
Verwaltungspraxis

Dr. David Greiner*

Datenverarbeitung durch den Wohnungseigentumsverwalter: Warum keine Vereinbarung zwischen Verwalter und Gemeinschaft erforderlich ist

Der Beitrag befasst sich mit der Frage, ob ein Verwalter und die jeweils verwaltete GdWE gemeinsame Verantwortliche für die Datenverarbeitung iSd Art. 26 DSGVO sind. Wäre das so, müsste der Verwalter mit der Gemeinschaft eine Vereinbarung über die gemeinsame Datenverarbeitung abschließen.

I. Einleitung

In einem in dieser Zeitschrift unlängst veröffentlichten Beitrag wurde Verwaltern empfohlen, aus Gründen der Vorsorge mit den von ihnen verwalteten Gemeinschaften eine Vereinbarung iSd Art. 26 DSGVO über die gemeinsame Verarbeitung von Daten abzuschließen.¹ Die Vorschrift hat, soweit hier von Interesse, den Wortlaut: „*Legen zwei oder mehr Verantwortliche gemeinsam die Zwecke der und die Mittel zur Verarbeitung fest, so sind sie gemeinsam Verantwortliche. Sie legen in einer Vereinbarung in transparenter*

Form fest, wer von ihnen welche Verpflichtung gemäß dieser Verordnung erfüllt, insbesondere was die Wahrnehmung der Rechte der betroffenen Person angeht usw.“ Im erwähnten Beitrag wird – aufbauend auf einem vom baden-württembergischen Landesdatenschutzbeauftragten veröffentlichten Muster – ein speziell für die Wohnungseigentumsverwaltung konzipiertes, mehrseitiges Muster einer solchen Vereinbarung, das auch eine Vergütung des Verwalters für die entsprechenden Leistungen vorsieht, als Diskussionsgrundlage vorgestellt.

Verwalter, die „ihren“ Wohnungseigentümern eine derartige Vereinbarung vorschlagen, werden indes wohl nicht auf Begeisterung, sondern auf Unverständnis stoßen, denn der Sinn der Vereinbarung erschließt sich kaum. Es ist vielmehr auf

* Der Autor ist Rechtsanwalt in Tübingen.

1 Dötsch ZWE 2023, 379.

Anhieb unverständlich, dass sich im Rahmen einer solchen Vereinbarung beide Seiten, also die GdWE einerseits und der Verwalter andererseits, zur Einhaltung von (in der Vereinbarung näher dargestellten) Datenschutzbestimmungen verpflichten. Kaum verständlich deshalb, weil die GdWE und ihr Verwalter praktisch wie rechtlich eine Organisationseinheit darstellen. Die Gemeinschaft kann ja nur über ihr Organ, den Verwalter handeln. Wenn es zB in IV.4 des Musters heißt, „die Parteien informieren sich zuvor gegenseitig, wenn personenbezogene Daten gelöscht werden sollen“, muss der Verwalter wohl ein Selbstgespräch führen und sich selbst informieren. Die Vertretungsregelung des § 9b II WEG, wonach „dem Verwalter gegenüber der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertritt“, ändert nichts (s. dazu auch noch unten IV).

II. Wer ist Verantwortlicher?

Wer ist im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung für die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen zuständig? Wohnungseigentumsrechtlich lässt sich die Frage eindeutig beantworten: Pflichten der GdWE hat der Verwalter als deren Organ zu erfüllen. Den Verwalter treffen keine eigenen, sondern „Organpflichten“. Verlangt ein Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung, ist die GdWE zu verklagen und nicht etwa der Verwalter, obwohl er die Versammlung einzuberufen hat. Verlangt ein Dritter Geld von der Gemeinschaft, ist die GdWE zu verklagen; und nicht etwa der Verwalter, obwohl dieser die Überweisung vorzunehmen hat. Für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum hat der Verwalter zu sorgen; wird dagegen verstoßen, ist die Gemeinschaft dem Geschädigten ersatzpflichtig und nicht der Verwalter. Mit der Einhaltung des Datenschutzrechts verhält es sich genauso: Dessen Beachtung ist Organpflicht des Verwalters; eine Gemeinschaft erwartet selbstverständlich und zu Recht, dass der Verwalter bei seiner Verwaltertätigkeit die gesetzlichen Datenschutzbestimmungen beachtet.

