

Informationspflicht bei Erhebung Ihrer personenbezogenen Daten

Art. 13 DSGVO

Datenverarbeiter

Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Rudolf Schäfer KG
Max-Joseph-Straße 8, 80333 München
Pers. Haftender Gesellschafter: Martin Schäfer
Sitz der Gesellschaft: München — Amtsgericht München, HRA 49774
USt-IdNr.: DE 226918537

Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten:

Reinhold Okon
Datenschutzbeauftragter
Rosenstr. 1
85757 Karlsfeld
Email: info@dsb-okon.de
<http://www.dsb-okon.de>

Welche Daten verarbeiten wir?

Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden:

Lieferanten (Adress- und Funktionsdaten) und Kontaktpersonen zu nachgenannten Gruppen auch soweit es sich dabei um juristische Personen handelt (Kontaktkoordinaten sowie Betreuungsinformationen), Miet- und Kaufinteressenten für Gewerbe- und Privatobjekte.

Wesentliche Datenkategorien sind:

- Name
- Adresse
- Geburtsdatum, Geburtsort
- Telefonnummer (Mobil sowie Privatnummer)
- Daten zu Kontonummern und Geldinstituten
- E-Mail-Adressen (zur Korrespondenz von Ihnen überlassenen E-Mail-Adressen)
 - Lage Ihres Objekts (Wohnung, Garage, Grundstück, etc.) ein
 - Höhe der Beiträge der gemeinschaftlichen Ausgaben (WEG)
 - eventuelle Zahlungsrückstände
 - eventuelle Zahlungsüberschüsse
 - eventuelle offene Forderungen
- Legitimationsdaten (Personalausweis bei Immobilienverkauf und Vermietung)
 - Bonitätsdaten
- Daten aus Dokumentation (z.B. Beratungs- Tagungs- Versammlungsprotokolle)
 - Umsatzdaten aus Zahlungsverkehr

- Daten aus Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen
- Daten über Nutzung unserer Leistungen über Telemedien (Webseiten, Newsletter, Apps)
 - Authentifizierungsdaten (Unterschriften)
 - Zahlungsaufträge

Wo kommen die Daten her? (Quelle)

Die gespeicherten Daten wurden im Rahmen unseres Vertragsverhältnisses, sowie einzelner Aufträge erhoben bzw. sie sind im Rahmen der Geschäftsverbindungen und Geschäftsanbahnung entstanden. 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.

Wofür verarbeiten wir Ihre Daten und auf welcher Rechtsgrundlage erfolgt dies?

Zweck und Rechtsgrundlage für die Verarbeitung Art. 6 DSGVO

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

Erfüllung der lt. Verwaltervertrag und Mietvertrag geforderten Pflichten, 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-Treuhanderschaft 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, Beschluss Anfechtungen, Unterstützung bei Veräußerungen, Vermietungen, gewerbliche Nutzung, Einholung von Angeboten, Rechnungskontrolle, Belegprüfung, fernmündliche Gespräche mit Beiräten, Eigentümern, Mietern, Dienstleistern, Interessenten.

Die Datenspeicherung erfolgt zur Verfolgung des eigenen Geschäftszwecks, zur Abwicklung des Verwaltervertrags mit einzelnen Eigentümern, sowie auch Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und sonstigen Kunden und Dienstleistern, zur Wahrung berechtigter Interessen als Verantwortlicher.

Ebenfalls erfolgt eine zulässige Datenspeicherung zur Wahrung der berechtigten Interessen eines Dritten, zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und zur Verfolgung von Straftaten.

Erfüllung aus vertraglichen Pflichten

(Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO)

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt primär zur Durchführung geschlossener Verträge oder vorvertragliche Maßnahmen mit Ihnen und der Ausführung Ihrer Aufträge sowie aller mit dem Betrieb und der Verwaltung von Mietobjekten, Grundstücken, Immobilien (allgemein).

Kundendaten: Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten erfolgen zur Erfüllung des Geschäftszwecks, im Bereich Hausverwaltung und Dienstleitungen 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.

Interessenabwägung

(Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO)

Unter Berücksichtigung und zur Wahrung berechtigter Interessen (durch uns oder uns angeschlossenen Dritten) verarbeiten wir u. a. folgende Daten:

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

Einwilligung

(Art. 6 Abs. 1 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 (Handy, Festnetz) an die angeschlossenen Partnerunternehmen zur Auftragserfüllung weitergeben dürfen. Alle erteilten Einwilligungen können jederzeit widerrufen werden.

Wer bekommt Ihre Daten?

Empfänger (Kategorien) der personenbezogenen Daten

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

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

Externe Stellen (Vertragspartner) soweit diese zur Vertragserfüllung notwendig sind. Externe Auftragnehmer (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 (Gehaltszahlungen, Lieferantenrechnungen), gruppenzugehörige Unternehmen oder andere externe Stellen zur Erfüllung der oben genannten Zwecke, soweit der Betroffene seine schriftliche Einwilligung erklärt hat, dies zur Vertragserfüllung erforderlich oder eine Übermittlung aus überwiegendem berechtigten Interesse zulässig ist.

Weitergabe in Drittstaaten

Eine Übermittlung in Drittstaaten erfolgt derzeit nicht!

Wie lange werden meine Daten gespeichert?

10 Jahre —für Dokumente nach HGB, AO, EStG, KStG, GewStG, UStG, AktG, GmbHG, GenG)

6 Jahre —Handels- und Geschäftsbriefe sowie für sonstige Unterlagen (HGB, BGB)

4 Jahre —Überprüfung gemäß § 35 Abs. 2 Nr. 4 BDSG

6 Monate —Initiativ-Bewerbungen (Email), digitale Bewerbungen allg. Mieterselbstauskunft (in digitaler Form)

3 Monate —Mieterselbstauskunft in Papierform

Die Speicherdauer variiert zwischen 3 Monaten und bis zu 30 Jahren. Die Speicherdauer ergibt sich auch

nach den gesetzlichen Verjährungsfristen. 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 über Jahre fortbesteht.

Folgende Rechte habe ich:

- **Informationsrecht**
- **Auskunfts- und Widerspruchsrecht**
- **Recht auf Berichtigung, Löschung und Einschränkung**
 - **Recht auf Datenübertragbarkeit**

Informationsrecht

Folgende Informationen werden bei Anfrage offengelegt:

- Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen (ggf. auch des 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

Auskunfts- und Widerspruchsrecht

- Zwecke der Datenverarbeitung
 - Kategorien der Daten
- Empfänger oder Kategorien von Empfängern
 - Dauer der Speicherung
- Recht auf Berichtigung, Löschung und Widerspruch
 - 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

Recht auf Berichtigung, Löschung und Einschränkung

Folgende Daten werden nach Art. 17 DS GVO gelöscht, wenn:

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

§ 35 BDSG (neu) Recht auf Löschung

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.

Das Recht auf Vergessenwerden findet keine Anwendung, wenn:

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

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

Widerrufen der Einwilligungen

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

Den Widerruf von Einwilligungen richten Sie bitte schriftlich an:
Rudolf Schäfer KG, Max-Joseph-Straße 8, 80333 München

Automatisierte Entscheidungsfindung und Profiling

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

Recht auf Datenübertragbarkeit

Art. 20 DS-GVO gewährt dem Betroffenen ein Recht auf Datenübertragbarkeit. Nach dieser Vorschrift hat die betroffene Person unter den Voraussetzungen des Art. 20 lit. a und b DS- GVO 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.

Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde

(Art. 13 II lit. d, 77 I DS-GVO)

Gemäß Art. 13 II lit. d, 77 I DS-GVO muss jedes Unternehmen (Verantwortlicher) allen Betroffenen mitteilen, dass sie ein umfangreiches Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde ihres Landes haben. Dieses Beschwerderecht ist dann auszuüben, 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. Deshalb ist es ratsam vor der Einreichung der Beschwerde den Datenschutzbeauftragten —Herrn Reinhold Okon —zu kontaktieren und hier den Dialog entsprechend aufzunehmen. Weiterhin ist die Beschwerde nur an eine einzige Aufsichtsbehörde zu richten (Erwäg-Gr. 141 Satz 1 DSGVO). Damit sollen sogenannte „Doppelbeschwerden“ vermieden werden.

Bei Fragen steht Ihnen unser Datenschutzbeauftragter jederzeit gerne zur Verfügung.