

Die Sache mit den Namen

Eigentümergeinschaften und Verwalter müssen mit den Daten von Wohnungsbesitzern und Mietern vorsichtiger umgehen

Die neue Datenschutzgrundverordnung macht vor nichts und niemandem Halt, auch nicht vor Wohnungseigentümergeinschaften. Für diese und ihren Verwalter stellt sich die Frage, welche Daten eingesehen und weitergegeben werden dürfen, ohne dass sie gegen das neue Datenschutzrecht, das seit dem 25. Mai in Deutschland gilt, verstoßen. Was zu beachten ist.

Beleginsicht: Jeder Wohnungseigentümer hat ein umfassendes Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen der Eigentümergeinschaft. Dieses Recht ermöglicht es jedem einzelnen Wohnungseigentümer, auch Einsicht in die Einzelabrechnungen der übrigen Wohnungseigentümer zu nehmen. Einen Verstoß gegen das neue Datenschutzrecht sieht der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Ralf Heydrich, darin nicht. „Den einzelnen Wohnungseigentümern dürfen Zahlungsrückstände anderer Miteigentümer mitgeteilt werden, damit sie sich auf die Beschlussfassung vorbereiten können“, so Heydrich. Schließlich müssen die Eigentümer in der jährlichen Versammlung über

die Gesamt- und die Einzelabrechnungen abstimmen. Dies gilt auch hinsichtlich der Heizkostenabrechnung. Der Eigentümer kann die Richtigkeit der Abrechnung nur dann auf Plausibilität prüfen, wenn ihm auch die auf die anderen Eigentümer entfallenden Heizkosten bekannt sind. Der Verwalter ist daher berechtigt, den übrigen Eigentümern Namen und rückständige Beiträge säumiger Eigentümer mitzuteilen. Folge: Die übrigen Eigentümer können entscheiden, ob sie das fehlende Hausgeld einzuklagen wollen. Somit ist der Verwalter verpflichtet, allen Eigentümern Informationen über Finanz- und Abrechnungsangelegenheiten zu erteilen, insbesondere über Wohngeldkonten, sowie Wohngeldschuldner namentlich zu benennen.

Eigentümerliste: Für bestimmte Tätigkeiten wie die Einladung zur Eigentümerversammlung, Mitteilung der Abrechnungen, Hausgeldinkasso, Eröffnung eines Bankkontos oder für die Vorlage in einem Rechtsstreit braucht der Verwalter eine Eigentümerliste. Diese darf die Namen der Eigentümer und ihre Anschrift enthalten.



Die Weitergabe von Mail-Adressen könnte nach der neuen Datenschutzgrundverordnung problematisch sein. FOTO: DPA

„Die Namen anderer Familien- oder Haushaltsangehörigen haben auf dieser Liste allerdings nichts zu suchen“, sagt Heydrich. Dagegen sollten sich auf der Liste alle Eigentümer befinden, die im Grundbuch eingetragen sind. Auch die Weitergabe von Telefonnummern oder Mail-Adressen könnten nach der neuen Datenschutzgrundverordnung problematisch sein. Vor allem dann, wenn es sich erkennbar um dienstliche Mail-Adressen oder Telefonnummern handelt, kann der Verwalter nicht davon ausgehen, dass der jeweilige Eigentümer an seinem Arbeitsplatz von anderen Eigentümern kontaktiert werden will. „Solche Daten darf der Verwalter nicht aktiv an andere Eigentümer übermitteln“, sagt Steffen Haase vom Bayerischen Verwalterverband. Haase rät Verwaltern daher, bei der Abfrage der Kommunikationsdaten mit zu erfragen, ob diese an andere Eigentümer weitergegeben werden dürfen. Der Verwalter braucht die aktuellen Angaben, um seinen gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen nachkommen zu können. „Allein bei der Abwicklung von Instandsetzungsmaßnahmen oder von Versiche-

rungsschäden sind diese Daten unerlässlich“, so Haase. Auch bestehe der Wunsch vieler Eigentümer, immer schnell per E-mail informiert zu werden.

Die Einberufung der Eigentümerversammlung sollte allerdings nur dann per E-mail erfolgen, wenn dies die Teilungserklärung erlaubt. Ist keine Schriftform vorgegeben, sollte der Verwalter das ausdrückliche Einverständnis der Wohnungseigentümer zum E-mailverkehr einholen. Bei der Versendung als Rundmail sollte der Verwalter sich selbst als Empfänger mit seiner Mail-Adresse einsetzen, da die Mailadressen der Eigentümer nicht allgemein sichtbar sein sollten. Eine „cc-Setzung“ sollte nicht erfolgen.

Handwerkerbeauftragung: Sollen Instandhaltungen und Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt werden, müssen den Handwerkern die Kontaktdaten der Bewohner mitgeteilt werden, damit ein Termin vereinbart werden kann. Es ist zulässig, dass dem Handwerker Vor- und Familienname sowie die Adresse der einzelnen Eigentümer mitge-

teilt werden. Der Verwalter dürfe dem Handwerker auch die Telefonnummer und Mail-Adresse des Eigentümers mitteilen. „Wer auf Nummer Sicher gehen will, sollte sich eine schriftliche Einwilligung einholen, die es dem Verwalter erlaubt, die Telefonnummer und die E-mail-Adresse des Eigentümers und des Mieters an den Handwerker weiter zu geben“, erläutert Haase. Eine andere Möglichkeit bestünde darin, dass der Verwalter den Eigentümer oder den Mieter der Wohnung bittet, direkt Kontakt mit dem Handwerker aufzunehmen.

Videoüberwachung: Der Eingangsbereich einer Wohnungseigentumsanlage darf mit einer Videokamera nur überwacht werden, wenn die Gemeinschaft auf ein berechtigtes Interesse verweisen kann. Dies ist dann der Fall, wenn es in der Vergangenheit zu Straftaten gekommen ist und die Gemeinschaft weitere Straftaten abwehren will. Ein Drohneinsatz ist nur zulässig, wenn der betroffene Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte wie Mieter dem Überflug ausdrücklich zugestimmt haben. ANDREA NASEMANN