Ich würde auf die Benennung von Personen, bei denen ich Einkünfte eingeholt habe, verzichten – ansonsten müsste ich dort eine Einwilligung einholen oder eine Interessenabwägung durchführen und die Personen dann auch nach Art. 13 informieren. Also besser nur einen Verweis auf die Behörde und/oder die entsprechende Abteilung an sich aufnehmen.

5 Was ist, wenn Gutachten veröffentlicht werden, z. B. im Zuge einer Zwangsversteigerung?

Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich ja um ein rechtliches Thema, wobei dies Richtung Gericht zu sehen ist. Unserer Auffassung nach würde das aber keine Veröffentlichung rechtfertigen, hier ist dann entsprechend zu Pseudonymisieren.

6 Was ist mit Gutachten, die zu Streitgerichten gehen?

Hier dürfte es sicherlich eine Unterscheidung geben, die Parteien werden die Daten sehen – es gibt ja keine Veröffentlichung.

7 Sind nur personenbezogene Daten betroffen oder z. B. auch Vergleichspreise (konkrete Objekte mit Straße und Hausnummer), die immer mal wieder dem Gericht offen gelegt werden müssen, damit die Parteien die Vergleichbarkeit prüfen können?

Die Datenschutzgrundverordnung spricht von personenbezogenen Daten, an sich ist eine Anschrift natürlich damit eingeschlossen. Allerdings wird in der Praxis die reine Anschrift eben nicht als solche betrachtet – hier scheint es nach wie vor noch keine konkrete einheitliche Rechtsauffassung zu geben.

FAQ rund um das Thema DSGVO bzgl. Ihrer Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung

8 Was ist mit Sachverständigenverträgen, die i. d. R. in Papierform vorliegen und teilweise nach Abschluss digitalisiert werden?

Solche Verträge sind ja die Anbahnung eines Rechtsgeschäfts bzw. letztlich führen diese zu Abrechnungen, hier greifen die Aufbewahrungsfristen nach z. B. der Abgabenordnung. So lange sind die Daten aufzubewahren und wenn kein anderer Rechtsgrund vorhanden ist, nach Fristablauf zu löschen bzw. datenschutzkonform zu vernichten.

9 Muss ich dem Kunden irgendetwas nahe legen bzgl. der Daten im Gutachten?

Erstelle ich das Gutachten für den Kunden, der selbst Betroffener ist – dann sind hier keine weiteren Maßnahmen seitens des Sachverständigen zu beachten mit Ausnahme der sicheren Übermittlung an den Betroffenen.

Was zählt als sichere Übermittlung?

Postalisch im Umschlag gilt als sicher, es bedarf also keinem Einschreiben. Wenn es per E-Mail rausgeht ist die Mindestanforderung Server2Server TLS Verschlüsselung ggfs. sogar sicher mit PFS, ganz sicher ist Ende2Ende mittels pgp, S/MIME oder das Gutachten um verschlüsselten ZIP mit Passwort auf zweitem Weg.

I. d. R. werden Gutachten für einen Zweck erstellt, so dass auch ein Dritter Einblick in das Gutachten nehmen darf. Was muss ich als Sachverständiger hier beachten?

Formal erstellt es ja der Gutachter für einen Berechtigten z. B. Eigentümer; wenn der die Informationen weitergibt, obliegt dies nicht mehr dem Gutachter.

10 Wie muss ich als Sachverständiger mit den für die Immobilienbewertung erhobenen Daten von meinem Auftraggeber umgehen?

Die Daten an sich müssen mit geeigneten Mitteln technischer und organisatorischer Natur sicher verarbeitet werden, da spielt vor allem kein Zugriff Dritter, Verfügbarkeit und die Korrektheit eine Kernrolle. Wichtig ist auch, dass Daten nach Zweckentfall wieder gelöscht werden müssen – so lange keine Aufbewahrungspflicht entgegensteht.

11 Gibt es neue (Mindest- oder Maximal-)Aufbewahrungspflichten (u. a. für Kundendaten, Daten zu dem bewerteten Grundstück etc.)?

Personenbezogene Daten sind zu löschen, sobald der Zweck entfallen ist und keine Aufbewahrungsfrist dem entgegensteht. Da der Sachverständige i. d. R. ja seine Leistung abrechnet, liegt hier nach Abgabenordnung für steuerrechtlich Relevantes 10 Jahre Aufbewahrungsfrist mit Fristbeginn ab Ende des jeweiligen Jahres vor. Meldet sich ein Betroffener und fordert die sofortige Löschung, so ist der Datensatz im Falle einer Aufbewahrungsfrist für die Verarbeitung einzuschränken – das heißt nur mit gesonderten Rechten kommt man noch an die Daten heran (dies ist ähnlich dem im alten BDSG enthaltenden „sperren“).

Darf ich in einem solchen Fall trotzdem noch mit den erhobenen Grundstücksdaten arbeiten oder müssen diese dann auch gelöscht werden?

Alles was nicht personenbezogen ist, ist davon natürlich nicht betroffen.

12 Darf ich diese in meiner Kaufpreissammlung/Mietpreissammlung mit aufnehmen, wenn ich das in dem Sachverständigenvertrag (AGB) entsprechend aufnehme?

Objektiv betrachtet geht es ja um die Immobilie und den Preis, ein Bezug zur Person ist für die Sammlung vermutlich nicht erforderlich. Hier könnte also der Grundsatz der Datenvermeidung greifen. Wenn Daten aber mit der entsprechenden Person vorgehalten werden sollen, bedarf es hier einer Einwilligung – diese muss freiwillig, klar verständlich und in einfacher Sprache mit Hinweis auf Widerrufsrecht erfolgen. Also fällt ein Passus im Sachverständigenvertrag wohl eher weg.

D. h. bei Objektinformationen (Gebäudetyp, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen, Grundstücksbeschreibung etc.) samt Adresse (aber ohne Eigentümernamen) greift die DSGVO nicht und ich kann somit – wie bisher – meine Mietpreis- und Kaufpreissammlung führen? Oder zählt die Adresse zu den in Art. 4, Nr. 1 DSGVO aufgeführten „Standortdaten“?

Über die Adresse = vollständige Adresse kann natürlich der Personenbezug wieder hergestellt werden, gehe ich aber von Ortsteil oder Ähnlichem aus dann nicht mehr so einfach.

FAQ rund um das Thema DSGVO bzgl. Ihrer Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung

Wie müsste der Hinweis auf den Widerruf aussehen? Muss es sich um ein eigenes Dokument mit separater Unterschrift handeln?

Der Betroffene muss nur den geeigneten Hinweis bekommen, dass er das jederzeit widerrufen kann und idealerweise natürlich auch wo (also Kontaktdaten). Es muss sich nicht um ein extra Dokument handeln, ausreichend ist z. B. ein Hinweis unter der Einwilligungserklärung.

13 Reicht folgender Textbaustein im Sachverständigenvertrag (AGB) aus?

“Hinweis zum Datenschutz: Der Auftraggeber erklärt sich mit der Unterschrift damit einverstanden, dass die Daten gemäß EU Datenschutzverordnung und Bundesdatenschutzgesetz elektronisch gespeichert und anonymisiert zu statistischen Zwecken weiterverarbeitet bzw. anonymisiert weitergegeben werden dürfen. Der Auftragnehmer versichert, dass in keinem Falle Rückschlüsse auf die Daten des Grundstücks oder auf persönliche Daten des Auftraggebers oder des Eigentümers möglich sind.“

Wenn noch der Hinweis auf den Widerruf dabei ist, dann wäre dies als Einwilligung mit getrennter Unterschrift sicherlich nutzbar. Es gibt aber ein entscheidendes Wort: anonymisiert. Anonymisiere ich die Daten richtig, habe ich gar keinen Personenbezug mehr und die Verordnung würde keine Wirkung haben. Seit der rechtlichen Änderung ist übrigens das Anonymisieren gar nicht mehr genannt, sondern nur noch das Pseudonymisieren – hier bleibt der Personenbezug für den Sachverständigen erhalten.

Kann aus Ihrer Sicht das Wort Anonymisieren bestehen bleiben oder muss in Zukunft pseudonymisiert werden und deshalb auch der Begriff entsprechend ausgetauscht werden?

Anonymisieren ist stärker als Pseudonymisieren, daher kann das so bleiben. Bei Pseudonymisieren habe ich die Daten mit einem Merkmal und eine zweite Liste mit Merkmal zu Namen und kann diese zusammenführen; bei Anonymisieren lasse ich Teile weg und das Neubeschaffen ist einfacher als das Rückgängigmachen.

14 Was ist mit den grundstücksbezogenen Auskünften an nach DIN ISO 17024 zertifizierte sowie an öffentlich bestellte Sachverständige? Müssen hier die Gutachterausschussverordnungen angepasst werden?

Das bleibt abzuwarten, noch ist die DSGVO nicht in Kraft – aber es ist davon auszugehen, dass diverse Regelungen nachziehen werden. Aktuell gibt es noch keine Rechtsprechung / Klagen / genaue Anweisungen der Aufsichtsbehörden etc. Alles noch etwas ungewiss.

15 Was ist nun wirklich neu in dieser DSGVO?

Die DSGVO hat schon sehr viel „Handschrift“ aus dem alten Bundesdatenschutzgesetz. Neu sind die Haftungsregelungen bei Auftragsverarbeitern (die nun bei der entsprechenden Vertragspartei liegt), die Datenschutzfolgeabschätzung (die deutlich tiefer geht als die alte Vorabkontrolle), erweiterte Anforderungen an die technischen und organisatorischen Maßnahmen, klare Stärkung der Transparenz und der Rechte der Betroffenen und die Verpflichtung bei der Planung und Umsetzung direkt den Datenschutz mit zu beachten und datenschutzfreundliche Einstellungen zu treffen. Was man nicht vergessen sollte, ist der hohe Sanktionierungsrahmen von bis zu 20 Mio. EUR oder 4 % des weltweit erzielten Vorjahresumsatzes (je nachdem was höher ist).

Was muss ich bzgl. der neuen Haftungsregelungen beachten? Muss ich meine Mitarbeiter schulen? Was müssen sie beachten? Wie kann ich mich als Arbeitgeber vor Fehlverhalten meiner Mitarbeiter schützen (Vertraulichkeitsverpflichtungserklärung o. Ä.)?

Die Haftungsregelungen betrifft die Auftragsverarbeiter. Es sollten also mit den Dienstleistern, die betroffen sind, neue saubere möglichst rechtssichere Verträge abgeschlossen werden. Und ja, der Unternehmer muss seine Mitarbeiter schulen. Im Prinzip gibt der Unternehmer Regeln heraus, wie mit Daten verfahren werden darf und wie nicht, und das müssen die Mitarbeiter beachten, auch Themen wie sperren von Bildschirmen, Akten vernichten usw. Schützen kann er sich nur durch regelmäßige Schulungen und (nachweislich) alles getan zu haben, was möglich ist. Die Verpflichtung auf Vertraulichkeit muss ohnehin erfolgen.

EU Datenschutzgrundverordnung (EU DSGVO) – was bedeutet das für mich als Immobilienprofi? (E-WG12)

Termine:	06.04.2018, 13:30 Uhr bis 15:30 Uhr 11.04.2018, 10:30 Uhr bis 12:30 Uhr
Informationen:	Telefon: 02641 9130 4441, http://sprengnetter.de/e-wg12 immobilienwirtschaft@sprengnetter.de

Eric Drissler
Lina-Bommer-Weg 4
51149 Köln ■



Abonnieren Sie jetzt Ihren Wissensvorsprung

Ich abonniere „immobilien & bewerten“ ab der nächsten Ausgabe. Der Preis des Jahresabonnements 2018 (4 Hefte) beträgt 108,00 €.

Ich beziehe fortlaufend die Ergänzungslieferung zu „Sprengnetter Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar“ und erhalte einen Nachlass auf den Abopreis der „immobilien & bewerten“ in Höhe von 11,00 € / Jahr.

Ich bestelle das Archiv der „immobilien & bewerten“ (vormals WFA) 1995 - 2016 als Download zum Preis von 139,00 €.

Ich beziehe „immobilien & bewerten“ im Abonnement und erhalte daher das Archiv der „immobilien & bewerten“ zum Vorzugspreis von 109,00 €.

Alle angegebenen Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen MwSt. und für die Zeitschrift zzgl. Versandkostenpauschale. Unterjährige Bestellungen werden anteilig berechnet. Die Laufzeit des Abonnements beträgt mind. 12 Monate und kann anschließend zum Jahresende gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Zukünftige Preisanpassungen vorbehalten.

Name

Vorname

Firma

Telefon

Straße / Nr.

Fax

PLZ / Ort

E-Mail

Datum / Unterschrift

**Bestellen Sie bequem per Fax: 02641 9130 1010
oder online unter www.sprengnetter.de/ib**

Mit Ihrer Unterschrift akzeptieren Sie ausdrücklich die AGB der Sprengnetter Verlag und Software GmbH. Diese können Sie unter www.sprengnetter.de/agb einsehen.

Impressum

ISSN

1866-6582

Verlag

Sprengnetter Verlag und Software GmbH,
Heerstraße 109, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler,
Tel. 02641 9130 0
www.sprengnetter.de
Geschäftsführung: Dr. Hans Otto Sprengnetter
und Jan Sprengnetter

Redaktion

Sebastian Drießen (Chefredakteur),
Dr. Jürgen Gante (Redakteur für Immobilienmarkt),
Frank Großer,
Tina Uhlig

Anzeigen

Tina Uhlig

Design

us:pect creative group GmbH, Köln

Druck

Druckhaus Optiprint,
Kranzweiherweg 15, 53489 Sinzig

Manuskripte

Manuskripte werden nur zur Alleinveröffentlichung angenommen. Mit der Annahme zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht bis zum Ablauf des Urheberrechts. Eingeschlossen sind insbesondere auch das Recht zur Herstellung elektronischer Versionen und zur Einspeicherung in Datenbanken sowie das Recht zu deren Vervielfältigung und Verbreitung online oder offline ohne zusätzliche Vergütung. Der Verlag behält sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung angenommener Manuskripte vor.

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen, ihre Leitsätze und Kommentierungen, da diese von der Schriftleitung erarbeitet oder redigiert worden sind. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil dieser Zeitschrift darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Genehmigung des Verlags in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm oder andere Verfahren – reproduziert oder in eine von Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsanlagen verwendbare Sprache übertragen werden. Namentlich gekennzeichnete Beiträge müssen nicht zwangsläufig der Meinung der Redaktion entsprechen. Manuskripte und Anfragen, die den Inhalt betreffen, werden an die Redaktion erbeten. © Sprengnetter GmbH