

Datenschutzinformation

für die Kunden (Eigentümer / Mieter) und Vertragspartner
der Hausverwaltung Wolfesperger (Wohnungseigentumsverwaltung)

**Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person
gemäß Artikel 13 und 14 DSGVO**

I. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung

I.1. Verantwortlicher für den Datenschutz

Wolfesperger, Jörn

Telefon: 07641 952 99 51

Email: hvw@j-wolfesperger.de

I.2. Kontaktdaten des Verantwortlichen:

Wolfesperger, Jörn

Kandelstr. 8

79312 Emmendingen, Deutschland

Telefon: 07641 952 99 51

Email: hvw@j-wolfesperger.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 254294858

II. Art der erhobenen Daten sowie Quellen, Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

II.1. Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden:

Für Vertragspartner, Kontaktpersonen, Lieferanten und Mietinteressenten für Wohnobjekte, auch soweit es sich dabei um juristische Personen handelt, werden im Wesentlichen Daten folgender Arten erhoben und gegebenenfalls verarbeitet:

- Namen und Adressen
- Geburtsdaten, Geburtsorte
- Telefonnummern (Mobil- sowie Privatnummern)
- E-Mail-Adressen (zur Korrespondenz von Ihnen überlassenen E-Mail-Adressen)
- Authentifizierungsdaten (Unterschriften)
- Legitimationsdaten (Personalien, insb. bei Vermietung)
- Lage Ihres Objekts (Wohnung, Garage, Grundstück etc.)
- Daten aus Dokumentation (z.B. Beratungs- Tagungs- Versammlungsprotokolle)
- Daten aus Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen
- Höhe der Beiträge der gemeinschaftlichen Ausgaben (WEG)
- Umsatzdaten aus Zahlungsverkehr
- Daten zu Kontonummern und Geldinstituten
- Bonitätsdaten
- Zahlungsaufträge
- evtl. Zahlungsrückstände, -überschüsse und offene Forderungen

II.2. Quellen personenbezogener Daten

Die gespeicherten Daten wurden im Rahmen unseres Vertragsverhältnisses, der Geschäftsverbindungen, der Geschäftsanbahnung sowie einzelner Aufträge erhoben. Die Speicherung der Daten erfolgt zur Erfüllung und Abwicklung der uns erteilten Aufträge sowie der handels- und steuerrechtlichen Dokumentations- und Archivierungspflichten, Erfassung aus Eingaben im Verwaltervertrag, Signaturen aus E-Mail und Dokumenten, Eingaben und Ergänzungen des an uns durch Sie übersandten Eigentümerstammdatenblatts. Bei Mietverhältnissen werden die Daten aus uns überlassenen Selbstauskünften entnommen. Anfertigung von handschriftlichen Notizen im Beisein des Betroffenen, Diktat-Aufzeichnungen (elektronisch), fernmündliche Korrespondenz.

II.3. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Wir verarbeiten personenbezogene Daten unter strengster Beachtung und im Einklang mit den Bestimmungen der DSGVO und dem Bundesdatenschutzgesetz 2018 (BDSG-neu).

II.3.a. Erfüllung aus vertraglichen Pflichten gem. Art 6 Abs. I lit. b DSGVO

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt primär zur Durchführung geschlossener Verträge oder vorvertraglicher Maßnahmen mit Ihnen und der Ausführung aller Aufträge, die mit dem Betrieb und der Verwaltung von Mietobjekten, Grundstücken, Immobilien in Zusammenhang stehen.

Zwecke der Datenverarbeitung zur Erfüllung der laut Verwaltervertrag und Mietvertrag geschuldeten Pflichten umfassen insbesondere die Ausführung von erforderlichen Wartungsarbeiten an Miet- und Eigentumsobjekten (z.B. Haus, Wohnung, Garten, Garagen, etc.) sowie an technischen Einrichtungen (z.B. Aufzüge, Heizung, Wasserversorgung und Abwasser, Hauselektrik, Sicherheitstechnik etc.), Erstellung von Heizkostenabrechnungen, Anforderungen, die die gesamte WEG-Treuhandenschaft seitens der Hausverwaltung betreffen (z.B. Kontoeröffnung bei Banken und entsprechenden Geldinstituten, Verwaltung und Disponierung des Geldverkehrs, Bearbeitung von Lastschriftabbuchungen), Anforderungen zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten, inkl. TÜV-Kontrollen und Brandschutz sowie Beachtung technischer Verordnungen (z. B. bei Rolltoren, Duplexgaragen, Heizungsanlagen, Fahrstuhlrichtungen, Hebe- und Lüftungsanlagen, Legionellenbeprobung gemäß TrinkwV), Überwachung von Zahlungseingängen, Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückständen, Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Rechnungskontrolle, Korrespondenz mit Eigentümern, Mietern, Dienstleistern, Bearbeiten von Beschwerden und Verstößen gegen Hausordnungen, Terminabstimmungen, Einberufung von Eigentümerversammlungen, Erstellen von Tagesordnungen und Beschlussentwürfen zur Eigentümerversammlung, Erstellen von Beschlussniederschriften einschließlich Versendung an alle Eigentümer, Hausgeldklagen, Beschlussanfechtungen, Unterstützung bei Veräußerungen, Vermietungen, gewerbliche Nutzung, Einholung von Angeboten, Rechnungskontrolle, Belegprüfung, fernmündliche Gespräche mit Beiräten, Eigentümern, Mietern, Dienstleistern, Interessenten.

Weiterhin erfolgt zur Durchführung geschlossener Verträge oder vorvertraglicher Maßnahmen die Verarbeitung von personenbezogenen Daten in Form von:

Kundendaten: Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten erfolgen zur Erfüllung des Geschäftszwecks, im Bereich Hausverwaltung und Dienstleistungen in der Immobilienbranche, ferner zur Anbahnung von Geschäftskontakten und der Information von Kunden.

Personaldaten: Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten unserer Beschäftigten erfolgen zur Durchführung und Abwicklung des jeweiligen Arbeitsverhältnisses.

Bewerberdaten: Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten von Bewerbern erfolgen zur Anbahnung von Arbeitsverhältnissen.

II.3.b. Datenverarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen gem. Art. 6 Abs. I lit. f DSGVO

Zur Wahrung und Berücksichtigung berechtigter Interessen durch uns oder uns angeschlossenen Dritten, verarbeiten wir folgende Daten:

Bonitätsabfragen und Datenaustausch mit Auskunfteien (z.B. Creditreform, SCHUFA, Bürgel), technische Voreinstellungen zur Gewährleistung der IT-Sicherheit innerhalb unseres Unternehmens, Maßnahmen zur Wahrung der Sicherheit und Sicherstellung des Hausrechts, Videoüberwachung, Wahrnehmung des Hausrechts, Verfolgung von Vandalismus, Sachbeschädigung, Belästigungen, Straftaten und Sicherstellung von Beweismitteln.

II.3.c. Datenverarbeitung und -nutzung bei erteilter Einwilligung gem. Art. 6 Abs. I lit. a DSGVO

Eine weitere Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten ist rechtmäßig, sofern Sie uns dafür eine schriftliche (in einigen Fällen auch elektronische) Einwilligung erteilt haben. Aufgrund dieser Einwilligung ist es uns dann möglich, dass wir zur Handwerkerbeauftragung Ihre Telefonnummer (Mobil, Festnetz) an die angeschlossenen Partnerunternehmen zur Auftragserfüllung weitergeben dürfen. Alle erteilten Einwilligungen können jederzeit widerrufen werden.

III. Weitergabe personenbezogener Daten, Weitergabe in Drittstaaten

III.1. Empfänger der personenbezogenen Daten nach Kategorien

Öffentliche Stellen, die Daten aufgrund gesetzlicher Vorschriften erhalten (z.B. Grundbuchamt, Sozialversicherungsträger, Finanzbehörden).

Interne Stellen, die an der Ausführung der jeweiligen Geschäftsprozesse beteiligt sind (u.a. Personalverwaltung, Buchhaltung, Rechnungswesen, Marketing, Telekommunikation und EDV).

Externe Stellen (insb. Vertragspartner), soweit diese zur Vertragserfüllung notwendig sind.

Externe Auftragnehmer (v.a. Dienstleistungsunternehmen) entsprechend Art. 28 DSGVO zur Abwicklung der Verarbeitung der Daten in unserem Auftrag. Weiterhin werden Daten an beauftragte Unternehmen weitergegeben, für welche Sie uns eine Einwilligung erteilt haben.

Weitere externe Stellen wie z.B. Kreditinstitute oder andere externe Stellen zur Erfüllung der zuvor genannten Zwecke, soweit der Betroffene seine schriftliche Einwilligung erklärt hat, dies zur Vertragserfüllung erforderlich oder eine Übermittlung aus überwiegendem berechtigten Interesse zulässig ist.

III.2. Weitergabe in Drittstaaten

Eine Übermittlung in Drittstaaten in- und außerhalb der EU erfolgt derzeit nicht.

IV. Dauer der Speicherung

Grundsätzlich richtet sich die Dauer der Speicherung nach den gesetzlichen Aufbewahrungs- und Lösungsfristen. Sie ergibt sich auch nach den gesetzlichen Verjährungsfristen, wonach sie zwischen 3 Monaten und bis zu 30 Jahren variieren kann. Grundsätzlich werden aber die Daten so lange verarbeitet und gespeichert, wie sie zur Aufrechterhaltung unserer Geschäftsbeziehung erforderlich sind. Hierbei ist zu beachten, dass eine Geschäftsbeziehung ein Dauerschuldverhältnis ist, welches grundsätzlich auf Dauer angelegt ist. In der Regel gelten folgende Vorschriften:

10 Jahre	für Dokumente nach HGB, AO, EStG, KStG, GewStG, UStG, AktG, GmbHG)
6 Jahre	Handels- und Geschäftsbriefe sowie für sonstige Unterlagen (HGB, BGB)
4 Jahre	Überprüfung gem. § 35 Abs. II Nr. 4 BDSG-neu
6 Monate	Initiativ-Bewerbungen (Email), digitale Bewerbungen allg. Mieterselbstauskunft (in digitaler Form)
3 Monate	Mieterselbstauskunft in Papierform

V. Rechte der betroffenen Person

V.1. Informationsrecht

Folgende Informationen werden dem Betroffenen auf Antrag gegenüber dem Verantwortlichen insb. im Rahmen der Art. 12-14 DSGVO offengelegt:

- Voller Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen (ggf. auch eines Vertreters)
- Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten (falls vorhanden)
- Zweck und Rechtsgrundlage der Verarbeitung
- Berechtigte Interessen bei Verarbeitung nach Art. 6 DSGVO
- Empfänger bzw. Kategorien von Empfängern
- Übermittlung in Drittland oder an internationale Organisation
- Dauer der Speicherung
- Bestehen eines Rechts auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Widerspruch und auf Datenübertragbarkeit
- Bestehen eines Rechts auf Widerspruch der Einwilligung
- Bestehen eines Beschwerderechts bei einer Aufsichtsbehörde
- Information, ob die Bereitstellung der Daten gesetzlich oder vertraglich vorgeschrieben oder für einen Vertragsabschluss erforderlich ist und mögliche Folgen der Nichtbereitstellung
- Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling
- Information über eine mögliche Zweckänderung der Datenverarbeitung

V.2. Auskunfts- und Widerspruchsrecht

Der Betroffene kann über folgende Sachverhalte auf Antrag gegenüber dem Verantwortlichen insb. im Rahmen des Art. 15 DSGVO Auskunft erhalten:

- Zwecke der Datenverarbeitung
- Kategorien der Daten
- Empfänger oder Kategorien von Empfängern
- Dauer der Speicherung
- Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde
- Herkunft der Daten (wenn nicht bei Betroffenen erhoben)
- Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling
- Übermittlung in Drittland oder an internationale Organisation

V.3. Recht auf Berichtigung, Löschung und Einschränkung

V.3.a. Recht auf Berichtigung gem. Art. 16 DSGVO

Die betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen unverzüglich die Berichtigung sie betreffender unrichtiger personenbezogener Daten zu verlangen. Unter Berücksichtigung der Zwecke der Verarbeitung hat die betroffene Person das Recht, die Vervollständigung unvollständiger personenbezogener Daten – auch mittels einer ergänzenden Erklärung – zu verlangen.

V.3.b. Recht auf Löschung gem. Art. 17 DSGVO, § 35 BDSG-neu

Personenbezogene Daten werden nach Art. 17 DSGVO („Recht auf Vergessenwerden“) gelöscht, wenn:

- die Speicherung der Daten nicht mehr notwendig ist,
- der Betroffene seine Einwilligung zur Datenverarbeitung widerrufen hat,
- die Daten unrechtmäßig verarbeitet wurden, oder
- eine Rechtspflicht zum Löschen nach EU- oder nationalem Recht besteht.

Das Recht auf Löschung findet in Ansehung des Art. 17 Abs. III DSGVO keine Anwendung wenn:

- das Recht auf freie Meinungsäußerung bzw. die Informationsfreiheit überwiegen,
- die Datenspeicherung der Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung dient,
- das öffentliche Interesse im Bereich der öffentlichen Gesundheit überwiegt,
- Archivzwecke oder wissenschaftliche und historische Forschungszwecke entgegenstehen, oder
- die Speicherung zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Ansprüchen erforderlich ist.

Ergänzend wird auf § 35 BDSG-neu hingewiesen: Ist eine Löschung im Falle nicht automatisierter Datenverarbeitung wegen der besonderen Art der Speicherung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich und ist das Interesse der betroffenen Person an der Löschung als gering anzusehen, besteht das Recht der betroffenen Person auf und die Pflicht des Verantwortlichen zur Löschung personenbezogener Daten gemäß Artikel 17 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2016/679 ergänzend zu den in Artikel 17 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2016/679 genannten Ausnahmen nicht. In diesem Fall tritt an die Stelle einer Löschung die Einschränkung der Verarbeitung gemäß Artikel 18 der Verordnung (EU) 2016/679. Die Sätze 1 und 2 finden keine Anwendung, wenn die personenbezogenen Daten unrechtmäßig verarbeitet wurden.

Hinweis: Wir können Ihrem Ersuchen nach Löschung Ihrer personenbezogenen Daten erst dann nachkommen, wenn keinerlei gesetzliche Aufbewahrungsfristen mehr gelten.

V.3.c. Recht auf Einschränkung gem. Art. 18 DSGVO

Die betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen die Einschränkung der Verarbeitung unter den Voraussetzungen des Art. 18 Abs. I lit. a – lit. d DSGVO zu verlangen.

V.4. Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO

Art. 20 DSGVO gewährt dem Betroffenen ein Recht auf Datenübertragbarkeit. Nach dieser Vorschrift hat die betroffene Person unter den Voraussetzungen des Art. 20 lit. a und b DSGVO das Recht, die sie betreffenden personenbezogenen Daten, die sie dem Verantwortlichen bereitgestellt hat, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten, und diese Daten einem anderen Verantwortlichen ohne Behinderung durch den Verantwortlichen, zu übermitteln.

V.5. Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde

Als Verantwortlicher teilen wir Ihnen gem. Art. 13 II lit. d, 77 I DSGVO als Betroffenen mit, dass sie ein umfangreiches Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde Ihres Landes haben. Dieses Beschwerderecht kann dann ausgeübt werden, wenn die betroffene Person der Ansicht ist, dass unsererseits die Verarbeitung, Speicherung und Nutzung ihrer Daten unrechtmäßig ist. Dieses Beschwerderecht sollte gezielt ausgeführt und anlassbezogen ausgeübt werden. Der Betroffene sollte stichhaltige und begründete Informationen bei der Beschwerde vorlegen können. Wir raten ab, eine Beschwerde bei der Behörde einzureichen, ohne fundierte Informationen und Tatbestände.

VI. Automatische Entscheidungsfindung und Profiling

Es werden **keine** automatisierten Verfahren von Entscheidungen nach Art. 22 DSGVO oder andere Profiling-Maßnahmen Art. 4 Nr. 4 DSGVO eingesetzt.

VII. Widerruf von Einwilligungen

Jeder Betroffene hat i.S.v. Art. 6 Abs. 1 lit. a oder Art. 9 Abs. 2 lit. a DSGVO das Recht, einzelne oder sämtliche Einwilligungen, die bspw. zur Vertragserfüllung erteilt wurden, jederzeit und ohne Nachteile für ihn selbst zu widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit aufgrund der Einwilligung der bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird.

Den Widerruf von Einwilligungen richten Sie bitte schriftlich an:

Hausverwaltung Wolfsperger

Kandelstr. 8

79312 Emmendingen, Deutschland

Email: hvw@j-wolfsperger.de

VIII. Schlussbestimmungen

VIII.1. Allgemeines

Aus Gründen verbesserter Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche, als auch die weibliche Schreibweise gemeint sind.

Bei Fragen steht Ihnen unser Datenschutzverantwortlicher jederzeit gerne zur Verfügung.

VIII.2. Aktualität

Diese Datenschutzhinweise sind aktuell gültig und haben den Stand Mai 2018. Diese Informationen wurden nach der derzeit bekannten Sach- und Rechtslage zusammengestellt.

VIII.3. Änderungsvorbehalt

Wir behalten uns das Recht vor, diese Datenschutzhinweise nach eigenem Ermessen jederzeit unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben zu ändern. Dies kann insbesondere der Fall sein, um die Erklärungen an neue gesetzliche Regelungen, eine geänderte Behördenpraxis und/oder eine neue Rechtsprechung anzupassen.

VIII.4. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Datenschutzerklärung ganz oder in Teilen unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Entsprechendes gilt im Fall von Lücken.