Die Zuständigkeitsregelungen der DSGVO stehen mit diesem Befund im Einklang. Die DSGVO knüpft die Zuständigkeit an den Begriff des „Verantwortlichen“, der in Art. 4 Nr. 7 wie folgt definiert wird: „*Verantwortlicher* bezeichnet die natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet.“ Die GdWE ist – handelnd durch ihr Organ, den Verwalter – in diesem Sinne eine juristische Person, zumindest eine „andere Stelle“, und mithin der/die Verantwortliche. Auch hier unterscheidet sich die GdWE strukturell nicht von anderen Verbänden, wie zB von einer GmbH, bei der es im Grundsatz anerkannt ist, dass sie selbst Verantwortlicher iSd Art. 4 Nr. 7 DSGVO ist und nicht ihr Geschäftsführer.²

Zugegeben: Zur datenschutzrechtlichen Verantwortlichkeit des Verwalters gibt es auch abweichende Stimmen. Soweit diese aus den Kreisen der Datenschutzrechtler stammen, werden nach hiesiger Überzeugung allerdings die durch die WEG-Reform 2020 eingetretenen Änderungen nicht ausreichend zur Kenntnis genommen; die strukturelle Gleichstellung der GdWE mit anderen Verbänden wird verkannt. Den Kummer, dass aktuelle Entwicklungen des Wohnungseigentumsrechts außerhalb von Expertenkreisen wenig bekannt sind, sind Wohnungseigentumsrechtler und -verwalter indes seit jeher gewohnt. So dauerte es bspw. nach der 2007 erfolgten Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemein-

schaft (§ 10 VI WEG aF) viele Jahre, bis sich in Bankenkreisen herumgesprochen hatte, dass GdWE im eigenen Namen Konten eröffnen können und es dafür keiner Eigentümerliste bedarf.

In einer vielbeachteten Entscheidung hat das AG Mannheim obiter dictum die Auffassung vertreten, der Verwalter sei neben der GdWE *auch* Datenschutzverantwortlicher, weshalb beide gemeinsam iSv Art. 26 DSGVO verantwortlich seien.³ Die Entscheidung erging aber noch zum alten Recht; ungeachtet anderer (hier nicht auszubreitender) Einwände verlor sie jedenfalls mit der WEG-Reform 2020 ihre Grundlage.⁴ Ferner hat unlängst F. Schmidt in dieser Zeitschrift dargelegt, warum seiner Auffassung nach der Verwalter (und nicht die Gemeinschaft) Datenschutzverantwortlicher sei.⁵ Er meint, dass sich der Verwalter im vorliegend interessierenden Zusammenhang der Datenverarbeitung vom Geschäftsführer einer GmbH wesentlich unterscheidet. Der Geschäftsführer „verwalte“ typischerweise nur *eine* Gesellschaft und verwende dabei deren Betriebsmittel; die Computer, auf denen die Datenverarbeitung stattfindet, seien solche der GmbH und nicht des Geschäftsführers. Hingegen betreue der Wohnungseigentumsverwalter typischerweise viele GdWE und verwende dabei seine eigenen Betriebsmittel (Computer usw.). – Ja, das stimmt; aber macht das im Ergebnis – also in Bezug auf die Frage der datenschutzrechtlichen Verantwortlichkeit – einen Unterschied? Dafür ist kein Grund ersichtlich. Es bleibt deshalb dabei: Im Rechtsinne handelt der Verwalter bei der Datenverarbeitung als Organ der jeweiligen GdWE; ob er für diese Tätigkeit seinen eigenen Computer verwendet oder einen der GdWE gehörenden, ist unerheblich.

III. Folgt aus der potentiellen Schadensersatzhaftung des Verwalters gem. Art. 82 I DSGVO ein Gegenargument?

Eine persönliche Verantwortung von Geschäftsleitern (Organen) kommt in Betracht, wenn gesetzliche Vorschriften ein subjektives Fehlverhalten sanktionieren. Begeht ein Verwalter bspw. im Rahmen eines Ortstermins, also bei Gelegenheit der Erfüllung seiner Verwalterpflichten, eine Körperverletzung, macht er sich selbst strafbar und nicht die GdWE. Denn das Strafgesetz sanktioniert den „Täter“ (§ 25 I StGB). Entsprechendes gilt im Ordnungswidrigkeitenrecht. Begeht der Verwalter im Zuge seiner Verwaltertätigkeit eine Ordnungswidrigkeit, indem er bspw. der Abrechnung nach § 28 II WEG die Ergebnisse ungeeichter Messgeräte zugrundelegt, kann gegen ihn ein Bußgeld verhängt werden.⁶ Fraglich ist allenfalls, ob auch gegen die GdWE ein Bußgeld verhängt werden kann.⁷ Nach § 30 I 1 OWiG kann einer juristischen Person ein Bußgeld auferlegt werden, wenn ihr vertretungsberechtigtes Organ eine Ordnungswidrigkeit begangen hat;

