

Verwalter und Wohnungseigentümer sind gemeinsam für die Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung verantwortlich und die Wohnungseigentümer können dem Verwalter hierfür eine Sondervergütung zubilligen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgericht Mannheim (AG Mannheim) vom 11.09.2019, 5 C 1733/19 WEG

I.

Im Mai 2018 ist die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten. Die von ihr neu aufgeworfenen Fragen sind noch längst nicht beantwortet. Die vorliegende Entscheidung des AG Mannheim zeigt aber, dass Wohnungseigentümer und Verwaltung gemeinsam für die Einhaltung der DSGVO sorgen müssen. Die Entscheidung zeigt auch, dass dem Verwalter hierfür eine Sondervergütung gezahlt werden kann.

II.

Kläger und Beklagte bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). In einer Eigentümersammlung vom Januar 2019 haben die Wohnungseigentümer mehrere Beschlüsse zur Umsetzung der DSGVO gefasst:

- Der Verwalter sollte mit der Erstellung eines datenschutzrechtlichen Verarbeitungsverzeichnisses beauftragt werden und hierfür eine Vergütung von EUR 200,00 zzgl. Umsatzsteuer erhalten sollte
- Es sollte ein datenschutzrechtlicher Auftragsverarbeitungsvertrag zwischen WEG und Verwalter geschlossen werden, der Verwalter sollte berechtigt sein, im Namen der WEG datenschutzrechtliche Auftragsverarbeitungsverträge zwischen WEG und Handwerkern, Lieferanten usw. abzuschließen und fortlaufend das Datenschutzmanagement durchführen, hierfür sollte er pauschale Vergütungen erhalten
- Schließlich sollte der Verwalter in Erfüllung der datenschutzrechtlichen Informationspflichten den Eigentümern bzw. Nutzern ein Informationsschreiben übersenden und hierfür eine einmalige Vergütung von EUR 100,00 zzgl. Umsatzsteuer erhalten.

Der Kläger wandte sich gegen diese Beschlüsse mit der Anfechtungsklage. Das AG Mannheim hat diese zurückgewiesen. Wohnungseigentümer und Verwalter seien gemeinsam dafür verantwortlich, die nach der DSGVO bestehenden Pflichten zu erfüllen. Auch die gezahlten Sondervergütungen seien nicht zu beanstanden. Zwar gehöre es zu den Pflichtaufgaben des Verwalters die aus der DSGVO folgenden Pflichten zu erfüllen. Für solche zwingenden Aufgaben könne er auch keine zusätzliche Vergütung verlangen. Allerdings könnten die Wohnungseigentümer für einen besonderen Verwaltungsaufwand Sondervergütungen mit dem Verwalter beschließen (siehe § 21 Abs. 7 WEG). Die Erfüllung der aus der DSGVO folgenden Pflichten sei ein besonderer Verwaltungsaufwand, so dass die Sondervergütung beschlossen werden konnte.

III.

1.

Nach der DSGVO treffen den Verantwortlichen der Datenverarbeitung verschiedene Pflichten, nicht zuletzt die Informationspflichten gegenüber den durch die Datenverarbeitung Betroffenen. „Verantwortlicher“ im Sinne der DSGVO ist die natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet (Art. 4 Nr. 7 DSGVO).

Es spricht daher vieles dafür, dass nach dieser Definition tatsächlich Wohnungseigentümer und Verwaltung gemeinsam für die Einhaltung der aus der DSGVO folgenden Pflichten verantwortlich sind. Es entspricht daher ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn wie in der besprochenen Entscheidung zur Umsetzung der DSGVO entsprechende Beschlüsse gefasst werden. Zur Vermeidung von Ordnungsgeldern ist dies auch dringend anzuraten.

2.

in vielen Verwalterverträgen werden die durch die DSGVO neu hinzugetretenen zusätzlichen Aufgaben noch nicht eingepreist sein. Für Verwalter stellt sich daher die Frage, ob Sie diese Pflichten unentgeltlich erbringen müssen.

Die Entscheidung des AG Mannheim unterstreicht, dass es sich bei den aus der DSGVO folgenden Aufgaben nicht um freiwillige Sonderleistungen handelt, sondern um Pflichtaufgaben. Für diese kann der Verwalter keine Sondervergütung verlangen. Die Auffassung des AG Mannheim, dass die Erfüllung der aus der DSGVO folgenden Pflichten ein besonderer Verwaltungsaufwand sei ist meines Erachtens unbestreitbar. Es entspricht daher ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer hierfür eine Sondervergütung beschließen.

IV.

Wohnungseigentümer und Verwalter sind gemeinsam verantwortliche im Sinne der DSGVO. Soweit noch nicht erfolgt sollten hier entsprechende Beschlüsse erfolgen. Hierfür sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. Für die hieraus folgenden zusätzlichen Aufgaben der Verwaltung können die Eigentümer eine Sondervergütung beschließen. Auch hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert, um keine Fehler zu machen.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung