

# Datenschutzerklärung für Immobilieneigentümer u. Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft (01/25)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Verwaltung Ihrer Immobilie bzw. Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft (nachfolgend WEG genannt) möchten wir Sie gemäß der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) darüber informieren, wie wir Ihre personenbezogenen Daten verarbeiten und zu welchem Zweck dies geschieht. Der Schutz Ihrer Daten ist uns ein wichtiges Anliegen.

---

## 1. Verantwortlicher

Schäfer & Partner GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Rico Gebert  
Wiesenstr. 3, 09387 Jahnsdorf, Tel. Nr.: 03721/2696680, E-Mail: info@sp-hausverwaltung.de

---

## 2. Welche Daten werden gespeichert und verarbeitet

- Stammdaten: Name, Adresse, Geburtsdatum, Eigentumsnachweise.
- Kontaktdaten: Telefonnummer, E-Mail-Adresse.
- Vertragsdaten: Angaben zum Verwaltervertrag, Eigentümeranteile in der Wohnanlage.
- Zahlungsdaten: Kontoverbindung (IBAN, BIC), Abrechnungen von Hausgeldzahlungen, Zahlungsverkehr.
- Kommunikationsdaten: Schriftwechsel zwischen Verwaltung und Eigentümer.
- Nutzungsdaten: z. B. Verbrauchsdaten aus Heizkostenabrechnungen

## 3. Zwecke der Datenverarbeitung

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten, um die ordnungsgemäße Verwaltung (Durchführung Verwaltervertrag) Ihrer Immobilien bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu gewährleisten. Dies umfasst insbesondere:

- Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen.
- Erstellung und Versendung von Abrechnungen und Wirtschaftsplänen.
- Kommunikation mit Eigentümern und Dritten (z. B. Handwerkern, Dienstleistern, Steuerberatern).
- Nutzung von Verwaltungssoftware wie **Impower** und **ETG24** zur effizienten und sicheren Verwaltung.

---

## 4. Rechtsgrundlage der Verarbeitung

Die Verarbeitung Ihrer Daten erfolgt auf Grundlage von:

- **Artikel 6 Abs. 1 lit. b DSGVO:** Erfüllung von vertraglichen Pflichten aus dem Verwaltervertrag bzw. dem Verwaltervertrag mit der WEG einschließlich der ordnungsgemäßen Durchführung von Verwaltungsaufgaben.
- **Artikel 6 Abs. 1 lit. f DSGVO:** Die Verarbeitung erfolgt auf Basis berechtigter Interessen. Diese umfassen insbesondere die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Immobilie bzw. der Gemeinschaft sowie die effiziente Abwicklung der Verwaltungsprozesse unter Einsatz moderner, sicherer Softwarelösungen.

---

## 5. Weitergabe an Dritte

Ihre personenbezogenen Daten werden an folgende Dritte weitergegeben:

### 1. Impower GmbH

Wir nutzen die Verwaltungssoftware **Impower** der **Impower GmbH** (Schellingstr. 45 · 80799 München), um unsere Verwaltungsaufgaben effizient und sicher durchzuführen. Die Software wird zur Bearbeitung von Abrechnungen, Dokumentationen und Verwaltung von Eigentümerdaten genutzt. Impower agiert als **Auftragsverarbeiter** gemäß Artikel 28 DSGVO und ist vertraglich verpflichtet, Ihre Daten ausschließlich in unserem Auftrag und gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu verarbeiten.

### 2. ETG24 GmbH

Wir nutzen die Plattform **ETG24** der **ETG24 GmbH** (Curiestraße 2 · 70563 Stuttgart), um die Verwaltung von Dokumenten, die Organisation der Eigentümerversammlungen und die Kommunikation zwischen Eigentümern und Verwaltern zu erleichtern. ETG24 agiert als **Auftragsverarbeiter** gemäß Artikel 28 DSGVO und ist vertraglich verpflichtet, Ihre Daten ausschließlich in unserem Auftrag und gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu verarbeiten.

### 3. Microsoft Corporation

Wir nutzen Software und Cloud-Dienste der **Microsoft Corporation** (One Microsoft Way, Redmond, WA 98052-6399, USA) zur Erfüllung unserer Verwaltungsaufgaben. Dies umfasst unter anderem:

- Speicherung und Verarbeitung von Daten (z. B. E-Mails, Dokumente, Abrechnungen) auf **Microsoft 365**.
- Nutzung von **Azure**-Diensten zur sicheren Datenverarbeitung.

Microsoft agiert als **Auftragsverarbeiter** gemäß Artikel 28 DSGVO. Die Verarbeitung Ihrer Daten erfolgt ausschließlich auf Grundlage unserer Weisungen und gemäß den gesetzlichen Datenschutzvorgaben.

#### **Datenübermittlung in Drittländer**

Microsoft kann personenbezogene Daten in Länder außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) übertragen, insbesondere in die USA. Die Übermittlung erfolgt auf Grundlage von **Standardvertragsklauseln (SCCs)** gemäß Artikel 46 DSGVO, um ein angemessenes Datenschutzniveau sicherzustellen.

Weitere Informationen zur Datenverarbeitung durch Microsoft finden Sie unter: <https://privacy.microsoft.com/de-de>

#### **4. Verarbeitung von Daten im Rahmen des Zahlungsverkehrs (SFIRM)**

Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs nutzen wir die Software **SFIRM** der **Sparkasse** und arbeiten mit der **DKB Deutsche Kreditbank Berlin** zusammen. Im Rahmen dieser Verarbeitung werden folgende personenbezogene Daten verarbeitet:

- Name und Vorname,
- Bankverbindung (z. B. IBAN, BIC).
- Auf Verlangen alle notwendigen Angaben gemäß dem Geldwäschegesetz in den §§ 10, 11 und 8 GwG

Die Verarbeitung dieser Daten erfolgt ausschließlich zum Zweck der Abwicklung von Zahlungen im Zusammenhang mit der Verwaltung der Immobilie bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

#### **Rechtsgrundlage der Verarbeitung**

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten im Rahmen des Zahlungsverkehrs erfolgt auf Grundlage von:

- **Artikel 6 Abs. 1 lit. b DSGVO:** Erfüllung eines Vertrags (z. B. Verwaltervertrag, WEG-Verwaltervertrag).

#### **Weitergabe an Dritte im Zahlungsverkehr**

Im Rahmen des Zahlungsverkehrs können Ihre Daten an Banken und Zahlungsdienstleister weitergegeben werden, sofern dies für die Durchführung von Überweisungen und Lastschriften erforderlich ist. Diese Empfänger sind eigenständig Verantwortliche im Sinne der DSGVO und verarbeiten Ihre Daten gemäß ihren eigenen Datenschutzbestimmungen.

#### **Sicherheitsmaßnahmen bei der Nutzung von SFIRM**

SFIRM wird gemäß den höchsten Sicherheitsstandards betrieben. Alle Datenübertragungen erfolgen verschlüsselt, um die Vertraulichkeit Ihrer Daten zu gewährleisten.

#### **5. Weitere Dritte**

1. Die Datensicherung des Microsoft 365 SharePoint-Systems sowie der darauf gespeicherten Daten wird von einem externen IT-Dienstleister durchgeführt. Alle Sicherungen erfolgen unter Einsatz moderner Sicherheitsstandards, um die Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Daten zu gewährleisten.
2. In Einzelfällen können Ihre Daten an spezialisierte Dienstleister weitergegeben werden, z. B. zur Abwicklung von Zahlungsprozessen, IT-Wartung.
3. Ihre Stamm- (ausgenommen Geburtsdatum) u. Kontaktdaten können bei Bedarf an spezialisierte Dienstleister weitergegeben werden, z. B.:
  - a. Handwerker und Dienstleister zur Erfüllung von Instandhaltungs- und Reparaturaufträgen.
  - b. Heizkostendienste im Rahmen der Heizkostenabrechnung
  - c. Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Buchführung und Abrechnung.
  - d. Rechtsanwälte oder Gerichte, sofern rechtliche Streitigkeiten dies erfordern.

**Auch diese Dienstleister sind vertraglich verpflichtet, Ihre Daten gemäß den gesetzlichen Vorgaben sicher zu verarbeiten.**

---

#### **6. Dauer der Speicherung**

Ihre personenbezogenen Daten werden nur so lange gespeichert, wie dies für die oben genannten Zwecke erforderlich ist. Nach Beendigung der Vertragsbeziehung oder Ihrer Zugehörigkeit zur WEG speichern wir Ihre Daten gemäß den gesetzlichen Aufbewahrungspflichten (z. B. 10 Jahre nach § 147 AO für steuerrelevante Daten).

---

#### **7. Ihre Rechte**

Sie haben folgende Rechte bezüglich Ihrer personenbezogenen Daten:

- **Recht auf Auskunft** (Artikel 15 DSGVO): Sie können Informationen darüber verlangen, welche Daten wir über Sie verarbeiten.
- **Recht auf Berichtigung** (Artikel 16 DSGVO): Sie können die Korrektur fehlerhafter Daten verlangen.
- **Recht auf Löschung** (Artikel 17 DSGVO): Sie können unter bestimmten Voraussetzungen die Löschung Ihrer Daten verlangen.

- **Recht auf Einschränkung der Verarbeitung** (Artikel 18 DSGVO): Sie können verlangen, dass die Verarbeitung Ihrer Daten eingeschränkt wird.
  - **Recht auf Datenübertragbarkeit** (Artikel 20 DSGVO): Sie können verlangen, dass wir Ihre Daten in einem maschinenlesbaren Format bereitstellen.
  - **Recht auf Widerspruch** (Artikel 21 DSGVO): Sie können der Verarbeitung widersprechen, wenn diese auf Artikel 6 Abs. 1 lit. f DSGVO basiert.
- 

#### **8. Kontakt zur Datenschutzbehörde**

Sollten Sie Bedenken bezüglich der Verarbeitung Ihrer Daten haben, können Sie sich an die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde wenden: Sächsische Datenschutz- und Transparenzbeauftragte, Devrientstraße 5, 01067 Dresden

---

#### **9. Kontakt bei Fragen**

Falls Sie Fragen oder Anliegen haben, können Sie sich jederzeit an uns wenden:

Schäfer & Partner GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Rico Gebert, Wiesenstr. 3, 09387 Jahnsdorf