2 Leitlinien des European Data Protection Board (im Folgenden: „Leitlinien des Europ. Datenschutzausschusses“) 07/2020, Version 2.0, eine Orientierungshilfe zu den Begriffen „Verantwortlicher“ und „Auftragsverarbeiter“ in der DSGVO, zu finden über die Internetseite des Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit, dort Rn. 12, 17; weitere Nachweise bei Werkmeister/Hanke jurisPR-Comp 2/2022 Anm. 4.

3 AG Mannheim NZM 2020, 70. So auch Bärman/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 18 Rn. 262.

4 Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022, § 10 Rn. 257. So zunächst auch StWKommWEG/Okon, Kap. 52, Stichwort „Datenschutz“, Rn. 117. Anders, zumindest zweifelnd nun aber Okon in Elzer/Fritsch/Meier, Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl. 2023, § 2 Rn. 941 ff.

5 Schmidt ZWE 2023, 56.

6 Lehmann-Richter ZWE 2013, 341 (345) mit Hinweis auf § 9 I OWiG.

7 Verneinend Dötsch ZWE 2023, 379 (380).

eine Anwendung auf die GdWE – die nach hM keine juristische Person ist – überschritte womöglich das strafrechtliche Analogieverbot.

Und wie verhält es sich mit Schadensersatzansprüchen nach der DSGVO? Art. 82 I DSGVO beinhaltet eine Anspruchsgrundlage für Schadensersatz des Inhalts: „Jeder an einer Verarbeitung beteiligte Verantwortliche haftet für den Schaden, der durch eine nicht dieser Verordnung entsprechende Verarbeitung verursacht wurde.“ Das OLG Dresden verurteilte jüngst den Geschäftsführer einer GmbH gem. Art. 82 DSGVO zur Zahlung von Schmerzensgeld, weil dieser persönliche Daten entgegen der DSGVO weitergegeben und damit den Betroffenen geschädigt hatte.⁸ Nach Auffassung des Gerichts war der Geschäftsführer neben der GmbH „Verantwortlicher“ iSd DSGVO. Allerdings ist dem OLG Dresden, das seine Auffassung insoweit kaum begründet, nicht zu folgen, was in den einschlägigen Kommentaren Konsens zu sein scheint.⁹ Und selbst wenn man dem OLG folgt, kann dessen Ansicht jedenfalls nicht verallgemeinert werden. Sie ist auf Schadensersatzansprüche zu beschränken. Insoweit ließe sich vielleicht anführen, dass die persönliche Sanktion des Verletzers das Ergebnis einer dem Grundsatz der Effektivität verpflichteten Auslegung der datenschutzrechtlichen Sanktionsnorm ist und eine Ausnahme vom Grundsatz darstellt, dass das Organ keine eigenen, sondern Organpflichten erfüllt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Verwalter einer GdWE wie ein Geschäftsführer einer GmbH grundsätzlich nicht Verantwortlicher iSd Art. 4 Nr. 7 DSGVO ist.

IV. Gemeinsame Verarbeitung?

Selbst wenn man – anders als vorstehend vertreten – (auch) den Verwalter einer GdWE als Verantwortlichen ansähe, würde daraus nicht die Notwendigkeit einer Vereinbarung über die gemeinsame Datenverarbeitung folgen, denn die GdWE und ihr Verwalter sind keine *gemeinsamen* Verantwortlichen iSv Art. 26 I DSGVO. Eine gemeinsame Verantwortlichkeit liegt vor, wenn *verschiedene* Parteien gemeinsam über den Zweck und die Mittel der Verarbeitungstätigkeit entscheiden.¹⁰ Die GdWE und ihr Verwalter sind in diesem Zusammenhang aber keine verschiedenen Parteien. Der Verwalter, der im Zuge der Wohnungseigentumsverwaltung über etwaige Fragen der Datenverarbeitung entscheidet, handelt – wie gesagt – als Organ der GdWE. Diese kann, wenn ihre Eigentümer darauf Wert legen sollten, wie zu jeder Verwaltungsangelegenheit per Beschluss Vorgaben aufstellen, die der Verwalter dann wiederum zu beachten und umzusetzen hat. Es gibt mithin ersichtlich keine „gemeinsamen“ Entscheidungen. Der Verwalter muss weder „Selbstgespräche“ (dazu oben I.), noch „Besprechungen“ mit der GdWE führen.

