

**GESCHÜTZTE
DATEN**

Schwerpunkt Datenschutz

Seite 4

Die datenschutzrechtliche Rolle des Verwalters

Seite 10

Bestandskundenwerbung – (k)eine Frage des Datenschutzes

Seite 12

Keine rückwirkende Informationsverpflichtung

Seite 15

Ist Ihre Website DSGVO – konform?

Seite 16

Helvetia ImmoSchutz

helvetia.at

Sicherheit nach Maß
für Ihre Immobilie.

einfach. klar. helvetia
die Schweizer Versicherung

ZIELORIENTIERT

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

www.ehl.at

Wir leben
Immobilien.



Mit der besten Bank finanzieren Sie Ihre Wohnprojekte optimal.

Die Spezialisten der Erste Bank finanzieren Ihre Bauprojekte, unterstützen Sie bei der Vermarktung und bieten Ihren Wohnungskäufern exklusive Finanzierungsvorteile. Nützen Sie das Know-how unserer Experten für die erfolgreiche Umsetzung Ihrer Pläne. Bitte vereinbaren Sie einen Gesprächstermin, wir freuen uns auf ein persönliches Treffen mit Ihnen. Weitere Infos auf www.erstebank.at/immobilienkunden



Mag. Roman Eisenmagen

Leiter Gewerblicher Wohnbau
Tel.: 05 0100 - 11376
E-Mail: roman.eisenmagen@erstebank.at



Dr. Gabriela Hauer

Leiterin Immobilienkunden Wien, NÖ, Bgld.
Tel.: 05 0100 - 13284
E-Mail: gabriela.hauer@erstebank.at

Schwerpunkt Datenschutz

Liebe Kolleginnen und Kollegen!



Die Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung hat uns alle in den letzten Monaten stärker beschäftigt als uns lieb war. Dem Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft war es ein großes Anliegen, seine Mitglieder mit Informationen und Musterformulierungen bei der Implementierung der neuen Anforderungen zu unterstützen. Im Login-Bereich der ÖVI Homepage finden Sie diese Dokumente seit einigen Wochen zum Download bereit.

Auf unseren DSGVO Informationsveranstaltungen und Seminaren sind viele interessante Fragen und Aspekte diskutiert worden. Noch einmal legt die ÖVI:News daher ihren Schwerpunkt auf das Thema Datenschutz und beschäftigt sich unter anderem mit der datenschutzrechtlichen Rolle der Immobilienverwalter/-innen, datenschutzkonformen Marketingmaßnahmen, technisch organisatorischen Maßnahmen oder dem Webauftritt.

Doch auch dem Immobilienmarkt wird in dieser Ausgabe Aufmerksamkeit geschenkt: Dr. Alexander Scheuch und Mag. Maximilian Kainz von der Rustler Immobilienreuehand GmbH haben die Mietpreisentwicklung in Wien unter die Lupe genommen und einmal mehr gezeigt, dass Angebotspreise aus dem Internet nicht mit der Realität korrespondieren. Ein Auszug aus dem ÖVI Marktbericht 2017 vermittelt ein Gefühl für den Gebrauchtwohnungsmarkt in den österreichischen Landeshauptstädten.

Das ÖVI:News Redaktionsteam hofft, Ihnen mit dieser Ausgabe eine spannende, sommerliche Lektüre geboten zu haben. Genießen Sie die warme Jahreszeit!

Georg Flödl, MA
Präsident ÖVI

MMag. Anton Holzapfel
Geschäftsführer ÖVI

INHALT

COVERSTORY

- 4** Schwerpunkt Datenschutz

JUDIKATUR

- 9** Judikatur zum Datenschutz

KOMMENTAR

- 10** Zur datenschutzrechtlichen Rolle des Immobilienverwalters

KOMMENTAR

- 12** Bestandskundenwerbung – (k)eine Frage des Datenschutzes?

KOMMENTAR

- 15** Keine rückwirkende Informationsverpflichtung für bereits erhobene Daten

KOMMENTAR

- 16** Wirklich DSGVO-fit?: technisch-organisatorische Maßnahmen und Webauftritt im Prüfstand

MARKT

- 23** ÖVI Marktbericht 2017: Die Durchschnittswohnung im Landeshauptstädte-Vergleich

MARKT

- 24** Mietpreisentwicklung in Wien

STEUER

- 27** Vertreterpauschale Immobilienmakler

ADVERTORIAL

- 28** Der Schutz meines Immobilienmaklerrechts

30 EVENTS

33 ÖVI INTERN

34 SEMINARE

IMPRESSUM

Herausgeber, Medieninhaber und Verleger:

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1040 Wien, Favoritenstraße 24 / 11
Telefon: (01) 505 48 75 • Fax: (01) 505 48 75-18 • www.ovi.at

Redaktion: Mag. Karin Sammer, Susanne Pircher, BA,
MMag. Anton Holzapfel

Grafisches Konzept: Bernhard Jobst • www.visionmedia.at

Grafische Umsetzung: dolezal:media • www.dolezal.cc

Herstellung: Grasl FairPrint • www.grasl.eu

Offenlegung gem. § 24 Mediengesetz: ÖVI:news erscheinen viermal jährlich als unabhängige, überparteiliche Information des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft in Druckform. **Für den Inhalt verantwortlich:** MMag. Anton Holzapfel. **Druck- und Herstellungsort:** Bad Vöslau. Namentlich gekennzeichnete Artikel müssen nicht die Meinung der Redaktion wiedergeben. Die Redaktion behält sich vor, Beiträge zu kürzen.

Bildnachweise:

I-Stock: Cover, S. 4, S. 6, S. 9, S. 11, S. 13, S. 15, S. 19; Jana Madzigon: S. 3, S. 12, S. 15, 16, 23, 30, 31; Michael Parak: S. 16



Schwerpunkt Datenschutz

Mittlerweile ist die DSGVO in Kraft, einige offene Fragen sorgen weiter für Verunsicherung. Man wird sehen, wie sich die neuen Regelungen in der Praxis einspielen werden. Mit dem noch kurz vor Inkrafttreten der DSGVO beschlossenen Datenschutz-Deregulierungs-Gesetz 2018 ändert sich bei genauerer Betrachtung wenig, aber einiges klingt nun etwas weniger bedrohlich. VON KARIN SAMMER

Die nunmehr in Kraft getretene DSGVO hat bei den Unternehmen, die sich in den letzten Monaten mit deren Umsetzung zu befassen hatten, wohl gute Chancen als das Unwort des Jahres 2018 einzugehen. Im Zuge der Auseinandersetzung mit den Anforderungen der DSGVO scheint das Verständnis für die gesellschaftspolitische Bedeutung des Datenschutzes dem Frust gewichen zu sein. Insbesondere Klein- und Mittelbetriebe oder auch Vereine, die zwar naturgemäß personenbezogene Daten verarbeiten, aber nicht deren Kerngeschäft darstellen, sahen sich mit der Umsetzung überfordert und in erster Linie mit unverhältnismäßigem bürokratischen Aufwand konfrontiert. Viele Fragen bleiben angesichts der unklaren und oft an Differenzierung vermissenden Begriffsbestimmungen weiterhin offen.

Noch kurz vor Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung am 25. Mai 2018 hat der österreichische Gesetzgeber das Datenschutz-Deregulierungsgesetz 2018 beschlossen, das zeitgleich mit der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 in Kraft trat. So mancher internationalen und nationalen Medienberichterstattung zufolge, wurden dem Datenschutz durch das neue Datenschutz-Deregulierungsgesetz 2018 die Zähne gezogen. Die gefürchteten Strafen in Höhe von bis zu EUR 20 Mio. oder vier Prozent des jährlichen weltweiten Jahresumsatzes müssten nicht gefürchtet werden, alle bisher schon getroffenen Vorbereitungen wären umsonst. Doch was hat es tatsächlich mit den Änderungen auf sich?

Soviel vorweg: Das Datenschutz-Deregulierungsgesetz 2018 bringt zwar einige →

erleichternde und wohltuende Klarstellungen für Unternehmen, aber es entbindet sie keinesfalls von den Verpflichtungen der DSGVO, auch wenn die Sanktionen für Erstverstöße milder ausfallen sollten.

Zuerst Verwarnung dann Geldbuße

Die DSGVO sieht bei Verstößen drastische Strafen vor, die »wirksam, verhältnismäßig und abschreckend« sein müssen, wobei die Strafhöhe bis zu 20 Millionen Euro oder vier Prozent des Jahresumsatzes betragen kann, dies mit dem Ziel, dem Datenschutz seitens der Unternehmen erhöhte Aufmerksamkeit zu verleihen. Dass insbesondere Klein- und Mittelbetriebe für geringfügige Datenschutzverletzungen mit Millionenstrafen zu rechnen gehabt hätten, galt bisher schon als unwahrscheinlich. Im Datenschutz-Deregulierungsgesetz wurde nun folgender Passus aufgenommen, das »insbesondere bei erstmaligen Verstößen die Datenschutzbehörde im Einklang mit Art. 58 DSGVO von ihren Abhilfebefugnissen insbesondere durch Verwarnen Gebrauch machen wird.«

Der Ableitung, dass Österreich damit unionsrechtswidrig dem Datenschutz die Zähne ziehen würde, wie es Medienberichten zu entnehmen war, können namhafte Datenschutzexperten nicht beipflichten.

Tatsächlich handle es sich dabei um eine bloße Klarstellung des Telos der DSGVO, so der Datenschutzexperte Felix Hörlberger von Dorda Rechtsanwälte. Die Verwarnung gibt es auch im Sanktionskatalog des Art 58 (2) DSGVO und daher ist diese Bestimmung nur eine Klarstellung bzw. ein programmatischer Ansatz, argumentiert auch Datenschutzexperte RA Dr. Thomas Schweiger. Das ist jedenfalls kein Freibrief dafür, Datenschutzbestimmungen zu missachten. »Diese Regelung in § 11 DSG bedeutet ja nicht, dass die Datenschutzbehörde nicht berechtigt ist, auch Geldbußen iSd § 30 (in Umsetzung des Art 83 DSGVO) zu verhängen.

Skurille Beispiele

Auch wenn strengere Regelungen beim Datenschutz generell auf Zustimmung stoßen werden, wenn man an die großen Player wie Google, Facebook und Co denkt, führt die Umsetzung durch die DSGVO auch zur Kritik an der EU, der einmal mehr übertriebene Regelungswut vorgeworfen wird. Selbst wenn man ursprünglich internationale Konzerne im Visier gehabt haben mag, machen die überbordenden Regulierungen der DSGVO überwiegend klein- und mittelständische Unternehmen das Leben schwer. Über ein skurilles Beispiel berichtete etwa die »Badische Zeitung«, indem die Erzdiözese Freiburg aufgrund des nunmehr geltenden Datenschutzregimes veranlasst war, die Übertragung ihrer Feiertagsgottesdienste aus dem Freiburger Münster im Internet zu stoppen, da von allen Zelebranten, Ministranten, Lektoren und Chorsängern schriftliche Zustimmungen erforderlich gewesen wären.

Ein besonders originelles Hinweisschild für seine Kunden hat ein Metzger aus Salzburg in seinem Gassenlokal angebracht, der damit auf ironische Weise zum Ausdruck brachte, was sich wohl viele zur Sinnhaftigkeit der neuen Regelungen denken.

»Achtung! In unserer Fleischerei fragen wir Sie manchmal nach Ihrem Namen und merken uns, welches Fleisch Ihnen am liebsten ist. Wer es weniger familiär haben möchte, dem wird aber auch eine Alternative geboten: Wenn Ihnen das nicht recht ist, rufen Sie beim Betreten der Fleischerei laut: ›Ich bin nicht einverstanden!‹ Wir werden dann zukünftig so tun, als würden wir Sie nicht kennen.«



gen. Sie ist aber gehalten, die Verhältnismäßigkeit des Art 83 (1) »wirksam, verhältnismäßig und abschreckend« im Detail zu beachten«, so Schweiger. Es entspricht überdies dem österreichischen Verwaltungsstrafrecht, das insbesondere bei Ersttätern unter Beachtung der gesamten Umstände des Einzelfalles auch eine bloße Ermahnung in Betracht zu ziehen ist.

Ernste und schwerwiegende Verstöße können und werden geahndet werden, so Hörlberger. Sohin sei weder die in den vergangenen Monaten oft übertriebene Hysterie vor übermäßigen Strafen, noch die medial verbreitete Verharmlosung angebracht. In der Praxis ändert sich daher durch die »Datenschutzderegulierung« relativ wenig, meint auch

RA Mag. Markus Dörfler. Der Verantwortliche – also der, der über Zwecke und Mittel der Datenverarbeitung entscheidet – muss die gesetzliche Pflichtübung absolvieren. Er muss (in fast jedem Fall) ein Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten erstellen, mit seinen Auftragsverarbeitern einen schriftlichen oder elektronisch dokumentierten Vertrag abschließen und die betroffenen Personen – also diejenigen, deren Daten verarbeitet werden – über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten informieren. Sollte der Verantwortliche diese Pflichtübung nicht erfüllen, wird er wohl auch hier mit einer (auch empfindlichen) Strafe rechnen müssen. Im Übrigen sei auch eine Verwarnung eine Strafe. →

Strafffreiheit für Datenschutzverstöße von Mitarbeitern?

Medienberichten zufolge können für Verstöße von Mitarbeitern unterhalb der Führungsebene nun Unternehmen nicht mehr belangt werden, es sei denn, ein Versagen der internen Kontrolle wird nachgewiesen. Auch das ist nach Ansicht von Dr. Thomas Schweiger so nicht korrekt, da § 30 (2) DSGVO auch nach dem Datenschutz-Deregulierungsgesetz unverändert bleibt.

»Ein Verstoß gegen die datenschutzrechtlichen Vorschriften durch Mitarbeiter indiziert ja geradezu, dass das Kontrollsystem, welches im Unternehmen eingerichtet ist, nicht ausreichend ist, um Verstöße zu verhindern«, so Schweiger. Das Unternehmen muss die Maßnahmen, die getroffen wurden, konkret darlegen und auch nachwei-

»White List« – keine Datenschutzfolgeabschätzung

Die österreichische Datenschutzbehörde hat eine Verordnung erlassen, in der jene Verarbeitungen aufgelistet sind, bei denen die Behörde üblicherweise kein hohes Risiko für die Betroffenen sieht und für diese daher **keine Datenschutzfolgeabschätzung** erforderlich ist (white list). Der Ausnahmekatalog kann sich bis zur Vorlage vor der Europäischen Datenschutzbehörde zwar noch etwas verändern, vorab können österreichische Unternehmen aber davon ausgehen, dass für die in der Verordnung genannten Verarbeitungstätigkeiten, die sich an den bisherigen Standardanwendungen (wie u.a. z.B., Kundenverwaltung, Rechnungswesen, Buchführung, Personalverwaltung für privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Dienstverhältnisse, Mitgliederverwaltung, Kundenbetreuung und Marketing für eigene Zwecke oder Rechts- und Beratungsberufe) orientieren sohin keine Datenschutzfolgeabschätzungen gemacht werden müssen. Für die typischen, in der Immobilienbranche üblichen Datenverarbeitungen, wird daher keine Folgeabschätzung erforderlich sein.

Kontrollsystem ausreichend ist, und der Verstoß den »Einzelfall« darstellt, der passiert ist, und nicht vorhersehbar und nicht kontrollierbar ist. Gelingt dieser Nachweis nicht, dann war das eingerichtete Kontrollsystem

haben die Tatbegehung durch Mitarbeiter ermöglicht. Das Unternehmen setzt sich den Sanktionsdrohungen des Art 58 (2) DSGVO und damit – nach Maßgabe des § 11 DSGVO – auch Geldbußen aus.



sen, und diese müssen angemessen iSd Art 32 DSGVO sein. Das Unternehmen muss nachweisen, dass das

(oder die Maßnahmen zur »Überwachung und Kontrolle« iSd § 30 (2) DSGVO) nicht ausreichend, und diese

Keine Doppelbestrafung

Wenn das Unternehmen als juristische Person bereits bestraft wurde, können die handelnden Personen als Organe nicht mehr belangt werden. Schweiger weist darauf hin, »dass der »bestrafte Täter« jedoch ident sein muss. Während bei anderen Verwaltungsstrafen die nach außen zur Vertretung befugte Person (Geschäftsführer, Vorstand) oder der/die verantwortlich Beauftragte nach § 9 Abs 3 VStG bestraft wird, ist es nach dem DSGVO an sich vorrangig die juristische Person selbst.«

Zudem wurde ein Rückwirkungsverbot eingeführt: Was vor dem 25. Mai passiert ist, darf nicht nach dem strengeren neuen DSGVO-Regelwerk geahndet werden.

Keine Strafen für öffentliche Stellen

Weiters wurde im Deregulierungsgesetz nun eine ergänzende Klarstellung vorgesehen, dass an Behörden für Verstöße keine Geldbußen verhängt werden können. In der →

Novelle wurden nun »öffentliche Stellen« und privatrechtlich agierende Stellen mit »gesetzlichem Auftrag« von Geldbußen ausgenommen.

Journalistenprivileg

Keine Anwendung findet die DSGVO auf Journalisten zur Sicherung der Medienfreiheit, soweit Verarbeitungen zu journalistischen Zwecken durchgeführt werden.

Kein Schutz juristischer Personen

Im Datenschutzgesetz wurde nunmehr klargestellt, dass die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie des Datenschutzgesetzes für die Verarbeitung personenbezogener Daten natürlicher Personen – nicht juristischer Personen – gelten. Die im Verfassungsrang stehenden Regeln

über das Grundrecht auf Datenschutz wurden mangels parlamen-



tarisch erforderlicher 2/3-Mehrheit abermals nicht geändert. Dieses

steht daher weiterhin neben natürlichen Personen auch juristischen Personen zu. In § 4 Abs 1 Datenschutzgesetz (DSG) wird nun aber ausdrücklich klargestellt, dass dieses Gesetz für die Verarbeitung personenbezogener Daten natürlicher Personen gilt. Damit sollten die Unklarheiten über die Anwendung auch auf juristische Personen aber weitgehend ausgeräumt sein.

Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen

Unternehmen können das Auskunftrecht eines Kunden verweigern, wenn dadurch Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse gefährdet sind (§ 4 Abs 6 DSG). Dies ist jedoch auch schon nach Art 15 Abs 4 DSGVO möglich, wenn die Datenkopie Rechte dritter Personen – und das schließt den Verantwortlichen mit ein – verletzt. →



Profitieren Sie von Sonderkonditionen und professioneller Beratung!



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIENMARKETING

- Media- und Kampagnenplanung
- Print-, Online- und Außenwerbung
- Texte für Presse, Advertorials
- Grafik & Design Ihrer Werbeanzeigen
- Content & Redaktionspläne für Social Media Marketing
- Softwarelösungen für die Immobilienwirtschaft

www.iwb.at · 01/230-53-0 · office@iwb.at

Beschränkung gemeinnütziger Datenschutz-Organisationen

Betroffene können gemeinnützige Datenschutz-Organisationen zwar beauftragen, in ihrem Namen Beschwerde einzureichen und die Rechte vor den Behörden durchzusetzen. Entfallen ist jedoch die Möglichkeit der gemeinnützigen Organisationen, im Namen des Betroffenen dessen Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Schadenersatz müssen die Betroffenen jeweils einzeln geltend machen.

In der vorliegenden Schwerpunktausgabe der ÖVI news finden Sie weiters Beiträge zu Fragen, die sich aus den vielen Veranstaltungen und Seminaren der letzten Monate ergeben haben. So etwa zur datenschutzrechtlichen Rolle des Verwalters (Verantwortlicher oder Auftragsdatenverarbeiter?), worauf bei Marketingmaßnahmen und Direktwerbung im Lichte des Datenschutzes

Mustervorlagen und Formulierungshilfen auf der ÖVI Homepage erhältlich

Noch einmal hingewiesen sei auch darauf, dass im Login-Bereich auf der Homepage des ÖVI umfangreiche Mustervorlagen und Praxishilfen zum Download zur Verfügung stehen. Um den beachtlichen administrativen Aufwand der Unternehmen bei der Umsetzung der DSGVO für die Unternehmen zu begrenzen, war es uns ein Anliegen, die Immobilienbranche bestmöglich mit Praxishilfen zu unterstützen. Gemeinsam mit dem Datenschutzexperten RA Dr. Thomas Schweiger wurden eigens für Verwalter, Makler, Bauträger und Sachverständige Vorlagen für Datenverarbeitungsverzeichnisse konzipiert und Musterformulierungen für Datenschutzinformationen jeweils für Maklerkunden, Mieter, Wohnungseigentümer und Bauträgerkunden erarbeitet, die den Unternehmen dabei helfen sollen, die Pflichtübungen im Sinne der DSGVO leichter zu bewältigen. Ebenso finden Sie dort Muster für die Beantwortung allfälliger Auskunftersuchen oder Lösungsbegehren und noch vieles mehr. Die Vorlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind vom Verwender natürlich noch darauf zu prüfen, ob der vorgeschlagene Text mit dem jeweiligen Sachverhalt übereinstimmt bzw. ist dieser erforderlichenfalls anzupassen und zu ergänzen.



und des geltenden Telekommunikationsgesetzes zu achten ist bis hin zu technischen und organisatorischen

Maßnahmen und dem Websiteauftritt. ♦

Aon Austria



Wir begleiten Sie
in eine sichere
Zukunft.

Risikomanagement für die Immobilienwirtschaft.
Individuelle, maßgeschneiderte Versicherungslösungen.
Beratung durch das Aon-Experten-Team.

www.aon-austria.at
www.immobiliengprofis.at

AON
Empower Results®

Judikatur zum Datenschutz

Der Datenschutz steht der Bekanntgabe der übrigen Miteigentümer nicht entgegen und Vorsicht bei Klauseln in AGBS zum Thema Datenschutz.

VON KARIN SAMMER

Darf der Verwalter die Zustellanschriften der übrigen Miteigentümer herausgeben?

Der OGH hatte sich bereits vor einigen Jahren (5 Ob 175/08h) mit dem Antrag einer Wohnungseigentümerin zu beschäftigen, die von der Hausverwalterin die Bekanntgabe der Anschriften sämtlicher Wohnungseigentümer der Liegenschaft forderte, um eine Versammlung einberufen zu können, die ihr der Verwalter aus Gründen des Datenschutzes verweigerte. Der OGH führte dazu aus, dass der Verwalter einer Liegenschaft auch die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren habe. Nach richtigem Verständnis gehöre zu den gemeinschaftsbezogenen Interessen eines Wohnungseigentümers auch sein Individualrecht auf Einberufung

und Abhaltung von Eigentümerversammlungen, weshalb der Verwalter grundsätzlich ein damit begründetes Begehren eines Wohnungseigentümers **zu unterstützen** habe und



Zustellbevollmächtigte mitteilen müsse. Keinesfalls dürfe er die Willensbildung behindern, indem er die Bekanntgabe von Anschriften ver-

weigere. Diese Verpflichtung findet nach Meinung des Höchstgerichts dort ihre Grenze, wo der Verwalter durch entgegengesetzte Weisungen von Miteigentümern in einen Interessenkonflikt gerät. Der ausdrücklich erklärte Wunsch von Wohnungseigentümern, von einem bestimmten anderen Wohnungseigentümer nicht durch Kontaktaufnahmen behelligt zu werden, könne grundsätzlich als beachtliches Interesse bewertet werden. In diesem Fall sei denkbar, der Antragstellerin ihr Minderheitsrecht auf Einberufung einer Eigentümerversammlung auch auf andere Weise zu gewährleisten, etwa indem der Verwalter ersucht wird, Ladungen zur Eigentümerversammlung weiterzuleiten. ♦

Intransparenz von Datenschutzerklärungen in AGBs

Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung ist unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist. Dieses so genannte Transparenzgebot begnügt sich nicht mit formeller Textverständlichkeit, sondern verlangt, dass Inhalt und Tragweite vorgefasster Vertragsklauseln für den Verbraucher »durchschaubar« sind. In einer unlängst ergangenen Entscheidung zu 4 Ob 228/17h hat der OGH eine Klausel als intransparent beurteilt, wenn für einen Konsumenten daraus nicht hervorgeht, ob damit eine Zustimmung zu einer Datenverarbeitung oder lediglich eine Information erteilt wird.

Zwar sei eine Formulierung grundsätzlich unbedenklich, wenn sie bloß der Aufklärung des Verbrauchers diene. Nach § 6 Abs 3 KSchG soll aber auch verhindert werden, dass der Verbraucher nicht klar erkennt, ob in den Klauseln eine **Zustimmung** zur Datenweitergabe oder eine **bloße Information** liegt. Ergibt sich bei der gebotenen kundenfeindlichen Auslegung, dass die Klauseln dahin zu verstehen sind, dass der Verbraucher nicht bloß über die darin genannte Speicherung und Datenübermittlung informiert wird, sondern dass er dem – durch Akzeptieren der AGB – auch zustimmt, wobei weder klar ist, was gemeint ist, wenn die beklagte Partei davon spricht, die Daten zu »Verbesserun-

gen unseres Angebots« oder für »Produktempfehlungen gegenüber Kunden« zu speichern, noch welche personenbezogenen Daten konkret für die Weitergabe an Dritte notwendig sind, bleibt für den Verbraucher völlig unbestimmt, welchen Maßnahmen er durch den Vertragsabschluss mit der beklIP zustimmt, so dass ein Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG vorliegt.

Dabei ist unerheblich, ob diese Maßnahmen nach dem anwendbaren Datenschutzrecht zulässig sind oder nicht. Denn das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG bezieht sich auf die strittige Klausel, nicht auf das vom Datenschutzrecht geregelte tatsächliche Verhalten der beklagten Partei. ♦

Zur datenschutzrechtlichen Rolle des Immobilienverwalters

Ob der Verwalter in seiner datenschutzrechtlichen Funktion als Verantwortlicher oder Auftragsverarbeiter anzusehen ist, erweist sich als diffizil. Auch wenn es auf den ersten Blick so scheinen mag, die Immobilienverwaltung stellt keine Auftragsverarbeitung dar.

VON THOMAS SCHWEIGER



Dr. Thomas Schweiger,
dataprotect SMP Schweiger
Mohr & Partner Rechtsan-
wältinnen OG in Linz

Es gibt keine Legaldefinition des Begriffs der Auftragsverarbeitung in der DSGVO. Art. 28 legt lediglich die Anforderungen fest, die bei dieser Art der arbeitsteiligen Datenverarbeitungen bestehen. Das macht eine Abgrenzung, ob eine Vertragsbeziehung, bei der ein Verantwortlicher iSd DSGVO/DSG ein anderes Unternehmen mit einer Leistung beauftragt, eine »Auftragsverarbeitung« umfasst, oder nicht, dh es sich um eine »Fachleistung« handelt, bei der auch personenbezogene Daten verarbeitet werden, aber keine Auftragsverarbeitung vorliegt, oftmals schwierig.

Um eine Hausverwaltung ordnungsgemäß durchführen zu können, sind umfangreiche personenbezogene Daten von natürlichen Personen, und zwar nicht nur der Eigentümer, sondern auch der Mieter oder sonstigen Nutzer notwendig.

Nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist nicht ausgeschlossen, dass im Sinne eines arbeitsteiligen Verhaltens, gewisse Leistungen von unterschiedlichen »Verantwortlichen« iSd DSGVO/DSG erbracht werden, wobei eine Organisation (Hausverwaltung) z.B. den direkten Kontakt zur betroffenen Person und eine andere Organisation (Eigentümergeinschaft) weniger Kontakt zu diesen Personen hat.

Die Art. 29 Datenschutzgruppe (jetzt: Europäischer Datenschutzausschuss; siehe auch www.edpb.europa.eu in WP 169) und die deutsche Bitkom haben sich umfangreiche Gedanken über die Auftragsverarbeitung (noch zur Datenschutz-Richtlinie) gemacht.

Zusammenfassend lässt sich mE sagen, dass es bei der **Auftragsverarbeitung** von personenbezogenen Daten um die »**zielgerichtete Datenverarbeitung**« geht, und nicht darum, dass anlässlich einer Vertragserfüllung (auch) personenbezogene Daten verarbeitet werden müssen. »Ist Zweck des arbeitsteiligen Zusammenwirkens nicht die Datenverarbeitung, sondern erfolgt die Weitergabe personenbezogener Daten nur als

Mittel zur Erbringung anderer Leistungen, so liegt noch keine Auftragsverarbeitung vor. [...] Spielt die Datenverarbeitung hingegen nur eine untergeordnete Rolle bei der Aufgabenübertragung, kann z.B. eine vollkommen anders zu handhabende Funktionsübertragung vorliegen (wie beispielsweise bei der Finanzbuchführung oder Gehaltsabrechnung durch einen Steuerberater). [...] Die Grundlage für diese Übermittlung zur eigenverantwortlichen Ausführung des Auftrags findet sich im Regelfall in Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO [...] – der Wahrung berechtigter Interessen.« Von einer Auftragsverarbeitung ist demnach nicht auszugehen, wenn

- ◆ die Dienstleistung in speziellen Gesetzen geregelt ist [...]
- ◆ fremd in Anspruch genommene Tätigkeiten beauftragt werden, die im eigentlichen Kern nicht den Umgang (Verarbeitung) mit personenbezogenen Daten betreffen, sondern in denen andere Dienstleistungsschwerpunkte im Vordergrund stehen und der dabei notwendigerweise verbundene Umgang mit personenbezogenen Daten nur ein unvermeidliches »Beiwerk darstellt ...« (Bitkom, Leitfaden, S. 23).

Hausverwaltung ist keine Auftragsverarbeitung

Mit dem Mandat zur **Hausverwaltung** stehen in der Regel **umfangreiche fachliche und sachliche Tätigkeiten** im Vordergrund, die weit über einen Schritt der Verarbeitung von Daten (Erheben, Erfassen, Speichern, Organisieren bis Löschen oder Vernichten) hinausgehen, und die Datenverarbeitung in eigenverantwortlicher Tätigkeit der Hausverwaltung durch diese zur Zweckerfüllung notwendig ist. Die **Kernaufgabe** bzw. der **Hauptzweck** liegt mE **nicht** darin, der Eigentümergeinschaft als »Verantwortlichem« iSd DSGVO/DSGVO **einen Teil von »Verarbeitungstätigkeiten«** abzunehmen (z.B. →

das Speichern der Daten in der Cloud statt auf einem eigenen Server in der Organisation, die Organisation und Betreuung des Netzwerkes, der Datenbanken oder von Software), die Daten zu verarbeiten und an die Eigentümergemeinschaft zurückzugeben oder am Ende der Vertragsbeziehung zu löschen.

Überdies ist z.B. die Hausverwaltung bei WE-Objekten zumindest in Ansätzen im WEG geregelt, und im Bereich von Miteigentumsobjekten im ABGB, sodass es gesetzliche Vorgaben gibt.

Der **Hausverwaltungsvertrag** ist daher mE **kein Vertragsverhältnis**, das eine Auftragsverarbeitung miteinschließt oder gar darstellt. Die Folge daraus ist, dass die Hausverwaltung ein (eigenständiger) Verantwortlicher iSd DSGVO ist, und daher sämtliche Grundlagen für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten selbst dokumentieren muss, und insbes. über einen legitimen Zweck sowie eine Rechtsgrundlage (Hausverwaltungsvertrag: einerseits daher Art 6 (1) lit b DSGVO (**»Vertragsbeziehung«**) im Verhältnis zu Eigentümern, die natürliche Personen sind, und andererseits Art 6 (1) lit f DSGVO (**»berechtigtes Interesse«**) zu den Mietern bzw. Nutzern der Wohnungen, nämlich die Vertragsbeziehung derselben zu den Eigentümern.)

Darüber hinaus hat die Hausverwaltung die **Informationspflichten des Art 13 und 14 DSGVO** eigenverantwortlich zu erfüllen, wobei diese die Daten einerseits in einem direkten Verhältnis zu den betroffenen Personen (Eigentümer, manchmal auch Mieter) erhebt, aber auch damit konfrontiert sein kann, dass die Daten von dritten Personen (z.B. Mieter gibt Mitbewohner bekannt) mitgeteilt werden. 



Ein Blick über die Grenzen

Auch der deutsche Verband der Immobilienverwalter (DDIV), der in dieser Frage ein Gutachten eingeholt hat, kommt darin zum Schluss, dass der Immobilienverwalter (sowohl im Wohnungseigentum als auch im Miethaus) als Verantwortlicher im Sinne der DSGVO anzusehen ist. Verantwortlicher sei eben stets derjenige, der allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet. Er hat die Freiheit, über das »Wie« und das »Warum« der Erhebung und Verarbeitung zu bestimmen. Ein Auftragsverarbeiter hingegen nimmt die Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung von personenbezogenen Daten gemäß den Weisungen des Auftraggebers auf Grundlage eines schriftlichen (gegebenenfalls auch elektronischen) Vertrages vor. Bei der Auftragsdatenverarbeitung kann es sich nur um eine **datenverarbeitende Hilfsfunktion** handeln. Das bedeutet, dass keine Leistungen erbracht werden, die über die bloße Datenverarbeitung hinausgehen. Auch das bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht geht in seinen Mustervorlagen von einer datenschutzrechtlichen Verantwortlichkeit der WEG-Verwaltung aus und sofern diese externe Dienstleistungen (z.B. Buchhaltung, Abrechnung von Heizkosten) in Anspruch nimmt, um personenbezogene Daten in ihrem Auftrag durch andere Unternehmen verarbeiten zu lassen, sind mit dem Dienstleister Auftragsverarbeitungsverträge abzuschließen.

Verwalter als Verantwortliche

Der WEG-Verwalter hat eine Reihe gesetzlicher Aufgaben zu erfüllen, woraus eine eigene Verantwortlichkeit zur Verarbeitung der insoweit erforderlichen Daten resultiert. Bereits deswegen könne der WEG-Verwalter kein weisungsgebundener Auftragsverarbeiter sein, so das Gutachten des DDIV. Wenn auch für die Verwaltung von Miethäusern keine gesetzlich geregelten Aufgaben existieren, liegt der wesentliche Inhalt und Zweck in der Regel in der selbstständigen Bewirtschaftung einer Immobilie in kaufmännischer und technischer Hinsicht. Die Aufgaben und Befugnisse, die einem Verwalter im Rahmen eines Verwaltungsvertrages auferlegt werden, haben in wesentlichen Punkten Inhalte, die denen eines WEG-Verwalters ähneln. Somit gehen die Leistungen über die bloße Datenverarbeitung hinaus und begründen bereits eine Stellung als Verantwortlicher und nicht als Auftragsverarbeiter. Auch weitere Aspekte sprechen für seine Stellung als Verantwortlicher: Der Verwalter hat eigene Entscheidungskompetenz, hat den unmittelbaren Kontakt zum Mieter und zu den beauftragten Dienstleistern, nimmt die Dienste von Subunternehmen in Anspruch und nimmt in aller Regel auch beratende Tätigkeiten gegenüber den Eigentümern wahr. Auch das spricht dafür, dass hier von der Stellung als Verantwortlicher im Sinne der DSGVO auszugehen ist.

Bestandskundenwerbung – (k)eine Frage des Datenschutzes?

Was ist bei Werbung und Marketingmaßnahmen zur Kundenakquise und -betreuung im Lichte der DSGVO und der geltenden Telekommunikationsvorschriften zu beachten? Wann ist eine Einwilligung notwendig, wann gilt die Bestandskundenausnahme. **VON THOMAS SCHWEIGER UND KARIN SAMMER**



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

Die Auseinandersetzung mit den neuen Datenschutzbestimmungen hat einige Fragestellungen rund um die Akquise und Marketingmaßnahmen von Immobilienobjekten aufgeworfen. So stellt sich die Frage, ob ein Makler Interessenten, die z.B. über eine Plattform beim Makler per E-Mail Informationen für ein angebotenes Objekt anfordern, in weiterer Folge auch Informationen (Werbung) über andere oder ähnliche Immobilienangebote per E-Mail senden darf?

Einschränkungen, was die **Zulässigkeit derartiger Marketingmaßnahmen** betrifft, werden weniger durch die neuen Datenschutzbestimmungen beschränkt, vielmehr sind die geltenden Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten.

Gem. §107 TKG ist es nämlich untersagt, Anrufe (sogenannte cold calls) oder E-Mails zu Werbezwecken ohne vorherige Einwilligung des Teilnehmers vorzunehmen. Die unerbetene Zusendung elektronischer Post – Anrufe bis einschließlich SMS – zu Werbezwecken ist also ohne vorherige Einwilligung gem. §107 TKG unzulässig. Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Zusendung zu Zwecken der Direktwerbung erfolgt oder an mehr als 50 Empfänger gerichtet ist.

Aus datenschutzrechtlicher Hinsicht kommen für die Zulässigkeit der Datenverarbeitung zum Zweck der Direktwerbung zwei Rechtsgrundlagen in Betracht: Neben der **freiwilligen und jederzeit widerrufbaren Einwilligung** des Betroffenen sehen die Erwägungsgründe der DSGVO (ErwG 47) die Direktwerbung auch als eine dem berechtigten Interesse dienende Verarbeitung an, so-

dass die Rechtsgrundlage nach der DSGVO für die Zusendung der Informationen über z.B. gleichwertige Immobilien mit Art 6 (1) lit f DSGVO argumentiert werden kann. Über das berechtigte Interesse ist konkret zu informieren (Art 13 Abs 1 lit d DSGVO) und die betroffenen Personen sind auf das im Bereich der Direktwerbung bestehende absolute Widerspruchsrecht hinzuweisen (Art 21 Abs 4 DSGVO).

Einschränkungen können sich aber durch die Wahl des Kommunikationsmittels ergeben: § 107 TKG legt, wie eben dargelegt, sehr enge Grenzen fest, in denen E-Mail-Nachrichten zu Werbezwecken erlaubt sind. Grundsätzlich normiert § 107 TKG, dass es hierfür einer Einwilligung/ Zustimmung des Empfängers bedarf.

Jedenfalls zulässig ist, dass der Makler, der ein Angebot per E-Mail übermittelt hat, sich einige Tage später bei dem Interessenten per Email erkundigt, ob er an diesem konkreten Angebot interessiert sei. Wenn der Interessent nicht in einer separaten Erklärung seine Einwilligung zur Zusendung weiterer Angebote gegeben hat, dann könnte ein weiteres E-Mail, mit dem eine andere als die angefragte Immobilie dem Kunden angeboten wird, als Direktwerbung iSd § 107 TKG qualifiziert werden. Die rechtssicherste Form wäre sohin die Einwilligung zur Zusendung von Informationen über weitere Immobilienangebote.

Bestandskundenausnahme

Die Frage ist, unter welchen Voraussetzungen es unter Umständen zulässig sein kann, dass ein Immobilienmakler einem Interessenten auch ohne vorherige Einwilligung weitere Angebote per E-Mail unterbreitet, und somit die **Bestandskundenausnahme** des § 107 Abs 3 TKG nützt.

Eine vorherige Zustimmung für die Zusendung elektronischer Post ist dann nicht →



Dr. Thomas Schweiger, dataprotect SMP Schweiger Mohr & Partner Rechtsanwälte OG in Linz

Beispiel Einwilligung

Ich bin damit einverstanden, dass ich weitere Immobilienangebote erhalte. Ich kann diese Einwilligung jederzeit per E-Mail oder auf andere Art und Weise widerrufen. Nach einem Widerruf erhalte ich keine weiteren Angebote mehr. Nähere Informationen dazu:

→ www.domain.at/Datenschutzinformation



Um sich auf die in § 107 Abs 3 TKG vorgesehene Ausnahme von der Einwilligung berufen zu können, sollte darauf geachtet werden, dass bereits bei der ersten Übermittlung der vom Kunden angefragten Informationen zum Immobilienangebot ein Hinweis angeschlossen ist:

Beispiel

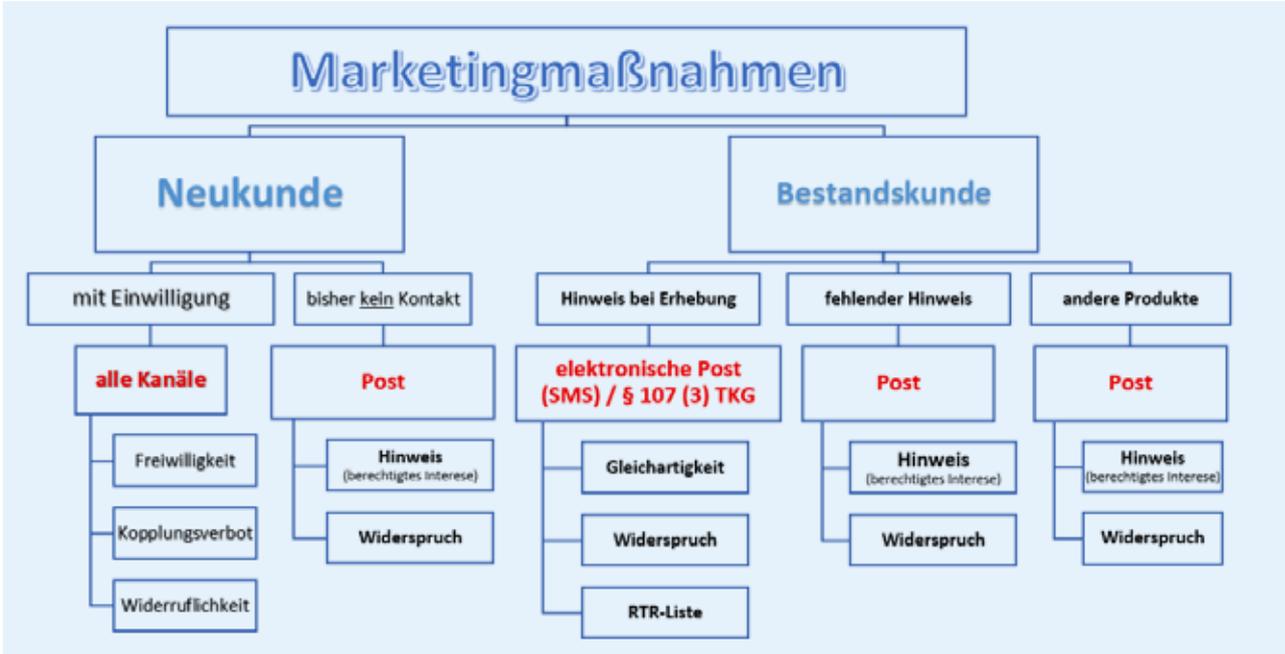
»Wir senden Ihnen weitere Informationen für andere Ihren Suchkriterien entsprechende Immobilienangebote zu. Wenn Sie das nicht wünschen, dann teilen Sie uns das bitte (link ich wünsche keine weitere Information über Immobilien-Angebote) mit.«

- notwendig (§ 107 Abs 3 TKG), wenn
- ◆ der Absender die Kontaktinformation für die Nachricht im Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer Dienstleistung an seine Kunden erhalten hat und
 - ◆ diese Nachricht zur Direktwerbung für eigene ähnliche Produkte oder Dienstleistungen erfolgt und
 - ◆ der Empfänger klar und deutlich die Möglichkeit erhalten hat, eine solche Nutzung der elektronischen Kontaktinformation bei deren Erhebung und zusätzlich bei jeder Übertragung kostenfrei und problemlos abzulehnen und
 - ◆ der Empfänger die Zusendung nicht von vornherein, insbesondere nicht durch Eintragung in die in § 7 Abs 2 E-Commerce-Gesetz genannte Liste (Anmerkung: Robinsionliste), abgelehnt hat.

Ohne vorhergehende Einwilligung ist sohin die Übermittlung von Direktwerbung per E-Mail nur dann zulässig, wenn der Makler die Kontaktdaten des Betroffenen im Zusammenhang mit der Ausübung seiner Vermittlungsdienstleistung bzw. Vertragsanbahnung erhalten hat (wenn es sich also im weitesten Sinne bereits um einen Kunden des Maklers handelt) und die in weiterer Folge erfolgte Direktwerbung eigene ähnliche Produkte oder Dienstleistungen erfasst (z.B. weitere den jeweiligen Suchkriterien entsprechende Immobilienangebote) und der Empfänger klar und deutlich die Möglichkeit erhalten hat, diese Verwendung der Kontaktinformation bereits bei deren Erhebung (erstmalige Anfrage beim Maklerunternehmen) und zusätzlich bei jeder Übertragung problemlos abzulehnen (ähnlich der Newsletterabbestellung).

Diese für den Empfänger problemlose Möglichkeit der Ablehnung (z.B. wenn Sie keine weitere Zusendung von Immobilienangeboten wünschen – klicken Sie hier) ist auch bei jeder weiteren elektronischen Übersendung vorzusehen.

Darüber hinaus ist dem Betroffenen die nach den Datenschutzbestimmungen vorgesehene Information über die Verarbeitung personenbezogener Daten mitzuteilen, die etwa wie folgt lauten könnte: Wir verarbeiten personenbezogenen Daten zu geschäftlichen Zwecken. Weitergehende Informationen finden Sie unter www.domain.at/Datenschutz. ◆



Wir sind Ihr starker Partner bei Dachausbauten und Sanierungen

WestWood Kunststofftechnik, beschäftigt sich mit der Herstellung und dem Vertrieb von hochwertigen **PMMA Flüssigkunststoffprodukten** und **-systemen**.

Maßgeschneidert auf Ihre Problemstellung liefern wir Systeme für Anwendungen im Bereich Abdichtung und/oder Beschichtung.

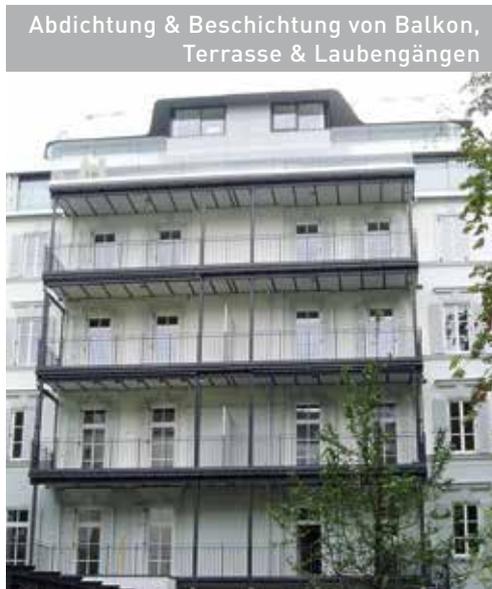
Bereichen mit Abdichtungen unter Fremdbelag, mit innovativen **WestWood** Produkten sind rasche und vor allem dauerhafte Lösungen möglich.



Ob Dachausbau, Flachdach- und Garagendeckabdichtung, Sanierung von SPA- und Pool-

Lösungsorientiert: die Produktpalette von WestWood

- kompatibel mit nahezu jedem Werkstoff
- optimal bei schwierigen Geometrien und Anbindungssituationen
- niedrige Aufbauhöhe auch in Kombination mit unterschiedlichen Dämmungen
- UV-Beständigkeit
- chemische Beständigkeit
- wurzelfest & alkalibeständig
- farblich gestaltbar nach RAL-Standard
- leichte Reinigung
- hohe Brandbeständigkeit (blfs1)



Um die professionelle Verarbeitung unserer Produkte zu gewährleisten, bilden wir unsere Partner im **WestWood** Schulungszentrum in Theorie und Praxis aus und unterstützen sie auch vor Ort mit unserem Know-how.

Wir lösen Probleme mit Ihnen gemeinsam!



Keine rückwirkende Informationsverpflichtung für bereits erhobene Daten

Die Verpflichtung, Betroffene umfassend darüber zu informieren, was mit ihren Daten geschieht, gilt für Daten, die ab dem 25. Mai 2018 erhoben wurden.

VON KARIN SAMMER

Seit Inkrafttreten der DSGVO am 25. Mai 2018 gelten umfangreiche Informationspflichten bei der Erhebung und Verwendung von personenbezogenen Daten. Der EU-Gesetzgeber sieht vor, dass Personen, deren Daten verarbeitet werden, Kenntnis darüber haben sollen, welche konkreten Datenkategorien von welchem Verantwortlichen für welchen Zweck wie lange verarbeitet werden. Ob diese Informationspflicht auch zurückwirkt, also auch für Bestandskunden gilt, deren Daten bereits in der Vergangenheit erhoben wurden, sorgt in der Branche für große Verunsicherung.

Rechtsanwalt und Datenschutzexperte Dr. Thomas Schweiger kann hier Entwarnung geben. »Es gibt keine Verpflichtung, Bestandskunden oder Personen, deren Daten am 25. Mai 2018 bereits verarbeitet wurden, zu informieren.« Die DSGVO sieht vor, dass der Verantwortliche einer betroffenen Person im Zeitpunkt der Erhebung eine Information zur Datenverarbeitung zu geben hat. Der Auslöser für die Verpflichtung zur Information ist daher die Erhebung der Daten. Wurden jedoch Daten bereits vor dem 25. Mai 2018 erhoben (Bestandskunden, Marketingdatenbank ...), dann ist es nicht mehr notwendig, am 25. Mai 2018 (oder danach), diese Personen über die Verarbeitungsvorgänge gewissermaßen mit einer »Standardinformation zum Datenschutz nach DSGVO« zu informieren, so RA Dr. Thomas Schweiger. Auch die Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit e.V. (Deutschland) geht davon aus, dass die »DSGVO« keine pauschale Bestandsinformation am 25. Mai 2018, also

keinen »Transparenz-Reset« vorsieht. Erst wenn Daten ab 25. Mai 2018 (neu) erhoben werden, muss die betroffene Person im Rahmen der Informationspflichten umfassend nach Art 13 (bei direkter Erhebung der Daten) oder Art 14 (bei indirekter Erhebung) informiert werden.

Sohin wird z.B. auch den Immobilienverwalter keine Verpflichtung treffen, sämtliche Bestandskunden (z.B. Mieter oder Eigentümer), deren Daten schon vor Inkrafttreten der DSGVO am 25. Mai 2018 erhoben bzw. »verarbeitet« wurden, nun über eine gesonderte Information über die Datenverarbeitung zu informieren. Möglicherweise bietet sich im Rahmen der jährlichen Versendung der Jahresabrechnung die Beilage einer



Datenschutzerklärung an die Bestandskunden an, aber eine Verpflichtung dazu besteht nicht, so Schweiger.

Insbesondere bei einer laufenden Rechtsbeziehung mit dem Betroffenen darf sich der Verantwortliche wohl auch auf die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Rechtsvorschriften beziehen können, wobei davon auszugehen ist, dass die Daten bereits unter den geltenden Datenschutzvorschriften (§ 24 DSGVO) zulässigerweise erhoben wurden. ♦



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

Wirklich DSGVO-fit?: technisch-organisatorische Maßnahmen und Webauftritt im Prüfstand

Die Umsetzung der DSGVO hat vor allem kleinere Unternehmen stark gefordert. Nach Ablauf der Schonfrist am 25. Mai 2018 lohnt sich ein kurzer Check, ob die wichtigsten Hausaufgaben bezüglich technisch-organisatorischer Maßnahmen und Webauftritt erledigt wurden. VON REINHARD HEISLER UND SUSANNE PIRCHER



Susanne Pircher, BA,
ÖVI, Edition und
Kommunikation

Forderung/Schutzziele

Die DSGVO verpflichtet Verarbeiter personenbezogener Daten dazu, geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zu treffen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten. Konkrete technische und organisatorische Maßnahmen werden in der DSGVO zwar nicht genannt, es wird in erster Linie jedoch darauf hingewiesen, dass Unternehmen sich an den gegenwärtigen Stand der Technik und der Marktüblichkeit orientieren sollten, um das »angemessene Schutzniveau« zu erreichen.

In Artikel 32 beschreibt die DSGVO die vier zu erreichenden Schutzziele: Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit sind »alte Bekannte« in der IT-Security. Als viertes Schutzziel verankert die DSGVO die Belastbarkeit (resilience) der Systeme. Hierbei wird das Unternehmen in die Pflicht genommen, ausreichend widerstandsfähige IT-Systeme bereitzustellen, um möglichst allen Ausfallszenarien Herr zu werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten TOMs (technische und organisatorische Maßnahmen) genannt, die bei der Umsetzung der DSGVO und vor allem bei der Erreichung des angemessenen Schutzniveaus einen Anhaltspunkt geben sollen.

Zugangskontrolle

Unbefugten darf kein Zutritt zu Datenverarbeitungsanlagen gewährt werden, auf denen personenbezogene Daten verarbeitet werden. Dazu zählen nicht nur Serverräume, sondern auch Aktenschränke und Archive! Als Schutzmaßnahmen sind hier neben versperrten Serverräumen auch versperrte/versperrbare Bürotüren, Kästen anzusehen, sofern sich hier personenbezogene Daten befinden. Alarmanlagen und weitere Einbruchsicherungen erhöhen diesen Schutz natürlich. Eine Zutrittskontrolle zu IT-Anlagen, ebenso wie Protokollierung von Besu-

chern und deren Aufsicht sind dabei unerlässlich.

Benutzer/Zugriffskontrolle

Im Rahmen der Berechtigungsvergabe im Unternehmen muss sichergestellt sein, dass autorisierte Benutzer nur auf jene Daten zugreifen können, zu denen eine Zugangsbeziehung besteht. Die Erstellung einer Berechtigungsmatrix und einer strikten Passwort-Policy helfen hierbei. Eine zusätzliche Sicherheitsstufe für Web-/Cloud-/Netzwerk-Anwendungen bietet die Einführung einer Zwei-Faktor-Authentifizierung, die bereits für nahezu alle gängigen Applikationen verfügbar ist.

Transportkontrolle

Mobile Datenträger stellen eines der höchsten Risiken im Unternehmen dar.

Zum einen wird dadurch häufig Schadsoftware ins Unternehmen eingeschleust, zum anderen können personenbezogene oder sensible Daten, wie auch Betriebsgeheimnisse auf einfachem Wege das Unternehmen ungehindert verlassen. Das Verbot von USB-Datenträgern, bzw. deren zentrale Sperre oder Verschlüsselung werden als Schutzmaßnahme empfohlen. Vorsicht ist hier natürlich auch bei anderen Mobilgeräten, wie Smartphones und Laptops geboten, die den Einsatz eines Mobile Device Management Systems (MDM) rechtfertigen. Ein MDM ermöglicht eine zentral gesteuerte Vergabe von Sicherheitsrichtlinien und -Einstellungen, die der Benutzer nicht aushebeln kann.

Wiederherstellung

Durchdachte Backupkonzepte mit Sicherungszeitplänen und redundanten Datensicherungen sorgen für einen reibungslosen und ausfallsicheren IT-Betrieb. Bei →



Reinhard Heisler, MSc, BA
Inhaber Heisler IT Services.

Sicherungen zu Cloud-Anbietern ist nicht nur auf verschlüsselte Datenübertragung und Speicherung zu achten, sondern auch auf den geografischen Standort der Rechenzentren.

Die rasche Wiederherstellbarkeit von Daten nach physischen oder technischen Zwischenfällen (Brand, Wasserschaden, Diebstahl ...) sollte Teil jedes IT-Notfallplans sein. Unumgänglich ist dabei auch die regelmäßige Überprüfung der Wiederherstellbarkeit auf Funktionalität.

Datenintegrität

IT-Systeme müssen zuverlässig arbeiten und gewährleisten, dass gespeicherte personenbezogene Daten nicht durch Fehlfunktionen des Systems beeinträchtigt werden. Regelmäßige Systemaktualisierungen zum Schutz vor Risiken durch immer neu auftretende Sicherheitslücken sind unerlässlich und der Einsatz von Schutzmechanismen gegen Schadsoftware und Eindringlinge sollte dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Diverse Sicher-

heits-Softwarehersteller bieten hier eine gute Auswahl an Antivirus- und Anti-Malwareprodukten und regelmäßig gewartete Firewalls bieten ein hohes Maß an Sicherheit gegen Angriffe von außen.

Evaluierung

Mit der einmaligen Umsetzung der TOMs ist es jedoch nicht getan. Die technischen und organisatorischen Maßnahmen sind in regelmäßigen Abständen nach deren Aktualität zu evaluieren, speziell in Hinblick auf den sich fortwährend ändernden Stand der Technik.

Der Unternehmer tut gut daran, bei seinen Mitarbeitern eine Awareness hinsichtlich Datenschutz und Datensicherheit zu schaffen. Regelmäßige Schulungen durch interne Datenschutzbeauftragte bzw. das Hinzuziehen externer Experten helfen hierbei.

Datenschutz und Web-auftritt

Bei aller berechtigter Kritik, die die

DSGVO für den nun deutlich erhöhten organisatorisch-bürokratischen Aufwand hinnehmen musste, macht die Verordnung aber auch bewusst, mit welcher unglaublichen Datenmengen die »Big-Data-Player« wie Google, Facebook & Co durch unsere Homepages versorgt werden.

Währung Daten

Kaum eine Homepage beschränkt sich heutzutage auf die bloße Darstellung von Texten und Kontaktdaten. Neben Analysewerkzeugen, die Homepagebetreibern wertvolles Feedback liefern, nutzen moderne Websites Tools zur multimedialen Darstellung und Interaktion mit Social Media Plattformen. Die meisten dieser Tools können einfach und kostenfrei in die eigene Homepage integriert werden. Bezahlt wird dafür zwar nicht mit Geld, sondern vielmehr mit den Daten der Website-Besucher – und das nicht zu knapp! Mit einigen Maßnahmen und Einschränkungen können aber – aus heutiger Sicht – die meisten dieser Tools künftig weiterhin eingesetzt werden. →

...optimal versichert

Professionelle Betreuung für Immobilitätstreuhandler und Klienten



Innovative Versicherungslösungen
Rechtsbeistand im Schaden
Schulung Ihrer Mitarbeiter in Versicherungsfragen
Internationale Verbindungen

Ihr persönlicher Berater:



Geschäftsführer
Herbert Jindracek

con | **secura**

Versicherungsmakler- und beratungsgesellschaft m.b.H.

1030 Wien, Gärtnergasse 8 / 4
Tel: 01/7151999 Fax: 01/715199919
e-mail: office@consecura.at www.consecura.at

Die folgenden Punkte zählen die gebräuchlichsten Tools, deren – aus Sicht des Datenschutzes – problematischen Aspekte und einige Gegenmaßnahmen auf. Da jede Website individuell aufgebaut ist, kann aus diesen Aufzählungen keinerlei Gewähr auf Vollständigkeit gegeben werden. Eine genaue Kenntnis der Funktionsweise seiner Homepage ist unumgänglich, eine Beratung durch einen Fachmann Ihres Vertrauens empfiehlt sich.

SSL-Zertifikat

SSL steht für Secure Sockets Layer und sorgt für eine verschlüsselte Kommunikation zwischen Webserver und den Rechnern der Website-Benutzer. Bieten Sie auf Ihrer Homepage ein Kontaktformular oder einen Login-Bereich an oder betreiben gar einen Webshop ist ein SSL-Zertifikat unumgänglich. SSL-verschlüsselte Homepages sind

an der Protokoll Darstellung <https://> erkennbar. Ein SSL-Zertifikat empfiehlt sich auch noch aus einem anderen Grund: Mittlerweile reiht die Google-Suchmaschine Seiten ohne SSL-Zertifikat ans Ende seiner Ergebnisliste.

Kontaktformulare

Wenn Sie auf Ihrer Homepage ein Kontaktformular anbieten, dürfen Sie nur jene personenbezogenen Daten erheben, die für den Zweck der Anfrage über das Kontaktformular nötig sind (Grundsatz der Datenminimierung). Weiters ist in der Datenschutzerklärung darauf hinzuweisen, wofür die angegebenen Daten verwendet werden, ob diese an Dritte weitergegeben werden und wie lange diese gespeichert werden. Meist werden die Inhalte aus einem Kontaktformular Ihrer Homepage per Mail an Ihre Mailadresse weitergeleitet. In puncto Durchführung von Lösch-

routinen sollten Sie beachten, dass die Informationen aus dem Kontaktformular oft zusätzlich auf dem Webserver gespeichert werden.

Cookies

Für Cookies und Online-Direktwerbung wird es eine eigene Verordnung, die ePrivacy-Verordnung, geben, die sich aber erst im Entwurfstadium befindet. Bis dahin gelten für Cookies in Österreich die Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) unter Berücksichtigung der DSGVO. Demnach ist für Cookies prinzipiell eine Einwilligung zu holen, außer ein vom Betroffenen ausdrücklich gewünschter Dienst kann ohne Cookies nicht zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage der TKG-Novelle kann (nach derzeitiger Rechtsansicht) diese Einwilligung auch konkludent über die Browsereinstellungen →



IMMOBILIENMARKT!

UND VIEL MEHR!

Der IMMO-KURIER ist mehr als nur ein Rubrikenmarkt.
Er ist Ratgeber und Inspiration für alle, die gerne wohnen.
Mit dem besten Immobilien-Angebot Österreichs
Jeden Samstag im KURIER.

immo.kurier.at

KURIER
GUTE FRAGEN.
GUTE ANTWORTEN.

erfolgen, wenn auf den Einsatz von Cookies hingewiesen wird. Diese Rechtsansicht steht derzeit in einem Verfahren vor dem EuGH auf dem Prüfstand. Noch genügt es also, wenn Sie Ihre Homepage-Besucher über den Einsatz von Cookies auf Ihrer Homepage informieren und darauf hinweisen, dass das Setzen von Cookies durch die Browsereinstellungen verhindert werden kann (etwa durch ein Pop-up).

Video-Einbettung (YouTube)

Vorsicht bei eingebetteten YouTube Videos auf Ihrer Website: Schon bevor Homepagebenutzer auf das Video klicken, werden Verbindungen

stellt. Diesbezüglich kann man also YouTube nur vertrauen, dass tatsächlich keine Daten gespeichert werden, wenn das eingebettete Video vom Website-Benutzer nicht aufgerufen wird. Nicht fehlen darf jedenfalls eine Information in der Datenschutzerklärung der Homepage, dass YouTube Videos eingebunden werden, in welcher Form diese eingebettet sind und welche Daten dadurch an wen weitergegeben werden.

Für noch mehr Datensparsamkeit bei der Einbettung von YouTube Videos sorgen diverse Homepage Plugins, die bewirken, dass das Video erst geladen wird, wenn darauf geklickt wird. Das Vorschau-Bild wird dann – je nach Tool – entweder über den YouTube Server oder über eigene

tes Interesse des Websitebetreibers einzustufen. Das am häufigsten dazu verwendete Tool ist die (kostenfreie) Standardversion von Google Analytics.

Um Google Analytics DSGVO-konform einzusetzen, ist es notwendig, seine Besucher in der Datenschutzerklärung über den Einsatz und die Funktion des Tracking Tools zu informieren und eine Opt-Out Möglichkeit anzubieten. Eine Anonymisierung der Userdaten ist durch die Erweiterung des Google Analytics Codes »anonymizeIP« zu erreichen. Da die Datenverarbeitung durch einen Dritten stattfindet, muss auch ein Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung abgeschlossen werden. (Mit Google Analytics kann dies unkompliziert und elektronisch im Benutzer-Account erledigt werden, im Zuge dessen kann übrigens auch eine Löschfrist gesetzt werden.)



Google Fonts

Viele Websites verwenden die kostenlosen und einfach einzubindenden Google-Schriftarten. Das problematische in puncto Datenschutz daran ist, dass bei jedem Aufruf von Homepages mit eingebundenen Google-Fonts der Browser des Users bei den Google-Servern »nachfragt«, ob es Änderungen an den Schriften gab und Cookies im Webbrowser abspeichert. Damit werden auch Daten des Website-Besuchers an Google weitergegeben.

Die beste Lösung aus Datenschutzsicht ist in diesem Fall, die Google-Fonts auf den eigenen Server zu laden und die Anfragen des Google Servers mit Hilfe eines Plugins zu blockieren. Alternativ kann auch mit Systemschriften gearbeitet werden, die Auswahl an unterschiedlichen Schriftarten ist damit aber begrenzt und trifft nicht unbedingt jedermanns Geschmack. Ein DSGVO-konformer Einsatz von nicht lokal gespeicherten Google-Fonts ist derzeit kaum möglich, da Google derzeit hierfür keinen Anonymisierungs-Code wie bei Google- →

zu Google-Servern aufgebaut und Cookies im Browser der User gesetzt. Über diese Cookies werden Informationen an YouTube und an den Google-Werbedienst DoubleClick gesendet. Folgende Maßnahmen können Abhilfe schaffen: YouTube selbst bietet einen Einbettungscode mit erweitertem Datenschutzmodus an, bei dem – laut Aussage von YouTube – nur dann Informationen über die Besucher Ihrer Website von YouTube gespeichert werden, wenn sich diese das Video auch ansehen. Damit werden durch das bloße Aufrufen einer Homepage mit eingebetteten YouTube Videos zwar tatsächlich keine Cookies mehr gesetzt, aber es wird weiterhin eine Verbindung mit dem DoubleClick-Werbenetzwerk herge-

stellt. Server (der PlugIn Anbieter) bereitgestellt. Auch über den Einsatz eines solchen Tools ist in der Datenschutzerklärung der Homepage hinzuweisen.

Die einfachste Lösung wäre überhaupt nur einen schlichten Link zu einem YouTube Video zu setzen. Nachteil: Allerdings fehlt dann das Vorschau-Bild, die Website Benutzer werden zu YouTube weitergeleitet und verlassen damit die eigene Homepage.

