

Informationspflichten bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO)

Datenverarbeiter

Immobilien | Hausverwaltung | Bewertung Carola Junker
Emskirchner Straße 22
91097 Oberreichenbach
USt.-ID: DE 27 24 78 354

Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden

Lieferanten und Kontaktpersonen zu nachgenannten Gruppen, Miet- und Kaufinteressenten für Gewerbe- und Privatobjekte, Eigentümer einer WEG

Wesentliche Datenkategorien sind

- Name
- Adresse
- Geburtsdatum, Geburtsort
- Telefonnummern (Mobil, Privat- und auch Geschäftsnummern)
- Daten zu Kontonummern und Geldinstituten
- E-Mail-Adressen
- Lage des Objektes
- Höhe der Beiträge der gemeinschaftlichen Ausgaben (WEG)
- Höhe der Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen
- eventuelle Zahlungsrückstände
- eventuelle Zahlungsüberschüsse
- eventuelle offene Forderungen
- Legitimationsdaten (Personalausweis bei Immobilienverkauf und Vermietung)
- Bonitätsdaten
- Daten aus Dokumentation, z.B. Versammlungsprotokoll
- Umsatzdaten aus Zahlungsverkehr
- Zahlungsaufträge
- Daten aus Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen
- Daten über die Nutzung unserer Leistungen über Telemedien (Webseiten, Apps,..)
- Authentifizierungsdaten (Unterschriften)

Zweckbestimmung der Datenerhebung, Verarbeitung oder -nutzung

- Vermietung von Wohnraum
- Anbahnung und Durchführung eines Schuldverhältnisses
- Interessentenverwaltung
- Mietverwaltung
- Abrechnung (Miete, Betriebskosten etc.)
- Kaufmännische und technische Verwaltung
- Rechtsgrundlage: Vertrag bzw. Vertragsanbahnung, Heizkostenverordnung, Meldegesetze

- Beschäftigungsverhältnisse (Mitarbeiter)
- Abschluss, Durchführung und Beendigung von Beschäftigungsverhältnissen
Rechtsgrundlage: Vertrag bzw. Vertragsanbahnung, EStG, Sozialgesetzbücher,
- Betriebsverfassungsgesetz, div. Arbeitsgesetze
- Fremdverwaltung, Drittverwaltung, Geschäftsbesorgung
- Anbahnung und Durchführung eines rechtsgeschäftsähnlichen Schuldverhältnisses
- kaufmännische Verwaltung
- technische Verwaltung
- Projektmanagement bei Baumaßnahmen
Rechtsgrundlage: Vertrag, Vertragsanbahnung
- Wohnungseigentumsverwaltung
- Eigentümerliste
- Beschlusssammlung
- Hausgeldabrechnung
- Wahrung der rechtlichen Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft
- Kaufmännische und technische Verwaltung
Rechtsgrundlage: Vertrag, Wohneigentumsgesetz

Erfüllung aus vertraglichen Pflichten

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

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

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

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

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

Interessenabwägung

(Art. 6 Abs. 1 lit. f DS-GVO)

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

- Bonitätsabfragen und Datenaustausch mit Auskunftsdateien (z.B. Creditreform, SCHUFA, etc.)
- technische Voreinstellung zur Gewährleistung der IT-Sicherheit innerhalb unseres Unternehmens
- Maßnahmen zur Wahrung der Sicherheit (Gebäudezutritt)

Einwilligung

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

Eine weitere Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten ist rechtmäßig, sofern Sie uns dafür eine schriftliche Einwilligung erteilt haben. In einigen Fällen ist auch eine elektronische Einwilligung gestattet. Aufgrund dieser Einwilligung ist es uns dann möglich, zur Handwerkerbeauftragung Ihre Telefonnummern (Handy, Festnetz) an die angeschlossenen Partnerunternehmen und beauftragten Handwerkern zur Auftragserfüllung weitergeben zu dürfen. Alle erteilten Einwilligungen können jederzeit widerrufen werden.

Empfänger der personenbezogenen Daten

(Art. 4 Nr. 9 DSGVO)

Interne Empfänger

- Weitere Mitarbeiter, die mit Verarbeitungstätigkeiten bzgl. der Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertragsverhältnis beauftragt sind.
- Zur Wahrung berechtigter Interessen der Immobilien| Hausverwaltung| Bewertung Junker
- Arbeitnehmervertretung im Rahmen der Anbahnung bzw. Durchführung eines Beschäftigungsverhältnisses

Externe Empfänger:

- IT-Dienstleister bzw. Softwaresystemhäuser für EDV-Anwendungen (z.B. externe IT-Administration, ERP-Systemhersteller, etc.)
- Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Berater
- Rechtsanwälte (Rechts-/Mieterstreitigkeiten, Inkasso, Räumung, Arbeitsrecht)
- Messdienstunternehmen
- Handwerker (Instandhaltung, Modernisierung, Reparaturmaßnahmen)
- Inkasso
- Unternehmen
- Auskunftsteien
- Banken
- Mietinteressenten bei Folgevermietung
- Energieversorgungsunternehmen
- Berufsgenossenschaft
- Versicherungen

Ämter und Behörden

- Landratsämter, Wohnungsämter, Gemeinden (u.a. für Sozialwohnungen/ Wohnberechtigungsschein erforderlich)
- Gerichte
- Sozialamt
- Finanzamt
- Krankenkassen

- Sozialversicherungsträger
- Agentur für Arbeit
- Arge / Jobcenter
- Einwohnermeldeamt
- Bundeszentralamt für Steuern

Weitergabe an Drittstaaten

Eine Übermittlung an Drittstaaten ist weder geplant noch in Ausführung.

Speicherdauer der Daten

- 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

Grundsätzlich werden 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.

Betroffenenrechte (Kap. 3 DSGVO)

Auskunfts- und Widerspruchsrecht

- Zweck 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 vom Betroffenen erhoben)
- Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling
- Übermittlung in Drittland oder an internationale Organisation

Berichtigung, Löschung und Einschränkung (Nr. 17 DS-GVO, 35 BDSG)

- Speicherung nicht mehr notwendig
- Einwilligung zur Datenverarbeitung widerrufen
- Daten unrechtmäßig verarbeitet
- Rechtspflicht nach EU- oder nationalem Recht besteht
- Recht auf Vergessenwerden findet keine Anwendung:

- Recht auf freie Meinungsäußerung bzw. die Informationsfreiheit überwiegt
 - Datenspeicherung der Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung dient
 - öffentliche Interesse im Bereich der öffentlichen Gesundheit überwiegt
 - Archivzwecke oder wissenschaftliche und historische Forschungszwecke entgegenstehen
 - Speicherung zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist
- Löschung personenbezogener Daten erst, wenn keinerlei gesetzliche Aufbewahrungsfristen mehr gelten.

Datenübertragbarkeit (Nr. 22 DSGVO)

- Erhalt der bereitgestellten, personenbezogenen Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format, ohne Behinderung

Informationsrecht

Folgende Informationen werden bei Anfrage offengelegt:

- Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen (ggf. auch Vertreters)
- 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 gesetzliche oder vertraglich vorgeschrieben oder für einen Vertragsabschluss erforderlich ist und mögliche Folgen der Nichtbereitstellung
- Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Prüfung
- Information über eine mögliche Zweckänderung der Datenverarbeitung

Widerruf einer Einwilligung

(Art. 6 Abs. 1 lit. a oder Nr. 9 Abs. 2 lit. a DSGVO)

Jeder Betroffene hat das Recht, einzelne oder sämtliche Einwilligungen, die erteilt wurden, jederzeit und ohne Nachteile für ihn selbst zu widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitungen berührt werden.

Automatisierte Entscheidungsfindung und Profiling

(Art. 22 DSGVO)

Es werden keine automatisierte Verfahren von Entscheidungen oder andere Profiling-Maßnahmen nach Art. 4 DSGVO eingesetzt.

Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde

(Art. 13 II lit. d, 77 I DSGVO)

- jede betroffene Person hat unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs das Recht auf Beschwerde
- 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.
- die Beschwerde sollte an einer Aufsichtsbehörde gerichtet werden, insbesondere in dem Mitgliedstaat ihres gewöhnlichen Aufenthaltsorts, ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes (Erwäg-Gr. 141 Satz 1 DSGVO).