

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Arbeitshilfe 83

### Die Umsetzung der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) bei Wohnungsunternehmen

März 2018



Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5501611  
Telefax: +32 2 5035607  
mail@gdw.de  
www.gdw.de

Gestaltung:  
design alliance  
Büro Roman Lorenz  
München

© GdW 2018

Diese Broschüre ist zum  
Preis von 25 EUR  
zu beziehen beim GdW  
Postfach 301573, 10749 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-163  
bestellung@gdw.de

# **Die Umsetzung der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) bei Wohnungsunternehmen**



## Vorwort

Am 25.05.2018 tritt die neue EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft. Die wichtigste Botschaft lautet: **Wichtige Grundprinzipien des Datenschutzrechts bleiben!** Dennoch ist die Umsetzung der DSGVO nicht nur für die Wohnungswirtschaft eine große Herausforderung, sondern auch für sämtliche Wirtschaftszweige und Branchen in der Bundesrepublik.

Die Arbeitshilfe stellt den derzeitigen Stand der Diskussion zur Umsetzung der DSGVO bei Wohnungsunternehmen dar. Da es noch keine abgestimmte Positionierung der Datenschutzbeauftragten der Länder und des Bundes gibt, enthält die Arbeitshilfe in vielen Punkten Vorschläge und erste Praxishinweise.

Grundlage der Meinungsbildung war ein Workshop, den der GdW am 16.01.2018 mit Experten der Branche durchgeführt hat. Dabei wurden Handlungsempfehlungen herausgearbeitet, die in der Arbeitshilfe in unterschiedlichen Kapiteln dargestellt werden.

Kapitel 1 zeigt einen **Überblick über die grundsätzlichen Anforderungen der DSGVO**.

Kapitel 2 gibt eine **Starthilfe für die Datenverarbeitung in der Wohnungswirtschaft unter der DSGVO**.

Kapitel 3 erläutert **Aufbau und Inhalt des Verzeichnisses der Verarbeitungstätigkeiten**.

Kapitel 4 stellt die **Anforderungen an den Datenschutzbeauftragten dar**.

Kapitel 5 geht auf das Thema **Verarbeitung von Daten in IT-Systemen** ein.

Im Kapitel 6 werden **Anforderungen im Umgang mit Dienstleistern am Beispiel Messstellenbetrieb** dargestellt.

Abschließend wird in Kapitel 7 auf die **Auswirkungen der DSGVO auf das Arbeitsverhältnis** eingegangen.

Es ist davon auszugehen, dass sich in vielen Bereichen in den nächsten Wochen und Monaten noch Weiterentwicklungen der Sichtweise ergeben die in weiteren Praxishinweisen münden werden.

Die Beiträge sind von den Experten des GdW Workshops erstellt worden. Deshalb möchte ich mich bei den Autoren der Arbeitshilfe bedanken. Diese sind:

**Michael Will**

Ministerialrat

Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

**RA Jan-Hendrik vom Wege**

**RA'in Helen Ruff**

Becker Büttner Held

**Christian Fischer**  
VdW Bayern Treuhand

**Nana Vomfell**  
Vivawest Wohnen GmbH

**Hans-Georg Schneider**  
**Daniel Klein**  
Aareon AG

**Jörg Langner**  
DOMUS Consult  
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

**RA Prof. Dr. Michael Worzalla**  
Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Die Federführung beim GdW lag bei WP Christian Gebhardt,  
RA Carsten Herlitz, Dr. Claus Wedemeier und Dr. Matthias Zabel.

Die Arbeitshilfe stellt einen ersten Informationsstand dar. Die Experten und die federführend beim GdW Verantwortlichen werden die weitere Entwicklung in Rechtsprechung und Literatur sehr genau beobachten und insbesondere den Abstimmungsprozess der Datenschutzbeauftragten verfolgen. Insofern werden wir die Arbeitshilfe in der Zukunft sicherlich fortschreiben müssen.

Ich hoffe, dass die Arbeitshilfe einen ersten wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung in Ihrem Unternehmen leistet.

Berlin, März 2018



Axel Gedaschko  
Präsident  
GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

# Inhalt

## Seite

<b>1</b>		
<b>Einführung</b>		<b>1</b>
1.1	Die neue EU-Datenschutzgrundverordnung – Wie sollten sich Wohnungsunternehmen vorbereiten?	1
1.2	Wohnungsunternehmen als "Verantwortliche" für Datenverarbeitungen	1
1.3	Stellung des Datenschutzbeauftragten	2
1.4	Datenschutz als Organisationsaufgabe	3
1.5	Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten ("Verarbeitungsverzeichnis")	3
1.6	Erweiterte Transparenzvorschriften	4
1.7	Melde- und Benachrichtigungspflichten bei Datenschutzverletzungen	5
1.8	Höhere Bußgelder	5
1.9	Empfehlungen bis zur Geltung der DSGVO	5
<b>2</b>		
<b>Datenverarbeitung in der Wohnungswirtschaft unter der DSGVO – eine Starthilfe</b>		<b>7</b>
2.1	Ausgangssituation – der 25. Mai 2018 als Stunde Null im Datenschutz	7
2.2	Neue Anforderungen im Überblick	7
2.2.1	Der Ausbau der Betroffenenrechte	7
2.2.2	Objektive Pflichten von Verantwortlichen und Auftragsverarbeitern	8
2.3	Datenschutz als Organisationsprojekt - das Wohnungsunternehmen als Verantwortlicher im Sinne der DSGVO	9

2.3.1	Das neue Konzept der Rechenschaftspflicht und Verantwortlichkeit	9
2.3.2	Datenschutzrechtliche Verantwortlichkeiten im Mietverhältnis	10
2.4	Welche praktischen Anpassungsaufgaben sind vordringlich?	11
<b>3</b>	<b>Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten</b>	<b>17</b>
3.1	Regelungen der DSGVO	17
3.2	Ausnahmeregelungen für Kleinunternehmen	18
3.3	Inhalt eines Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten	19
3.4	Durchführung in der Praxis	19
<b>4</b>	<b>Anforderung an den Datenschutzbeauftragten</b>	<b>23</b>
4.1	Einleitung	23
4.2	Europaweite Bestellpflicht	23
4.2.1	Bestellpflicht nach der DSGVO	23
4.2.2	Bestellpflicht nach dem BDSG n. F.	25
4.2.3	Freiwillige Bestellung eines DSB	25
4.3	Anforderung an die Bestellung	26
4.3.1	Qualifikation und persönliche Voraussetzungen	26
4.3.2	Form und Dauer der Bestellung	27
4.3.3	Publizität der Bestellung	27
4.3.4	Externe Bestellung und Bestellung von Konzern-DSB	28



4.4	Stellung und Pflichten des DSB	28
4.4.1	Unabhängigkeit des DSB	28
4.4.2	Abberufungsschutz und Benachteiligungsverbot	28
4.4.3	Anspruch auf Einbindung, Unterstützung und Fortbildung	29
4.4.4	DSB als "Anwalt der Betroffenen" / Pflicht zur Geheimhaltung	29
4.5	Aufgaben des DSB	30
4.5.1	Unterrichtung und Beratung	30
4.5.2	Überwachung der Einhaltung des Datenschutzes	30
4.5.3	Aufgaben im Zusammenhang mit der Datenschutz-Folgenabschätzung	32
4.5.4	Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde	33
4.5.5	Pflicht zur risikoorientierten Tätigkeit	33
4.5.6	Übertragung weiterer Aufgaben	33
4.6	Haftung des Datenschutzbeauftragten (DSB)	34
4.6.1	Zivilrechtliche Haftung des DSB	34
4.6.2	Strafrechtliche Haftung des DSB	34
<b>5</b>	<b>Anforderungen an IT-Systeme und IT-Dienstleister – Verarbeitung von Daten</b>	<b>36</b>
5.1	Vorbemerkung	36
5.2	Besondere Anforderungen an Software-Systeme	37

5.2.1	Löschung von personenbezogenen Daten	37
5.2.2	Auskunft	39
5.2.3	Datenübertragung	40
5.2.4	Partner- und Dienstleister Integration	40
5.2.5	Generelle Aspekte	40
5.3	Datenschutz und Datensicherheit	41
5.4	Exkurs: Die Löschpflichten	41
5.4.1	Umsetzung der Löschpflichten	42
5.4.2	Zur Veranschaulichung – Die Situation in Wohnungsunternehmen	43
<b>6</b>	<b>Anforderungen im Umgang mit Dienstleistern am Beispiel Messstellenbetrieb/Smart-Metering</b>	<b>45</b>
6.1	Vorbemerkung	45
6.2	Auswahl von Dienstleistern	46
6.2.1	Beispiel: Liegenschaftsmodell	48
6.2.2	Beispiel: Ausprägung des Messstellenbetriebs	49
6.3	Vertragsgestaltung	50
6.3.1	Auftragsverhältnisse beim Liegenschaftsmodell	51
6.3.2	Vertragsverhältnisse bei wettbewerblichem Messstellenbetrieb	52
6.4	Rechte und Pflichten während der Zusammenarbeit	52
6.5	Pflichten während der Durchführung des Liegenschaftsmodells	53

6.6	Beendigung der Zusammenarbeit	54
-----	-------------------------------	----

## **7**

### **Anforderungen der DSGVO an die eigene Internetpräsenz und Social Media-Fanpages**

**55**

7.1	Einleitung	55
-----	------------	----

7.2	Allgemeine Informationspflichten	56
-----	----------------------------------	----

7.3	Elektronische Einwilligung bei Datenverarbeitungen	57
-----	--	----

7.4	Sicherheitsmaßnahmen nach dem Stand der Technik	58
-----	---	----

7.5	Auskunftspflichten	59
-----	--------------------	----

7.6	Spezielle Datenschutzerfordernungen	60
-----	-------------------------------------	----

7.7	Social Media Fanpage	62
-----	----------------------	----

7.8	Social Share Buttons	64
-----	----------------------	----

## **8**

### **Neues Datenschutzrecht und die Auswirkungen auf das Arbeitsverhältnis**

**65**

8.1	Einleitung	65
-----	------------	----

8.2	Betroffenenrechte	65
-----	-------------------	----

8.2.1	Informationspflicht	65
-------	---------------------	----

8.2.2	Auskunftspflicht	66
-------	------------------	----

8.2.3	Berichtigungspflicht	66
-------	----------------------	----

8.2.4	Löschpflicht	67
-------	--------------	----

8.3	Datenübertragbarkeit	67
-----	----------------------	----

8.4	Prozessdokumentation der Beschäftigtendaten	67
8.5	Der Beschäftigtendatenschutz nach dem BDSG	68
8.5.1	Erlaubnistatbestände	68
8.5.2	Art der Datenverarbeitung	74
8.5.3	Sensitive Daten	74
8.5.4	Weitere Aspekte des Beschäftigtendatenschutzes	75
	<b>Anlagenverzeichnis</b>	<b>77</b>



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles