

---

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	13
Vorwort .....	15
<b>1 Einführung in den Datenschutz .....</b>	<b>17</b>
1.1 Rechtsgrundlagen für den Datenschutz in Deutschland .....	17
1.2 Grundbegriffe des Datenschutzes .....	18
1.2.1 Personenbezogene Daten (Art. 4 Nr. 1 DSGVO) .....	18
1.2.2 Besondere Kategorien personenbezogener Daten .....	18
1.2.3 Betroffener (Art. 4 Nr. 1 DSGVO) .....	18
1.2.4 Unternehmen (Art. 4 Nr. 18 DSGVO) und Unternehmensgruppe (Art. 4 Nr. 19 DSGVO) .....	19
1.2.5 Empfänger (Art. 4 Nr. 9 DSGVO) .....	19
1.2.6 Verantwortlicher (Art. 4 Nr. 7 DSGVO) .....	19
1.2.7 Technische und organisatorische Maßnahmen .....	20
1.2.8 Datensicherheit (Art. 5 Abs. 1 lit. f und Art. 32 DSGVO) .....	20
1.2.9 Einwilligung (Art. 4 Nr. 11 DSGVO) .....	21
1.2.10 Automatisierte Verfahren .....	21
1.2.11 Verarbeitung (Art. 4 Nr. 2 DSGVO) .....	22
1.2.12 Auftragsverarbeiter (Art. 4 Nr. 8 DSGVO) .....	22
1.2.13 Berechtigtes Interesse .....	22
1.2.14 Profiling (Art. 4 Nr. 4 DSGVO) .....	23
1.2.15 Pseudonymisierung (Art. 4 Nr. 5 DSGVO) .....	23
1.2.16 Drittstaat (Art. 44–50 DSGVO) .....	23
1.2.17 Öffentliche und nichtöffentliche Stellen .....	23
1.2.18 Aufsichtsbehörden .....	24
1.2.19 Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten (Art. 4 Nr. 12 DSGVO) .....	24
1.3 Grundprinzipien des Datenschutzes .....	24
1.3.1 Sachlicher Anwendungsbereich .....	25
1.3.2 Verbot mit Erlaubnisvorbehalt .....	25
1.3.3 Rechtfertigungsgründe für die Datenerhebung und -verarbeitung .....	25
1.3.4 Rechenschaftspflichten der Verantwortlichen (Art. 5 Abs. 2 DSGVO) .....	26
1.3.5 Rechte der Betroffenen (Art. 12–23 DSGVO) .....	26
1.3.6 Sanktionen bei Datenschutzverstößen .....	29

<b>2</b>	<b>Verpflichtungen aus der DSGVO für Unternehmen</b> .....	<b>31</b>
2.1	Datenschutzkonzept .....	32
2.2	Einhaltung der Vorgaben der DSGVO bei der Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 5 DSGVO) .....	32
2.2.1	Datensparsamkeit (Art. 5 Abs. 1 lit. c DSGVO) .....	33
2.2.2	Zweckbindung (Art. 5 Abs. 1 lit. b DSGVO) .....	33
2.2.3	Transparenzprinzip (Art. 5 Abs. 1 lit. a DSGVO) .....	33
2.2.4	Richtigkeit (Art. 5 Abs. 1 lit. d DSGVO) .....	33
2.2.5	Speicherbegrenzung (Art. 5 Abs. 1 lit. e DSGVO) .....	34
2.2.6	Vertraulichkeit und Integrität (Art. 5 Abs. 1 lit. f DSGVO) .....	34
2.2.7	Pflichten bei der Auftragsverarbeitung (Art. 8 Abs. 1 DSGVO) .....	34
2.3	Informationspflichten bei der Datenerhebung .....	35
2.3.1	Direkterhebung .....	36
2.3.2	Dritterhebung .....	37
2.3.3	Informationspflicht bei Verarbeitungen aufgrund von berechtigtem Interesse .....	37
2.4	Informationspflicht bei Weiterverarbeitung für einen anderen Zweck (§ 32 BDSG i. V. m. Art. 13 Abs. 3 DSGVO) .....	38
2.5	Auskunftspflichten gegenüber Betroffenen (Art. 15 DSGVO) .....	38
2.6	Pflicht zur Berichtigung, Löschung und Sperrung personenbezogener Daten .....	39
2.6.1	Berichtigung (Art. 16 DSGVO) .....	39
2.6.2	Löschungsrechte (Art. 17 DSGVO) .....	39
2.6.3	Sperrung /Einschränkung (Art. 18 DSGVO) .....	40
2.7	Verpflichtung zur Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO) .....	40
2.8	Dokumentationspflichten .....	41
2.8.1	Verfahrensverzeichnisse .....	41
2.8.2	Dokumentation der technischen und organisatorischen Maßnahmen .....	41
2.8.3	Liste der Auftragsverarbeitungen .....	42
2.9	Datenschutz-Folgenabschätzung und Konsultationspflicht (Art. 35 und 36 DSGVO) .....	42
2.10	Benennung eines Datenschutzbeauftragten .....	43
2.11	Meldepflichten bei Datenpannen (Art. 33 und 34 DSGVO) .....	44
<b>3</b>	<b>Dokumentationspflichten</b> .....	<b>45</b>
3.1	Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten .....	45
3.2	Technische und organisatorische Maßnahmen (TOM) .....	48
3.2.1	Schutzziele .....	49
3.2.2	Konkrete Anforderungen an die Ausgestaltung technischer und organisatorischer Maßnahmen .....	49
3.2.3	Die Schlüsselrolle der Mitarbeiter für Datenschutz und Datensicherheit .....	60
3.3	Verpflichtung der Mitarbeiter auf das Datengeheimnis .....	65

3.4	Auftragsverarbeitung .....	69
3.4.1	Sorgfaltspflichten bei der Auswahl der Auftragsverarbeiter .....	71
3.4.2	Vertragliche Vereinbarungen .....	72
3.4.3	Hinweise zur Durchführung und Dokumentation der Prüfung auf Einhaltung der datenschutzrechtlichen Verpflichtungen durch den Auftraggeber .....	78
3.4.4	Liste der Auftragsverarbeitungen .....	78
3.4.5	Haftung .....	79
<b>4</b>	<b>Informationspflichten bei der Datenerhebung .....</b>	<b>81</b>
4.1	Zeitpunkt und Form der Informationsbereitstellung .....	81
4.2	Datenerhebung beim Betroffenen .....	83
4.3	Mitzuteilende Informationen nach Art. 13 Abs. 1 DSGVO .....	84
4.4	Zur Verfügung zu stellende Informationen (Art. 13 Abs. 2 DSGVO) .....	86
4.5	Datenerhebung bei Dritten (Dritterhebung gem. Art. 14 DSGVO) .....	87
4.6	Informationspflicht bei Verarbeitungen aufgrund von berechtigtem Interesse .....	89
4.7	Weiterverarbeitung für einen anderen Zweck (§ 32 BDSG i. V. m. Art. 13 Abs. 3 DSGVO) .....	90
<b>5</b>	<b>Auskunftspflichten (Art. 15 DSGVO) .....</b>	<b>91</b>
<b>6</b>	<b>Der Datenschutzbeauftragte .....</b>	<b>95</b>
6.1	Bestellung eines Datenschutzbeauftragten .....	95
6.1.1	Bestellungspflicht nach DSGVO und BDSG .....	95
6.1.2	Anforderungen an die Bestellung .....	97
6.1.3	Bestellung eines externen Datenschutzbeauftragten .....	99
6.2	Rechtsstellung des Datenschutzbeauftragten .....	99
6.2.1	Unabhängigkeit .....	99
6.2.2	Abberufungs- und Benachteiligungsverbot .....	100
6.2.3	Berichtspflicht .....	100
6.2.4	Einbindung und Unterstützung des Datenschutzbeauftragten .....	100
6.2.5	Pflicht zur Geheimhaltung und Vertraulichkeit .....	101
6.2.6	Publizität des Datenschutzbeauftragten .....	102
6.3	Aufgaben des Datenschutzbeauftragten .....	102
6.3.1	Unterrichtung und Beratung .....	103
6.3.2	Überwachung der Einhaltung des Datenschutzes .....	103
6.3.3	Beratung bei der Datenschutz-Folgenabschätzung .....	103
6.3.4	Zusammenarbeit mit der Datenschutzaufsichtsbehörde .....	104
6.3.5	Risikoorientierte Tätigkeit .....	104
6.4	Zusammenfassung zum Datenschutzbeauftragten .....	104