Weil keine gemeinsame Datenverarbeitung vorliegt, muss auch keine Vereinbarung über die gemeinsame Datenverarbeitung abgeschlossen werden.

V. Fazit und Ausblick

Das Datenschutzrecht greift tief in die Organisation und Arbeitsweise aller Unternehmer ein, die Daten verarbeiten –

und wer tut das nicht? ZB muss auch ich als Rechtsanwalt gem. Art. 32 DSGVO ein Verarbeitungsverzeichnis mit TOM (technischen und organisatorischen Maßnahmen) führen. Gleiches gilt für Verwalter, die aber nach hier vertretener Auffassung als Organ der GdWE deren Rechtspflicht erfüllen, soweit es um die Daten der Eigentümer geht. Die DSGVO ist ein „Bürokratiemonster“, weil der von ihr geforderte Aufwand mE in keinem vertretbaren Verhältnis zum angestrebten Ziel (Datenschutz) steht. Verwalter leiden auch bislang schon unter überbordender Bürokratie. Der Aufwand würde nochmals deutlich größer, müssten sie mit den von ihnen verwalteten Gemeinschaften nun auch noch Verträge über die gemeinsame Verarbeitung von Daten abschließen. Den Vertrag müsste auf Seiten der GdWE gem. § 9 II WEG der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats abschließen; dieser wird sich aber normalerweise davor hüten, dies ohne vorherige Befassung der GdWE zu tun. Also muss ein entsprechender Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung angekündigt und der Vertragstext vorgelegt und erläutert werden. Die Erläuterung wird schwerfallen und Zeit beanspruchen, weil der Sinn der Vereinbarung kaum einem Eigentümer einleuchten wird. Vielleicht wird der Verwalter eine besondere Vergütung für die im Vertrag vorgesehenen Tätigkeiten von der Gemeinschaft verlangen; auch das gereicht Wohnungseigentümern nicht zur Freude. Für ausreichend Diskussion und Unmut in der Versammlung ist also gesorgt. Hat man wirklich nichts Wichtigeres zu besprechen und zu beschließen?

Es kann sein, dass irgendwann der zuständige Landesdatenschutzbeauftragte auf den Plan tritt. Er wird oftmals von Personen angerufen, die sich über ein (nicht datenschutzbezogenes) vermeintliches oder tatsächlich erlittenes Unrecht ärgern und Datenschutzbeschwerden als Vehikel verwenden, ihrem Übeltäter eins auszuwischen. Vielleicht macht ein Eigentümer, der „seinen“ Verwalter abstrafen möchte, dem Landesdatenschutzbeauftragten Meldung davon, dass es in der betreffenden GdWE an einer Vereinbarung über die gemeinsame Verarbeitung von Daten iSd Art. 26 I DSGVO fehlt. Es ist offen, wie ein Landesdatenschutzbeauftragter den Fall beurteilen wird; und es ist nicht auszuschließen, dass er die hier vertretene Auffassung nicht teilt. Dann droht dem Verwalter ein Bußgeld gem. Art. 83 DSGVO. Es ist jedoch kaum anzunehmen, dass dieses Bußgeld besonders hoch ausfällt; dies schon aus dem Grunde, dass die Frage, ob ein Vertrag über die gemeinsame Datenverarbeitung überhaupt erforderlich ist, umstritten ist. Dass gegen das Bußgeld Rechtsschutz möglich ist, versteht sich von selbst.

Zusammengefasst: Wohnungseigentumsverwalter müssen keine Verträge über die gemeinsame Verarbeitung von Daten mit ihren GdWE schließen. Sie müssen die datenschutzrechtlichen Bestimmungen aber selbstverständlich beachten und haften im Verletzungsfall unter Umständen persönlich auf (immateriellen) Schadensersatz. □

8 OLG Dresden NZG 2022, 335.

9 Werkmeister/Hanke, jurisPR-Compl 2/2022 Anm. 4; Rueß/Wentz, EWiR 2022, 584.

10 Leitlinien des Europ. Datenschutzausschusses, Rn. 51, 53.