

Lücken und Tücken beim Datenschutz – Immobilien im Visier

David Schwaninger | 7. Digital Real Estate Summit 2022





David Schwaninger

Rechtsanwalt, LL.M.

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht


Partner Blum&Grob Rechtsanwälte AG

Head WG Real Estate

Co-Head WG IP/IT

Mitglied building SMART Schweiz WG BIM/FM

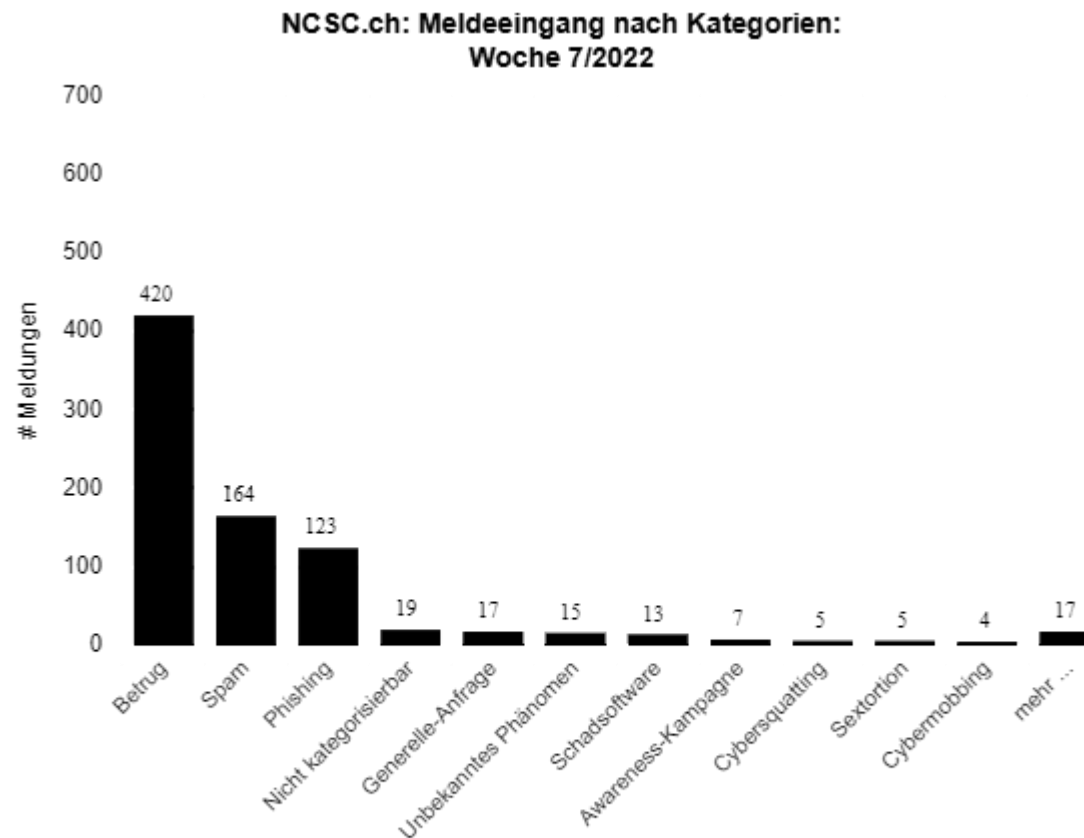
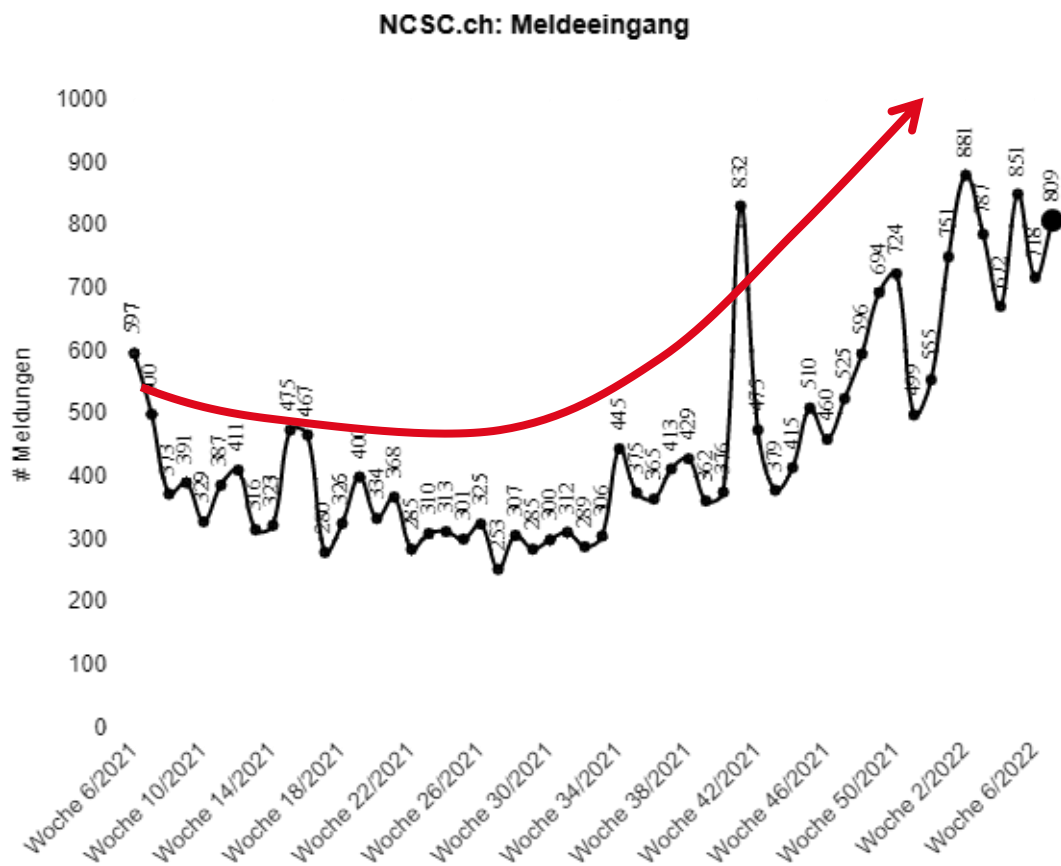
Mitglied und Gründer bSI WG LAW@BIM



Verletzungen der Datensicherheit: Die Gefahr ist näher als Sie denken

Beunruhigender Trend

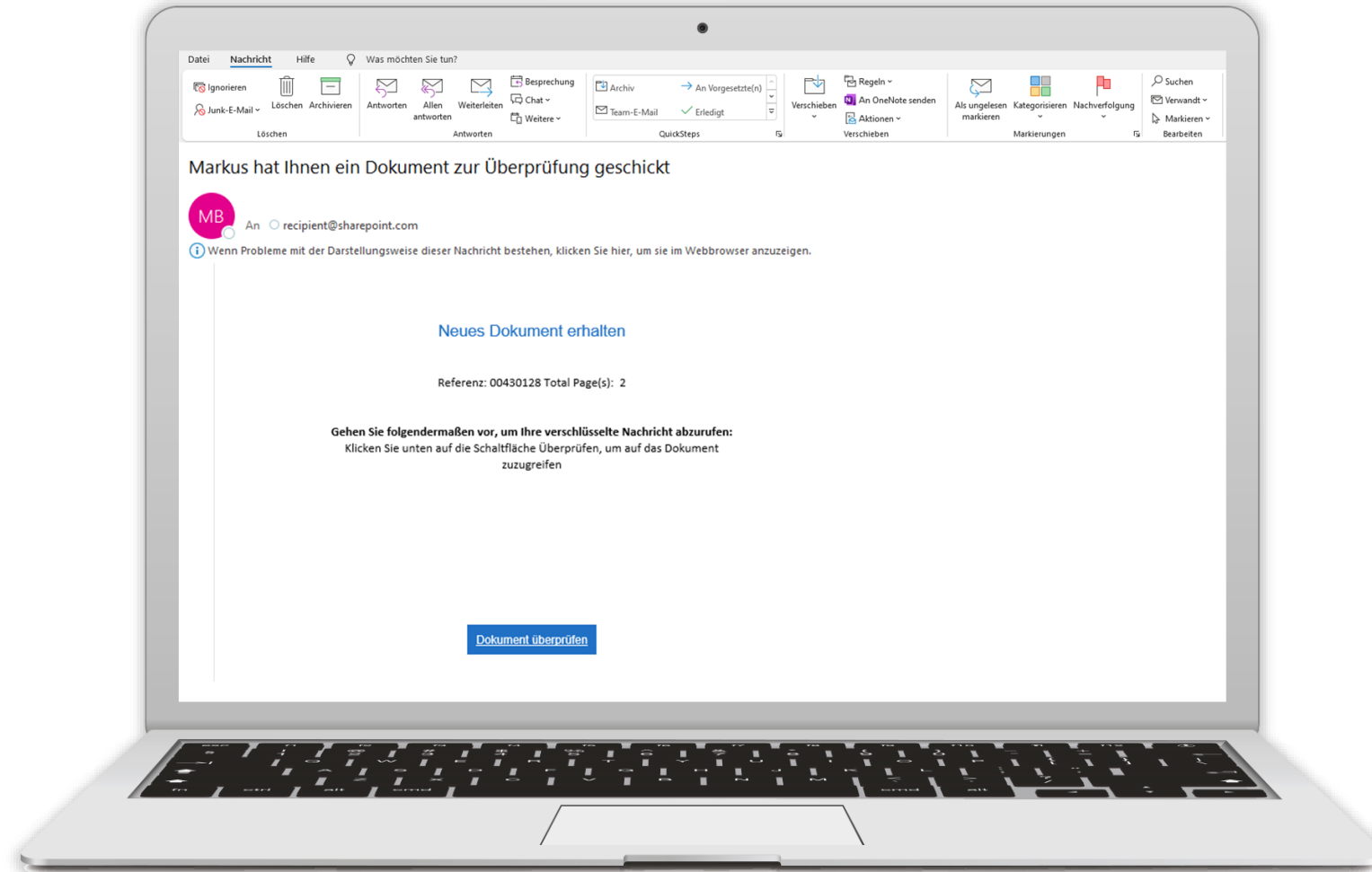
Die Anzahl von Cyberangriffen wächst



■ Total 809 Meldungen in Woche 7/2022

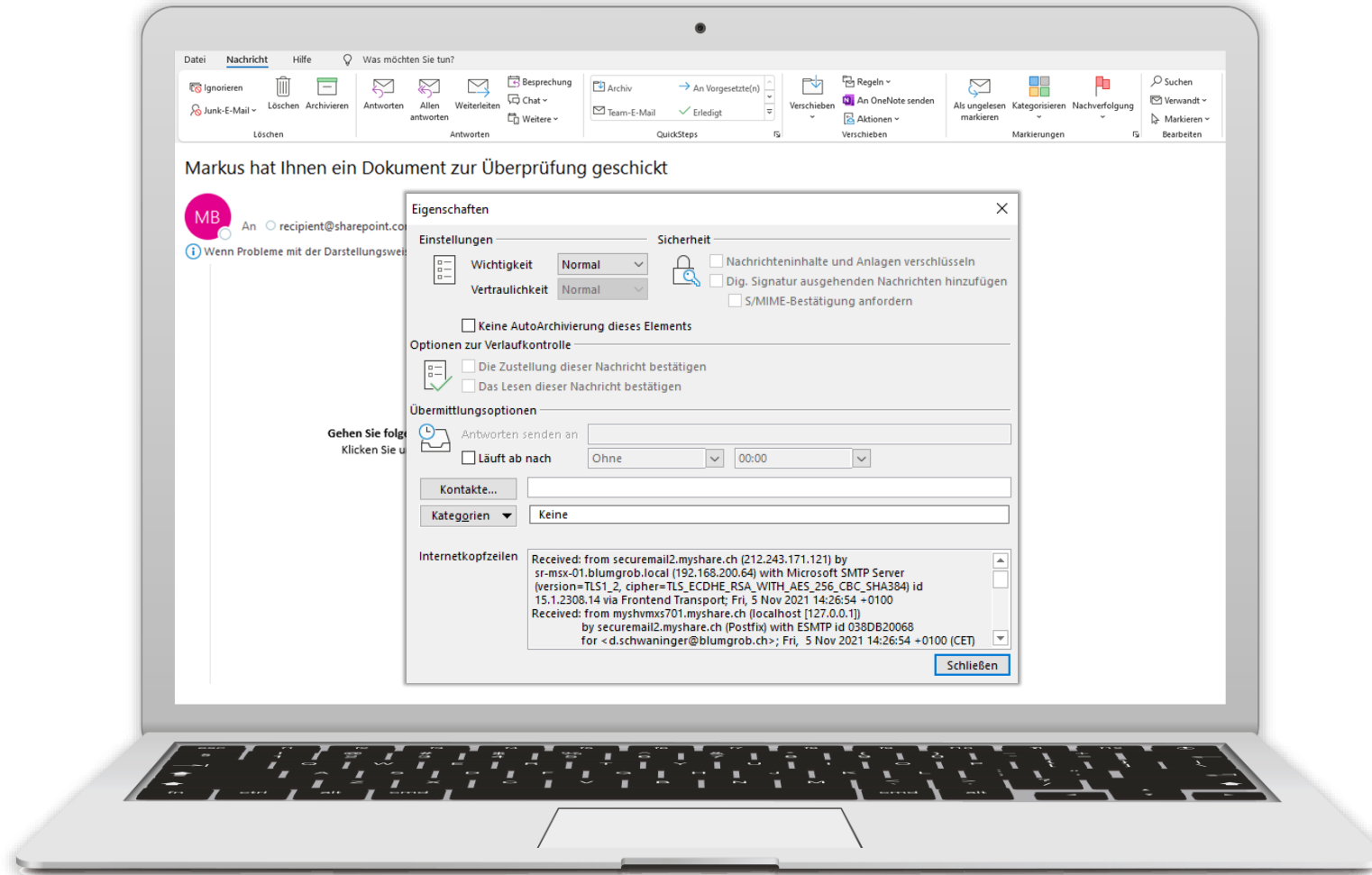
Der aktuelle Vorfall

Es kann ziemlich harmlos aussehen



Der aktuelle Vorfall

Gratulation! Sie wurden gehackt.



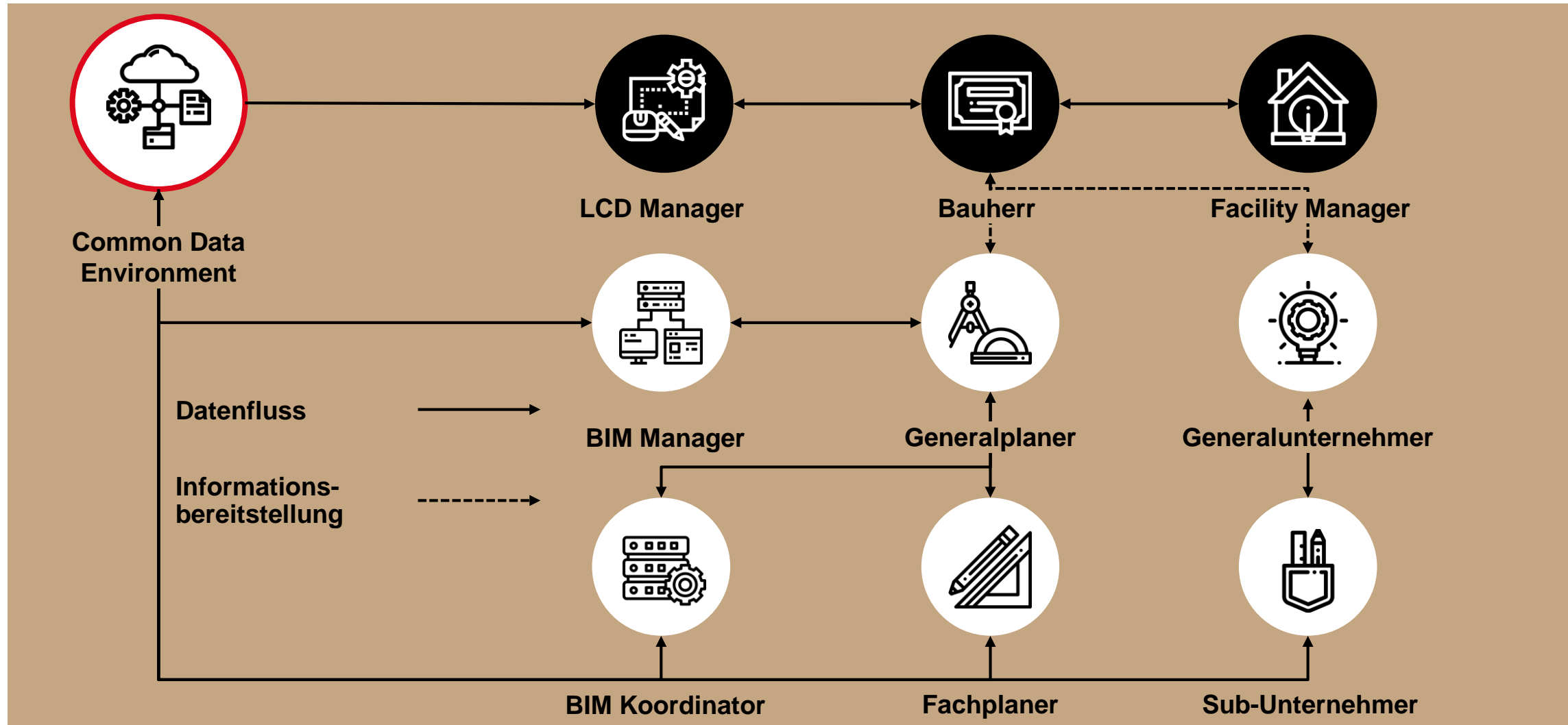


Das ist bloss ein Klick...

der eine Kettenreaktion auslösen kann

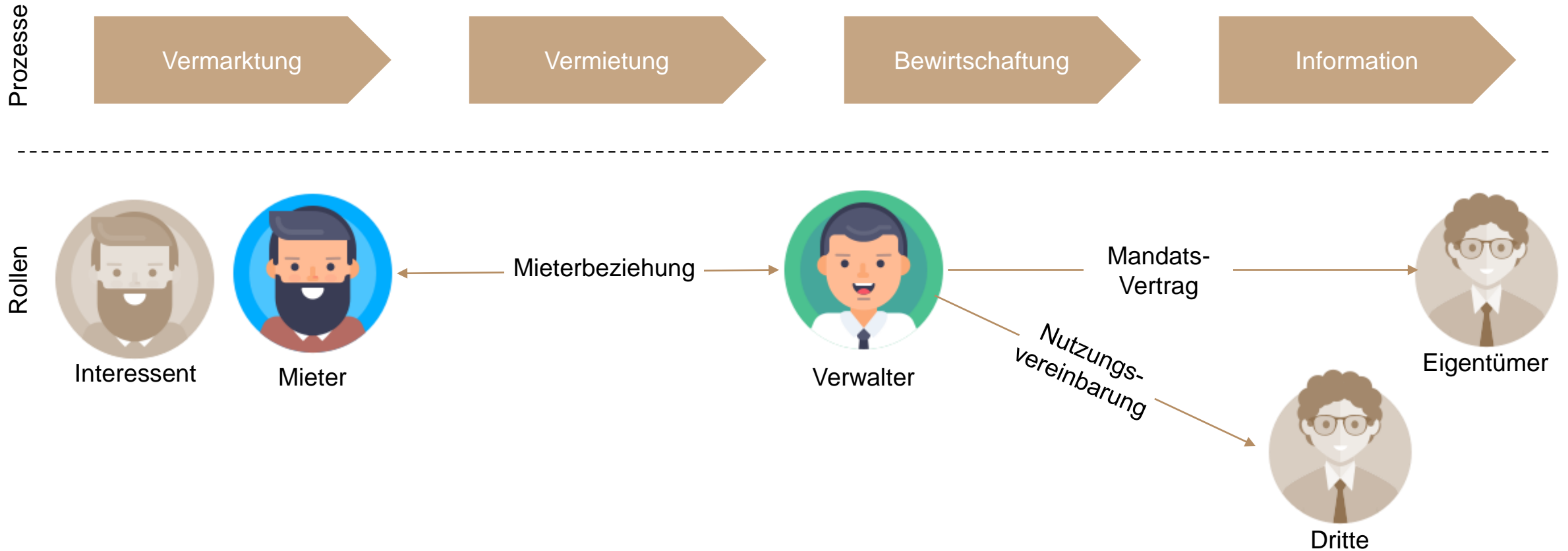
Beispiel: Bauprojekt mit der BIM-Methode

Potentielle Einfallstor an allen Stellen



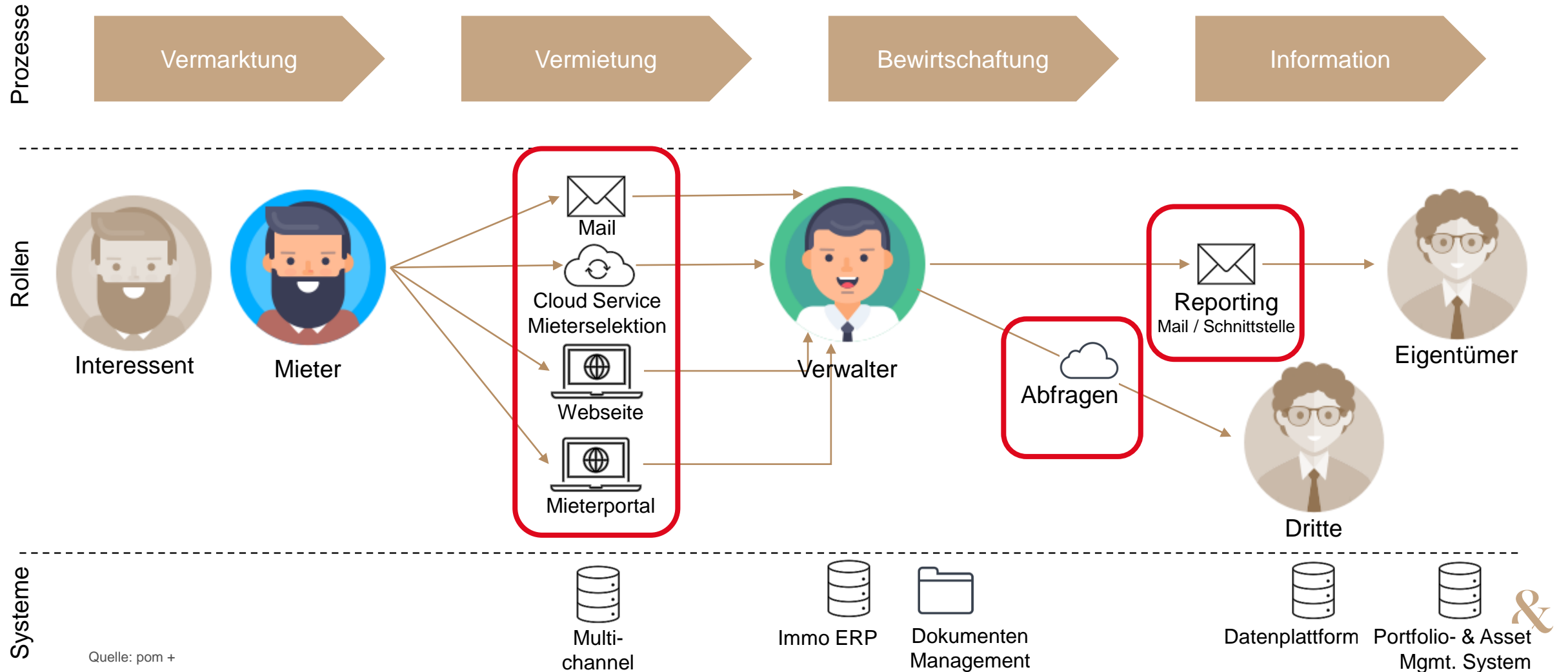
Beispiel: Mietverhältnis

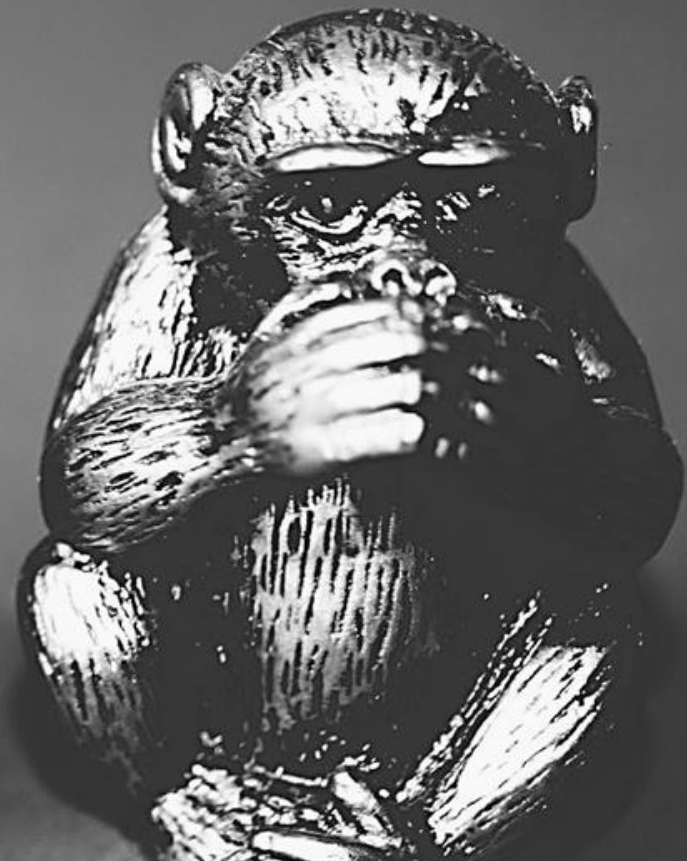
Der bekannte Ablauf



Beispiel: Mietverhältnis

Die zahlreichen Eintrittstore für Cyberangriffe





Konsequenzen & Risiken:

Kann man sich überhaupt schützen?

Man muss sich schützen!

Nur schon aus zwei Gründen



Haftung



Datenschutzrecht

Haftung

In Ihrer Verantwortung



Datenbearbeitungen kann man delegieren – die Verantwortung nicht.

Haftungsbeschränkungen sind bei Dritten eher die Regel als eine Ausnahme.



Beigezogene Dritte müssen sorgfältig ausgewählt, instruiert aber auch bezüglich deren Arbeit kontrolliert werden.

Datenschutzrecht

Das revidierte DSG in der Schweiz



▷ **Sanktionen**

▷ **Meldepflicht bei
Datensicherheitsvorfällen**

Strafsanktionen

Was uns erwartet: revDSG vom 25.09.2020



Art. 8 Datensicherheit

¹ Der Verantwortliche und der Auftragsbearbeiter gewährleisten durch geeignete technische und organisatorische Massnahmen eine dem Risiko angemessene Datensicherheit.

² Die Massnahmen müssen es ermöglichen, Verletzungen der Datensicherheit zu vermeiden.

³ Der Bundesrat erlässt Bestimmungen über die Mindestanforderungen an die Datensicherheit.

Art. 9 Bearbeitung durch Auftragsbearbeiter

¹ Die Bearbeitung von Personendaten kann vertraglich oder durch die Gesetzgebung einem Auftragsbearbeiter übertragen werden, wenn:

- a. die Daten so bearbeitet werden, wie der Verantwortliche selbst es tun dürfte; und
- b. keine gesetzliche oder vertragliche Geheimhaltungspflicht die Übertragung verbietet.

² Der Verantwortliche muss sich insbesondere vergewissern, dass der Auftragsbearbeiter in der Lage ist, die Datensicherheit zu gewährleisten.

³ Der Auftragsbearbeiter darf die Bearbeitung nur mit vorgängiger Genehmigung des Verantwortlichen einem Dritten übertragen.

⁴ Er kann dieselben Rechtfertigungsgründe geltend machen wie der Verantwortliche.

Art. 60 Verletzung von Informations-, Auskunfts- und Mitwirkungspflichten

¹ Mit Busse bis zu 250 000 Franken werden private Personen auf Antrag bestraft:

- a. die ihre Pflichten nach den Artikeln 19, 21 und 25–27 verletzen, indem sie vorsätzlich eine falsche oder unvollständige Auskunft erteilen;
- b. die es vorsätzlich unterlassen:
 1. die betroffene Person nach den Artikeln 19 Absatz 1 und 21 Absatz 1 zu informieren, oder
 2. ihr die Angaben nach Artikel 19 Absatz 2 zu liefern.

² Mit Busse bis zu 250 000 Franken werden private Personen bestraft, die unter Verstoß gegen Artikel 49 Absatz 3 dem EDÖB im Rahmen einer Untersuchung vorsätzlich falsche Auskünfte erteilen oder vorsätzlich die Mitwirkung verweigern.

Art. 61 Verletzung von Sorgfaltspflichten

Mit Busse bis zu 250 000 Franken werden private Personen auf Antrag bestraft, die vorsätzlich:

- a. unter Verstoß gegen Artikel 16 Absätze 1 und 2 und ohne dass die Voraussetzungen nach Artikel 17 erfüllt sind, Personendaten ins Ausland bekanntgeben;
- b. die Datenbearbeitung einem Auftragsbearbeiter übergeben, ohne dass die Voraussetzungen nach Artikel 9 Absätze 1 und 2 erfüllt sind;
- c. die Mindestanforderungen an die Datensicherheit, die der Bundesrat nach Artikel 8 Absatz 3 erlassen hat, nicht einhalten.



Nicht Erfüllen Mindestanforderungen an Datensicherheit ist strafbar.

Auswahl eines nicht befähigten Auftragsbearbeiters ist strafbar.

Die Bussen betreffen die Verantwortlichen persönlich.

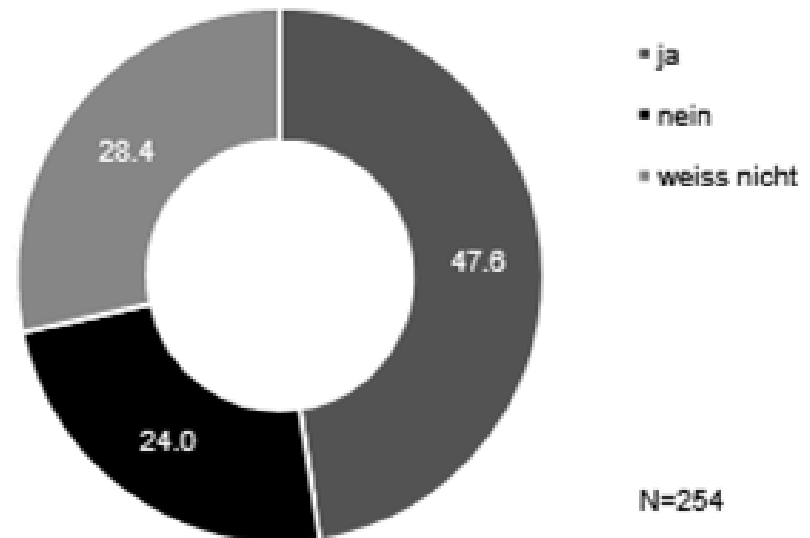
Meldepflicht

Sind Sie in der Lage, die Vorgaben einzuhalten?



**Meldepflicht an EDÖB von Verletzungen (nicht bei unbedeutenden Verletzungen)
Diesfalls auch Meldepflicht an betroffene Personen (div. Ausnahmen)
Frist: So rasch wie möglich (Faustregel nach DSGVO: 72 Stunden)**

Wären Sie in der Lage,
Datenschutzverstösse innerhalb
von 72 Stunden zu melden? (%)





Strategie & Vorgehen: Wie kann man sich schützen



Verschiedene Fragenstellungen

Wie weiter?

Welche Risiken bestehen?

Wie schütze ich mich?

Vor welchen Risiken muss ich mich schützen?

*Was kehre ich für den Fall vor, dass ein Risiko eintritt?
Technisch und rechtlich?*

Welche Pflichten habe ich und wie erfülle ich sie?

Wer trägt die Verantwortung in meiner Organisation?

Muss ich den Vorfall den Behörden melden?

Wie gehe ich mit Anfragen aus der Öffentlichkeit um?

Muss ich es den betroffenen Personen melden?



**Datensicherheit ist ein Geschäftsleitungsthema.
Das Vorgehen muss vorher festgelegt werden!**

Datenschutzrecht

Es gibt noch Vieles mehr zu beachten

Sanktionen

Meldepflicht bei Datensicherheitsvorfällen

Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten

Vertreter in der Schweiz

Datenschutzfolgenabschätzung

Recht auf Löschung / Vergessen

Datenschutzberater

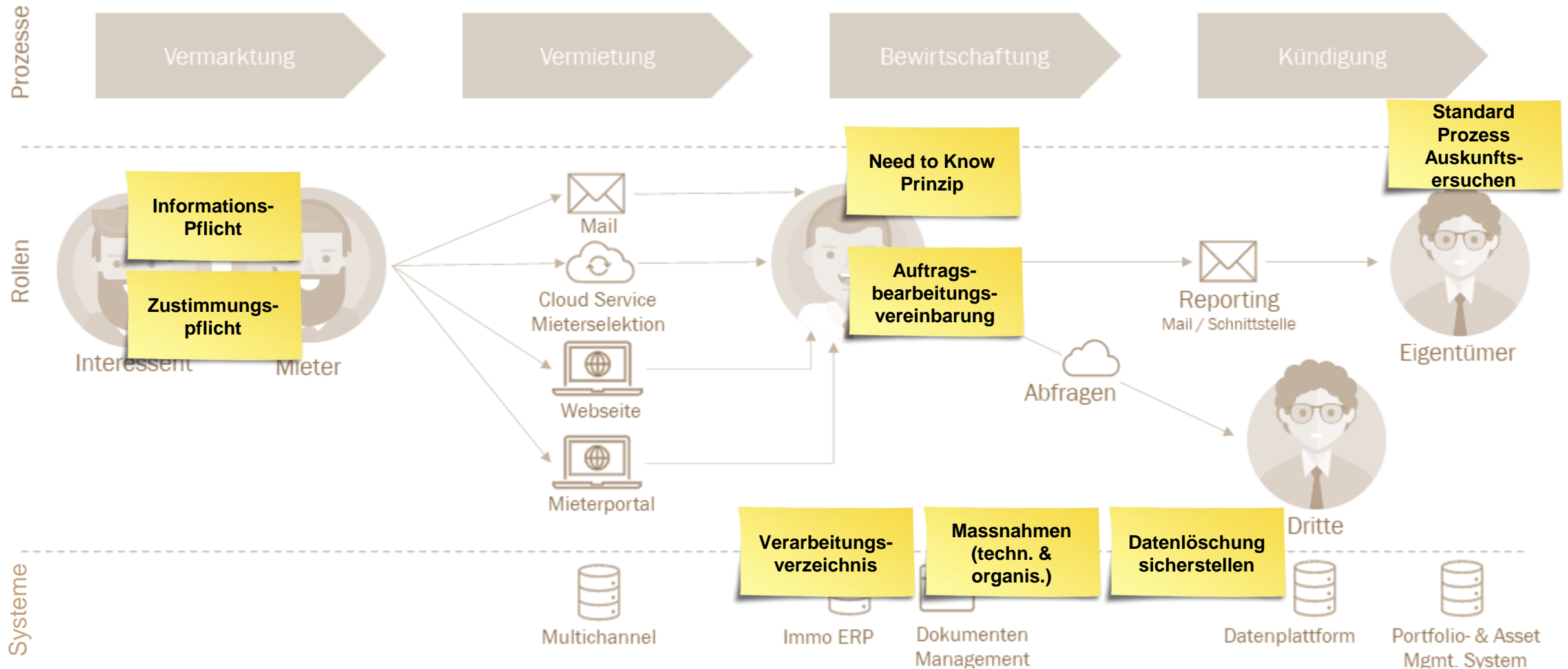
Erweiterte Informationspflichten



Das revDSG wird alle betreffen!

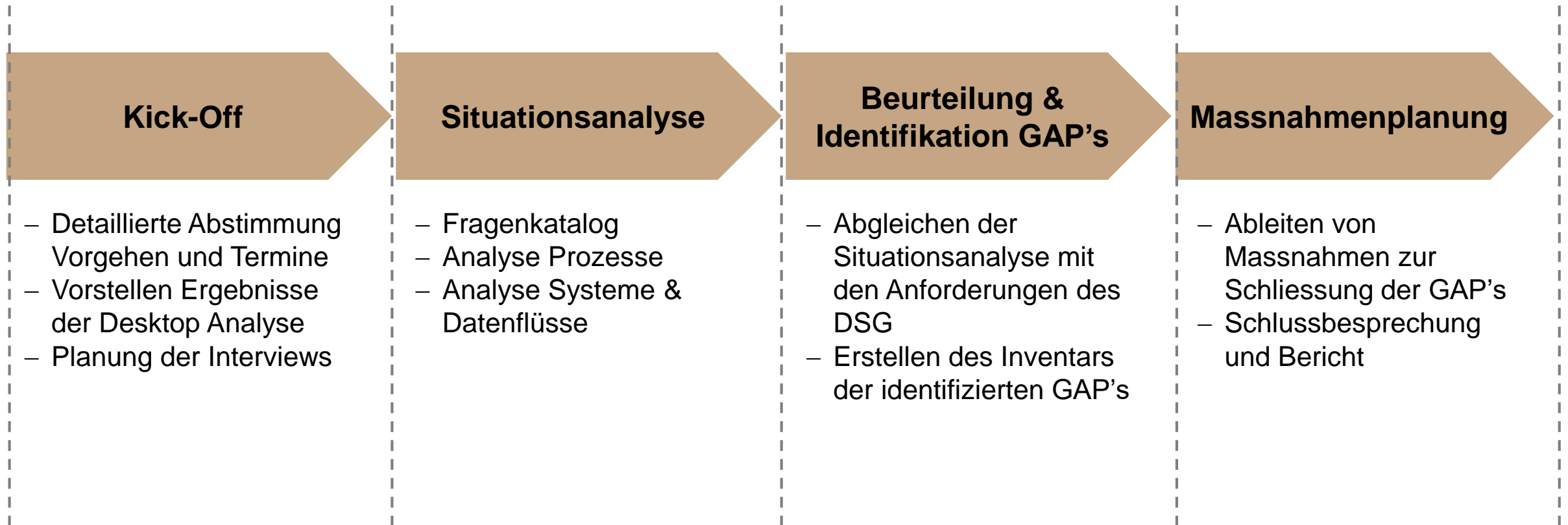
Systemanalyse

Kennen Sie Ihre Schwachstellen



Unser Framework

Vorgehensmodell



Unser Framework

Komplexitätsreduktion durch Templates

Strukturierter
Interviewleitfaden

Datenfluss Analyse

GAP Beschreibung	Bewertung
In den Verträgen mit Auftragsbearbeitern sind Datenschutzrechtliche Klauseln mehrheitlich vorhanden.	
Diverse Verträge mit den Auftragsbearbeitern enthalten jedoch gar keine oder nicht alle gesetzlich gebotenen Mindestanforderungen an den Datenschutz. Bei weiterem Outsourcing von Datenverarbeitungen müssen Vereinbarungen standardisiert werden (bspw. Bauherren Treuhand)	
Es ist nicht sichergestellt, dass alle Auftragsbearbeiter die Informationspflichten wahrnehmen	
Inwiefern die Datensicherheit und weitere datenschutzrechtliche Pflichten bei Auftragsbearbeitern überprüft worden sind, ist nicht klar.	
Ob die obligatorischen Weisungs- und Kontrollrechte wahrgenommen und dokumentiert werden, ist nicht klar.	
Muster AG schliesst mit weiteren Auftragsbearbeitern Vereinbarungen ab. Allenfalls ist Muster AG auch selber Verantwortlicher (joint controller) und nicht nur Auftragsbearbeiter. Konzerninterne Regelungen/Vereinbarungen zu einer Auftragsbearbeitung/Verantwortung durch Muster AG lagen nicht vor.	
Muster AG schliesst mit weiteren Auftragsbearbeitern Vereinbarungen ab. Allenfalls ist Muster AG auch selber Verantwortlicher (joint controller) und nicht nur Auftragsbearbeiter. Konzerninterne Regelungen/Vereinbarungen zu einer Auftragsbearbeitung/Verantwortung durch Muster AG lagen nicht vor.	
Muster AG schliesst mit weiteren Auftragsbearbeitern Vereinbarungen ab. Allenfalls ist Muster AG auch selber Verantwortlicher (joint controller) und nicht nur Auftragsbearbeiter. Konzerninterne Regelungen/Vereinbarungen zu einer Auftragsbearbeitung/Verantwortung durch Muster AG lagen nicht vor.	
nicht klar.	
Muster AG schliesst mit weiteren Auftragsbearbeitern Vereinbarungen ab. Allenfalls ist Muster AG auch selber Verantwortlicher (joint controller) und nicht nur Auftragsbearbeiter. Konzerninterne Regelungen/Vereinbarungen zu einer Auftragsbearbeitung/Verantwortung durch Muster AG lagen nicht vor.	

Einfacher Analysebericht

Lücken und Tücken beim Datenschutz – Immobilien im Visier

Fazit

- ✓ **Datenschutz und Datensicherheit sind Chefsache**
- ✓ **Vieles werden Sie bereits umgesetzt haben**
- ✓ **Prüfen Sie bestehende Risiken**
- ✓ **Treffen Sie die nötigen Massnahmen**
- ✓ **Passen Sie wo nötig die Verträge an**

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

David Schwaninger | 7. Digital Real Estate Summit 2022
d.schwaninger@blumgrob.ch / www.blumgrob.ch