<b>7</b>	<b>Fragen zum Datenschutz in den einzelnen Geschäftsfeldern eines Wohnungsunternehmens</b>	<b>107</b>
7.1	Bestandsverwaltung	107
7.1.1	Anbahnung des Mietverhältnisses	107
7.1.2	Datenschutz im laufenden Mietverhältnis	117
7.1.3	Datenschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses	128
7.2	Wohnungseigentumsverwaltung	130
7.2.1	Die Stellung des Verwalters aus datenschutzrechtlicher Sicht	130
7.2.2	Datenschutzrechtlich relevante Aufgaben des Verwalters	132
7.2.3	Informationspflichten des Verwalters bei der Erhebung personenbezogener Daten	137
7.2.4	Beschäftigung von Hausmeistern/Reinigungskräften durch die WEG	138
7.2.5	Statistische Erhebungen	138
7.3	Besonderheiten bei Genossenschaften	139
7.3.1	Mitgliederliste	139
7.3.2	Übermittlung von Daten der Mitglieder an das Bundeszentralamt für Steuern	141
7.3.3	Beitritt zur Genossenschaft	142
7.3.4	Besonderheiten bei Genossenschaften mit Vertreterversammlung	144
7.3.5	Prüfungen	146
7.4	Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung	146
7.4.1	Datenerhebung nach dem Geldwäschegesetz (GwG)	147
7.4.2	Mitarbeiterüberwachung nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 GwG	149
7.4.3	Verpflichtende Innenrevision nach der MaRisk	149
7.4.4	Meldepflichten nach den Steuergesetzen	150
7.4.5	Meldepflichten nach dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG)	151
7.4.6	Zulässige Datenerhebung bei der Eröffnung eines Sparkontos	151
7.4.7	Löschpflichten	151
7.5	Maklertätigkeit	152
7.5.1	Identifizierungspflichten	153
7.5.2	Verdachtsmeldungen	153
7.5.3	Mitarbeiterüberwachung nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 GwG	154
7.5.4	Löschpflichten	154
7.6	Beschäftigtendatenschutz	155
7.6.1	Anbahnung und Begründung des Beschäftigungsverhältnisses	156
7.6.2	Laufende Beschäftigungsverhältnisse	157
7.6.3	Datenschutz beim Austritt von Beschäftigten	162
7.6.4	Beendete Beschäftigungsverhältnisse	163
7.7	Nutzung betrieblicher Kommunikationsmittel für private Zwecke	164
7.7.1	Internet und E-Mail	164
7.7.2	Mobile Endgeräte	165

7.8	Videüberwachung .....	166
7.8.1	Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	166
7.8.2	Videüberwachung in Bestandsgebäuden .....	170
7.8.3	Baustellenwebcams .....	170
7.8.4	Kamera-Attrappen .....	171
7.8.5	Klingelkameras .....	172
7.8.6	Bodycams .....	172
7.8.7	Videüberwachung durch Bewohner .....	174
7.8.8	Videüberwachung in der Wohnungseigentümergeinschaft .....	174
7.9	Öffentlichkeitsarbeit .....	175
7.9.1	Homepage .....	175
7.9.2	Veröffentlichung von Fotos .....	183
7.9.3	Gewinnspiele .....	184
7.9.4	Direktwerbung .....	185
<b>8</b>	<b>Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft .....</b>	<b>187</b>
8.1	Elektronische Schließsysteme .....	187
8.2	E-Mail-Verschlüsselung .....	188
8.3	Verbrauchsinformation gemäß der novellierten Heizkostenverordnung 2021 .....	190
8.4	Rechenzentren und Cloud-Computing .....	191
<b>9</b>	<b>Löschkonzepte und die Archivierung von Daten .....</b>	<b>193</b>
9.1	Löschverpflichtung .....	193
9.2	Löschen .....	194
9.3	Datenart/Datenkategorie .....	195
9.4	Regellöschfrist .....	196
9.5	Löschregeln .....	196
9.6	Standardlöschfristen .....	196
9.7	Abstrakte Startzeitpunkte .....	197
9.8	Löschklassen .....	198
9.9	Dokumentation .....	199
<b>10</b>	<b>Sanktionen bei Datenschutzverstößen .....</b>	<b>201</b>
10.1	Öffentlich-rechtliche Sanktionen .....	202
10.1.1	Geldbußen (Art. 83 DSGVO) .....	202
10.1.2	Strafvorschriften .....	206
10.2	Schadenersatz für immaterielle Schäden (Art. 82 Abs. 1 DSGVO) .....	207

<b>Anhang</b> .....	209
Checkliste: Prüfung und Dokumentation Auftragsverarbeitung .....	209
Muster: Dokumentation der Auftragsverarbeitungen .....	212
Muster: Verfahrensverzeichnis allgemein .....	214
Muster: Verfahrensverzeichnis Wohnungseigentumsverwaltung .....	215
Muster: Datenschutzinformation allgemein .....	217
Muster: Datenschutzinformation Wohnungseigentumsverwaltung .....	220
Muster: Dokumentation der technischen und organisatorischen Maßnahmen .....	222
Stichwortverzeichnis .....	227