

Hubertus Marek (Anzeigender)
Beirat bezeichneter Wohnungseigentümergeinschaft
Kösliner Str. 85
76139 Karlsruhe
Tel. 0721 - 9685700

H. Marek · Kösliner Str. 85 · 76139 Karlsruhe

Staatsanwaltschaft Karlsruhe
Akademiestr. 6-8
76133 Karlsruhe

Anzeige wegen Verstößen gegen die DSGVO im Zusammenhang mit sensiblen Daten bei Gefährdungslage

Gegenstand

In nachfolgender Schilderung geht es um Verwaltung von Wohnungseigentum. Sensible Daten über ein Milliardenvermögen werden auch gegen den Willen von Wohnungseigentümern und Beiräten in zentralisierten Systemen verwaltet. Diese genügen nach meinen Recherchen in nachfolgend geschilderten Gefährdungslage den Anforderungen der DSGVO nicht.

Beklagte

1).	2.)
HS-Hausverwaltung	Verband der Immobilienverwalter
Gabi Siepmann	Deutschland e.V.
Grüner Weg 18	Leipziger Platz 9
76149 Karlsruhe	10117 Berlin
	3.)
in der Funktion als Verwalterin	etg24 GmbH
der Wohnungseigentümergeinschaft	Curiestr. 2
Hausackerstr. 5	70563 Stuttgart

Problemstellung

In den letzten Jahrzehnten hat sich gezeigt, dass Kapitalanleger in großem Umfang betrogen wurden und die Möglichkeiten zum Ausgleich unzureichend waren. Beispiel sind die von Prof. Dr. Dr. Wolfgang Berger geschilderten Fälle, bei denen Immobilienkredite gebündelt, an internationale Investoren verkauft und dann die Kreditnehmer durch Klauseln in umfangreichen Kreditverträgen um ihre Einzahlungen und ihre Immobilie gebracht wurden. Im Bereich Immobilien gibt es heute Aufkäufer, die im Volksmund auch Heuschrecken genannt werden. Sie kaufen Immobilien trickreich auf. Sie hungern nach Daten. So hat Immobilienaufkäufer Blackstone kürzlich die Internet-Plattform Scout24 für 5,7

Milliarden Euro gekauft (Quelle: Spiegel Wirtschaft "Finanzinvestoren bieten 5,7 Milliarden EURO für Scout24" vom 15.02.2019). Das eröffnet zusätzliche, interne Auswertungsmöglichkeiten auf www.immobilienscout24.de. Das großen Renditen von Blackstone hat Goldman Sachs zur Absichtserklärung angeregt, in Zukunft auch im Segment von Blackstone operieren zu wollen. Goldman Sachs hat 2008 eine schwere Wirtschaftskrise ausgelöst, die durch falsch deklarierte gebündelte Immobilien-Kredite verursacht war.

Hausverwalter können ihre Aufgabe mit DSGVO konformer Software (angeboten für kleines Geld) lösen und Ergebnisse auf Papier an Wohnungseigentümer versenden. Nach Beratung und Prüfung von E-Mail-Providern und Übertragungswegen ist auch der Fall denkbar, dass Abrechnungen und sonstige Korrespondenz in Form von kodierten pdf-Dateien übertragen werden. Es besteht kein Grund, Daten bei einem Verein zu konzentrieren und zu sammeln, bei dem sie mit einfachen und nach meiner Einschätzung unzureichenden Sicherheitsvorkehrungen verwaltet werden. Selbst professionelle Rechenzentren wie das von Sony wurden gehackt und die Daten entwendet. Grund genug im Sinne der Gesetzgebung, **unnötige Datenkonzentration** zu vermeiden.

Ich halte es nicht für rechtmäßig, dass Daten von Wohnungseigentümern hochgeladen werden und für sie Accounts/Datenzugriffsmöglichkeiten angelegt werden, die dieser Praxis ausdrücklich widersprochen haben. Das gilt um so mehr, wenn ein zum Beirat gewählter Wohnungseigentümer schriftlich und auf der Eigentümerversammlung äußert, dass er seine Daten nicht auf solchen Servern haben möchte.

Tathergang

Auf der Eigentümerversammlung am 05.03.20 weise ich darauf hin, dass ich bereits am 26.12.18 schriftlich erklärt habe, dass ich nicht möchte dass meine Daten im WEB veröffentlicht werden. Auf meinen Brief vom 26.12.18 folgte ein Anruf von Frau Siepmann, in dem sie mich umstimmen wollte. Ich blieb jedoch bei meiner Ablehnung gegenüber WEB-Veröffentlichung. Auf meine Darstellung zum Thema Pseudomisierung von Daten und DSGVO-konforme Software ging Frau Siepmann nicht ein. Sie verwies mich auf einen Mitarbeiter ihres Verbands.

Frau Siepmann sagt am 05.03.20, sie habe meinen Zugang angelegt und habe mich an einen Herrn Bernhard Breise von ihrem Verband zur Klärung offener Fragen verwiesen. Als ich entgegne, dass ich das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung nicht bekommen habe und mir keine solche Information vorliegt, nimmt Frau Siepmann an, dass sie mich wohl mit einem Herrn aus einer anderen Eigentümergemeinschaft verwechselt hat und führt aus, dass dieser kritische Eigentümer zwischenzeitlich umgestimmt sei, weil er sich viel im Ausland aufhalte und von jedem Ort der Welt auf seine Daten zugreifen könne.

Meine Fragen an Frau Siepmann und meine Miteigentümer ergaben, dass sich Daten nach Eingabe von Email und Passwort.unkodiert z.B. als pdf-Datei herunterladen lassen. Daraus ergibt sich, dass vertrauliche Daten in nicht pseudonomisierter Form z.B. vom Verwalter durchs Netz wandern.

Zur Einhaltung der DSGVO ist es erforderlich, dass Daten auf Rechnern so kodiert sind, dass sich nicht mit einem einfachen Editor gelesen werden können und dass Informationen, die Adressen zugeordnet sind pseudonomisiert sind (Bezug von Adresse zu Vorgangsdaten darf für Externe nicht nachvollziehbar sein). Im vorliegenden Fall genügt es, das Passwort eines Benutzeraccounts zu knacken um an unkodierte Daten einer ganzen Wohnungseigentümergeinschaft zu gelangen. So etwas ist für Hacker eine eher leichte Aufgabe.

Frau Siepmann gibt am 05.03.20 vor, dass bereits 400 Hausverwalter Ihre Daten zu hochladen. Daraus folgt, dass Informationen über Vermögenswerte im Milliardenbereich in dieser Datenbank gespeichert sind. Es handelt sich dabei z.B. um Abrechnungen, alle Protokolle von Wohnungseigentümersversammlungen, Beschlussammlung nach §24 Abs. 7 WEG, persönliche Wohngeld- und Heizkostenabrechnungen, Informationen über Geschäftsvorfälle (Schadenmeldungen, Schlüsselbestellungen, Bekanntmachung wichtiger Termine, Streitigkeiten, Finanzierungsprobleme, Bearbeitungsstände, beauftragte Unternehmen). Die Löschung von Daten nach Gebrauch ist dabei nach meinem Informationsstand nicht angedacht und vorgesehen. Nach meinem Informationsstand ist das Löschen Angelegenheit meiner Verwalterin, die in puncto DSGVO bei Anfragen an den Verband verweist.

Hinweis: Ich benutze den für mich angelegten Account nicht (Mitgegangen - Mitgehangen) und habe bislang Informationen von unserem ehemaligen Beirat erhalten. Weitere Hinweise habe ich Seite 10 f. der als Beweismittel beiliegenden Zeitschrift "vdiv Verwaltungsbeirat" entnommen.

Tatvorwürfe

Gegen HS-Hausverwaltung

Der Frage, ob Wohnungseigentümer zur Weitergabe ihrer Daten an einen externen Dienstleister zustimmen wird umgangen, indem auf das Unterschreiben von Einwilligungsformularen verzichtet wird. Selbst bei Widerstand gegen die Weitergabe an externe Dienstleister findet Datentransfer statt.

Frau Siepmann als Chefin verweigert sich vollständig gegenüber Hinweisen auf unzureichende Umsetzung der Vorschriften der DSGVO und verweist auf Mitarbeiter Bernhard Breise in ihren Verband.

Während DSGVO vorschreibt, dass die Bevorratung von Daten seitens des Dienstleisters so knapp wie möglich gehalten wird, werden laut Aussage meines Beiratskollegen Rolf Gebert aus Landau auf der o.g. Plattform der etg24 GmbH z.B. alle Versammlungsprotokolle bevorratet.

Gegen den Verein VDIV Deutschland und Dienstleister ETG24

Fehlende Einwilligungen zur zentralisierten Verwaltung von Daten über Wohnungseigentümer. Solche Einwilligungen sind jedoch zwingend erforderlich.

Bei der Organisation von Daten werden folgende Bereiche Notwendigkeiten ignoriert:

Löschung von Daten, die nicht zwingend erforderlich sind ist nicht organisiert, wenn z.B. Protokolle von Versammlungen vergangener Jahre wie in unserem Falle abgespeichert sind.

Pseudonomisierung (Trennung von Eigentümer-Namen und Vorgängen) fehlt.

Vorsätzliches Aufzwingen von externer Datenverarbeitung gegenüber Wohnungseigentümern – so steht in der Vereinsbroschüre für den Verwaltungsbeirat 19/20, S. 10: "Die Digitalisierung von Prozessen in der Immobilienverwaltung wirkt auf viele Eigentümer befremdlich ...". Es folgt eine Nutzenargumentation, die mich nicht überzeugt.

Verband, der sich zur Aufgabe gesetzt hat, seine Verwalter zu schulen, hat diese im Falle von Frau Siepmann und vermutlich auch gegenüber anderen Verwaltern bezüglich der DSGVO versäumt.

Quelle der Ausschnitte: <https://etg24.de/> :



Datenschutzstandards gemäß DIN ISO/IEC 27001

Uns ist der Schutz Ihrer Daten besonders wichtig. Darum treffen wir eine Vielzahl technischer und organisatorischer Maßnahmen, um diese vor unbefugten Zugriffen zu schützen.

Im Anbetracht der o.g. Gefährdungslage und der Vertraulichkeit des Datenmaterials genügt es nicht, eine (unbestimmte) Vielzahl technischer und organisatorischer Maßnahmen umzusetzen. Der Anspruch müsste lauten, diese vollständig umzusetzen. Bezeichnend ist auch, dass Datenverarbeitung vom Verband in eine Gesellschaft mit begrenzter Haftung ausgelagert ist. Bei der Suche nach einem Datenschutzbeauftragten stoße ich auf die Angabe: "Lars-Holger Krause, datenschutz@etg24.de, überwacht die Prozesse und stellt sicher, dass Ihre Daten geschützt sind und entsprechend der DSGVO verarbeitet werden.". Der Verdacht liegt nahe, dass

- die Organisation keinen Datenschutzbeauftragten bestellt hat
- hinsichtlich Datenschutz nicht einmal die Standards von "Erste Hilfe zur Datenschutz-Grundverordnung für Unternehmen und Vereine" erreicht werden
- kein **Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten** angelegt ist. Darauf deutet auch der Umstand hin, dass von den Wohnungseigentümern keine Einwilligungen zur Verarbeitung ihrer Daten eingefordert werden.



Verbindungen zu den etg24-Servern sind mit SSL/TLS verschlüsselt

Heutzutage ist Verschlüsselung von Internet-Kommunikation ein absolutes Muss. Deswegen verschlüsselt etg24 ausnahmslos allen Datenverkehr zu und zwischen den Servern.

Wer z.B. Email-Adressen kennt und das Passwort knackt hat Adress- und Vorgangsdaten einer ganzen Wohnungseigentümergeinschaft in unkodierter Form (pdf-Datei). Auch ist dann keine Pseudonomisierung zwischen Namen und Vorgängen vorhanden.

Möglichkeiten zum Aufbau von besonders vertraulichen Informationen:

"Gruppierung der Nutzer nach Rollen, z.B. Bevollmächtigte, Beiräte, Lieferanten"

"Massenimport von Inhalten wie Objekte, Einheiten, Ansprechpartner, uvm. "

Quelle: <https://etg24.de/etg24-fuer-verwaltungen>

Situation zwei Jahre nach Einfordern von ausreichender Transparenz und Datensicherheit

Hausverwalter verweigert mir Belegeinsicht zuerst mit der Begründung "persönliche Treffen werden vermutlich frühestens im Frühjahr 2021 wieder möglich sein" (13.11.20) und dann mit "DATEV verarbeitet die Onlinebelege, und das Finanzamt will auch keine Papierbelege mehr sehen" (20.11.20). Mein Beiratskollege stimmt zuerst meinem Prüfverfahren (keine Buchung ohne Beleg) zu. Dann wendet sich der Hausverwalter wegen meiner Prüfung an die Eigentümer. Daraufhin führt mein Beiratskollege entgegen ursprünglicher Abstimmung die Prüfung selbst durch (24.11.20). Dadurch, dass Verwaltung fast nur online angeboten wird, sind in unserer Wohnungseigentümergeinschaft 2 von 6 Parteien von der Kommunikation (z.B. Protokolle) ausgenommen. Ich bin ausgenommen, weil ich keinen Zugang angelegt habe und mich auch nicht einlogge, weil Hausverwaltung und der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. wie geschildert die Gesetze der DSGVO in hohem Maße ausser Acht lassen. Ein weiterer Eigentümer hat keinen Internetzugang.

Schlussbetrachtung

Hätte sich Frau Siepmann nur ein wenig auf das Thema Datenschutz eingelassen, so hätte ich ihr auf der letzten Eigentümerversammlung (05.03.20) das Büchlein "Erste Hilfe zur Datenschutz-

Grundverordnung für Unternehmen und Vereine" übergeben. Darin steht auf S. 25: "Ziel der 'IT-Sicherheit' ist dagegen in erster Linie der Schutz der Unternehmenswerte. Ihr geht es also um die Vermeidung von wirtschaftlichen Schäden und der Minimierung von Risiken."

Ich wende mich an die örtliche Behörde und nicht an den Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit, Königstr. 10a, 70173 Stuttgart, weil dieser mich in einem noch offenen Fall an die örtlichen Gerichte verweisen hat.

Beweismittel und Quellen

1. mein Schreiben an Frau Siepmann von 26.12.18
2. Zeitschrift zur Selbstdarstellung: vdiv aktuell Verwaltungsbeirat 19/20

die Auftragsverarbeitung: www.etg24.de

<https://hs-verwaltungen.etg24.de/login>

<https://etg24.de/etg24-fuer-verwaltungen>

Verwalten Sie ihre Eigentümer und Mieter Daten auch ohne Online Registrierung
Gruppierung der Nutzer nach Rollen, z.B. Bevollmächtigte, Beiräte, Lieferanten
Massenimport von Inhalten wie Objekte, Einheiten, Ansprechpartner, uvm.

Kommentar zum Thema Einwilligung: <https://dsgvo-gesetz.de/themen/einwilligung/>

"Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist generell verboten, so lange sie nicht durch ein Gesetz ausdrücklich erlaubt ist oder der Betroffene in die Verarbeitung eingewilligt hat. Durch die Einwilligung des Betroffenen in die Erhebung, Verarbeitung und/oder Nutzung seiner personenbezogenen Daten, wird der Betroffene in die Lage versetzt, über sein Grundrecht zu verfügen."

Art. 7 DSGVO

Bedingungen für die Einwilligung

Beruhet die Verarbeitung auf einer Einwilligung, muss der Verantwortliche nachweisen können, dass die betroffene Person in die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten eingewilligt hat.

§ 51 BDSG

Einwilligung

Abs. 1: Soweit die Verarbeitung personenbezogener Daten nach einer Rechtsvorschrift auf der Grundlage einer Einwilligung erfolgen kann, muss der Verantwortliche die Einwilligung der betroffenen Person nachweisen können.

<https://etg24.de/das-unternehmen>

https://de.wikipedia.org/wiki/Anonymisierung_und_Pseudonymisierung

"Die **Anonymisierung** ist das Verändern personenbezogener Daten derart, dass diese Daten nicht mehr einer Person zugeordnet werden können. Bei der **Pseudonymisierung** wird der Name oder ein anderes Identifikationsmerkmal durch ein *Pseudonym* (zumeist ein *Code*, bestehend aus mehrstelligen Buchstaben- oder Zahlenkombinationen) ersetzt, um die **Feststellung der Identität** des Betroffenen auszuschließen oder wesentlich zu erschweren (siehe § 3 Abs. 6a BDSG bzw. entsprechendes Landesrecht).

Je aussagekräftiger die Datenansammlung ist (z. B. Einkommen, Krankheitsgeschichte, Wohnort, Größe), desto größer ist die theoretische Möglichkeit, diese auch ohne *Code* einer bestimmten Person zuzuordnen und diese identifizieren zu können. Um die Anonymität zu wahren, müssten diese Daten gegebenenfalls getrennt oder verfälscht werden, um die Identitätsfeststellung zu erschweren."

Karlsruhe, 15.03.2020 bis 29.11.2020

Hubertus Marek