

# Datenschutz und Real Estate

**Regulatorien** – Ab dem 25. Mai 2018 gilt die europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) europaweit; betroffen sind auch die Akteure der Schweizer Immobilienindustrie. Gefragt sei ein Kulturwandel betreffend Datenschutz-Compliance, sagen Anwälte.

Von Wolfgang Müller, Michael Reinle und Michael Schüepf – Bilder: Thomas Hess, Carlos Castilla, PD



Betreffen auch Schweizer Unternehmen: Die EU-Datenschutzvorgaben

Die Real-Estate-Industrie steht bei Datenschutzfragen nicht unbedingt im Fokus der Öffentlichkeit. Dies führt teilweise zu einem fehlenden Bewusstsein für Datenschutzfragen. Untersuchungen der Datenschutzaufsichtsbehörden in der Schweiz, aber auch im nahen Ausland führen immer wieder zu Beanstandungen. Typische Fälle sind beispielsweise, dass Vermieter von Bewerbern für Mietobjekte zu früh zu viele Informationen verlangen. Zu Beanstandungen führen regelmässig auch Videoüberwachungen.

## Relevanz der DSGVO für schweizerische Unternehmen

In der Real-Estate-Industrie werden regelmässig Personendaten bearbeitet. Personendaten oder personenbezogene

Daten sind nach Art. 4 Ziff. 1 DSGVO alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen. Um Personendaten handelt es sich damit zum Beispiel bei Informationen über Mitarbeiter von Real-Estate-Unternehmen, Informationen über Mieter sowie Informationen über Kontaktpersonen bei Geschäftspartnern (beispielsweise bei Drittdienstleistern oder Subunternehmen). Die Schweiz ist nicht in der EU. Dennoch hat die DSGVO direkt und indirekt Auswirkungen auch auf unser Land. Nach Art. 3 DSGVO gelten die europäischen Bestimmungen in gewissen Konstellationen auch ausserhalb der EU. Es ist nicht zwingend notwendig, eine Niederlassung in der EU zu haben, um von der DSGVO betroffen zu sein. Die DSGVO ist unter anderem in den im nebenstehen-

den Kastentext aufgeführten Konstellationen für schweizerische Unternehmen relevant.

Die DSGVO wird schweizerische Unternehmen auch indirekt betreffen, denn das schweizerische Datenschutzgesetz wird aktuell revidiert. Bei der Revision orientiert sich der Bundesrat eng an der DSGVO. Die parlamentarische Beratung über den Entwurf für das revidierte Datenschutzgesetz wurde auf Ende 2018 verschoben.

## Auswirkungen auf zahlreiche Datenverarbeitungen

Im Vergleich zum geltenden (schweizerischen) Datenschutzrecht führt die DSGVO zu einer Verstärkung des Transparenzprinzips und zu neuen Sorgfaltspflichten. Zu nennen sind hierbei insbe-



DSGVO: Personendaten werden stärker geschützt

sondere die aktive Informationspflicht bei allen Datenverarbeitungen und die Pflicht zur Erstellung eines Verzeichnisses über alle Datenverarbeitungen in einem Unternehmen. Vor allem die Pflicht zur Erstellung des Verzeichnisses wird für viele Unternehmen in der Schweiz zu grossem Aufwand führen.

Durch die vorangehend erwähnten Verschärfungen sind potenziell alle Datenverarbeitungen betroffen. So müssen wegen der verstärkten Informationspflicht bestehende Datenschutzerklärungen überarbeitet werden. Das E-Mail-Marketing ist durch die höheren Anforderungen an Einwilligungen be-

troffen; auch die Nutzung von Cloud-Diensten muss höheren Anforderungen genügen (zum Beispiel Abschluss eines schriftlichen Auftragsdatenverarbeitungsvertrags mit dem Cloud-Anbieter). Bei Verletzung der vorangehend erwähnten Pflichten sind Bussen bis zu 20 Millionen Euro oder vier Prozent des weltweiten Jahresumsatzes vorgesehen, wobei das Höhere gilt. Bei diesen Strafdrohungen wird die Datenschutz-Compliance erhebliche Bedeutung erlangen.

### Auswirkungen auf die Real-Estate-Industrie

Die neuen Pflichten in der DSGVO (und später auch im revidierten schweizerischen Datenschutzgesetz) betreffen nicht nur Datenverarbeitungen im Allgemeinen, sondern vor allem auch Datenverarbeitungen, welche für die Real-Estate-Industrie typisch sind.

Höhere Anforderungen werden sich zum Beispiel für die Videoüberwachung ergeben. Bereits heute ist die Erfüllung des Transparenzgebots je nach Umständen nicht einfach umsetzbar. Die aktive Informationspflicht gemäss DSGVO wird zu noch schwierigeren Umsetzungsfragen führen. Die EU-Datenschützer haben bereits sehr hohe Anforderungen formuliert. Verlangt werden zudem auch erhöhte technische Massnahmen wie zum Beispiel sogenannte Black-Box-Verfahren, das heisst, die Aufnahmen gelangen direkt in einen verschlüsselten Ringspeicher, der nach einer gewissen Zeit überschrieben wird. Auch biometrische Zutrittssysteme werden erhöhte Anforderungen erfüllen

#### Konstellationen

- Bearbeitung von Daten durch **EU-Niederlassung** eines CH-Unternehmens oder Teilnahme an Datenbearbeitungen von EU-Niederlassungen **(z.B. in Konzernverhältnissen)**
- Verkauf von **Waren oder Dienstleistungen** eines CH-Unternehmens an EU-Kunden oder **Überwachung des Verhaltens von Personen**, sofern sich das Verhalten in der EU abspielt – z.B. **Trackingtools** in Webshop, der auch auf EU-Kunden ausgerichtet ist
- CH-Unternehmen beauftragt EU-Unternehmen zur **Auftragsdatenverarbeitung** (z.B. Cloud-Anbieter) – auch bei Sub-Processing des EU-Verarbeiters an Unternehmen ausserhalb der EU – oder Bearbeitung von Personendaten durch CH-Unternehmen **im Auftrag** eines EU-Unternehmens (z.B. einer EU-Niederlassung)

MLL Meyerlustenberger Lachenal

ANZEIGE

## DAMIT HABEN SIE BESTE VERBINDUNGEN.

In 10 Minuten am Zürcher HB, in 20 am Flughafen, in 30 in Zug. Dank der eigenen S-Bahn Haltestelle sind Sie perfekt verbunden. Bestens gelegen kommen Ihnen bestimmt auch unsere Mietkonditionen.

Ihr Kontakt [anliker@andreaanliker.ch](mailto:anliker@andreaanliker.ch) | 044 804 34 34

ENTDECKEN SIE MEHR AUF: [GREENCITY-OFFICES.CH](http://GREENCITY-OFFICES.CH)

**GREENCITY** ZÜRICH SÜD



Die Autoren dieses Beitrags sind Rechtsanwälte der Kanzlei MLL Meyer-lustenberger Lachenal AG, Zürich



**Wolfgang Müller**  
MLL Partner



**Michael Reinle**  
MLL Senior  
Associate



**Michael Schüepp**  
MLL Junior  
Associate

müssen. Die Datenschutzbehörden verlangen für solche Zutrittssysteme eine informierte Einwilligung. Zudem müssen die digitalisierten Rohdaten von Fingerabdrücken von anderen Personendaten getrennt werden. Wichtig sind zuletzt die technischen Massnahmen zur Sicherung des Zutrittssystems (zum Beispiel Verschlüsselung).

Zukünftig werden sich wichtige Datenschutzfragen auch im Zusammenhang mit Internet of Things sowie Smart Metering stellen. Bauen zum Beispiel Vermieter standardmässig Geräte, welche digital verbunden sind, in Gebäude oder Mietobjekte ein (zum Beispiel Aufzüge, Haushaltsgeräte), stellen sich zahlreiche datenschutzrechtliche Fragen. Im

Vordergrund stehen hierbei vor allem das Transparenz- und Zweckbindungsgebot. Die betroffenen Personen, das heisst die Nutzer oder Bewohner des Gebäudes, müssen darüber informiert werden, welche Daten für welche Zwecke bearbeitet werden und allenfalls auch an welche Drittpersonen sie weitergegeben werden. Unter Umständen ist auch eine Einwilligung in die betreffenden Datenerhebungen und -verarbeitungen erforderlich.

Ein Problem könnte sich nicht zuletzt beim Übergang eines Mietobjekts ergeben. Ist zum Beispiel eine Heizung mit dem mobilen Endgerät eines Mieters verbunden und werden dort entsprechende Nutzungsdaten angezeigt oder gar gespeichert, muss bei einem Mieterwechsel sichergestellt werden, dass die Verknüpfung zwischen der Heizung und dem mobilen Endgerät des ehemaligen Mieters getrennt wird.

Beim Smart Meter handelt es sich um einen intelligenten Zähler, das heisst um einen Stromzähler, der digital Daten empfängt und sendet und dazu in ein Kommunikationsnetz eingebunden ist. Smart Metering kann zu einer intelligenten Steuerung des Energieverbrauchs führen. Je nach Granularität der Messung (zum Beispiel die Messung des Stromverbrauchs von einzelnen Geräten) kann das Smart Metering aber auch zur Bildung von Nutzerprofilen führen. In Tests konnte zum Beispiel anhand des Smart Metering herausgefunden werden, ob Personen warm oder kalt frühstücken und wann sie essen. Bei anderen Tests konnte mithilfe von Smart Metering bei einem LED-Bildschirm gar

vermutet werden, was für eine Art von Film geschaut wurde. Aus datenschutzrechtlicher Sicht wird beim Smart Metering vor allem das Transparenz-, aber auch das Zweckbindungsgebot relevant sein. Die aus dem Smart Metering gewonnenen Daten können beispielsweise auch für Zwecke des personalisierten Marketings und nicht nur für die intelligente Steuerung des Energieverbrauchs interessant sein. Datensicherheit wird ebenfalls ein sehr wichtiges Thema werden. Die Daten aus dem Smart Metering können für Hacker von Interesse sein.

### Wichtigkeit der Datenschutz-Compliance

Die vorangehenden Ausführungen zeigen, dass Datenschutzfragen in der Real-Estate-Industrie von grosser Bedeutung sind und in Zukunft noch relevanter werden. Das bislang teilweise fehlende Problembewusstsein kann zukünftig wegen der Sanktionen teuer zu stehen kommen. Wie andere Wirtschaftsunternehmen werden Unternehmen der Real-Estate-Industrie der Datenschutz-Compliance zukünftig mehr Beachtung schenken müssen. Dies umso mehr, als mit Internet of Things und Smart Metering die Digitalisierung weiter zunehmen wird. Es empfiehlt sich daher für Unternehmen, ein Datenschutz-Projekt aufzusetzen, das in einem ersten Schritt analysiert, welche Daten im Unternehmen oder Konzern vorhanden sind und wie diese verwendet werden. Daraus können dann, basierend auf den rechtlichen Vorgaben, die notwendigen Massnahmen erarbeitet werden. ▲

ANZEIGE



## DAS GLASFASERKABELNETZ VON UPC

### Spitzenleistung mit Weitblick

- Top-Geschwindigkeiten mit bis zu 500 Mbits/s flächendeckend, auch auf dem Land.
- **Flächendeckende Verfügbarkeit des Grundangebots** (Basic TV, Radio) mit jeder Anschlussdose und ohne Set-Top-Box.
- Liegenschaftsanschluss schweizweit möglich
- **Service- und Unterhalts-Garantie** bis zur Anschlussdose ohne Zusatzkosten.
- **Zukunftssichere Netztechnologie**, welche die Deckung des wachsenden Bandbreitenbedarfs dauerhaft gewährleistet.

[upc.ch/kabelanschluss](http://upc.ch/kabelanschluss)  
**058 388 46 00 (Netzanschluss)**

SPANNENDE ZEITEN  
**Geniesse jeden Moment**



upc