Branchenempfehlung zum revidierten Datenschutzgesetz – **Verwaltung von Stockwerkeigentümergemeinschaften**

Branchenempfehlung 11.25de, Version 1.0

Verfasser: Stefan Meyer, Rechtsanwalt, MLaw, Baur Hürlimann AG, Baden, im Auftrag der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT

I VORBEMERKUNGEN, EINGRENZUNG & RECHTLICHE HINWEISE

Am 1. September 2023 traten das totalrevidierte Bundesgesetz über den Datenschutz vom 25. September 2020 (Datenschutzgesetz, DSG; SR 235.1) und die dazugehörigen Ausführungsbestimmungen in der neuen Verordnung über den Datenschutz vom 31. August 2022 (Datenschutzverordnung, DSV; SR 235.11) sowie der neuen Verordnung über Datenschutzzertifizierungen vom 31. August 2022 (VDSZ; SR 235.13) in Kraft.

Das totalrevidierte DSG soll für einen besseren Schutz von Personendaten sorgen. Konkret wurde der Datenschutz den technologischen Entwicklungen angepasst, die Selbstbestimmung über die persönlichen Daten gestärkt sowie die Transparenz bei der Beschaffung von Personendaten erhöht.[1] Bis zum Inkrafttreten des DSG mussten Privatwirtschaft und Bundesbehörden die Bearbeitung von Personendaten an die neuen Bestimmungen anpassen. Die allgemeinen Neuerungen hat der Eidgenössische Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftrage (EDÖB) in einer Richtlinie zusammengestellt.[2] Zudem hat der SVIT Schweiz eine Branchenempfehlung mit Vorgehensempfehlungen sowie wichtige Informationen und Vorlagen zu Datenschutzerklärung, Datenschutz in der Immobilienwirtschaft und Auskunftsbegehren herausgegeben.[3]

Die vorliegende Übersicht der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT (FK STWE) fokussiert sich nach kurzer Erläuterung der Grundlagen (Ziff. II) auf ausgewählte spezifische Fragen zum Datenschutz im Bereich der Verwaltung von Stockwerkeigentum (Ziff. III).

Vorsicht: Im Datenschutzrecht können Details entscheidend sein. Werden «besonders schützenswerte Personendaten» bearbeitet, gelten deutlich strengere Vorschriften als bei normalen Datenbearbeitungen. Die Ausführungen der FK STWE sollen praxisrelevante Hinweise für Datenbearbeitungen im Bereich der Verwaltung von Stockwerkeigentum darstellen. Entscheidend bleibt aber der konkrete Einzelfall. Die Ausführungen ersetzen keinesfalls die für jede Verwaltung von Stockwerkeigentum erforderliche Auseinandersetzung mit den neuen datenschutzrechtlichen Vorgaben.

II GRUNDLAGEN: ÜBERSICHT & HANDLUNGSBEDARF

1. DSG, DSGVO & kantonale Datenschutzerlasse

Die Bearbeitung von Personendaten durch private Personen untersteht dem DSG (Art. 2 Abs. 1 DSG). Die kantonalen Datenschutzerlasse gelten einzig für kantonale und kommunale Organe.[4]

Zusätzlich gelangt die Datenschutz-Grundverordnung vom 25. Mai 2018 (DSGVO) der EU zur Anwendung, wenn Daten von natürlichen Personen verarbeitet werden, die sich in der EU befinden, und die Verarbeitung dazu dient, diesen Personen Waren oder Dienstleistun-

gen anzubieten oder das Verhalten dieser Personen zu verfolgen (Art. 3 Abs. 2 Bst. a und b DSGVO).

Dies kann auch auf Unternehmen in der Immobilienwirtschaft zutreffen. Das typische KMU hat sich aber meist «nur» an die Vorgaben des DSG zu halten – das ist Herausforderung genug.

2. Personendaten & Datenbearbeitung

Personendaten sind «alle Angaben, die sich auf eine bestimmte oder bestimmbare natürliche Person beziehen» (Art. 5 Bst. a DSG). Daten, welche sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen beziehen («Sachdaten»), fallen nicht unter den Anwendungsbereich des DSG. Gleiches gilt seit dem 1. September 2023 auch für Daten über juristische Personen.[5]

Der Begriff «Personendaten» ist weit zu verstehen. Erfasst werden alle Informationen, die mit einer bestimmten oder bestimmbaren Person in Verbindung gebracht werden können.[6] Eine Person ist bestimmt, wenn sich aus der Information selbst ergibt, dass es sich genau um diese Person handelt (z. B. Informationen auf einem Personalausweis). Bestimmbar ist die Person, wenn sie durch die Information nicht eindeutig identifiziert wird, aus dem Kontext oder aufgrund zusätzlicher Informationen aber auf sie geschlossen werden kann (z. B. aus Informationen über eine Liegenschaft kann deren Eigentümer ausfindig gemacht werden).[7]

Bearbeiten erfasst «jeden Umgang mit Personendaten, unabhängig von den angewandten Mitteln und Verfahren, insbesondere das Beschaffen, Speichern, Aufbewahren, Verwenden, Verändern, Bekanntgeben, Archivieren, Löschen oder Vernichten» (Art. 5 Bst. d DSG). Nicht erfasst ist immerhin der «rein gedankliche Umgang mit Personendaten im Kopf eines Menschen».[8] Werden Personendaten anonymisiert, gelöscht oder vernichtet gilt das DSG ebenfalls nicht mehr. Die technische Umsetzung ist nicht einfach. Werden scheinbar anonymisierte Daten mit Datensätzen abgeglichen, ist häufig eine erneute Bestimmbarkeit von Personen gegeben.[9]

Werden Daten beschafft, gespeichert, aufbewahrt, verwendet, verändert, bekanntgegeben, archiviert oder vernichtet und beziehen sich die Daten auf eine bestimmbare Person, gilt das DSG.

3. Zulässigkeit der Datenbearbeitung und -bekanntgabe

Anders als im Geltungsbereich des DSGVO ist die Bearbeitung von Personendaten durch Private gemäss DSG grundsätzlich erlaubt, solange die Bearbeitung nicht zu einer widerrechtlichen Persönlichkeitsverletzung der betroffenen Personen führt. Eine Persönlichkeitsverletzung liegt insbesondere vor, wenn (Art. 30 Abs. 2 DSG):

- Personendaten entgegen den Grundsätzen nach den Art. 6 und 8 DSG bearbeitet werden;
- Personendaten entgegen der ausdrücklichen Willenserklärung der betroffenen Person bearbeitet werden;
- Dritten besonders schützenswerte Personendaten bekanntgegeben werden.

Eine solche Persönlichkeitsverletzung ist widerrechtlich, wenn sie nicht durch Einwilligung der betroffenen Person, durch ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse oder durch Gesetz gerechtfertigt ist (Art. 31 Abs. 1 DSG). Zulässig sind somit Datenbearbeitungen welche von einer (gültigen) Einwilligung oder gar vom Gesetz gedeckt sind – ebenfalls zulässig, aber heikel sind Datenbearbeitungen, welche gestützt auf ein überwiegendes privates Interesse erfolgen. Ob ein überwiegendes privates Interesse vorliegt, ist durch Abwägung der privaten Interessen an der Datenbearbeitung mit den Interessen der betroffenen Person am Schutz der Persönlichkeit und an der Verfügungsfreiheit, d.h. dem Interesse, nicht in der Persönlichkeit verletzt zu werden, zu ermitteln.[10]

Ein überwiegendes privates Interesse fällt z. B. in Betracht, wenn Personendaten über Vertragspartner in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrages erfolgen (Art. 31. Abs. 2 Bst. a DSG) oder wenn Personendaten zur Prüfung der Kreditwürdigkeit der betroffenen Person bearbeitet werden (Art. 31. Abs. 2 Bst. c DSG; vgl. zu den konkreten Beispielen im Bereich der Verwaltung von Stockwerkeigentum Ziff. III hiernach).

Eine gesetzliche Grundlage, Rechtfertigungsgründe oder gar eine Einwilligung der betroffenen Person ist somit nur in den genannten Ausnahmefällen erforderlich. Zentral ist daher die Einhaltung der Grundsätze von Art. 6 DSG:

- Personendaten müssen stets rechtmässig bearbeitet werden.
- Die Bearbeitung muss nach Treu und Glauben erfolgen und verhältnismässig sein.
- Personendaten dürfen nur zu einem bestimmten und erkennbaren Zweck beschafft werden; sie dürfen nur so bearbeitet werden, dass es mit diesem Zweck vereinbar ist.
- Sie müssen vernichtet oder anonymisiert werden, sobald sie zum Zweck der Bearbeitung nicht mehr erforderlich sind.
- Wer Personendaten bearbeitet, muss sich über deren Richtigkeit vergewissern.

Zudem muss die Datenbearbeitung technisch und organisatorisch so ausgestaltet werden, dass die Datenschutzvorschriften eingehalten werden. Die technischen und organisatorischen Massnahmen müssen dem Stand der Technik, der Art und dem Umfang der Datenbearbeitung sowie dem Risiko, das die Bearbeitung für die Persönlichkeit oder die Grundrechte der betroffenen Personen mit sich bringt, angemessen sein (Art. 7 DSG). Durch geeignete technische und organisatorische Massnahmen ist eine dem Risiko angemessene Datensicherheit zu gewährleisten Verletzungen der Datensicherheit zu vermeiden (Art. 8 DSG).

Die Bekanntgabe von Personendaten ist eine der heikelsten Formen der Datenbearbeitung. Entsprechend sind die spezifischen Anforderungen im DSG zu beachten (z. B. Pflicht zur Information über die Empfänger bzw. Kategorien von Empfängern, denen Personendaten bekanntgegeben werden [Art. 19 Abs. 2 Bst. c DSG]). Trotzdem ist auch die Datenbekanntgabe grundsätzlich erlaubt und eine Rechtfertigung lediglich dann erforderlich, wenn die Datenbekanntgabe besonders schützenswerte Personendaten erfasst (Art. 30 Abs. 2 Bst. c DSG).[11]

4. Erforderliche Dokumentationen

Das DSG verpflichtet Unternehmen, verschiedene Dokumentationen zu erstellen. Bekannt ist in erster Linie die Datenschutzerklärung. Diese allein genügt jedoch nicht. Als Ausgangslage empfiehlt sich die Erstellung eines (internen) Verzeichnisses der Bearbeitungstätigkeiten (Art. 12 DSG). Darin wird festgehalten:

- die Identität des Verantwortlichen;
- der Bearbeitungszweck;
- eine Beschreibung der Kategorien betroffener Personen und bearbeiteter Personendaten;
- die Kategorien der Empfängerinnen und Empfänger;
- die Aufbewahrungsdauer der Personendaten;
- eine Beschreibung der Massnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit;
- falls die Daten ins Ausland bekanntgegeben werden, die Angabe des Staates.

Eine Pflicht zur Erstellung eines Verzeichnisses der Bearbeitungstätigkeiten besteht nur, wenn ein Unternehmen mehr als 250 Mitarbeitende hat oder besonders schützenswerte Personendaten im grossen Umfang oder Profiling mit hohem Risiko durchgeführt wird (Art. 24 DSV). Der Aufwand zur Erstellung eines solchen Verzeichnisses ist jedoch vertretbar und der Nutzen im Hinblick auf die Datenschutz-Compliance hoch. Die Erstellung des Verzeichnisses ist sämtlichen Unternehmen zu empfehlen.[12]

Auf Basis des Verzeichnisses der Bearbeitungstätigkeiten ist eine zweckmässige Datenschutzerklärung zu erstellen. Denn über die Beschaffung von Personendaten muss die betroffene Person angemessen informiert werden – auch wenn die Daten nicht bei dieser selbst beschafft werden. Erforderlich ist eine Datenschutzerklärung mit folgenden Mindestinhalt (Art. 19 DSG):

- Identität und Kontaktdaten des Verantwortlichen;
- Bearbeitungszweck;
- Empfänger (-kategorien), denen Personendaten bekanntgegeben werden;
- Kategorien der bearbeiteten Personendaten (wenn die Daten nicht bei den betroffenen Personen beschafft werden, vgl. Art. 19 Abs. 3 DSG);

– falls die Daten ins Ausland bekanntgegeben werden, die Angabe des Staates.

Nebst dem Mindestinhalt kann es unter Umständen erforderlich und zweckmässig sein, weitere Informationen aufzunehmen (z.B. Aufbewahrungsdauer und Herkunft der Personendaten).[13]

Weiter erforderlich sind Auftragsdatenbearbeitungsverträge (Art. 9 DSG). Dabei geht es um die in der heutigen Zeit nicht mehr wegzudenkende (Teil-)Auslagerung von Datenbearbeitungen («Outsourcing»). Auftragsbearbeiter sind private Personen, die im Auftrag des Verantwortlichen Personendaten bearbeiten (Art. 5 Bst. k DSG). In der Praxis werden von dieser Bestimmung z. B. IT-Dienstleister erfasst, welche bestimmte Software oder Supportdienstleistungen zur Verfügung stellen und dadurch auch Zugriff auf die Daten des Verantwortlichen haben (die Daten jedoch nur im Interesse des Verantwortlichen bearbeiten). Mit solchen Dienstleistern müssen Auftragsdatenbearbeitungsverträge abgeschlossen werden.[14]

Daneben können je nach Datenbearbeitung eine Datenschutz-Folgenabschätzung (Art. 22 DSG) oder ein Reglement für automatisierte Bearbeitungen (Art. 5 DSV) erforderlich sein.

III DATENSCHUTZ IM BEREICH VERWALTUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

1. Ausgangslage und Berührungspunkte

Bei der Verwaltung von Stockwerkeigentum bestehen zunächst die auch in der übrigen Immobilienwirtschaft bekannten Berührungspunkte zum Datenschutzgesetz. So ist etwa im Falle einer vermieteten Stockwerkeinheit an die Bearbeitung von Mietinteressentenformularen, Mietverträgen, Bonitätsauskünften, Mieterreferenzen, Mieterspiegeln und an Heiz- und Nebenkostenabrechnungen oder im Falle eines Verkaufs einer Stockwerkeinheit an Kontaktdaten von potenziellen Käufern und Zahlungsbelegen zu denken. Die häufigsten und zeitgleich heikelsten Fragen betreffen die Dauer der Speicherung (Grundsatz: Solange wie für den Bearbeitungszweck erforderlich) und Bekanntgabe an Dritte (Grundsatz: Nur sofern dies z. B. für die Abwicklung eines Mietvertrages erforderlich ist, über die Weitergabe informiert wurde und bei besonders schützenswerten Personendaten zusätzlich eine Einwilligung vorliegt).

Hierzu finden sich in der Branchenempfehlung von SVIT Schweiz wichtige Informationen und Hinweise.[15] Im Bereich der Verwaltung von Stockwerkeigentum bestehen jedoch auch besondere Berührungspunkte zum Datenschutzgesetz:

– Es gibt besondere Daten (z. B. Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung);
– Es gibt einen zusätzlichen Akteur (Stockwerkeigentümergemeinschaft);
– Es gibt spezifische Datenbearbeitungen (z. B. Rundmails an die Stockwerkeigentümer).

2. Besondere (Personen-)Daten

Bei der Verwaltung von Stockwerkeigentum fallen diverse Daten an, welche auf den ersten Blick keiner bestimmten Person zuzuordnen sind. Darunter fallen etwa der Begründungsakt und die Aufteilungspläne, das Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft, die Buchhaltungsunterlagen samt Belegen (insb. Debitoren- und Kreditorenkonten), die Jahresrechnungen, die Protokolle der Stockwerkeigentümerversammlungen und weiterer Organe, die Versicherungspolicen und der Schliessplan etc. Trotzdem handelt es sich hierbei um Personendaten, welche unter den Anwendungsbereich des DSG fallen. Die Daten lassen sich in aller Regel einer bzw. mehreren bestimmbaren Personen zuordnen.

Aufgrund der weiten (und noch nicht restlos geklärten) Definition sowie den einschneidenden Konsequenzen – Personendaten fallen unter die Regeln des DSG, Sachdaten nicht – sind im Zweifel sämtliche Daten als Personendaten zu betrachten und die Regeln des DSG zu beachten.

3. Zusätzliche Akteure und Vertragsverhältnisse

Datenschutzrechtlich gibt es zwei zentrale «Rollen». Entweder werden Daten als «Verantwortlicher» bearbeitet oder Daten werden als «Auftragsbearbeiter» bearbeitet. Dazu Folgendes:

- Verantwortliche sind private Person, welche allein oder zusammen mit anderen über den Zweck und die Mittel der Bearbeitung entscheiden (Art. 5 Bst. j DSG);
- Auftragsbearbeiter sind private Personen, welche im Auftrag des Verantwortlichen Personendaten bearbeiten (Art. 5 Bst. k DSG).

Ein Auftragsbearbeiter führt eine fremde, an ihn delegierte Datenbearbeitung durch, deren Zweck und Mittel bereits vom Verantwortlichen festgelegt wurden. Bestimmt der vermeintliche Auftragsbearbeiter aber selbst die wesentlichen Mittel und/oder den Zweck der Datenbearbeitung, ist er als Verantwortlicher zu qualifizieren. Zur Abgrenzung zwischen Verantwortlichem und Auftragsbearbeiter genügt es nicht, dass eine private Person für einen Verantwortlichen eine Dienstleistung erbringt, deshalb Personendaten des Verantwortlichen bearbeitet und diese Personendaten nicht für andere Zwecke bearbeitet.[16] Typische Beispiele sind der Beizug von Spezialisten (Anwalt, Revisorinnen, Unternehmensberater etc.), die zwar vom Auftraggeber Informationen zur Erfüllung ihres Auftrags erhalten, diese aber als Spezialisten selbständig gemäss ihrem Ermessen bearbeiten, auch wenn sie als Auftragnehmer in Bezug auf das Mandat weisungsgebunden bleiben (nicht aber in Bezug auf die Modalitäten der Datenbearbeitung).[17]

Die Auftragsbearbeitung ist datenschutzrechtlich privilegiert bzw. der Auftragsbearbeiter hat insgesamt weniger Pflichten als der Verantwortliche.[18]

Zentral bei der Verwaltung von Stockwerkeigentum ist der zwischen der Stockwerkeigentümergemeinschaft und der Verwaltung geschlossene Verwaltungsvertrag. Die Aufgaben der Verwaltung werden darin unterschiedlich detailliert geregelt. In der Praxis ergeben sich die Aufgaben aus dem Zusammenwirken von Vertrag, Gesetz und Gemeinschaftsordnung (Begründungsakt, Reglement, Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung etc.).[19] Zur Erfüllung des Verwaltungsvertrages müssen verschiedenste Datenbearbeitungen getätigt werden. Diese Datenbearbeitungen werden «im Auftrag des Verantwortlichen» durchgeführt, weshalb das Verhältnis als Auftragsbearbeitung qualifiziert werden könnte. Gleichzeitig wird die Verwaltungen von Stockwerkeigentümergemeinschaften als Spezialisten beigezogen, welche vom Auftraggeber Informationen zur Erfüllung ihres Auftrags erhalten, diese aber selbständig gemäss ihrem Ermessen bearbeiten, auch wenn sie als Auftragnehmer in Bezug auf das Mandat weisungsgebunden bleiben. Gestützt auf einen risikobasierten Ansatz ist den Verwaltungen zu empfehlen, dass sie sich im Bereich der Verwaltung von Stockwerkeigentum nicht auf die datenschutzrechtliche Privilegierung berufen und die datenschutzrechtlichen Grundsätze selbst einhalten.

Mit anderen Worten: Die Verwaltung sollte keinesfalls unzulässige Datenbearbeitungen durchführen, nur weil sie hierfür von der Stockwerkeigentümergemeinschaft den Auftrag erhalten hat (z. B. eine unzulässige Videoüberwachung des Hauseingangs installieren).

4. Spezifische Datenbearbeitungen

Grundsatz: Datenbearbeitungen, die für die Erfüllung des Verwaltungsvertrages erforderlich sind, sind grundsätzlich unproblematisch. Im Einzelfall können sich jedoch heikle Abgrenzungsfragen stellen. Die wichtigsten Bereiche werden im Nachfolgenden dargelegt:

- **Adresslisten:** Erstellt und teilt die Verwaltung eine Adressliste unter den Stockwerkeigentümern, sind darin die notwendigen (Kontakt-)Daten aufzuführen (Vor- und Nachnamen; Anschrift; schon eher kritisch, aber gängige Praxis: E-Mail-Adressen und Telefonnummern). Sämtliche nicht erforderlichen Daten sind ohne Einwilligung der Stockwerkeigentümer nicht zu publizieren (z. B. Geburtsdatum).
- **Verbrauchsdaten:** Die Bekanntgabe von Verbrauchsdaten einzelner Stockwerkeigentümer an die Stockwerkeigentümergemeinschaft und damit auch an andere Stockwerkeigentümer ist grundsätzlich zulässig. «Der Grund liegt darin, dass ein überwiegendes privates Interesse der Parteien besteht, z. B. die

Verteilung der Heizkosten zu überprüfen».[20] Generell genügt aber die Bekanntgabe des jährlichen Verbrauchs. Auch allfälligen Mietern muss die Überprüfung der Verteilung der Nebenkosten durch Einsicht in die entsprechenden Belege ermöglicht werden.[21] Andere Daten von Stockwerkeigentümern (z. B. Adressliste) dürfen dem Mieter ohne Zustimmung nicht weitergegeben werden.

– Heikel – aber grundsätzlich zulässig – ist auch die **Bekanntgabe von Zahlungsausständen** einzelner Stockwerkeigentümer. «Die Frage […] könnte kontrovers diskutiert werden. Michel de Roche geht davon aus, dass das Datenschutzrecht eine solche Auskunft nicht untersagt, da ein überwiegendes privates Interesse der anderen Stockwerkeigentümer an dieser besteht».[22] Jedenfalls darf nur über einen aktuellen Ausstand / Schuldner informiert werden, nicht aber über den gesamten Zahlungsverlauf der letzten 10 Jahre. Gleiches gilt für Unterlagen, welche die Durchsetzung von Zahlungsausständen betreffen (wobei grosse Zurückhaltung geboten ist, zumal z. B. Betreibungsregisterauszüge nach Ansicht des EDÖB besonders schützenswerte Personendaten enthalten).[23]
– **Videoüberwachung:** Verlangt die Stockwerkeigentümergemeinschaft oder ein Stockwerkeigentümer eine Videoüberwachung betr. die gemeinschaftlichen Teile, ist diese aus datenschutzrechtlicher Sicht zulässig, sofern diese verhältnismässig, durch ein überwiegendes (Sicherheits-) Interesse gerechtfertigt und klar erkennbar ist. Der EDÖB verlangt die vorgängige «Konsultation» sämtlicher Betroffener.[24] Eine Videoüberwachung ist aber regelmässig mit einer baulichen Massnahme an gemeinschaftlichen Teilen verbunden (Art. 647c ff. ZGB). Die Einrichtung einer Videoüberwachung an gemeinschaftlichen Teilen ist einem einzelnen Stockwerkeigentümer bereits aus diesem Grund verwehrt.[25] In aller Regel wird es sich dabei um eine luxuriöse oder mindestens um eine nützliche bauliche Massnahme handeln. Entsprechend ist Einstimmigkeit oder zumindest eine qualifizierte Mehrheit erforderlich.
– Beachtung bedarf auch die **Nutzung von Web-Plattformen.** Die Verwaltung darf solche Tools aus datenschutzrechtlicher Sicht nutzen. Mit dem Anbieter ist jedoch zwingend ein Auftragsbearbeitungsvertrag zu schliessen. Generell Vorsicht ist bei Serverstandorten im Ausland angezeigt. Beachtet die Verwaltung diese Regeln, ist die Nutzung der Plattform grds. aber auch ohne besondere Einwilligung o. ä. zulässig.

Der Verwaltungsvertrag umfasst auch die **Bekanntgabe von Personendaten an Dritte.** Die Bekanntgabe von Personendaten an Dritte ist aber heikel – weniger aus rechtlicher, sondern vielmehr aus «moralischer» Sicht. Die Akzeptanz für solche Datenbearbeitungen ist gering – umso wichtiger ist eine zweckmässigen Datenschutzerklärung:

– Erteilt ein Stockwerkeigentümer oder die Stockwerkeigentümergemeinschaft der Verwaltung einen Auftrag, einen Handwerker aufzubieten, so umfasst dies auch die Bekanntgabe der Kontaktdaten der für die «Türöffnung» zuständigen Person an den Handwerker (z.B. die Herausgabe der Handy-Nummer, soweit dies von der Datenschutzerklärung erfasst ist).
– Erteilt ein Stockwerkeigentümer oder die Stockwerkeigentümergemeinschaft der Verwaltung ein Verkaufsmandat, umfasst dieses auch die Bekanntgabe der für den Verkauf erforderlichen Daten an potentielle Käufer (Pläne, Grundbuchauszug, Fotos etc.).
– Vorsicht: «Der Verkäufer darf nur seine aufgeschlüsselten Nebenkosten dem potenziellen Käufer weitergeben. Sollen weitere Positionen der Abrechnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft bekannt gegeben werden, ist die Zustimmung der betroffenen Stockwerkeigentümer einzuholen.» Dasselbe gilt für weitere Unterlagen, welche Personendaten von anderen Stockwerkeigentümern enthalten (z. B. Protokolle).[26]

Mandatsübergabe / Datenaustausch zwischen neuer und alter Verwaltung: Während der Durchführung des Verwaltungsvertrages sammeln sich unzählige Personen- und Sachdaten an. Die Weitergabe von Personendaten, welche längst hätten gelöscht werden müssen, können aus datenschutzrechtlicher Sicht allerdings eine Persönlichkeitsverletzung darstellen (z. B. Herausgabe eines alten Betreibungsregisterauszuges eines säumigen Stockwerkeigentümers). Vor diesem Hintergrund ist eine regelmässige Prüfung der vorhandenen Personendaten unabdingbar. Spätestens nach der Übergabe der Personendaten an die neue Verwaltung bzw. nach formeller Entlastung der alten Verwaltung, hat

Letztere sämtliche Personendaten unwiderruflich zu löschen. Anderes gilt, wenn ein Rechtfertigungsgrund für die Aufbewahrung dieser Personendaten besteht (bspw. die Aufbewahrung der Rechnungen für die von der Verwaltung erbrachten Dienstleistungen zu Buchhaltungszwecken).

[1] Vgl. «www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-90134.html», besucht am 10. April. 2025.
[2] Vgl. «www.edoeb.admin.ch/edoeb/de/home/datenschutz/grundlagen/ndsg.html», besucht am 10. April. 2025.
[3] Vgl. «www.svit.ch/de/datenschutz-der-immobilienwirtschaft», besucht am 10. April. 2025.
[4] DRECHSLER, in: BLECHTA/VASELLA [Hrsg.], Datenschutz- und Öffentlichkeitsgesetz, Basler Kommentar, 4. Aufl., Basel 2024 (BEARBEITER/-IN, BSK DSG, Art. … N …), Art. 2 N 9. POWELL/SCHÖNBÄCHLER, in: BIERI/POWELL (Hrsg.), DSG, Orell Füssli Kommentar, Zürich 2023 (BEARBEITER/-IN, OFK DSG, Art. … N …), Art. 2 N 11.
[5] BLECHTA/DAL MOLIN/WESIAK-SCHMIDT, BSK DSG, Art. 5 N 6 ff. HUSI-STÄMPFLI/MORAND/SURY, Datenschutzrecht, Zürich 2023, S. 52.
[6] BLECHTA/DAL MOLIN/WESIAK-SCHMIDT, BSK DSG, Art. 5 N 13 ff.; RUDIN, in: BAERISWIL/PÄRLI/BLONSKI (Hrsg.), Datenschutzgesetz, Stämpflis Handkommentar, 2. Aufl., Bern 2023 (BEARBEITER/-IN, SHK DSG, Art. … N …), Art. 5 N 2.
[7] BGE 138 II 346, E. 6.1; Urteil 1C_425/2020 vom 28. Februar 2022 des Bundesgerichts, E. 3.1; RUDIN, SHK-DSG, Art. 5 N 10; GLASS, OFK-DSG, Art. 5 lit. a N 6; SCHÖNBÄCHLER, Zum neuen Schweizer Datenschutzrecht, ZBJV 2023, S. 175.
[8] BLECHTA/DAL MOLIN/WESIAK-SCHMIDT, BSK DSG, Art. 5 N 100.
[9] SCHÜRMANN, Anonymisierung und Pseudonymisierung in der Praxis, DSB 2021, S. 50; SPRECHER, Datenschutz und Big Data im Allgemeinen und im Gesundheitsrecht im Besonderen, ZBJV 2018, S. 492; RIEDL, De-Anonymisierung als grundsätzliche, nicht auschliessbare Option, in: HÜRLIMANN/KETTINGER [Hrsg.], Anonymisierung von Urteilen, Basel 2021, S. 18.
[10] RAMPINI/HARASGAMA, BSK DSG, Art. 31 N 22.
[11] Vgl. BGE 142 II 268, E. 6.4.1; BLECHTA/DAL MOLIN/WESIAK-SCHMIDT, BSK DSG, Art. 5 N 115 ff.
[12] EHRENSPERGER, BSK DSG, Art. 12 N 47; LEZZI, OFK DSG, Art. 12 N 13.
[13] STEINER, Neues DSG: Umsetzung und Anwendung in Anwaltskanzleien, Anwaltsrevue 2022, S. 421.
[14] BÜHLER/RAMPINI, BSK DSG, Art. 9 N 31.
[15] Vgl. «www.svit.ch/de/datenschutz-der-immobilienwirtschaft», besucht am 10. April 2025.
[16] BLECHTA / DAL MOLIN / WESIAK-SCHMIDT, BSK DSG, N 191 ff. zu Art. 5 DSG.
[17] BÜHLER/RAMPINI, BSK DSG, N 18 zu Art. 9 DSG.
[18] BÜHLER/RAMPINI, BSK DSG, N7 zu Art. 9 DSG; BLECHTA / DAL MOLIN / WESIAK-SCHMIDT, BSK DSG, N 191 ff. zu Art. 5 DSG.
[19] GÄUMANN/BÖSCH, in: GEISER/WOLF [Hrsg.], Zivilgesetzbuch II, Basler Kommentar, 7. Aufl., Basel 2023, N 3 zu Art. 712s ZGB.
[20] TINNER, Mietrecht und Stockwerkeigentum treffen auf Datenschutz, Bündner Wohneigentum, 127/2024.
[21] WEBER, in: HONSELL/VOGT [Hrsg.] Obligationenrecht I, Basler Kommentar, 7. Aufl., Basel 2020, N 8 zu Art. 257a OR.
[22] WERMELINGER, ZK Stockwerkeigentum, N 140c zu Art. 712h ZGB; TINNER, Mietrecht und Stockwerkeigentum treffen auf Datenschutz, Bündner Wohneigentum, 127/2024
[23] «www.edoeb.admin.ch/de/datenbearbeitung-durch-den-arbeitgeber», besucht am 13. August 2025.
[24] BGE 142 III 263; Zu den Anforderungen im Einzelnen: «www.edoeb.admin.ch/de/videoueberwachung-durch-private», besucht am 4. April 2025.
[25] Urteil ZSU.2022.209 vom 9. Januar 2023 des Obergerichts des Kantons Aargau
[26] TINNER, Mietrecht und Stockwerkeigentum treffen auf Datenschutz, Bündner Wohneigentum, 127/2024.

Herausgeber:

Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT
Brunaustrasse 39
8002 Zürich
Telefon 044 521 02 05
info@fkstwe.ch
www.fkstwe.ch