

Branchenempfehlung zum revidierten Datenschutzgesetz – Vorgehensempfehlung

Branchenempfehlung 01.23de, Anhang A, Version 1.1

Das Dokument «Branchenempfehlung zum revidierten Datenschutzgesetz – Grundlagen» ist dem vorliegenden Dokument übergeordnet.

1. Vorgaben für die Umsetzung

Das DSG und dessen Verordnung enthalten detaillierte Vorgaben. Um deren konkrete Umsetzung zu erleichtern, sind die Vorgaben nachfolgend einzeln aufgeführt. Das praktische Arbeitsvorgehen wird sodann Schritt im nachfolgenden Kapitel «Vorgehensempfehlung für die Umsetzung» beschrieben.

Der SVIT Schweiz rät den Unternehmen der Immobilienwirtschaft auf jeden Fall, das sog. Verzeichnis der Bearbeitungstätigkeiten gemäss Art. 12 DSG als Grundlage für die Standortbestimmung und die Umsetzung des DSG zu erstellen. Damit können Unternehmen sicherstellen, alle DSG-relevanten Vorgänge zu erkennen und einen angemessenen Umgang festzulegen.

2. Pflichten des Verantwortlichen

Als «Verantwortlicher» oder Datenbearbeiter gilt i. d. R. das betreffende Unternehmen bzw. der Auftragsbearbeiter (z. B. Informatikanbieter). Der Verantwortliche bzw. der Auftragsbearbeiter hat namentlich die nachfolgend aufgeführten Pflichten einzuhalten. In der praktischen Anwendung sollte ein Unternehmen für jeden Vorgang, welchen es im Verzeichnis der Bearbeitungstätigkeit erfasst, die nachfolgende Vorgabe umsetzen, sofern sie zutrifft. Die Aufzählung hat somit die Funktion einer Checkliste für die Umsetzung.

1. Der Datenbearbeiter hat eine angemessene Information der betroffenen Person sicherzustellen. Es

sind darum sinnvollerweise bei allen Formularen (online oder physisch) Datenschutzbestimmungen in die AGB (oder als Vertragsbestimmung) und auf der Homepage eine Online-Datenschutzerklärung zu integrieren.

2. Erfolgt die Auswahl des Mieters auf der Grundlage eines automatisierten Einzelentscheids, besteht keine Informationspflicht, wenn die automatisierte Einzelentscheidung in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrags zwischen dem Verantwortlichen und der betroffenen Person steht. Ebenfalls keine Informationspflicht besteht, wenn die betroffene Person ausdrücklich eingewilligt hat, dass die Entscheidung automatisiert erfolgt. In allen anderen Fällen besteht eine Informationspflicht, und es ist der betroffenen Person auf Antrag die Möglichkeit zu bieten, ihren Standpunkt darzulegen. Die betroffene Person kann verlangen, dass die automatisierte Einzelentscheidung von einer natürlichen Person überprüft wird.
3. Der Verantwortliche ist verpflichtet, mittels geeigneter Voreinstellungen sicherzustellen, dass die Bearbeitung der Personendaten auf das für den Verwendungszweck nötige Mindestmass beschränkt ist. So ist beispielsweise auf die Voreinstellung (gesetztes Häkchen) beim Zusenden von Newslettern oder die zwingende Registrierung in einer Kundendatenbank zu verzichten.
4. Der Verantwortliche hat ein Verzeichnis zu führen, das über die Bearbeitungstätigkeiten Auskunft gibt. Unternehmen und andere privatrechtliche Organisationen, die am Anfang eines Jahres weniger als 250 Mitarbeitende beschäftigen, sowie natürliche Personen sind gemäss Art. 26 DSV der Pflicht be-

freit, ein Verzeichnis der Bearbeitungstätigkeiten zu führen, ausser eine der folgenden Voraussetzungen ist erfüllt:

- Es werden umfangreich besonders schützenswerte Personendaten bearbeitet.
- Es wird ein Profiling mit hohem Risiko durchgeführt.

Der SVIT Schweiz empfiehlt jedoch, in jedem Fall ein solches Verzeichnis zu erstellen.

5. Es ist zu beachten, dass der Betriebsregisterauszug einer Person als besonders schützenswert im Sinne des DSG zu betrachten ist. Der SVIT Schweiz stellt sich auf den Standpunkt, dass durch die Abfrage des Betriebsregisterauszugs noch nicht **umfangreich** besonders schützenswerte Daten erhoben werden. Darum geht der SVIT Schweiz davon aus, dass alle Mitglieder des Verbands, die weniger als 250 Mitarbeitende beschäftigen, unter die Ausnahmeregelung fallen.
6. Die Erstellung einer Datenschutz-Folgenabschätzung, ist für Betriebe im Immobilienbereich aus Sicht des SVIT Schweiz nicht nötig, da in der Regel keine umfangreiche Bearbeitung besonders schützenswerter Personendaten oder systematisch umfangreiche öffentliche Bereich überwacht werden.
7. Auf eine Konsultation des Eidgenössischen Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten («EDÖB») kann aufgrund der nicht vorhandenen Pflicht einer Datenschutz-Folgeabschätzung aus Sicht des SVIT Schweiz bei Immobilienunternehmen verzichtet werden.
8. Es besteht grundsätzlich eine Meldepflicht an den EDÖB in Bezug auf festgestellte Verletzungen der Datensicherheit. Dies aber nur, wenn anzunehmen ist, dass diese Verletzung voraussichtlich zu einem hohen Risiko für die Persönlichkeit oder die Grundrechte der betroffenen Person führen. Aufgrund der Einschätzung des SVIT Schweiz ist ein solcher Fall für die Immobilienwirtschaft nur in Ausnahmefällen vorstellbar, da nur ausnahmsweise und in sehr beschränkten Rahmen Daten gespeichert werden, welche zu einem hohen Risiko für die Persönlich-

keit oder die Grundrechte der betroffenen Person führen.

9. Eine Informationspflicht seitens des Verantwortlichen bzw. des Auftragsbearbeiters besteht, wenn Personendaten beschafft werden. Zu denken ist dabei mit Bezug zur Immobilienwirtschaft etwa an Bonitätsauskünften. Dies erfolgt in der Regel mittels der Datenschutzerklärung.
10. Hinsichtlich der Zusammenarbeit zwischen dem Verantwortlichen und dem Auftragsbearbeiter ist dem Datenschutz besondere Beachtung zu schenken, namentlich mit Auftragsbearbeitern mit Sitz im Ausland. Der Verantwortliche, der die Bearbeitung von Personendaten einem Auftragsbearbeiter überträgt, bleibt für den Datenschutz verantwortlich. Er muss sicherstellen, dass die Daten vertrags- oder gesetzesgemäss bearbeitet werden.
11. Das DSG sieht ein Auskunftsrecht vor. Jede betroffene Person kann die über sie gespeicherten Daten einfordern. Es ist sicherzustellen, dass ausschliesslich der betroffenen Person Auskunft erteilt wird (Identifikation nur über den Absender des E-Mails reicht nicht). Es müssen ihr die folgenden Informationen mitgeteilt werden:
 - die Identität und die Kontaktdaten des Verantwortlichen
 - die bearbeiteten Personendaten als solche
 - der Bearbeitungszweck
 - die Aufbewahrungsdauer der Personendaten oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien zur Festlegung dieser Dauer. Hier ist vor allem die Frage der Aufbewahrung der Mietverträge und Heiz- und Nebenkostenabrechnungen relevant (siehe oben).
 - die verfügbaren Angaben über die Herkunft der Personendaten, soweit sie nicht bei der betroffenen Person beschafft wurden.
 - gegebenenfalls das Vorliegen einer automatisierten Einzelentscheidung sowie die Logik, auf der die Entscheidung beruht. Dies ist für die Immobilienwirtschaft allenfalls nur beim Mietinteressentenformular von Bedeutung. Dieses ist, wie vorne

ausgeführt, möglichst rasch zu vernichten, wenn es zu keinem Vertragsabschluss gekommen ist.

- gegebenenfalls die Empfänger oder die Kategorien von Empfängern, denen Personendaten bekanntgegeben werden, sowie die Informationen nach Artikel 19 Absatz 4 (Informationen ins Ausland) erfolgen. Hier ist zu beachten, dass sobald die Mieterdaten durch die Bewirtschaftung an den Eigentümer mitgeteilt werden, dies dem Mieter im Rahmen dieser Anfrage mitgeteilt werden muss.

12. Anforderungen an die Datensicherheit im Unternehmen: Das Unternehmen hat Prozesse zur Datensicherheit zu etablieren (Art. 1 ff. DSV). Siehe dazu z. B. [Nationales Zentrum für Cybersicherheit NCSC](#) des Bundes.

Auskunftsperson

Aufgrund der Komplexität der Beantwortung solcher Anfragen, rät der SVIT Schweiz dazu, diese zentral durch eine Person erteilen zu lassen und einen entsprechenden Prozess zu implementieren, um damit auch die 30-tägige Frist einzuhalten. Ebenso ist darauf zu achten, dass keine Richtigkeit oder Vollständigkeit der Daten bestätigt wird. Dies ist nach Gesetz nicht vorgesehen und kann dementsprechend auch nicht rechtsgültig verlangt werden. Dasselbe gilt auch für die Herausgabepflicht. Eine Auskunftspflicht ist keine Herausgabepflicht. Eine Herausgabepflicht besteht nur für Daten, welche die betroffene Person selber bekannt gegeben hat.

Es ist darauf zu achten, dass nicht vorsätzlich eine falsche oder unvollständige Auskunft erteilt wird, da dies unter Strafe steht.

Bestehende Personendaten

Ab Inkrafttreten des DSG ist sicherzustellen, dass gespeicherte schützenswerte Personendaten entweder gelöscht, anonymisiert oder durch die Einholung der Zustimmung zur Datenbearbeitung und -speicherung legalisiert verwendet werden.

3. Vorgehensempfehlung für die Umsetzung

Die nachfolgenden zehn Punkte zur Umsetzung des [revidierten Datenschutzgesetzes](#) (DSG) und der [revidierte Datenschutzverordnung](#) (DSV) im Unternehmen stellt eine Empfehlung auf der Grundlage der typischen Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft dar und muss im Einzelfall gegebenenfalls auf die spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und seinen Umgang mit Personendaten angepasst werden.

1. Verantwortlichkeiten festlegen: Im Unternehmen ist ein Datenschutzbeauftragter zu bezeichnen. In der Regel handelt es sich um ein Mitglied der Geschäftsleitung. Denn Datenschutz ist Chefsache.

2. Berührungspunkte mit dem DSG bzw. mit der DSGVO abwägen: In einem ersten Schritt ist festzustellen, wo im Unternehmen überall welche Personendaten verarbeitet werden und ob es sich dabei allenfalls um besonders schützenswerte Daten handelt. Zu denken ist dabei insbesondere auch an Webseiten und die Bearbeitung durch Mitarbeitende in deren persönlichen Arbeitsumgebung (z. B. Speichern von E-Mails, Adressdatenbank auf dem Computer oder Mobile-Geräten). Die Datenbestände sind daraufhin zu überprüfen, ob eine Informations- oder Auskunftspflicht besteht. Zu prüfen ist ferner, ob Personendaten ins Ausland bekanntgegeben werden (Art. 16 ff. DSG).

3. Umgang mit Personendaten definieren: Je nach Geschäftshandlung ist für verschiedene Kategorien festzulegen, wie Personendaten bearbeitet, insbesondere, wann diese gelöscht werden sollen. Dies ist in den Datenschutzrichtlinien auszuführen und intern durchzusetzen (siehe dazu unten).

4. Zusammenarbeit mit Dritten prüfen: Es geht darum festzustellen, ob es sich bei der Zusammenarbeit mit Dritten bzgl. Personendaten um eine unproblematische Arbeitsteilung handelt oder ob im Kern eine «Auftragsbearbeitung» von Personendaten im Sinne von Art. 9 DSG vorliegt. In diesem Fall muss der Verantwortliche die Einhaltung des Datenschutzes durch seinen Auftragsbearbeiter kontrollieren und seinen Auftragsbe-

arbeiter auf die Einhaltung des Datenschutzes vertraglich verpflichten (siehe Art. 9 Abs. 1 und 2 DSG). Dazu schliesst er mit dem Auftragsbearbeiter einen «Auftrag zur Datenbearbeitung» (ADB) ab. Ein Auftragsbearbeiter sollte seinerseits ebenfalls einen ADB von seinem Auftraggeber verlangen. Der SVIT Schweiz verweist dazu auf die entsprechende Anleitung und die Muster-Vereinbarung zur Auftragsbearbeitung mit ergänzenden Unterlagen der Branchenorganisation «The Branch» (verfügbar ab Januar 2023).

5. Formulare und Vertragsvorlagen für Privatpersonen anpassen: Diese sind dahingehend zu überprüfen, ob ausreichend auf die Datenschutzrichtlinien hingewiesen und wo erforderlich Einverständniserklärungen abgefragt werden.

6. Automatisierte Prozesse anpassen: Die Informationssysteme sind dahingehend anzupassen, dass die Bearbeitung (namentlich die Löschung) automatisiert erfolgt, beispielsweise von Cookies.

7. Interne Weisungen und Reglemente anpassen: Die Mitarbeitenden sind in geeigneter Weise über die Datenschutzbestimmungen und den rechtskonformen Umgang mit Personendaten zu informieren und dazu Weisungen zu erteilen.

8. Datenschutzerklärung anpassen: Bestehende Dokumente sind an das DSG anzupassen, wobei in verständlicher und angemessener Form dargelegt wird, wie mit den verschiedenen Kategorien von Personendaten je nach Geschäftsprozess umgegangen wird.

9. Prozesse festlegen: Für den Fall von Auskunftsbegehren oder Datenschutzverletzungen sind Verfahren festzulegen.

10. Etablieren eines Managementsystems für den Datenschutz. Der Umgang mit dem Datenschutz ist ein fortlaufender Prozess aus Implementierung, Überwachung und gegebenenfalls Anpassung der Richtlinien.

Herausgeber:

SVIT Schweiz
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zürich
Telefon 044 434 78 88
info@svit.ch, www.svit.ch

Mit freundlicher Unterstützung von:

