

Bevor eine KI Ihr Postfach liest.

Ein Assistent, der Mieter- und Eigentümermails vorbereitet, verarbeitet personenbezogene Daten — Namen, Adressen, Wohnsituationen, gelegentlich Gesundheitliches oder Zahlungsverhalten. Diese Checkliste enthält die Punkte, die vor einem Pilotbetrieb geklärt sein müssen. Sie ersetzt keine Rechtsberatung. Sie sorgt dafür, dass Sie beim Gespräch mit Ihrem Datenschutzbeauftragten die richtigen Fragen stellen.

A · Vor dem Start

Ohne diese sechs Punkte geht kein echter Datensatz in ein System.

- ☐ **Rechtsgrundlage benannt**
Für welchen Zweck verarbeiten Sie? In der Regel Art. 6 Abs. 1 lit. b (Vertragserfüllung Mietverhältnis / Verwaltervertrag) oder lit. f (berechtigtes Interesse). Bei lit. f gehört eine kurze Interessenabwägung in die Akte.
- ☐ **Verarbeitungsverzeichnis ergänzt**
Der Assistent ist eine neue Verarbeitungstätigkeit nach Art. 30. Kategorien betroffener Personen, Datenarten, Empfänger, Löschfristen eintragen.
- ☐ **AV-Vertrag mit dem Dienstleister**
Nach Art. 28 mit dem, der den Assistenten betreibt. Weisungsbindung, Vertraulichkeit, technische und organisatorische Maßnahmen, Rückgabe und Löschung bei Vertragsende.
- ☐ **Unterauftragsverarbeiter vollständig gelistet**
Der Punkt, der am häufigsten fehlt. Jeder KI-Anbieter, jeder Hostler, jeder Mailanbieter in der Kette gehört namentlich in die Anlage — mit Sitz und Verarbeitungsort.
- ☐ **Verarbeitungsort und Drittlandtransfer geklärt**
EU-Verarbeitung, oder Standardvertragsklauseln plus Transfer Impact Assessment. Ein Anbieter, der die Frage nicht schriftlich beantwortet, ist keiner.
- ☐ **Kein Training mit Ihren Daten — schriftlich**
Die Zusage, dass Inhalte nicht in Modelltraining fließen, muss vertraglich stehen, nicht in einer Produktbeschreibung. Auch für die Unterauftragsverarbeiter.

Muss es eine Datenschutz-Folgenabschätzung sein?

Art. 35 verlangt sie bei voraussichtlich hohem Risiko, unter anderem bei systematischer umfangreicher Auswertung. Ein Assistent, der ausschließlich **vorbereitet** und keine Entscheidung selbst trifft, liegt meist darunter — die Einschätzung samt Begründung gehört trotzdem dokumentiert. Im Zweifel: Ihre Aufsichtsbehörde führt eine Muss-Liste.

B · Im Betrieb

Diese sieben Punkte prüft im Zweifel die Aufsichtsbehörde.

- ☐ **Datenminimierung im Zugriff**
Der Assistent bekommt die Postfächer und Stammdaten, die er braucht — nicht das ganze Laufwerk. Personalordner, Buchhaltung und Altbestände bleiben außen vor.
- ☐ **Aufbewahrung und Löschung definiert**
Wie lange liegen Mailinhalte im Assistenten? Was passiert nach Ende des Mietverhältnisses oder des Verwaltervertrags? Eine Frist, die niemand benennen kann, ist keine Frist.
- ☐ **Rollen und Zugriffsrechte**
Wer sieht welche Objekte? Externe Buchhaltung, Aushilfen und Hausmeister brauchen unterschiedliche Sichten. Der Assistent darf die vorhandene Rechtstrennung nicht aushebeln.
- ☐ **Protokollierung**
Nachvollziehbar bleibt: welcher Vorschlag stammt vom Assistenten, wer hat ihn freigegeben, wann. Das schützt Ihre Mitarbeitenden, nicht nur die Daten.
- ☐ **Betroffenenrechte bedienbar**
Auskunft nach Art. 15, Berichtigung, Löschung. Wenn ein Mieter fragt, welche Daten Sie über ihn halten, muss die Antwort auch den Assistenten umfassen.
- ☐ **Freigabeschritt bleibt beim Menschen**
Art. 22 schützt vor Entscheidungen allein durch Automatik. Solange eine Mitarbeiterin prüft und bestätigt, sind Sie auf der sicheren Seite — automatischer Versand ändert das.
- ☐ **Meldeweg bei einer Panne steht**
72 Stunden nach Art. 33. Wer meldet, an wen, mit welchen Angaben — festgelegt, bevor etwas passiert. Der Dienstleister muss Sie unverzüglich informieren.

C · Vor dem ersten echten Datensatz

- ☐ **Testlauf mit synthetischen Daten**
Gebaut und geprüft wird mit erfundenen Fällen. Echte Mieterdaten kommen erst ins System, wenn A und B abgehakt sind.
- ☐ **Datenschutzerklärung und Mieterinformation aktualisiert**
Die Information nach Art. 13 muss die neue Verarbeitung abdecken — inklusive der eingesetzten Dienstleister.
- ☐ **Betriebsrat oder Mitarbeitervertretung beteiligt**
Wo vorhanden: ein System, das Arbeit im Postfach sichtbar macht, ist mitbestimmungsrelevant. Früh klären ist billiger als nachträglich.

Wenn Sie bei mehr als drei Punkten kein sicheres Ja haben

Dann ist das kein Grund, das Vorhaben zu begraben — aber ein Grund, vor dem Bauen zu klären statt danach. Die Punkte aus Block A sind in ein bis zwei Wochen zu erledigen, wenn der Anbieter mitspielt. Ein Anbieter, der bei Unterauftragsverarbeitern oder Verarbeitungsort ausweicht, erspart Ihnen die weitere Prüfung.