Website-Tracking (z.B. Google-Analytics)

Eine (anonymisierte) Auswertung über das Nutzungsverhalten der Website-Besucher ist als berechtig-

Analytics zur Verfügung stellt. Zwar könnte man eine eigene Lösung programmieren lassen, die entweder gewährleistet, dass eine informierte, jederzeit widerrufbare Einwilligung des Homepage-Besuchers eingeholt wird, bevor Daten an Google übertragen werden oder für eine Anonymisierung der personenbezogenen Daten (IP-Adresse) sorgt – dieser Weg wäre aber verhältnismäßig aufwändig.

Google-Maps

Auch der Einsatz von Google-Maps auf Homepages erfreut sich großer Beliebtheit. Mit der eingebetteten Google-Maps Karte kann sich der Website-Besucher auch gleich eine Route zu Ihnen planen lassen. Für dieses Service wandern Benutzerdaten an die Google-Server. Auch Google-Maps ist derzeit kaum DSGVO konform einzusetzen. Es gilt die gleiche Problematik wie schon bei Goo-

gle-Fonts ausgeführt. Google selbst stellt keinen Anonymisierungscode bereit, eine eigene Lösung bereitzustellen, die die IP Adresse anonymisiert oder eine informierte Einwilligung vor Übertragung der Daten einholt, wäre aufwendig. Wer bereit ist, auf die grafische Darstellung der Karte zu verzichten, kann aber einen Link zu Google Maps bereitstellen, der schon die Zieladresse voreingestellt hat, so passiert die Datenübertragung des Benutzers nicht mehr auf Ihrer Website.

Google-AdWords

Für den Einsatz des Werbedienstes Google AdWords sind keinerlei Maßnahmen zu setzen, da Google in diesem Fall ausschließlich mit eigenen Nutzerdaten arbeitet.

Social Media PlugIns

Social Media PlugIns auf der Home-

page haben (für Websitebetreiber) den Vorteil, dass Inhalte der eigenen Website über Social-Media-Kanäle wie Facebook, Twitter, Instagram & Co einfach von Homepage-Besuchern geteilt werden können und damit eine größere Reichweite gewinnen. Ähnlich wie bei der Einbettung von YouTube Videos erhalten die Plattformen Daten über die Website-Besucher, bevor diese Inhalte teilen. Abhilfe schaffen hierfür PlugIns, die bewirken, dass der User die Buttons bewusst aktivieren muss oder dass erst nach einem Klick auf die Buttons eine Verbindung zur jeweiligen Social-Media-Plattform hergestellt wird.

Facebook Werbung (Facebook-Pixel)

Mit Facebook Werbeanzeigen erreicht man durch die Selektion von demographischen, geografischen und interessensspezifischen Merk- →



WENN'S EINFACH RUND LAUFEN SOLL

SICHERHEIT UND FUNKTIONALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU.
Ob Kamin freimachen, Querschnitte anpassen oder Kaminköpfe sanieren: Unsere engagierten MitarbeiterInnen hängen sich bei jedem Projekt so richtig hinein. Damit Sie eine ruhige Kugel schieben können. Mehr über unsere Leistungen und Services erfahren Sie auf kleveta.at

KLEVETA
KAMIN UND MEHR

malen verhältnismäßig günstig und treffsicher die gewünschte Zielgruppe. Oft sollen diese Werbeanzeigen einen Besuch bzw. eine Handlung (z.B. eine Bestellung) auf der eigenen Homepage bewirken. Um die Effektivität dieser Werbemaßnahmen messen zu können, muss ein Tool auf der Website implementiert werden, ein so genannter Facebook-Pixel. Dieser Pixel meldet Facebook wenn User über die Werbeanzeige die Homepage besucht bzw. die gewünschte Handlung ausgeführt haben. In diesem Fall genügt eine Information in der Datenschutzerklärung über die Verwendung des Facebook-Pixels und – um dem Widerspruchsrecht Genüge zu tun, da die Rechtsgrundlage hier berechtigtes Interesse ist – das Angebot einer Opt-Out Lösung.

Wird aber die Facebook Custom Audience über eine Kundenliste genutzt, oder ein erweiterter Abgleich über das Pixel-Verfahren in Anspruch genommen, ist vor Einsatz dieser Möglichkeiten, bei der gehashte Email-Adressen an Facebook übertragen werden, eine »informierte, freiwillige, jederzeit widerrufliche Einwilligung« der Personen, deren Email-Daten abgeglichen werden, notwendig, also ein Opt-In Verfahren nach Aufklärung des Kunden.

Datenschutzerklärung Homepage

Wenn Sie sich mit all Ihren Homepagefunktionen und Tools auseinandergesetzt und DSGVO-fit gemacht haben, gilt es noch, eine Datenschutzerklärung zusammenzustellen und auf der Homepage zu veröffentlichen. Um Ihren Informationspflichten aus der DSGVO nachzukommen, bedarf es einer Datenschutzerklärung, die Website-Besucher über Zwecke und Rechtsgrund der Verarbeitungsvorgänge, Rechte der betroffenen Personen (inkl. Widerspruchsrechte bzw. Opt-out Möglichkeiten), und der Ansprechperson in Ihrem Unternehmen aufklärt. ♦

Droht das Aus für Facebook-Seiten (»Fan-Pages«)?

Der Europäische Gerichtshof hat kürzlich entschieden, dass Betreiber von Facebook-Seiten (»Fanpages«) gemeinsam mit Facebook für die Verarbeitung personenbezogener Daten der Besucher ihrer Seiten zuständig sind.

Ein deutsches Bildungsinstitut wurde 2011 von der datenschutzrechtlichen Aufsichtsbehörde Schleswig-Holstein (ULD) aufgefordert, ihre Facebook-Seite zu schließen, weil weder das Bildungsinstitut noch Facebook die Besucher über Erhebung und Nutzung ihrer Daten informiert hat. Das Bildungsinstitut wehrte sich mit einer Klage und hielt dagegen, dass es für die Datenverarbeitung mangels Einflussnahme auf Mittel und Zweck nicht verantwortlich sei und das ULD daher direkt gegen Facebook vorgehen müsste.

Bei der Einrichtung einer Facebook-Seite wird ein Vertrag mit Facebook Ireland abgeschlossen. Facebook setzt Cookies in den Browsern der Besucher der »Fan-Page«, empfängt und verarbeitet diese und bietet sogar Dritten (z.B. Facebook Partnern) die Möglichkeit, Cookies zu setzen. Tatsächlich ist es so, dass Betreiber von Facebook-Seiten mit dem Feature »Insights« Zugriff auf anonymisierte Statistiken geboten wird, die Aufschluss über demographische oder geographische Informationen der User geben. Diese Funktion kann weder deaktiviert werden, noch sind Einwirkungs- oder Kontrollrechte gegeben. Dem Betreiber kann unter diesen Umständen nur schwer unterstellt werden, über Mittel und Zweck der Datenverarbeitung mitzuentcheiden. Doch das ULD setzt in seiner Argumentation bereits früher an und erklärte, dass bereits mit der Entscheidung für eine Facebook-Seite auch die Entscheidung über Mittel und Zweck der Datenverarbeitung falle.

Der EuGH folgte nun der Argumentation des ULD und stellt in seinem Urteil fest, dass ein Betreiber einer Facebook-Seite gemeinsam für die Verarbeitung personenbezogener Daten verantwortlich ist. Weiters führt der EuGH an, dass eine Datenschutzbehörde ihre Einwirkungsbefugnisse gegenüber einer Stelle in ihrem Hoheitsgebiet ausüben kann (z.B. gegenüber der besagten Wirtschaftsakademie), auch wenn der Verstoß von einem Dritten (Verantwortlichen) begangen wird. Damit ist also prinzipiell geklärt, dass die Datenschutzbehörde berechtigt ist, den Betreibern ihre Facebook-Seite zu untersagen. Nun ist wieder das Bundesverwaltungsgericht am Zug, das entscheiden muss, ob die Untersagung im konkreten Fall gerechtfertigt war. Außerdem hält der EuGH in seinem Urteil fest, dass sich die ULD auch an Facebook Germany richten kann. Denn – so der EuGH – betreibt ein außerhalb der EU ansässiges Unternehmen in mehreren EU-Mitgliedsstaaten Niederlassungen, kann die Datenschutzbehörde ihre Befugnisse auch gegen die Niederlassung in ihrem Hoheitsgebiet ausüben, selbst wenn diese nur auf bestimmte konzerninterne Angebote beschränkt ist.

Deswegen muss aber die eigene Facebook-Seite nicht unbedingt sofort gelöscht werden, aber es empfiehlt sich, die weitere Entwicklung aufmerksam zu beobachten. Erst einmal sollte abgewartet werden, wie das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts in dieser Angelegenheit lauten wird und ob die Datenschutzbehörden die Möglichkeit nutzen, sich direkt an Facebook zu wenden und damit Druck auf die Social-Media Plattform ausüben, für eine datenschutzkonforme Lösung zu sorgen.

Mit **IGEL** ist mein Erfolg programmiert!

Seit 1988.



www.IGEL.at

A | CZ | D | HU | HR | PL | RO | SK | SL



IMMOBILIENCARD
Der Berufsausweis für
Bauträger, Makler und Verwalter

www.immobiliencard.at



ÖVI Marktbericht 2017: Die Durchschnittswohnung im Landeshauptstädte-Vergleich

Auch heuer konnte der ÖVI in Kooperation mit IMMOUnited einen Marktbericht veröffentlichen, der auf tatsächlichen Transaktionszahlen beruht. In dieser ÖVI:News Ausgabe werfen wir einen Blick auf die Preise gebrauchter Wohnungen in den Landeshauptstädten.

VON SUSANNE PIRCHER

Im Fokus des ÖVI Marktbericht 2017 stehen die Wohnimmobilientransaktionen der neun österreichischen Landeshauptstädte, die 30 % aller Einwohner/-innen Österreichs beheimaten und knapp 40 % aller Wohnimmobilien-Transaktionen einen Marktplatz bieten. Wie im Vorjahr vervollständigt ein tabellarischer Anhang mit einer Übersicht aller Wohnimmobilien-Transaktionsdaten nach politischen Bezirken den Blick auf den österreichischen Markt.

Um einen kleinen Vorgeschmack auf den Marktbericht zu geben, nehmen wir die Preise für Durchschnittswohnungen in den

EUR 1.000 nicht sonderlich hoch ist. Das Mittelfeld wird von Bregenz angeführt, die definierte Standardwohnung ist dort um EUR 214.000 zu haben. Ähnlich ist das Preisniveau in Linz, Graz und Klagenfurt mit 160.000 bis 170.000 EUR. Merklich günstiger ist die Durchschnittswohnung in St. Pölten mit EUR 123.000. Für Eisenstadt konnte mangels ausreichender Daten kein valider Wert dargestellt werden. Zwischen der teuersten Durchschnittswohnung in Innsbruck um EUR 265.000 und der günstigsten Durchschnittswohnung in St. Pölten um EUR 123.000 beträgt die Preisdifferenz mehr als 100%. ♦

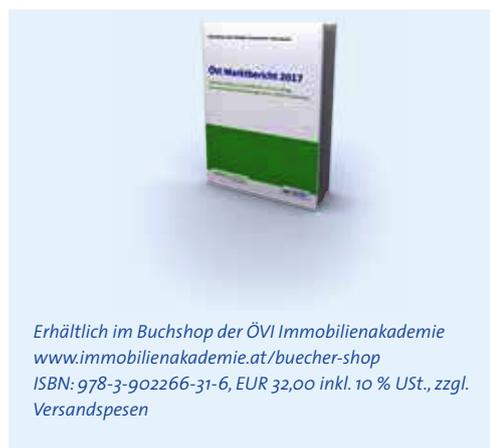


Susanne Pircher, BA,
ÖVI, Edition und
Kommunikation



neun Landeshauptstädten unter die Lupe.

Einen ersten Überblick zum Preisniveau in den einzelnen Landeshauptstädten bietet die Erhebung von (mittleren) Kaufpreisen für eine gebrauchte 70 bis 80 m² große Durchschnittswohnung als griffigen Vergleichswert. Wenig überraschend nehmen Innsbruck, Salzburg und Wien preislich gesehen die Top 3 Positionen im Ranking ein. Beachtlich ist, dass der Preis für die gebrauchte 70 bis 80 m² große Durchschnittswohnung in Innsbruck über jenem Salzburgs liegt, wenn auch freilich die Preisdifferenz von knappen



Mietpreisentwicklung in Wien

Anders als bei Eigentumswohnungen und Zinshäusern verläuft der Anstieg der Mietpreise wesentlich moderater.

VON ALEXANDER SCHEUCH UND MAXIMILIAN KAINZ



Dr. Alexander Scheuch,
Managing Director, Rustler
Immobilienreuehand
GmbH

Mietpreise und das »leistbare Wohnen« sind auch in diesem Jahr ein unverändert intensiv diskutiertes Thema. Leider kommt es immer wieder dazu, dass bei Berichten über dieses Thema nicht die tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge, sondern Angebotspreise aus dem Internet oder unpräzise Umfragen, die häufig nicht die Nettomieten analysieren, als Grundlage herangezogen werden. Die Mietpreise werden durch diese Vorgehensweise künstlich hoch »positioniert« und stimmen nicht mit den realen Mietpreisen überein. Teilweise werden wie oben erwähnt auch die Bruttomieten in Aussagen über den Mietmarkt herangezogen.

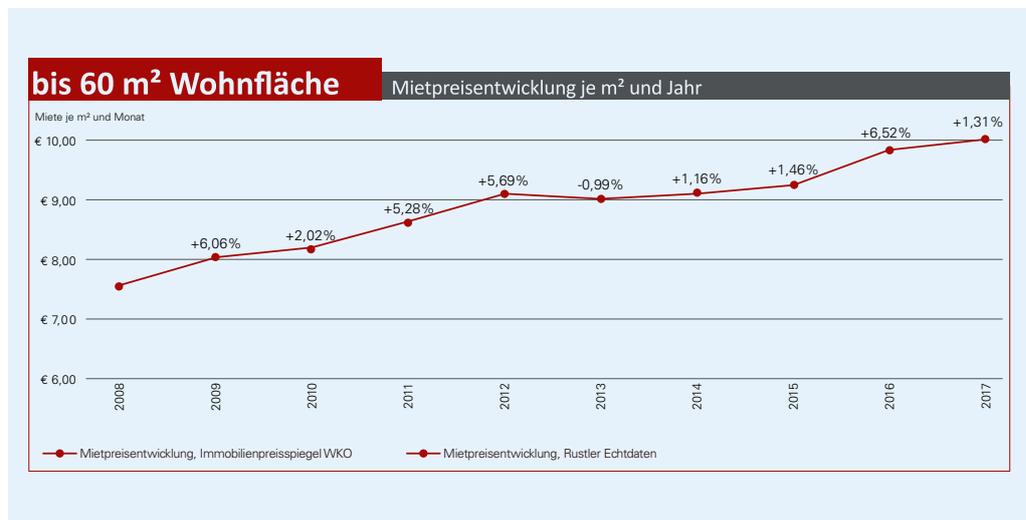
Das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe analysierte anhand von Echt-
daten über rund 5.000 Neuvermietungen

das Jahr 2018 ist jedoch eine Anhebung der Verwaltungskosten (Teil der Betriebskosten) zu erwarten, da sich die Sätze des Kategorie-mietzinses per Februar 2018 um rund fünf Prozent erhöht haben und diese die Grundlage für das Verwaltungshonorar eines Mietzinshauses bilden.

Im vergangenen Jahr konnte man anhand zahlreicher Neubauprojekte erkennen, dass der Trend zu eher kleineren bis mittelgroßen Wohnungen anhaltend ist. Dies hängt unter anderem auch damit zusammen, dass sich größere Wohnungen nach wie vor schwer vermieten lassen. Die folgenden Mietpreistabellen stellen die Mietzinsentwicklungen der letzten zehn Jahre dar. Die darin enthaltenen Mietpreise beziehen sich auf den Mietzins netto pro Quadratmeter Wohnnutz-



Mag. Maximilian Kainz,
Real Estate Valuation &
Research, Rustler Immobili-
entreuehand GmbH

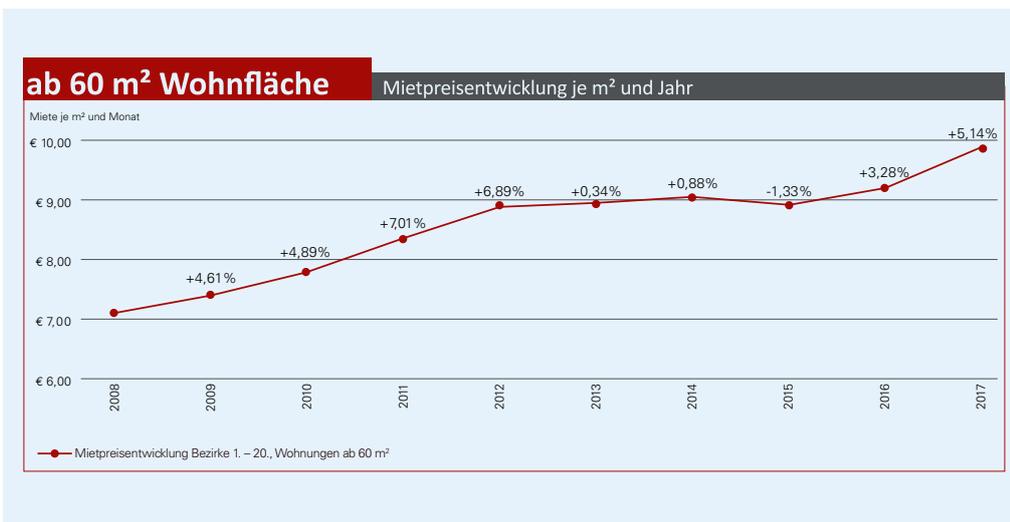


von Wohnungen der Ausstattungskategorie A in den Wiener Bezirken 1. bis 20. der letzten Jahre. Es liegen dabei auch die vollständigen Daten zu 2017 vor. Die Ergebnisse zeigen, dass die Mietpreise im Vergleich zum Jahr 2016 nur bei den Wohnungen ab 60 m² deutlich (+5,14 Prozent) gestiegen sind. Die Mietpreise der Wohnungen unter 60 m² sind lediglich um 1,31 Prozent gestiegen. Bei den Betriebskosten ist es im Jahr 2017 zu keinem über der Inflation liegenden Anstieg gekommen. Für

fläche exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die Entwicklungskurve zeigt deutlich, dass es über die Jahre zu keinen außergewöhnlichen Preisanstiegen gekommen ist.

Im Jahr 2017 wurde im Gesamtdurchschnitt für Wohnungen bis 60 m² ein Hauptmietzins von EUR 9,98 netto/m² Wohnnutzfläche und für Wohnungen ab 60 m² EUR 9,68 netto/m² Wohnnutzfläche bezahlt.

Neben dem oben erwähnten Trend kleinerer Wohnungen, der sich auch anhand →



der Grundrissgestaltung bei Neubauprojekten in Wien dokumentieren lässt, haben Eigentümer kleinerer Wohnungen den Vorteil, dass diese einerseits einen höheren Mietpreis pro Quadratmeter erzielen und andererseits in der Regel von einem kurzen Leerstand betroffen sind.

Zusammenfassend kann über die Miet-

preisentwicklung der vergangenen Jahre gesagt werden, dass es zu keinem außergewöhnlichen Anstieg der Mietpreise gekommen ist. Den Berichten über explosive Mietpreissteigerungen kann daher nicht zugestimmt werden, da als Basis für die Berechnungen oft falsche Grundlagen herangezogen werden. ♦



CONTHAUS
Immobiliensoftware

CONTHAUS

mit integriertem CRM & WEB

... einfach mehr Zeit für Wichtiges!





Innovation aus Tradition!

Überzeugen Sie sich, vereinbaren Sie einen Vorführtermin: conthaus@kontakt.at, www.conthaus.at





OIZ 
ÖSTERREICHISCHE IMMOBILIEN ZEITUNG

Das führende Informationsmedium der heimischen Immobilienbranche
SERIÖS – VERSTÄNDLICH – ÜBERSICHTLICH

Monatlich erreicht die OIZ

- alle Immobilienmakler
- alle Hausverwaltungen
- alle Bauträger

Kontakt

Andrea Ipsmiller

M +43 (0)664 422 04 52

E andrea@ipsmiller.net

www.oiz.at

Vertreterpauschale Immobilienmakler

In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (Ro 2015/13/0009 vom 31. Mai 2017) wurde eine positive Entscheidung für einen Versicherungsvertreter veröffentlicht, die unseres Erachtens auch für den Beruf des Immobilienmaklers interessant ist.

VON WALTER STINGL

Ein angestellter Vertreter kann im Rahmen seiner Arbeitnehmerveranlagung fünf Prozen der Bemessungsgrundlage, höchstens EUR 2.190,00 jährlich geltend machen (§ 16 Ab 3 EStG). Entscheidend ist, dass vom Steuerpflichtigen eine Tätigkeit ausgeübt wird, die dem Abschluss konkreter Aufträge dient. Die Hälfte der Gesamtarbeitszeit muss im Außendienst verbracht werden. Dabei ist der Zweck dieser Tätigkeit die Anbahnung sowie der Abschluss von Geschäften und die Kundenbetreuung. Demnach ist auch die Vermittlungstätigkeit im Außendienst, mit dem Erwerb von Provisionsansprüchen, darunterfallend.

Damit der Arbeitnehmer das Vertreterpauschale geltend machen kann, muss er eine vom Arbeitgeber ausgestellte Bestätigung verlangen und dem Wohnsitzfinanzamt vorlegen. Diese Bestätigung darf dieser nur dann ausstellen, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Arbeitnehmer ausschließlich eine Vertretertätigkeit ausübt, und mehr als die Hälfte der Arbeitszeit im Außendienst zum Zwecke der Anbahnung des Abschlusses von Geschäften unterwegs ist.

Tipp: Vorrangiges Ziel der Tätigkeit muss jedenfalls die Herbeiführung von Geschäftsabschlüssen für den Arbeitgeber sein. ♦



Ing. Mag. Walter Stingl ist Verfasser einschlägiger Publikationen im Bereich Immobiliensteuerrecht.



Denk Immobilien
BESTENS verwalten.

Immobilienversicherung NEU

- Wohnraumhygiene-Baustein
- Schädlingsbekämpfung
- Haustechnik-Baustein

Die Big Five der Immobilienversicherung:

- **§ 21 MRG/Unterversicherungsverzicht**
Völliger Unterversicherungsverzicht gem. § 21 Mietrechtsgesetz, wenn nach einem aktuellen SV Gutachten, oder dem neuen m² Nutzflächen-Rechner, die VS ermittelt wird.
- **Bis zu 10 Millionen Gebäude-Haftpflichtsumme möglich**
Wenn die Schadenssumme nicht ausreicht, haften die Gebäudeeigentümer/Wohnungseigentümer mit ihrem Privatvermögen!
- **Bis zu 26 Sublimate, die zusätzlich zur Gebäudesumme zur Verfügung stehen**
Gerade bei Gasexplosionen oder Brandschäden erreicht die Schadenssumme oft die Grenze der versicherten Gebäudesumme. Werden Sublimate innerhalb dieser Gebäudesumme versichert, ist schnell diese Grenze überschritten. Hier ist es dann wichtig, sämtliche Sublimate zusätzlich zu erhalten.

- **Kanalrohrrersatz bei Inliner bis zu 48 Meter inkl. unbekannte Schäden**
Bis 48 Meter Inliner-Ersatz bei Kanalgroßschäden inkl. unbekannter Vorschäden (unabhängig davon, ob die Kanalschäden in der Laufzeit unseres Vertrages oder vorher passierten).
- **Wohnraumhygiene/Schädlingsbekämpfung**
Desinfektionskosten nach Todesfall
Kosten für Legionellenbeseitigung
Kostenersatz nach Mietnomaden
Entrümpelung bei Verlassenschaften ohne Erben
Kosten zur Schädlingsbekämpfung



UNIQA Österreich Versicherungen AG, Untere Donaustraße 21, 1029 Wien, Sitz: Wien, FN 63197m Handelsgericht Wien, DVR: 0018813

Der Schutz meines Immobilienmaklerrechts

Der amerikanische Trend des schnellen Verklagens hat auch in Österreich Einzug gefunden. Wurden früher Streitigkeiten noch mehrheitlich einvernehmlich und ohne Beziehung der Justiz gelöst, so werden nun ohne Verzögerung Rechtsanwälte mit der Sache betraut. **VON ANDREAS HÖBINGER UND JOHANN GROSS**



Mag. Andreas Höbinger,
Rechtsabteilung GROSS
Versicherungsmakler
GmbH

Galten früher Handschlagqualität und mündliche Abreden als Qualität erster Güte so sind sie in heutiger Zeit gefundenes Fressen der Advokaten. Europäische und österreichische Gesetze setzen den Verbraucher auf den erhabenen Thron, ein Gerichtsverfahren ähnlich einer »Inquisition«. Ein missverständenes Wort durch den Kunden dort, ein nicht vorgelegtes Schriftstück da und der sicher geglaubte Rechtsstreit entwickelt sich zu einem kostenexplodierenden Albtraum.

Rechtsschutz für Immobilienmakler

Die GROSS Versicherungsmakler GmbH hat daher für den Fachverband der Immobilien-treuhänder der WKO zwei separate Rechtsschutzrahmenverträge mit der ARAG Rechtsschutzversicherung AG und D.A.S Rechtsschutz AG ausgearbeitet. Diese übernimmt für den einzelnen Immobilienmakler unter anderem:

- ◆ Anwaltskosten
- ◆ Gerichtskosten
- ◆ Kostensätze für die Bestellung von Sachverständigen
- ◆ Aufwandskosten der Zeugenbestellung
- ◆ unter Umständen die Veröffentlichungskosten in Printmedien

Kurz gesprochen all jene Kosten, die leicht und gerne die Anspruchshöhe übersteigen. Ein Gerichtsverfahren um ein Honorar von EUR 10.000,00 kann aufgrund von eingeholten Gutachten, dem hohen Aufwand der Rechtsanwälte und der langen Dauer gut und gerne ca. EUR 15.000,00 an Gerichtskosten verursachen. Gewinnt man den Prozess unerwartet nur zur Hälfte, so hat man meistens auch die Hälfte der Gerichtskosten von EUR 7.500,00 zu übernehmen – ein Pyrrhussieg par excellence.

Die Rechtsschutzversicherung ist daher eine weitere unumgängliche Absicherung für den eigenen Betrieb und das eigene Wohlbefinden. Denn nicht nur die passive Prozessführung sondern auch die aktive klagsweise Durchsetzung meiner Rechte ohne Kostentragungsrisiko wird dadurch ermöglicht. Bei der Konzipierung des Rahmenvertrags wurde deshalb besonders darauf Acht gelegt, dass diese Versicherung auch für alle österreichischen Immobilienmakler anwendbar ist. Je nach Betriebsgröße werden maßgeschneiderte Angebote erstellt.

Damit neben der beruflichen Tätigkeit der Privatbereich nicht zu kurz kommt, wurde auch dieser in den Vertrag inkludiert. Für den Immobilienmakler und seine im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen besteht eine Deckung für alle gängigen Risiken wie etwa Schadenersatz-, Straf-, Beratungs- und Vertragsrechtsschutz.

Ich habe bereits eine Rechtsschutzversicherung, warum sollte ich wechseln?

Der Hauptgrund ist eindeutig der Allgemeine-Vertrags-Rechtsschutz. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit verfügt Ihre derzeitige Rechtsschutzversicherung nicht über diese Deckung, die im heutigen Berufsleben mit unzähligen Vertragsabschlüssen jedoch unabdingbar ist.

Haben Sie also schon eine Rechtsschutzversicherung, so entfällt bei einem Wechsel die Wartefrist. Im Rahmen der Vertragshandlungen konnte von der GROSS Versicherungsmakler GmbH ein Wartefristenverzicht durch die Versicherer erreicht werden.

Ein Abschluss einer Rechtsschutzversicherung sollte daher für alle Immobilienmakler ein besonderes Anliegen sein. Fragen Sie Ihren Versicherungsmakler oder wenden Sie sich an uns! ◆



Johann Gross, Geschäftsführer GROSS Versicherungsmakler GmbH

Schadenbeispiele

◆ Versicherungsvertragsrechtsschutz:

Im Zuge einer Schadenabwicklung verweigerte die Berufshaftpflichtversicherung aufgrund einer Obliegenheitsverletzung den Leistungseintritt. Nach einer Deckungsklage gegen den Haftpflichtversicherer stellte das Gericht fest, dass die Obliegenheitsverletzung dem Versicherungsnehmer nicht vorzuwerfen war und verpflichtete den Versicherer zum Ersatz des Schadens.

◆ Allgemeiner-Vertragsrechtsschutz:

Aufgrund der guten Wirtschaftslage entschließt sich der Versicherungsnehmer seine EDV-Anlage zu überarbeiten und eine neue Software zu installieren. Das neue Betriebssystem ist jedoch nicht mit dem Arbeitsprogramm kompatibel und führt zu häufigen Abstürzen des Systems. Der Verkäufer beharrte auf seine vertragsgemäße Erfüllung und verlangte den vollen Leistungslohn. Das Gericht entschied zu Gunsten des Versicherungsnehmers.

Die Rechtsschutzversicherung bietet Schutz und dank des von der GROSS Versicherungsmakler GmbH mit der ARAG Rechtsschutzversicherung AG und D.A.S Rechtsschutz AG ausgearbeiteten Rahmenvertrags können nun auch Immobilienmakler diese Absicherung in Anspruch nehmen.



JETZT NEU!

Rechtsschutzversicherung für Immobilienmakler WKO Rahmenvertrag

ab Juli 2018 auch online zu beantragen auf www.gross-gross.eu



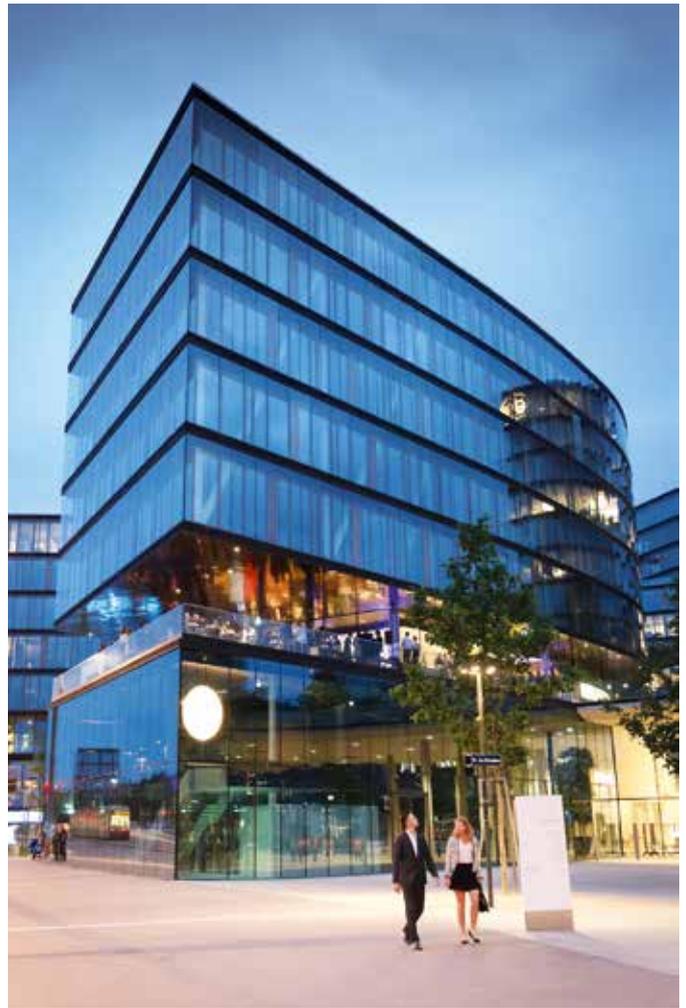
Der Gebäudeversicherer



ÖVI Generalversammlung und Sommerfest 2018

Am 7. Juni 2018 fand die ordentliche Generalversammlung des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft statt. Im Anschluss lud der ÖVI seine Mitglieder, Partner und Freunde zum Sommerfest im Erste Campus. 







Darauf kann man bauen.

derStandard.at/Immobilien

**JETZT
FINDEN!**

Tausende Häuser und Wohnungen bei nur einer Besichtigung: Österreichs attraktivstes Immobilienangebot finden Sie im STANDARD und auf derStandard.at

Der Haltung gewidmet.

derStandard.at

DER STANDARD

BUCHTIPP

SCHWIMANN, KODEK

ABGB Praxiskommentar – Band 5



Der ABGB Praxiskommentar gilt als Klassiker unter den Nachschlagewerken. Für Immobilieninteressierte erweist sich insbesondere der Band 5 mit seinen Ausführungen zum ABGB Bestandsrecht als wertvolle Informationsquelle. Bewährt hat sich auch das unveränderte Konzept des Kommentars übersichtliche Gliederung und die Darstellung der Anmerkungen als Fußnoten, der sich bewusst vor allem an Praktiker wendet.

Schwimann Michael, Kodek Georg E.

ABGB Praxiskommentar – Band 5 (4. neu bearbeitete Auflage, 12/2014)
ISBN: 978-3-7007-5854-9, Lexis Nexis Verlag

Neue Mitglieder im ÖVI

Wir freuen uns über folgende neue ÖVI Mitglieder:

Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH, IMSER & RIGELE Immobilienbewertung GmbH, Immobilienbüro Franz F. Hofmann GmbH, Falkner GmbH Tirol, City Real Treuhand GmbH, Immobilienverwaltung Schobesberger GmbH, Paul Immobilien. Investment. GmbH, Almemo Ing. Karl Oberreiter, Landhaus Immobilien Vermittlung und Verwaltung GmbH. ♦

ONLINETIPP

Besuchen Sie uns auf Facebook.

→ www.facebook.com/ovi.at



ÖVI – kurz informiert

Save the date:

♦ 5. ÖVI Verwaltertag, Crown Plaza Salzburg:

8.-9. November 2018

♦ ÖVI Stadtentwicklungstag, im Erste Campus Wien:

27. November 2018

Hotlines exklusiv für ÖVI Mitglieder



Mietrecht oder Wohnungseigentumsrecht:

Hotline von Mag. Christoph Kothbauer, von 09:00 – 11:00 Uhr unter (0676) 748 60 23: Die Termine sind im LogIn-Bereich der ÖVI Homepage ersichtlich.



Steuer und Abgaben:

Hotline von Kanzlei Stingl-Top Audit. Unter office@stingl.com beantworten Prof. Ing. Mag. Stingl, Mag. Katharina Pinter, Mag. Bernhard Woschnagg MSc. Ihre Anfragen.



Versicherungsfragen:

Hotline von Herbert Jindracek, Firma Consecura, unter (0699) 171 34 799.



Vertragsrecht (Mietvertrag, Kaufvertrag, BTVG):

Dr. Christian Reimitz, Dr. Rudolf Hauswirth, Mag. Thomas Hafner, während der Bürozeit unter (01) 51430.



Makler-Hotline:

RA Dr. Herbert Gartner, während der Bürozeit unter (01) 586 62 10.

Lehrgänge und Seminare Herbst 2018

Vorbereitungslehrgang zur Sachverständigenprüfung CIS ImmoZert und Gerichts-SV

Wien, 14.09.2018 – 18.01.2019
Kufstein, 21.09.2018 – 16.01.2019

Verwalterassistent/-in zertifiziert gem. ONR 43002-1

Wien, 20.09.2018 – 13.11.2018
Graz, 25.09.2018 – 06.11.2018

Maklerassistent/-in zertifiziert gemäß ONR 43001-1

Wien, 24.09.2018 – 14.11.2018
Graz, 25.09.2018 – 06.11.2018
Schwechat, 13.11.2018 – 17.01.2019

Vorbereitungskurs auf die Befähigungsprüfung Bauträger/-in

Schwechat, 12.10.2018 – 05.04.2019

Immobilienbuchhalter/-in

Wien, 10.09.2018 – 04.12.2018

Vorbereitungskurs auf die Befähigungsprüfung Immobilienmakler/-in und Immobilienverwalter/-in

Wien, 17.09.2018 – 01.03.2019

Der Lagezuschlag auf dem Prüfstand – Die Vertretung vor der Schlichtungsstelle in der Praxis

Mag. Christian Wolf,
Mag. Markus Reithofer, MSc, MRICS, CIPS, REV, CIS ImmoZert
Wien, 08.10.2018, 13:00 – 18:00 Uhr

Englisch für Immobilien-treuhänder/-innen

Mag. Ulrike Huttar
Wien, 29.10.2018, 09:00 – 13:00 Uhr

Mietvertragsmuster

RA Dr. Werner Loos
Wien, 22.10.2018, 09:00 – 13:00 Uhr

Das 1x1 der Beauftragung von Bauleistungen für Hausverwaltungen

DI Martin Benesch
Wien, 29.10.2018, 09:00 – 13:00 Uhr

Abrechnungen im Wohnrecht

ObSenRat iR Dr. Peter Heindl,
Prof. DI Dr. Wolfgang Kahlig
Wien, 30.10.2018, 09:00 – 17:00 Uhr
Innsbruck, 21.11.2018, 09:00 – 17:00 Uhr

Details und weitere Termine finden Sie auf www.immobiliienakademie.at

FLOWFACT
Relations. Apps.

Ihr neuer Weg zum Immobilienerfolg

direct hAPPY® ist Ihre neue Premiümlösung für Akquise, Marketing und Vertrieb. Inklusive App für unterwegs, eindrucksvoller Website und attraktiver, aktuelle Exposé-Vorlagen.

Profitieren Sie von Spezial-Konditionen für ÖVI-Mitglieder unter: www.flowfact.at/oevi



T +43 1 796 10 44 17
F +43 1 796 10 44 817

info@flowfact.at
www.flowfact.at/oevi

ALLES UNTER EINEM DACH.

UNSERE WOHNHAUS-VERSICHERUNG:

Die Wohnhaus-Versicherung der Wiener Städtischen in den Varianten BASIC, CLASSIC und PREMIUM mit flexiblen Erweiterungsmöglichkeiten für Miet-, Eigentums- oder Genossenschaftswohngebäude – inklusive Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung.

Nähere Infos bei Herrn Manfred Kadanka unter
050 350-22570 oder m.kadanka@wienerstaedtische.at

IHRE SORGEN MÖCHTEN WIR HABEN

WIENER 
STÄDTISCHE
VIENNA INSURANCE GROUP

Der Wert Ihres

Hauses hängt von

Lage, Zustand &

Wartung ab. Zwei davon

können Sie mit

einem Anruf steigern:

05 / 7999 100

Alles rund ums Haus. Alles aus einer Hand.

Dafür garantieren unsere Spezialisten, v.l.n.r.: Taubenabwehr und Höhenarbeiter Nedim Mehmedovic, Baumeister DI Peter Krammer, Gärtner Gerhard Kellner. Mehr Information unter 05 / 7999 100 oder www.attensam.at



WENN'S EINER KANN, DANN

ATTENSAM

HAUSBETREUUNG, WINTERSERVICE
HAUSTECHNIK & WARTUNG