

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [307]

Datenschutz bei Legionellenbefall in der WEG

1. Wohnungseigentümer haben nach §§ 13, 14 WEG einen Anspruch darauf zu erfahren, in welchen Wohnungen ihrer Anlage eine Legionellenprüfung vorgenommen wird oder wurde und auch, ob es insoweit einen Legionellenbefall gegeben hat und in welchem Umfang. Daher verstößt der Verwalter nicht gegen das Datenschutzrecht, wenn er diese Angaben im Rahmen einer Ladung zur Eigentümerversammlung allen Wohnungseigentümern übermittelt, weil insoweit die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 lit. b) und c) DSGVO erfüllt sind.

2. Allein die Verletzung des Datenschutzrechts als solche begründet nicht bereits für sich gesehen einen Anspruch auf Ersatz immaterieller Schäden nach Art. 82 I DSGVO.

LG Landshut, Endurt. v. 6.11.2020
Az. 51 O 513/20

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer macht gegen die Verwaltung und dessen Datenschutzbeauftragten Schadensersatzansprüche aus Datenschutzverletzungen geltend. In der WEG mit 97 Wohnungen gab es einen Legionellenbefall, von dem auch die streitgegenständliche Wohnung des Klägers betroffen war.

In der Einladung zur ETV wies die Verwaltung darauf hin, welche Untergemeinschaften mit welchen Wohnungen betroffen sind. In dem Protokoll der ETV werden allerdings später weder die Wohnung des Klägers noch sein Name genannt.

Der Kläger behauptet trotzdem, es liege durch die Veröffentlichung seiner Daten ohne Einverständnis ein Verstoß gegen Art. 6 DSGVO vor.

Das Problem:

In der Praxis wird seitens der Eigentümer regelmäßig angenommen, dass die strengen Regeln der DSGVO / BDSG vollständig auf die Verwaltung einer WEG anzuwenden sind (siehe auch Kommentierung Dr. Riecke, LG Oldenburg, Urt. v. 22.12.20, Az. 5 S 50/20; Juni 2020).

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Nennung der Wohnung des Klägers sowie die Nennung des Namens des Klägers als Eigentümer der Wohnung und auch die Nennung des KBE-Wertes stellen keinen Verstoß gegen die Vorgaben der DSGVO dar.

Es ist zwar nicht zutreffend, dass innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft die Datenschutzvorschriften nicht zur Anwendung kämen.

Die Verwaltung ist jedoch vertraglich gegenüber den Eigentümern und der WEG verpflichtet, den gesetzlichen und vertraglichen Pflichten einer Verwaltung nachzukommen.

Andere Wohnungseigentümer haben einen Anspruch darauf zu erfahren, in welchen Wohnungen eine Legionellenprüfung vorgenommen wird oder wurde und auch, ob es insoweit einen Legionellenbefall und in welchem Umfang gegeben hat oder nicht. Insoweit ist zunächst die Nennung der Wohnung und auch die Nennung der Prüfungsergebnisse zulässig.

Ohne Nennung der Zahl der Wohnungen, der konkreten Lage der jeweiligen Wohnung und des konkreten Befalls wäre eine Beurteilung und entsprechende Entscheidung in der Eigentümerversammlung nicht möglich gewesen. Nach Auffassung des Gerichts

war hier auch die Nennung des Eigentümers aus den genannten Gründen zulässig.

Im Hinblick auf die Finanzierung und im Hinblick auf weitergehende Maßnahmen war auch die Nennung der betroffenen Eigentümer erforderlich, gegebenenfalls auch zur Prüfung von Ausgleichsansprüchen gegenüber anderen Eigentümern.

Damit lagen die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 1 lit. b) und c) DSGVO vor.

Praxis-Tipp:

Aktuell läuft noch das Berufungsverfahren beim OLG München, Az. 7 U 7051/20.

Grundsätzlich kann man sich merken: In einer WEG besteht kein umfassender Datenschutz, insbesondere dann, wenn bestimmte Entscheidungen und Beschlüsse im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (wie hier: Legionellen, Hausgel-drückstände, Schadenersatzansprüche etc.) zu treffen bzw. zu fassen sind. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