



Datenschutzgrundverordnung Praxistipps und Umsetzung

Um die Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zu gewährleisten, sollte die Verarbeitungstätigkeit möglichst kleinteilig erfasst werden. Bei jedem Prozess sind Zweck und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung zu ermitteln. Dabei sollte auch geprüft werden, ob eine wirksame Einwilligung vorliegt oder ob diese noch erforderlich ist. Die so gewonnenen Erkenntnisse dienen dazu, das Verarbeitungsverzeichnis nebst Anlagen zu erstellen.

Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeit

Vermieter müssen als Verantwortliche ein sogenanntes Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeiten führen. Das Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeiten kann jederzeit bearbeitet und ergänzt werden. Auch hier gibt es kein verbindliches Muster. Erst die Praxis wird in den kommenden Jahren zeigen, wie die Anforderungen konkret auszusehen haben. Ein Beispiel dazu steht ab 10. Mai 2018 auf der Internetseite von Haus & Grund Deutschland (www.hausundgrund.de) zum Download zur Verfügung. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr muss es individuell angepasst und gegebenenfalls ergänzt werden.

Technische und organisatorische Maßnahmen (TOM) ergreifen

Die Datenverarbeitungsgeräte (wie PC, Tablets, Smartphones) müssen überprüft werden, um Datenschutz zu gewährleisten. Denn Art. 32 DSGVO, § 64 BDSG verpflichtet jeden, geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zur Gewährleistung der Integrität und Vertraulichkeit der Daten zu treffen. Es gibt hier keinen standardisierten Katalog. Die Maßnahmen müssen unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen geeignet und angemessen sein. Das bedeutet, dass von einem privaten Vermieter weniger Wohnungen ohne Einsatz von eigenen Servern, Personal und Ähnlichem andere technische Maßnahmen erwartet werden können als von einer großen Hausverwaltung, die dutzende Datensätze mit wechselndem Personal und Dienstleistern beschäftigt.

Folgende technischen Schutzmaßnahmen können von privaten Kleinvermietern im Allgemeinen erwartet werden:

- Die Geräte müssen über einen aktuellen Anti-Viren-Schutz und eine aktuelle Firewall verfügen.
- Die Geräte müssen passwortgesichert sein. Das Passwort sollte Zahlen sowie eine Kombination aus Groß- und Kleinbuchstaben enthalten. Es sollte auch nicht zu kurz sein.
- Sofern Dritte – wie Familienangehörige – ebenfalls das Gerät benutzen, müssen Ordner mit personenbezogenen Daten passwortgesichert sein, so dass sie für Dritte nicht zugänglich sind.
- Die Weitergabe von Daten sollte verschlüsselt erfolgen. Sofern personenbezogene Daten per E-Mail versendet werden, ist eine Transportverschlüsselung (TLS- oder SSL-Verschlüsselung) erforderlich. Wenn Dienstleister Dokumentenmanagementsysteme zum Hochladen von Dateien und zur Kommunikation anbieten, die mit Benutzerkonto und individuellem Passwort gesichert sind, sollten diese genutzt werden. Falls möglich, sollten Daten in anonymisierter oder pseudonymisierter Form weitergegeben werden.
- Von den Dateien sind regelmäßig Sicherheitskopien zu erstellen. Dabei sind die Löschpflichten zu beachten. Daher sollten die Datenträger regelmäßig überschrieben werden.
- Akten mit personenbezogenen Daten sind so aufzubewahren, dass Dritte keinen ungehinderten Zugang erhalten. Dies kann durch verschließbare Aktenschränke oder durch Abschließen des Raumes geschehen. Auch ausgedruckte E-Mails und Briefe dürfen nicht offen herumliegen.
- Bei der Benutzung von Mailverteilern gilt: E-Mailadressen der anderen Empfänger dürfen nicht sichtbar sein (bcc-Einstellungen); nur verschlüsselte W-LANs sollten genutzt werden.



Datenschutzgrundverordnung – Praxistipps und Umsetzung

- Akten sind bei Ablauf der Löschfristen ordnungsgemäß durch den Einsatz von Aktenvernichtern oder durch Dienstleister zu vernichten. Auch Datenträger und Computer sind – nachdem sie aussortiert wurden – ordnungsgemäß zu löschen, beispielsweise durch Einsatz von professioneller Überschreibungssoftware.
- Etwaiges Reinigungspersonal ist sorgfältig auszuwählen.
- Achtung: Clouddienste sind regelmäßig Auftragsverarbeiter. Hier müssen Auftragsverarbeitungsverträge abgeschlossen werden. Dies ist bei E-Mailkonten nicht der Fall.

Kein Datenschutzbeauftragter erforderlich

Ein Datenschutzbeauftragter muss nur dann bestellt werden, wenn in einem Unternehmen mindestens zehn Personen mit der automatisierten Datenverarbeitung von personenbezogenen Daten beschäftigt sind (Art. 37 Abs. 1 DSGVO, § 38 BDSG). Dies ist bei der privaten Vermietung regelmäßig nicht der Fall.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

