

Baugenossenschaften und neuer Datenschutz

Das revidierte Datenschutzgesetz DSG tritt am 1. September 2023 in Kraft. Das neue DSG ist eine Angleichung an das Datenschutzniveau der EU. Welche Konsequenzen haben die neuen Anforderungen für Baugenossenschaften?

Unter der Bearbeitung von Daten natürlicher Personen versteht man unter anderem die Beschaffung, Speicherung, Aufbewahrung, Verwendung, Veränderung, Bekanntgabe, Archivierung oder Löschung. Grundsätzlich ist die Datenbearbeitung durch Private – also zum Beispiel Wohnbaugenossenschaften – erlaubt, solange die Grundsätze des Datenschutzrechts beachtet werden. Einer der wichtigsten datenschutzrechtlichen Grundsätze ist jener der Zweckbindung. So dürfen Personendaten nur zu dem Zweck bearbeitet werden, für den sie erhoben wurden, der gesetzlich vorgesehen oder aus den Umständen ersichtlich ist. Eine weitergehende oder anderweitige Bearbeitung ist demnach nicht erlaubt. So dürfen beispielsweise die Daten von Wohnungsinteressenten ohne deren Zustimmung nicht an andere Liegenschaftsverwaltungen weitergegeben werden.

Verhältnismässigkeit

Ein weiterer wichtiger Grundsatz ist derjenige der Verhältnismässigkeit. Dieser sieht vor, dass nur Daten beschafft und bearbeitet werden dürfen, die geeignet und objektiv gesehen erforderlich sind, um den Zweck zu erreichen. So darf die Verwaltung Auskünfte über die finanziellen Verhältnisse der künftigen Mieterschaft verlangen, damit sie sich versichern kann, ob die Mieterschaft die Miete bezahlen können wird. Jedoch unzulässig sind auch weiterhin zum Beispiel Fragen zu allfällig bestehenden Leasing- oder Abzahlungsverträgen.

Informationspflicht

Von grosser Bedeutung sind auch die Informationspflichten, die der Datenbearbeiter gegenüber den Betroffenen

wahrnehmen muss. Diese werden mit der Revision des DSG noch erhöht. Der Datenbearbeiter muss die betroffenen Personen mindestens über die Beschaffung der Daten, deren Bearbeitungszweck, seine Identität und den Kreis der die Personendaten empfangenden Stellen informieren. Dies kann in einer sogenannten Datenschutzerklärung erfolgen, die beispielsweise in das Anmeldeformular für Mietinteressierte und in den Mietvertrag integriert werden kann sowie auf der Website der Genossenschaft abrufbar sein sollte.

Recht über die Daten

Das neue Recht stärkt auch die Rechte der durch die Personendatenbearbeitung betroffenen Personen. Sie können weiterhin Auskunft über die bearbeiteten Daten verlangen – unter anderem auch, dass ihre Daten berichtigt, vernichtet oder die Bearbeitung gesperrt wird. Allerdings sieht das Gesetz Rechtfertigungsgründe für rechtmässig beschaffte Daten vor. So ist eine Datenbearbeitung nicht widerrechtlich, wenn Personendaten über einen Vertragspartner in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrags bearbeitet werden. So dürfen rechtmässig beschaffte Daten zur Mieterschaft solange bearbeitet werden, wie ein Mietvertrag besteht oder mit der Geltendmachung von Ansprüchen zu rechnen ist. Anschliessend sind die Daten aber zu vernichten oder zu anonymisieren. Zu erwähnen ist auch, dass mit dem neuen DSG bei vorsätzlicher Verletzung gewisser Bestimmungen des DSG happige Bussen drohen können. Der Gesetzgeber hat die Maximalbusse auf CHF 250 000 angehoben.

Andrea Meule



Ratgeber Recht

Andrea Meule ist Rechtsanwältin und Notarin in der Kanzlei Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Luzern.



Résumé

La loi révisée sur la protection des données (LPD) entrera en vigueur le 1er septembre 2023. La nouvelle LPD s'accompagne parfois d'un alignement sur le niveau de protection des données de l'UE. La loi sur la protection des données entre en jeu dès lors que des données personnelles sont traitées. En principe, le traitement des données par des personnes privées – par exemple des coopératives d'habitation – est autorisé tant que les principes du droit de la protection des données sont respectés.

Il s'agit notamment des principes de finalité, de proportionnalité et d'obligation d'information. Le nouveau droit renforce les droits des personnes concernées par le traitement de données personnelles. En outre, les amendes maximales en cas de violation intentionnelle de certaines dispositions de la LPD ont été portées à CHF 250 000. En résumé, les coopératives d'habitation devront continuer à l'avenir à respecter les principes de traitement déjà en vigueur aujourd'hui.