

Art. 13 DSGVO

Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten

Hiermit möchten wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns sowie über Ihre datenschutzrechtlichen Rechte informieren.

Verantwortliche Stelle ist:

GEHA Hausverwaltung GmbH
Rheinlandstr. 5
42579 Heiligenhaus

Vertreten durch: Sandra Morales Santana

Telefon: +49 (0) 2056 962053
Telefax: +49 (0) 2056 - 60106
E-Mail: info@gehagmbh.de

Herkunft der personenbezogenen Daten:

Die Verantwortliche verarbeitet personenbezogene Daten, die sie im Rahmen ihrer Geschäftsbeziehung von Ihnen erhält. Zudem verarbeitet sie – soweit für die Erbringung der Hausverwaltungstätigkeiten /Vermieterpflichten Ihnen gegenüber erforderlich – personenbezogene Daten, die sie von sonstigen Dritten (z. B. der SCHUFA, Wirtschaftsauskunfteien, (Mess-)Dienstleistern) zulässigerweise (z. B. zur Ausführung von Aufträgen, zur Erfüllung von Verträgen oder aufgrund von Ihnen erteilten Einwilligungen) erhalten hat. Eine Speicherung der Daten erfolgt solange sie zur Abwicklung der Tätigkeit erforderlich ist und/oder gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen.

Kategorien der personenbezogenen Daten:

Wir verarbeiten folgende Kategorien personenbezogener Daten über Sie:

- Personalien (Name, Adresse und andere Kontaktdaten – insbesondere zur Korrespondenz überlassene E-Mail-Adressen, Geburtsdatum, Geburtsort)
- Legitimationsdaten (§ 20 PAuswG, Vermietung)
- Zahlungsdaten (Bankverbindungen, Zahlungsaufträge, Zahlungsrückstände)
- Bonitätsdaten
- Daten aus der Erfüllung unserer vertraglichen Verpflichtungen (Immobilienverwaltung, Sondereigentums- und Mietverwaltung)
- Verbrauchsdaten (Heizung)
- Auftragsdaten
- Dokumentationsdaten (Daten aus Beratungs- und Servicegesprächen, Versammlungsprotokolle von Eigentümerversammlungen)
- Informationen über Nutzung unserer Website
- sowie vergleichbare Daten

Zwecke und Rechtgrundlagen für die Verarbeitung personenbezogener Daten:

Die Verantwortliche Stelle verarbeitet personenbezogene Daten (Art. 4 Abs. 2 DSGVO) auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 a bis c und f DSGVO: Einwilligung; Abschluss und Erfüllung eines Vertrages; Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, ggf. auch zur Wahrung berechtigter Interessen des Verantwortlichen.

Die Verarbeitung auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 b und c DSGVO dient der Durchführung geschlossener Arbeits-, Verwalter – oder Mietverträge sowie von vorvertraglichen Maßnahmen (Bewerberdaten bei

Arbeits- und Mietverhältnissen) mit Ihnen oder der Ausführung Ihres Auftrags (z.B.: Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben für erforderliche Bau-/Wartungsarbeiten) sowie aller für den Betrieb und die Verwaltung unserer Hausverwaltung erforderlichen Tätigkeiten.

Über die eigentliche Erfüllung des Vertrages und rechtlicher Verpflichtungen nach dem WEG hinaus verarbeitet die Verantwortliche Stelle personenbezogene Daten nach Art. 6 Abs. 1 f DSGVO. Dies ist zulässig, soweit die Verarbeitung zur Wahrung berechtigten Interessen der Verantwortliche Stelle oder der eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht Ihre Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten überwiegen, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern.

Ein solches berechtigtes Interesse besteht beispielsweise in der:

- Durchführung der Zahlungsverarbeitung über externe Dienstleister
- Konsultation von und Datenaustausch mit Wirtschaftsauskunfteien (z.B. SCHUFA, Bürgel, Creditreform) zur Ermittlung von Ausfallrisiken bei konkreten Geschäftsvorfällen
- Videoüberwachung in Liegenschaften
- Prüfung und Optimierung von Verfahren zur Bedarfsanalyse und direkten Kundenansprache
- Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten
- Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebs des Unternehmens

Soweit Sie der Verantwortlichen Stelle eine Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke gegeben haben (z. B. Weitergabe von Daten an externe Dienstleister oder Mietinteressenten) ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis Ihrer Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 a DSGVO gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Bitte beachten Sie, dass der Widerruf erst für die Zukunft wirkt. Verarbeitungen, die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht betroffen.

Außerdem verarbeitet die Verantwortliche Stelle nach Art. 6 Abs. 1 c DSGVO personenbezogene Daten, soweit dies für die Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen, denen sie als Unternehmen unterliegt, erforderlich ist. Dazu gehören neben den Pflichten aus dem WEG z. B. handels- und steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten nach § 257 HGB (6 Jahre) und § 147 AO (10 Jahre).

Empfänger der Daten und Kategorien von Empfängern:

Intern: Verantwortliche Stelle (jeweils beteiligte Geschäftsbereiche der WEG- und Sondereigentums- und Miet-Verwaltung, Personalwesen, Buchhaltung, Rechnungswesen, EDV etc. Auch eingesetzte Auftragsverarbeiter)

Extern: Wohnungseigentümer, Mieter, Mietinteressenten, Käufer und Kaufinteressenten von Immobilien, Handwerker, weitere Dienstleister (z.B. Steuerberater, Rechtsanwälte, Ableseunternehmen, Bonitätsprüfungen (s. hierzu Information nach Art. 14 DSGVO der CRIF Bürgel GmbH nachstehend oder www.crifbuergel.de/de/datenschutz).

Öffentliche Stellen: Stellen, die Daten aufgrund gesetzlicher Vorschriften erhalten. Z. B. Meldebehörde, Sozialversicherungsträger und Finanzbehörden.

Übermittlung in Drittstaaten:

Eine Übermittlung von personenbezogenen Daten in Drittstaaten findet derzeit nicht statt.

Dauer der Speicherung und Kriterien für die Festlegung der Speicherdauer:

Für die Aufbewahrung gelten unterschiedliche Fristen. Soweit erforderlich, verarbeitet und speichert die Verantwortliche Stelle personenbezogene Daten für die Dauer der Geschäftsbeziehung. Dies umfasst auch, die Anbahnung und die Abwicklung eines Vertrages. Zudem speichert die Verantwortliche Stelle personenbezogene Daten, soweit sie dazu gesetzlich verpflichtet ist. Entsprechende Nachweis- und Aufbewahrungspflichten ergeben sich aus dem Handelsgesetzbuch (HGB) und der Abgabenordnung (AO).

3 - 6 Monate	Mieterelbststauskünfte nicht realisierter Vertragsverhältnisse und Bewerbungen
6 Jahre	Korrespondenzen (Handels- und Geschäftsbriefe)
10 Jahre	Daten mit steuerrechtlicher Relevanz

Grundsätzlich werden Daten nur so lange gespeichert, soweit Sie zur Erfüllung von Verpflichtungen erforderlich sind. Die Speicherdauer ergibt sich jeweils aus den gesetzlichen Aufbewahrungsfristen und orientiert sich darüber hinaus an im Gesetz vorgegebene Klage- und Verjährungsfristen.

Betroffenenrechte:

Sie haben nach Maßgabe des Art. 15 DSGVO das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten.

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet worden sein, steht Ihnen gemäß Art. 16 DSGVO ein Recht auf Berichtigung zu.

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Datenverarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).

Nach Art. 20 DSGVO können Sie bei Daten, die auf der Grundlage Ihrer Einwilligung oder eines Vertrages mit Ihnen automatisiert verarbeitet werden, das Recht auf Datenübertragbarkeit geltend machen.

Widerruf der Einwilligung:

Sie können Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft ohne Angabe von Gründen gegenüber der Verantwortliche Stelle widerrufen. Dies hat zur Folge, dass die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortgeführt werden darf. Die Rechtmäßigkeit, der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung wird durch den Widerruf nicht berührt.

Diese Rechte können gegenüber der Verantwortlichen Stelle unter der oben in der Rubrik „Verantwortliche Stelle“ genannten Adresse geltend gemacht werden.

Beschwerderecht:

Wenn Sie der Auffassung sind, dass eine Datenverarbeitung gegen Datenschutzrecht verstößt, haben Sie das Recht, sich bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde Ihrer Wahl zu beschweren (Art. 77 DSGVO i.V.m. § 19 BDSG).

Automatisierte Entscheidungsfindung:

Die Verantwortliche Stelle nutzt zur Begründung und Durchführung der Geschäftsbeziehung keine ausschließlich automatisierte Entscheidungsfindung im Sinne des Art. 22 DSGVO.

Im Zuge der Bonitätsprüfung von Mietbewerbern arbeitet sie im Rahmen einer Auftragsverarbeitung mit der CRIF Bürgel GmbH zusammen. Diese verwendet die übermittelten Daten auch zum Zwecke der Profilbildung (Scoring), um ihren Vertragspartnern im Europäischen Wirtschaftsraum und in der Schweiz sowie ggf. weiteren Drittländern (sofern zu diesen ein Angemessenheitsbeschluss der Europäischen Kommission besteht) Informationen unter anderem zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit von natürlichen Personen zu geben. Nähere Informationen zur Tätigkeit der CRIF Bürgel können dem CRIFBÜRGEL-Informationsblatt entnommen oder online unter www.crifbuergel.de/de/datenschutz eingesehen werden.

Widerspruchsrecht nach Art. 21 DSGVO

In den Fällen, in denen die Verantwortliche Stelle mit der Erhebung von personenbezogenen Daten berechnete Interessen nach Art. 6 Abs. 1 f DSGVO verfolgt, haben Sie das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten Widerspruch einzulegen. Im Falle Ihres Widerspruchs wird die Verantwortliche Stelle Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr

verarbeiten, es sei denn, die Verantwortliche Stelle kann zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen. Der Widerspruch kann formfrei gerichtet werden an: s.m.santana@gehagmbh.de

Anlagen: Anlage 1 Information nach Art. 14 der CRIF Bürgel GmbH

Anlage 1

Information nach Art. 14 EU-DSGVO der CRIF Bürgel GmbH

1. Name und Kontaktdaten der verantwortlichen Stelle sowie des betrieblichen Datenschutzbeauftragten

CRIF Bürgel GmbH, Radlkofenstraße 2, 81373 München, Tel.: +49 40 89803-0

Der betriebliche Datenschutzbeauftragte der CRIF Bürgel GmbH ist unter der o. g. Anschrift, zu Hd.

Abteilung Datenschutz oder per

E-Mail unter datenschutz@buergel.de erreichbar.

2. Datenverarbeitung durch die CRIF Bürgel GmbH

2.1 Zwecke der Datenverarbeitung und berechtigte Interessen, die von der CRIF Bürgel GmbH oder einem Dritten verfolgt werden.

Die CRIF Bürgel GmbH verarbeitet personenbezogene Daten, um berechtigten Empfängern Informationen zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit von natürlichen und juristischen Personen zu geben. Hierzu werden auch Score werte errechnet und übermittelt.

Die CRIF Bürgel GmbH stellt die Informationen nur dann zur Verfügung, wenn ein berechtigtes Interesse hieran im Einzelfall glaubhaft dargelegt wurde und eine Verarbeitung nach Abwägung aller Interessen zulässig ist. Das berechtigte Interesse ist insbesondere vor Eingehung von Geschäften mit finanziellem Ausfallrisiko gegeben. Die Kreditwürdigkeitsprüfung dient der Bewahrung der Empfänger vor Verlusten im Kreditgeschäft und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit, Kreditnehmer durch Beratung vor einer übermäßigen Verschuldung zu bewahren. Die Verarbeitung der Daten erfolgt darüber hinaus zur Betrugsprävention, Geldwäscheprävention, Identitätsprüfung, Anschriftenermittlung, Kundenbetreuung, Risikosteuerung und zum Direktmarketing.

Über etwaige Änderungen der Zwecke der Datenverarbeitung wird die CRIF Bürgel GmbH gemäß Art. 14 Abs. 4 DSGVO informieren.

2.2 Rechtsgrundlagen für die Datenverarbeitung

Die CRIF Bürgel GmbH verarbeitet personenbezogene Daten auf Grundlage der Bestimmungen der DatenschutzGrundverordnung.

Die Verarbeitung erfolgt auf Basis von Einwilligungen sowie auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1

Buchstabe f DSGVO, soweit die Verarbeitung zur Wahrung der berechtigten Interessen des

Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich ist und nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern,

überwiegen. Das berechtigte Interesse ist insbesondere vor Eingehung von Geschäften mit

finanziellem Ausfallrisiko gegeben. Einwilligungen können jederzeit gegenüber dem betreffenden

Vertragspartner widerrufen werden. Dies gilt auch für Einwilligungen, die bereits vor Inkrafttreten

der DSGVO erteilt wurden. Der Widerruf der Einwilligung berührt nicht die Rechtmäßigkeit der bis

zum Widerruf verarbeiteten personenbezogenen Daten.

2.3 Herkunft der Daten

Die CRIF Bürgel GmbH erhält ihre Daten von ihren Vertragspartnern. Dies sind im Europäischen Wirtschaftsraum oder in der Schweiz ansässige Unternehmen aus den Bereichen Handel,

Dienstleistung, Vermietung, Energieversorgung, Telekommunikation, Versicherung oder Inkasso sowie Kreditinstitute, Finanz- und Zahlungsdienstleister und weitere Vertragspartner, die zu den unter Ziffer 2.1 genannten Zwecken Produkte der CRIF Bürgel GmbH nutzen. Darüber hinaus verarbeitet die CRIF Bürgel GmbH Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen wie öffentlichen Verzeichnissen und amtlichen Bekanntmachungen (Handelsregister, Schuldnerverzeichnisse, Insolvenz bekanntmachungen).

2.4 Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden

- Personendaten, z. B. Name (ggf. auch vorherige Namen, die auf gesonderten Antrag beauskunftet werden), Vorname, Geburtsdatum, Geburtsort, Anschrift, frühere Anschriften
- Informationen über unbestrittene, fällige und mehrfach angemahnte oder titulierte Forderungen sowie deren Erledigung
- Hinweise auf missbräuchliches oder sonstiges betrügerisches Verhalten wie Identitäts- oder Bonitätstäuschungen im Zusammenhang mit Verträgen über Telekommunikationsleistungen oder Verträgen mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistern (Kredit- oder Anlageverträge, Girokonten)
- Informationen aus öffentlichen Verzeichnissen und amtlichen Bekanntmachungen
- Wahrscheinlichkeitswerte

2.5 Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Empfänger sind Vertragspartner der in Ziffer 2.3 genannten Branchen. Die Übermittlung von Daten in Länder außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraumes erfolgt gemäß den Anforderungen der Europäischen Kommission. Weitere Empfänger können Auftragnehmer der CRIF Bürgel GmbH nach Art. 28 DS-GVO sein.

2.6 Dauer der Datenspeicherung

Die CRIF Bürgel GmbH speichert Informationen über Personen nur für eine bestimmte Zeit.

Maßgebliches Kriterium für die Festlegung dieser Zeit ist die Erforderlichkeit. Im Einzelnen sind die Speicherfristen in einem Code of Conduct des Verbandes „Die Wirtschaftsauskunfteien e. V.“ festgelegt. Danach beträgt die grundsätzliche Speicherdauer von personenbezogenen Daten jeweils drei Jahre auf den Tag genau nach deren Erledigung. Davon abweichend werden z. B. gelöscht:

- Daten aus den Schuldnerverzeichnissen der zentralen Vollstreckungsgerichte nach drei Jahren auf den Tag genau, jedoch vorzeitig, wenn der CRIF Bürgel GmbH eine Löschung durch das zentrale Vollstreckungsgericht nachgewiesen wird.
- Informationen über Verbraucher-/Insolvenzverfahren oder Restschuldbefreiungsverfahren auf den Tag genau drei Jahre nach Beendigung des Insolvenzverfahrens oder Erteilung der Restschuldbefreiung. In besonders gelagerten Einzelfällen kann auch abweichend eine frühere Löschung erfolgen.
- Informationen über die Abweisung eines Insolvenzantrags mangels Masse, die Aufhebung der Sicherungsmaßnahmen oder über die Versagung der Restschuldbefreiung auf den Tag genau nach drei Jahren.
- Voranschriften bleiben auf den Tag genau drei Jahre gespeichert; danach erfolgt die Prüfung der Erforderlichkeit der fortwährenden Speicherung für weitere drei Jahre. Danach werden sie auf den Tag genau gelöscht, sofern nicht zum Zwecke der Identifizierung eine länger währende Speicherung erforderlich ist.

3. Betroffenen rechte

Jede betroffene Person hat gegenüber der CRIF Bürgel GmbH das Recht auf Auskunft nach Art. 15 DS-GVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DS-GVO, das Recht auf Löschung nach Art. 17 DS-GVO und das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 DS-GVO. Darüber hinaus besteht die

Möglichkeit, sich an die für die CRIF Bürgel GmbH zuständige Aufsichtsbehörde, das Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht zu wenden. Einwilligungen können jederzeit gegenüber dem betreffenden Vertragspartner widerrufen werden.

Nach Art 21 Abs. 1 DS-GVO kann der Datenverarbeitung aus Gründen, die sich aus der besonderen Situation der betroffenen Person ergeben, widersprochen werden. Der Widerspruch kann Formerei erfolgen und ist zu richten an die CRIF Bürgel GmbH, Datenschutz, Radlkofersstraße 2, 81373 München.

4. Profilbildung (Scoring)

Vor Geschäften mit einem wirtschaftlichen Risiko möchten Geschäftspartner möglichst gut einschätzen können, ob den eingegangenen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen werden kann. Durch die Auskunft und mittels sogenannter Wahrscheinlichkeitswerte unterstützt die CRIF Bürgel GmbH Unternehmen bei der Entscheidungsfindung und hilft dabei, alltägliche (Waren-)Kreditgeschäfte rasch abzuwickeln.

Hierbei wird anhand von gesammelten Informationen und Erfahrungen aus der Vergangenheit eine Prognose über zukünftige Ereignisse erstellt. Die Berechnung der Wahrscheinlichkeitswerte erfolgt bei der CRIF Bürgel GmbH primär auf Basis der zu einer betroffenen Person bei der CRIF Bürgel GmbH gespeicherten Informationen, die auch in der Auskunft gemäß Art. 15 DSGVO ausgewiesen werden. Zudem finden Anschriftendaten Verwendung. Anhand der zu einer Person gespeicherten Einträge und der sonstigen Daten erfolgt eine Zuordnung zu statistischen Personengruppen, die in der Vergangenheit ein ähnliches Zahlungsverhalten aufwiesen. Das verwendete Verfahren wird als „logistische Regression“ bezeichnet und ist eine fundierte, seit langem praxiserprobte, mathematisch-statistische Methode zur Prognose von Risikowahrscheinlichkeiten.

folgende Daten werden bei der CRIF Bürgel GmbH zur Score Berechnung verwendet, wobei nicht jede Datenart auch in jede einzelne Score Berechnung mit einfließt: Geburtsdatum, Geschlecht, Warenkorbwert, Anschriftendaten und Wohndauer, bisherige Zahlungsstörungen, öffentliche Negativmerkmale wie Nichtabgabe der Vermögensauskunft, Gläubigerbefriedigung ausgeschlossen, Gläubigerbefriedigung nicht nachgewiesen, Inkassoverfahren und Inkassoüberwachungsverfahren. Die CRIF Bürgel GmbH selbst trifft keine Entscheidungen, sie unterstützt die ihr angeschlossenen Vertragspartner lediglich mit ihren Informationen bei der Entscheidungsfindung. Die Risikoeinschätzung und Beurteilung der Kreditwürdigkeit erfolgt allein durch den direkten Geschäftspartner, da nur dieser über zahlreiche zusätzliche Informationen verfügt. Dies gilt auch dann, wenn er sich allein auf die Informationen und Wahrscheinlichkeitswerte der CRIF Bürgel GmbH verlässt.