

ARBEITSHILFE · PROJEKTUNTERLAGEN

Datenraum-Struktur und Berechtigungsmatrix

Zwölf Ordner, fünf Rollen, eine Matrix — die Vorlage, die an die IT oder den Datenraum-Anbieter geht, mit den Normen, an denen die Rechtevergabe hängt.

ORDNER

12

ROLLEN

5

RECHTSSTAND

08 / 2026

Zum Artikel: <https://www.myinvest-pro.de/blog/datenraum-vertriebspartner-projektunterlagen>

Unverbindliche Arbeitshilfe. Ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Sie beschreibt eine Struktur und nennt zu den rechtlichen Anknüpfungspunkten die Fundstelle. Sie bewertet keinen Einzelfall. Das wäre Rechtsdienstleistung nach § 2 Abs. 1 RDG und Sache einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts. Rechtsstand: 16.08.2026 · Version 1. Recht und Rechtsprechung ändern sich — liegt dieses Datum mehr als zwölf Monate zurück, gilt: erst prüfen, dann verwenden.

1 - Der Ordnerbaum

Zwölf Ordner auf oberster Ebene. Die Nummer bleibt, auch wenn der Name sich ändert — sie ist der Schlüssel in die Matrix in Abschnitt 3.

NR.	ORDNER	WAS HINEINGEHÖRT
01	Projektstammdaten	Projektbeschreibung, Lageplan, Flurkarte, Angaben zum Baugrundstück
02	Recht und Eigentum	Grundbuchauszug, Baulasten, Dienstbarkeiten, Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung, Gemeinschaftsordnung
03	Genehmigung und Bau	Baugenehmigung, Bau- und Leistungsbeschreibung, Bauzeitenplan, Nachträge
04	Einheiten und Preise	Einheitenliste, Wohn- und Nutzflächenberechnung, Preisliste, Stellplätze und Sondernutzungsrechte
05	Energie	Energieausweis und die zugrunde liegenden Berechnungen
06	Kaufvertrag und Notar	Vertragsentwurf, Zahlungsplan, Freistellungserklärung der finanzierenden Bank, Vormerkung
07	Vermarktungsunterlagen	Exposé, Renderings, Grundrisse, Fotos samt Nachweis der Nutzungsrechte
08	Vertriebspartner	Vertriebsvereinbarung, Geheimhaltungsvereinbarung, Erlaubnis nach § 34c GewO, Gewerbeanmeldung, Registerauszug
09	Interessenten und Reservierungen	Reservierungsstand, Interessentenliste, Einwilligungen — der einzige Ordner mit personenbezogenen Daten in der Fläche
10	Geldwäscherecht und Nachweise	Identifizierungsunterlagen, Risikoanalyse, Belehrungs- und Zugangsnachweise
11	Bautenstand und Abnahme	Baufortschrittsnachweise, Abnahmeprotokolle, Mängellisten, Gewährleistungsfristen
12	Verwaltung des Datenraums	Rollen- und Rechteliste, Zugriffsprotokolle, Vertrag zur Auftragsverarbeitung, Löschkonzept

Ordner 09 ist der Ordner, der die Struktur überhaupt nötig macht

Alles andere sind Objektunterlagen. In 09 liegen personenbezogene Daten — für sie verlangt Art. 32 Abs. 1 DSGVO ausdrücklich Pseudonymisierung und Verschlüsselung (Buchst. a) sowie die dauerhafte Vertraulichkeit der Systeme (Buchst. b). Ein Datenraum ohne Rollentrennung erfüllt Buchstabe b nicht.

2 · Die fünf Rollen

ROLLE	WER DAS IST	HÖCHSTES RECHT
Projekt	Projektleitung beim Bauträger, verantwortlich für die Rechtevergabe	V
Vertrieb	eigene Vertriebsleitung und Innendienst	S
Partner	externer Vertriebspartner, erst nach unterzeichneter Geheimhaltung	L+D
Interessent	Kaufinteressent, Zugang je Einheit und befristet	L
Extern	Notariat, finanzierende Bank, Prüfer nach § 16 MaBV	L+D, zweckbezogen

3 · Berechtigungsmatrix

V Vollzugriff samt Rechtevergabe · S Schreiben und Hochladen · L+D Lesen und Herunterladen · L Lesen ohne Herunterladen · — kein Zugriff.

NR.	ORDNER	PROJEKT	VERTRIEB	PARTNER	INTERESSENT	EXTERN
01	Projektstammdaten	V	S	L+D	L	L+D
02	Recht und Eigentum	V	L	L	—	L+D
03	Genehmigung und Bau	V	L	L+D	L	L+D
04	Einheiten und Preise	V	S	L+D	L	L+D
05	Energie	V	L	L+D	L+D	L+D
06	Kaufvertrag und Notar	V	L	—	L	L+D
07	Vermarktungsunterlagen	V	S	L+D	L+D	—
08	Vertriebspartner	V	S	—	—	—
09	Interessenten und Reservierungen	V	S	—	—	—
10	Geldwäscherecht und Nachweise	V	S	—	—	L+D
11	Bautenstand und Abnahme	V	L	L	—	L+D
12	Verwaltung des Datenraums	V	—	—	—	—

Warum Ordner 09 für Partner und Kunden gesperrt ist

Die Interessentenliste eines Projekts ist die Liste der Kaufinteressenten aller anderen Vertriebspartner. Wer sie herunterlädt, nimmt sie mit — und für die Offenlegung gegenüber einem Partner gibt es regelmäßig keinen Zweck, den die betroffene Person kennt.

4 · Woran die Rechtevergabe rechtlich hängt

Jede Aussage im Wortlaut der genannten Norm, keine Bewertung eines Einzelfalls.

ANKNÜPFUNGSPUNKT	REGEL	NORM
Schutz überhaupt	Geschäftsgeheimnis ist nur eine Information, die „Gegenstand von den Umständen nach angemessenen Geheimhaltungsmaßnahmen durch ihren rechtmäßigen Inhaber ist“. Ohne Zugriffsbeschränkung fehlt dieses Merkmal.	§ 2 Nr. 1 Buchst. b GeschGehG
Was am Schutz hängt	Beseitigung und Unterlassung gegen den Rechtsverletzer, vorbeugend schon bei drohender Verletzung. Wer zur Förderung des Wettbewerbs, aus Eigennutz, zugunsten eines Dritten oder in Schädigungsabsicht geschützte Dateien entgegen § 4 Abs. 1 Nr. 1 unbefugt kopiert, ist mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bedroht.	§ 6, § 4 Abs. 1 Nr. 1, § 23 Abs. 1 Nr. 1 GeschGehG
Datenraum-Anbieter	Verarbeitung im Auftrag nur auf Grundlage eines Vertrags mit dem in Abs. 3 vorgeschriebenen Inhalt; einen weiteren Auftragsverarbeiter darf der Anbieter nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung hinzuziehen.	Art. 28 Abs. 2 und 3 DSGVO
Technische Maßnahmen	Geeignete technische und organisatorische Maßnahmen für ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau — ausdrücklich Verschlüsselung, dauerhafte Vertraulichkeit und regelmäßige Wirksamkeitsprüfung.	Art. 32 Abs. 1 DSGVO
Menschen mit Zugang	Wer dem Verantwortlichen unterstellt ist und Zugang zu personenbezogenen Daten hat, verarbeitet sie nur auf dessen Anweisung. Ein Zugriffsrecht ohne Weisungslage ist davon nicht gedeckt.	Art. 32 Abs. 4 DSGVO
Aufbewahrung Maklerakte	Fünf Jahre in den Geschäftsräumen; die Frist beginnt „mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der letzte aufzeichnungspflichtige Vorgang für den jeweiligen Auftrag angefallen ist“.	§ 14 Abs. 1, § 10 MaBV

ANKNÜPFUNGSPUNKT	REGEL	NORM
Aufbewahrung Geldwäscherecht	Fünf Jahre, spätestens nach zehn Jahren zu vernichten. § 8 Abs. 3 GwG lässt die Speicherung auf einem Datenträger zu, wenn Übereinstimmung und Verfügbarkeit über die Frist gesichert sind.	§ 8 Abs. 3 und 4 GwG
Jährliche Prüfung	Bauträger lassen die Einhaltung der §§ 2 bis 14 MaBV je Kalenderjahr auf eigene Kosten prüfen und übermitteln den Bericht bis spätestens 31. Dezember des Folgejahres an die zuständige Behörde.	§ 16 Abs. 1 MaBV
Energieausweis	Verkäufer oder Immobilienmakler legen dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie vor; nach Vertragsschluss ist er unverzüglich zu übergeben.	§ 80 Abs. 4 Satz 1 und 5 GModG

Die eine Zeile, die im Ordner 12 wirklich gepflegt werden muss

Das Zugriffsprotokoll — der einzige Nachweis, dass die Rechte aus dieser Matrix nicht nur vergeben, sondern gelebt wurden. Es trägt die „angemessenen Geheimhaltungsmaßnahmen“ (§ 2 Nr. 1 Buchst. b GeschGehG) und die Überprüfung nach Art. 32 Abs. 1 Buchst. d DSGVO.

Rechtsstand der zitierten Normen: 16.08.2026. MaBV steht auf gesetze-im-internet.de unter dem Pfad „gewo_34cdv“. Quellen: gesetze-im-internet.de und EUR-Lex, abgerufen 16.08.2026. Unverbindliche Arbeitshilfe. Ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung.