

Datenschutzhinweise für WEG-Verwaltung

(Stand: 01.06.2020)

1. Einleitung

Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist für uns, die BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH (nachfolgend „BUWOG“), ein sehr wichtiges Anliegen.

Mit den nachfolgenden Datenschutzhinweisen geben wir – in unserer Eigenschaft als bestellter WEG-Verwalter – Ihnen (d.h. der Wohnungseigentümergeinschaft und vor allem den Wohnungseigentümern oder den Mietern von Wohnungseigentumsobjekten bzw den organschaftlichen Vertretern oder Bevollmächtigten von juristischen Personen als Eigentümer oder Mieter) einen Überblick über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns sowie über Ihre Datenschutzrechte. Diese Datenschutzhinweise erläutern insbesondere, welche personenbezogenen Daten die BUWOG in welchem Umfang im Zusammenhang mit der WEG-Verwaltung verarbeitet. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt lediglich in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften zum Schutz personenbezogener Daten, insbesondere der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem österreichischen Datenschutzgesetz (DSG).

2. Begriffserklärung

Die datenschutzrechtlichen Begriffe, die im Folgenden verwendet werden, werden in Art. 4 DSGVO definiert. Der vollständige Text der DSGVO ist im Internet unter folgendem Link verfügbar: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0679&from=DE>

3. Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich und an wen kann ich mich wenden?

3.1 Verantwortlicher nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO

Verantwortlicher gemäß Art. 4 Nr. 7 DSGVO ist:

BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH
Rathausstraße 1, A-1010 Wien
Tel.: +43 (1) 87828-1000
E-Mail: datenschutz@buwog.com

3.2 Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

BUWOG unterstützt Sie gern bei allen Fragen rund um das Thema Datenschutz. Sie erreichen unseren Datenschutzbeauftragten, Herrn RA Mag. Sascha Jung, LL.M. LL.M., wie folgt:

Datenschutzbeauftragter

RA Mag. Sascha Jung, LL.M. LL.M.
Jank Weiler Operenyi Rechtsanwälte GmbH | Deloitte Legal
Schottengasse 1
A-1010 Wien
E-Mail: datenschutz-buwog@deloitte.at

4. Für wen gilt diese Datenschutzerklärung?

Wenn wir personenbezogene Daten verarbeiten, heißt das kurz zusammengefasst, dass wir diese z.B. erheben, speichern, nutzen, übermitteln oder löschen.

In diesen Datenschutzhinweisen geht es dabei um personenbezogene Daten

- der Wohnungseigentümer (Sachwalter/Erwachsenenvertreter eines Wohnungseigentümers; bzw, wenn es sich bei diesen nicht um natürliche Personen handelt, deren Ansprechpartner und Vertreter); und
- der Mieter von Wohnungseigentumsobjekten (bzw. deren organschaftlichen Vertreter, Bevollmächtigte oder Sachwalter/Erwachsenenvertreter) einer oder mehrerer Immobilien (z.B. Wohnung, Geschäftslokal, Garage, Kraftfahrzeug-Stellplatz oder Kellerabteil);

5. Welche Quellen und Daten nutzt BUWOG?

BUWOG verarbeitet die personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der Durchführung der WEG-Verwaltung, insbesondere des WEG-Verwaltervertrages mit der Wohnungseigentümergeinschaft oder des Mietvertrages mit Mietern von Wohnungseigentumsobjekten.

Folgende personenbezogenen Daten verarbeiten wir:

- Daten der Wohnungseigentümer oder Mieter von Wohnungseigentumsobjekten (bzw. wenn es sich bei diesen nicht um natürliche Personen handelt, deren Ansprechpartner und Vertreter; in der Folge gemeinsam „Sie“ oder „Ihnen“) sowie ggf. etwaiger Erwachsenenvertreter/Sachwalter, einschließlich der Daten der Kommunikation mit diesen (per E-Mail, Fax oder Post); und
- Daten, die wir im Rahmen der Verwaltung erhalten bzw. die zur Verwaltung erforderlich sind, d.h. Daten im Zusammenhang mit den zur Bewirtschaftung der Immobilie erforderlichen Geschäften (z.B. im Zusammenhang mit Instandhaltung/Instandsetzung, Pflege, technischer Betreuung und Wartung des gemeinschaftlichen Eigentums, Energieeinkauf, Feuer- und Haftpflichtversicherung sowie Instandhaltungsrücklage, Abrechnung und Wirtschaftsplan).

6. Wofür nutzt BUWOG Ihre Daten (Zweck der Verarbeitung) – und auf welcher Rechtsgrundlage?

BUWOG ist in Österreich aktiv. Wir verarbeiten daher die vorab genannten personenbezogenen Daten im Einklang mit den Bestimmungen der DSGVO und dem DSG. Im Einzelnen:

6.1 Aufgrund Ihrer Einwilligung(en) (Art. 6 Abs. 1 lit a DSGVO)

Eine Datenverarbeitung ist rechtlich zulässig, wenn Sie in eine solche für einen oder mehrere bestimmte Zwecke eingewilligt haben. Sie haben jederzeit das Recht, diese Einwilligung zu widerrufen, ohne dass die Rechtsgrundlage der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird. Ein Widerruf Ihrer Einwilligung gilt auch für Einwilligungserklärungen, die vor der Geltung der DSGVO, also vor dem 25. Mai 2018, der BUWOG gegenüber erteilt worden sind. Bitte beachten Sie, dass der Widerruf erst für die Zukunft wirkt.

Widerruf der Einwilligung(en)

Ihre Einwilligung(en) können Sie jederzeit für die Zukunft widerrufen.

Der Widerruf kann formfrei erfolgen, z.B. per E-Mail an datenschutz@buwog.com oder durch eine Nachricht an die oben unter Ziffer 3.1 angegebenen Kontaktdaten.

6.2 Zur Erfüllung von vertraglichen oder vorvertraglichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO)

Wir verarbeiten Ihre Daten zur Erfüllung von vertraglichen Pflichten. Rechtsgrundlage für diese Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO (Durchführung vertraglicher und vorvertraglicher Maßnahmen).

- Vertragsdurchführung
Die Durchführung des WEG-Verwaltervertrages mit der Eigentümergeinschaft oder die Durchführung von Mietverträgen mit Mietern von Wohnungseigentumsobjekten.
- Beilegung von Rechtsstreitigkeiten, Geltendmachung, Ausübung und Verteidigung von Rechtsansprüchen (z.B. im Zusammenhang mit Rechten und Pflichten aus der DSGVO).

6.3 Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO)

BUWOG verarbeitet personenbezogene Daten, um rechtlichen Verpflichtungen aufgrund von Steuerrecht sowie Melde- und Auskunftspflichten gegenüber Behörden nachkommen zu können:

- Einhaltung von rechtlichen Anforderungen
Rechtliche Anforderungen sind die uns nach dem Wohnungseigentumsgesetz als Verwalter treffenden Pflichten und Ermächtigungen sowie z.B. steuer- und handelsrechtliche Aufbewahrungspflichten oder bestehende Pflichten zur Durchführung von Überwachungsmaßnahmen um Wirtschaftskriminalität oder Geldwäsche vorzubeugen.

6.4 Aufgrund eines berechtigten Interesses (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO)

Wir verarbeiten Ihre Daten zudem aufgrund berechtigter Interessen von uns oder Dritten:

- Direktmarketing
Zudem werden Ihre Daten von uns zum Zwecke des Direktmarketings genutzt (z.B. zur Durchführung von Meinungsumfragen, Marketingkampagnen, Marktanalysen, Gewinnspielen, Wettbewerben oder ähnlichen Aktionen und Events). In diesem Zusammenhang analysieren wir zudem die Ergebnisse von (Direkt-) Marketingaktivitäten, um Effizienz und Relevanz unserer Maßnahmen zu messen.

Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung

Nach Art. 21 Abs. 1 DSGVO haben Sie das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO erfolgt (Datenverarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen), Widerspruch einzulegen.

Näheres zur Ausübung dieses Rechts siehe unten, unter Ziffer 11.

7. Wer erhält Ihre Daten?

Innerhalb von BUWOG erhalten nur diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Zusammenhang mit der WEG-Verwaltung und zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten benötigen.

An folgende Personen übermitteln wir zudem Ihre personenbezogenen Daten zu folgenden Zwecken. Dabei erfolgt die Übermittlung lediglich anlassbezogen und nur diejenigen personenbezogenen Daten werden jeweils von uns übermittelt, die für den jeweiligen Empfänger und für dessen Leistungserbringung bzw. dessen Beziehung erforderlich sind:

- Handwerker
BUWOG kann Handwerker (z.B. Dachdecker, Elektriker, Installateure, Maurer, Schornsteinfeger) und andere Auftragnehmer beauftragen. Diesen übermitteln wir personenbezogene Daten, um eine Kontaktmöglichkeit mit Ihnen zur Terminabsprache und zur Durchführung der anstehenden Maßnahmen zu gewährleisten. Zudem übertragen wir Daten, um – soweit für die Leistungserbringung notwendig – Wohnsituationen darzustellen (z.B. welche Folgen ein möglicher Wasserbruch in Ihrer Wohnung hat).
- Hausverwaltung
BUWOG kann Dritte mit der Hausverwaltung beauftragen. Hierbei kann es sich zum einen um kaufmännische Verwaltung (z.B. Vereinnahmen und Verwaltung der Mietzinse) und zum anderen um technische Verwaltung (z.B. Betrieb und Kontrolle von Einrichtungen wie Klingelanlage, Heizung oder Aufzug) handeln.
- IT-Dienstleister
BUWOG beauftragt IT-Dienstleister im Bereich der Datenverarbeitung, insbesondere betreffend die Speicherung, Übermittlung und Verarbeitung von Daten.
- Externe Dienstleister
BUWOG bedient sich des folgenden externen Dienstleisters, um dessen besondere Expertise nutzen zu können: (i) BUWOG Group GmbH (FN: 349794d, Rathausstraße 1, 1010 Wien) und (ii) Vonovia SE (HRB 16879, Universitätsstraße 133, D-44803 Bochum).
- Lieferanten von Wasser, Energie etc.
Soweit BUWOG im Rahmen ihrer vertraglichen Verpflichtungen die Versorgung mit Infrastruktur und Energie zur Verfügung zu stellen hat und in diesem Zusammenhang mit Lieferanten von Wasser, Energie etc. zusammenarbeitet (z.B. in den Bereichen Installation und Betreuung von Mess- und Erfassungsgeräte wie Heizkostenverteiler, Wasser- und Wärmezähler, Systemtechnik), übermittelt BUWOG z.B. Ihre Kontakt- und Verbrauchsdaten an die Infrastrukturunternehmen und Lieferanten.
- Öffentliche Stellen
BUWOG übermittelt ggf. aufgrund gesetzlicher Vorschriften personenbezogene Daten an Gerichte, Aufsichtsbehörden, Finanzbehörden und andere öffentliche Stellen.
- Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Notare, Rechtsanwälte und andere Berufsgruppen
BUWOG übermittelt personenbezogene Daten an von BUWOG beauftragte Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Notare, Rechtsanwälte oder andere Berufsgruppen, soweit dies rechtlich zulässig und erforderlich ist, um geltendes Recht einzuhalten oder Rechtsansprüche geltend zu machen, auszuüben und/oder zu verteidigen.

Soweit die vorgenannten Dritten im Rahmen der Verarbeitung der übermittelten Daten nicht selber Verantwortliche nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO sind, verarbeiten sie als sog. Auftragsverarbeiter Ihre personenbezogenen Daten in unserem Auftrag nach Art. 28 DSGVO. Auftragsverarbeiter werden nur nach Weisung der BUWOG tätig und sind vertraglich auf die Einhaltung der geltenden datenschutzrechtlichen Anforderungen gegenüber der BUWOG verpflichtet.

8. Werden Daten in ein Drittland oder an eine internationale Organisation übermittelt?

Eine Datenübermittlung in Länder außerhalb der EU bzw. des EWR (sogenannte Drittstaaten) findet nur statt, soweit dies gesetzlich vorgeschrieben ist (z.B. steuerrechtliche Meldepflichten) oder Sie uns eine Einwilligung erteilt haben.

9. Datensicherheit

Ihre Daten werden nach dem neuesten Stand der Technik durch unser Zentralsystem mit Firewalls, Monitoring, Intrusion Detection, etc. vor externen Eingriffen und anderen Risiken geschützt.

10. Wie lange werden meine Daten gespeichert?

BUWOG verarbeitet und speichert Ihre personenbezogenen Daten solange es für die Erreichung des Zwecks ihrer Erhebung erforderlich ist. Sind die Daten zur Erreichung des Zwecks ihrer Erhebung nicht mehr erforderlich, werden diese gelöscht, es sei denn, deren – befristete – (Weiter-) Verarbeitung ist zu folgenden Zwecken erforderlich:

- Gesetzliche Aufbewahrungsfristen
Zur Einhaltung der (handels- und steuer-) gesetzlichen Fristen zur Aufbewahrung bzw. Dokumentation aus der österreichischen Bundesabgabenordnung (BAO) und dem österreichischen Unternehmensgesetzbuch (UGB) oder anderen einschlägigen Gesetzen, wie dem Stabilitätsgesetz:
Diese Fristen können bis zu zweiundzwanzig Jahre betragen.
- Beweismittel
Zur Erhaltung von Beweismitteln im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfristen:
Nach dem österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) können diese Verjährungsfristen bis zu dreißig Jahre betragen, wobei die regelmäßige Verjährungsfrist drei Jahre beträgt.

Zudem gilt zur Speicherung im Hinblick auf einzelne Vorgänge Folgendes:

- WEG-Verwaltung
Ihre Daten werden, vorbehaltlich der oben genannten Fristen, gelöscht, sobald Sie nicht mehr Wohnungseigentümer oder Mieter von Wohnungseigentumsobjekten sind oder der jeweilige WEG-Verwaltervertrag beendet ist bzw. das jeweilige WEG-Verwaltungsverhältnis vollständig abgewickelt ist.

11. Welche Datenschutzrechte habe ich?

Als betroffene Person einer Datenverarbeitung haben Sie nach der DSGVO insbesondere folgende Rechte („Betroffenenrechte“):

- Auskunftsrecht:
Sie können gemäß Art. 15 DSGVO von uns Auskunft darüber verlangen, ob BUWOG personenbezogene Daten von Ihnen verarbeitet und welche Daten das sind.
- Recht zur Datenberichtigung:
Sollten Ihre Angaben unrichtig sein, können Sie gemäß Art. 16 DSGVO eine Berichtigung verlangen. Sollten Ihre Daten unvollständig sein, können Sie eine Vervollständigung verlangen. Wenn BUWOG Ihre Daten an Dritte weitergegeben hat, werden diese Dritten über Ihre Berichtigung informiert – sofern dies gesetzlich vorgeschrieben ist.
- Recht auf Löschung personenbezogener Daten:
Sie haben das Recht auf Löschung Ihrer Daten bei BUWOG, sofern die Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO erfüllt sind (v.a. wenn die Zwecke, für die Ihre Daten erhoben bzw. verarbeitet wurden, wegfallen).
- Recht auf Einschränkung der Verarbeitung:

Sie haben das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten, sofern die Voraussetzungen des Art. 18 DSGVO erfüllt sind.

- Recht auf Datenübertragbarkeit:
Des Weiteren werden wir, wenn Sie dies wünschen, Ihnen Ihre Daten zur weiteren Verwendung zur Verfügung stellen oder an einen von Ihnen zu bezeichnenden Empfänger übermitteln.
- Recht auf Widerruf der Einwilligung (näher zur Ausübung siehe oben, unter Ziffer 6.1):
Wenn eine Einwilligung erteilt wurde, die personenbezogenen Daten zu verarbeiten, besteht das Recht die erteilte Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, d.h. der Widerruf berührt die Rechtmäßigkeit der vor dem Widerruf auf Basis der Einwilligung erfolgten Verarbeitung nicht. Nach erfolgtem Widerruf darf BUWOG die personenbezogenen Daten nur insoweit weiterverarbeiten, als für BUWOG die Verarbeitung auf Grund gesetzlicher Vorgaben weiterhin notwendig ist.
- Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung:

Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung

Nach Art. 21 Abs. 1 DSGVO haben Sie das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO erfolgt (Datenverarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen), Widerspruch einzulegen.

Soweit Sie Widerspruch einlegen, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr zu den vom Widerspruch umfassten Zwecken verarbeiten, es sei denn

- wir können zwingende schutzwürdige Gründe nachweisen, welche die Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen, oder
- die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Soweit der Widerspruch auch oder nur gegen die Datenverarbeitung zur Direktwerbung gerichtet ist, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr zu diesem Zwecke verarbeiten.

Der Widerspruch kann formfrei erfolgen, z.B. per E-Mail an datenschutz@buwog.com oder durch eine Nachricht an die oben unter Ziffer 3.1 angegebenen Kontaktdaten.

- Beschwerderecht:
Darüber hinaus besteht ein Beschwerderecht bei der österreichischen Datenschutzbehörde (Art. 77 DSGVO i.V.m. § 24 DSG).

Wir empfehlen Ihnen allerdings, eine Beschwerde zunächst immer an unseren Datenschutzbeauftragten zu richten. Die Kontaktdaten finden Sie unter Ziffer 3.2.

12. Auswirkung der Nichtmitteilung

Werden die genannten personenbezogenen Daten nicht zur Verfügung gestellt, kann BUWOG diese nicht erheben. Es können gegebenenfalls die einzelnen beschriebenen Zwecke nicht erreicht werden.

13. Keine automatisierte Entscheidungsfindung

Zur Begründung und Durchführung von Vertragsbeziehungen nutzt die BUWOG keine vollautomatisierte Entscheidungsfindung im Sinne des Art. 22 DSGVO.