

Datenschutzhinweise für die Immobilienvermittlung

(Stand: August 2023)

1. Einleitung

Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist für uns, die BUWOG MAKLEREI GmbH (nachfolgend „BUWOG“ bzw. „wir“ oder „uns“), ein sehr wichtiges Anliegen. Deshalb verarbeiten wir personenbezogene Daten lediglich in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften zum Schutz personenbezogener Daten, insbesondere der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem österreichischen Datenschutzgesetz (DSG).

Mit den nachfolgenden Datenschutzhinweisen geben wir Ihnen einen Überblick über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns und Ihre Rechte aus dem Datenschutz. Diese Datenschutzhinweise erläutern, welche personenbezogenen Daten BUWOG in welchem Umfang im Zusammenhang mit den nachfolgend genannten Vorgängen verarbeitet.

2. Inhaltsübersicht

1. Einleitung	1
2. Inhaltsübersicht.....	1
3. Begriffserklärung.....	1
4. Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich und an wen kann ich mich wenden?	2
5. Für wen gilt diese Datenschutzerklärung?	2
6. Welche Quellen, Daten und Verarbeitungen nutzt BUWOG?	2
7. Wer erhält Ihre Daten?	4
8. Werden Daten in ein Drittland oder an eine internationale Organisation übermittelt?	5
9. Datensicherheit.....	5
10. Wie lange werden meine Daten gespeichert?	5
11. Welche Datenschutzrechte habe ich?	5
12. Auswirkung der Nichtmitteilung	6
13. Keine automatisierte Entscheidungsfindung	6

3. Begriffserklärung

Eine Definition der im Folgenden verwendeten datenschutzrechtlichen Begriffe findet sich in Art. 4 DSGVO. Der vollständige Text der DSGVO ist im Internet unter folgendem Link verfügbar: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0679&from=DE>

Immobilien, Objekte oder Kauf- bzw. Mietobjekte sind u.a. Wohnungen, Geschäftslokale, Garagen, Kraftfahrzeug-Stellplätze oder Kellerabteile.

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

Verantwortlicher gemäß Art. 4 Nr. 7 DSGVO ist:

BUWOG MAKLEREI GmbH

Rathausstraße 1
A-1010 Wien

externer Datenschutzbeauftragter (eDSB):

RA Mag. Sascha Jung, LL.M. LL.M.

Jank Weiler Operenyi Rechtsanwälte GmbH | Deloitte Legal
Hohenstaufengasse 9
A-1010 Wien

BUWOG unterstützt Sie gerne bei allen **Fragen** rund um das Thema Datenschutz. Sie **erreichen** uns unter:

E-Mail BUWOG: datenschutz@buwog.com

Tel. BUWOG: +43 (1) 878 28 1000

E-Mail eDSB: datenschutz-buwog@deloitte.at

5. 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 um personenbezogene Daten der folgenden Personenkategorien:

Allgemeine Interessenten

(Personen, die sich für die Informationsübermittlung über aktuell oder künftig verfügbare Immobilienangebote anmelden)

Miet- und Kaufinteressenten

(Personen, die sich für einen Besichtigungstermin einer Immobilie anmelden oder sich für ein bestimmtes Objekt bewerben)

Kunden / Auftraggeber

(Personen in deren Auftrag wir Objekte vermitteln, die uns mit der Immobiliensuche beauftragen oder die einen sonstigen (Makler-)vertrag mit uns geschlossen haben)

Andere Betroffene

(ggf. Ansprechpartner, (organschaftliche) Vertreter oder Bevollmächtigte oder Erwachsenenvertreter der vorgenannten Personen)

6. Welche Quellen, Daten und Verarbeitungen nutzt BUWOG?

Die BUWOG ist in Österreich aktiv. Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit den Bestimmungen der DSGVO und des DSG. Konkret verarbeitet BUWOG nachfolgende personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der Vermittlung von Immobilien:

- Name, Titel, Firma, Funktion
- Kontaktdaten, wie Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Geburtsdatum
- Korrespondenzdaten, wie Formularinhalte, E-Mails, sonstige Anfragen und Bemerkungen
- Identitätsdaten, wie Ausweiskopien
- Bonitätsdaten, wie Beruf oder Gehalts- oder Vermögensauskünfte
- Angaben zur Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und soweit relevant Angaben zur Förderwürdigkeit
- Daten über das Vertragsverhältnis, wie Auftrags- oder Abrechnungsdaten
- Daten zu sonstigen Beteiligten, wie Eigentümern oder anderen Maklern
- Vermittlungs- und Objektdaten

Die meisten dieser Daten werden grundsätzlich bei Ihnen selbst erhoben, etwa im Zuge einer Anfrage oder bei Auftragserteilung zur Vermittlung oder Suche. In manchen Fällen erhalten wir Ihre Daten auch von anderen Quellen, wie Geschäftspartnern oder anderen Gesellschaften der BUWOG Gruppe. Weitere Daten, wie Bonitätsdaten, erhalten wir von Auskunftsteilen (z.B. KSV1870, AKV, etc.) oder aus öffentlich zugänglichen Quellen, wie dem Grund- oder Firmenbuch.

Wir verarbeiten Ihre Daten im jeweils erforderlichen Ausmaß zu den nachstehenden Zwecken:

- Wenn Sie sich für die Übermittlung von **Informationen über aktuell oder künftig verfügbare Immobilienangebote** angemeldet haben, so verarbeiten wir Ihre Daten, um Ihnen diese Informationen zur Verfügung stellen zu können.

Zweck sowie Rechtsgrundlage der Verarbeitung: Nachdem Sie sich für laufende Informationen über aktuell oder künftig verfügbare Immobilienangebote angemeldet haben und unsere Datenschutzhinweise akzeptiert bzw. in die Datenverarbeitung eingewilligt haben, verarbeiten wir Ihre Daten, um Ihnen diese Informationen zur Verfügung zu stellen. Die Verarbeitung erfolgt daher aufgrund Ihrer freiwilligen und ausdrücklichen Einwilligung(en) (Art. 6 Abs. 1 lit a DSGVO).

Einwilligung

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 4 angegebenen Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten.

- Streben Sie einen **Besichtigungstermin** eines Objektes an oder **bewerben Sie sich für ein Objekt**, verarbeiten wir Ihre Daten zur Vereinbarung und der Durchführung des Termins sowie der Vermittlung des Objekts.
- Soweit Sie sich entschieden haben, ein **konkretes Objekt anmieten oder kaufen** zu wollen, verarbeiten wir weitere Daten von Ihnen zur Vermittlung des Objektes sowie zur Vorbereitung eines Miet- oder Kaufvertrages. Dazu zählen insbesondere Angaben zu Ihren Vermögensverhältnissen oder Bonitätsauskünfte, die wir etwa zur Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie zur Einhaltung von Förderungsbestimmungen verarbeiten.
- Zur **Erfüllung des Maklervertrages bzw. Vermittlungsauftrages**.

Zweck sowie Rechtsgrundlage der Verarbeitung: Wir verarbeiten Ihre Daten für die Erfüllung des Vermittlungs- oder Suchauftrages bzw. zur Information und die Besichtigung von Objekten sowie zur Vorbereitung eines Kauf- oder Mietvertrages. Die Verarbeitung erfolgt daher zur Erfüllung von vertraglichen oder vorvertraglichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO).

- Damit wir Ihnen den **bestmöglichen Service** anbieten und wettbewerbsfähig bleiben können, tauschen wir Daten innerhalb der österreichischen BUWOG Gruppe (das sind die BUWOG Holding GmbH, FN 212163 f, und alle mit ihr verbundenen Gesellschaften, an denen sie unmittelbar oder mittelbar einen Anteil von zumindest 90 % hält sowie die Vonovia SE, HRB 16879) zur Verwaltung und Verbesserung unserer Services aus.

Zweck sowie Rechtsgrundlage der Verarbeitung: Diese Verarbeitung erfolgt aufgrund eines berechtigten Interesses (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO). Das berechtigte Interesse der BUWOG besteht in der Erleichterung der internen Verwaltung (siehe auch Erwägungsgrund 48 der DSGVO) sowie an der Möglichkeit der vollumfänglichen Leistungserbringung, wie etwa zur Zusendung von Immobilienangeboten von anderen Gesellschaften der BUWOG Gruppe.

- Damit wir Ihnen den **bestmöglichen Service** anbieten und die Vertragsdurchführung erleichtern können, nutzt BUWOG Digitale Services. In diesem Zusammenhang verarbeitet BUWOG Daten, die durch die Nutzung der Digitalen Services der BUWOG entstehen und/oder erzeugt werden (z.B. Verkehrsdaten, Zugangsdaten sowie die abgelegten bzw. übermittelten Dokumente).

Zweck sowie Rechtsgrundlage der Verarbeitung: Diese Verarbeitung erfolgt aufgrund eines berechtigten Interesses (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO). Das berechtigte Interesse der BUWOG besteht darin, durch diese Services die Vertragsdurchführung wesentlich zu vereinfachen und zu erleichtern.

- BUWOG verarbeitet personenbezogene Daten, um **rechtlichen Verpflichtungen** (z.B. steuer- und unternehmensrechtliche Aufbewahrungspflichten oder bestehende Pflichten zur Durchführung von Überwachungsmaßnahmen, um Wirtschaftskriminalität oder Geldwäsche vorzubeugen und/oder Melde- und Auskunftspflichten gegenüber Behörden/Förderstellen) nachkommen zu können.

Zweck sowie Rechtsgrundlage der Verarbeitung: Diese Verarbeitung erfolgt aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO).

- BUWOG verarbeitet personenbezogene Daten **zur Beilegung von Rechtsstreitigkeiten sowie zur Geltendmachung, Ausübung und Verteidigung von Rechtsansprüchen.**

Zweck sowie Rechtsgrundlage der Verarbeitung: Diese Verarbeitung erfolgt zur Erfüllung von vertraglichen oder vorvertraglichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) sowie aufgrund unseres berechtigten Interesses an der Abwehr und der Geltendmachung von Ansprüchen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

7. Wer erhält Ihre Daten?

Innerhalb der BUWOG erhalten nur diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen der Vertragserfüllung, der Vermittlungstätigkeit und zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten benötigen.

Damit wir Ihnen den bestmöglichen Service anbieten und wettbewerbsfähig bleiben können, tauschen wir, wie oben erwähnt, Daten innerhalb der österreichischen BUWOG Gruppe aus, wenn dies zur Wahrnehmung unserer oder Ihrer berechtigten Interessen erforderlich ist und Ihre Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten gegenüber unserem Interesse nicht überwiegen. Wann immer dies der Fall ist, gewährleisten wir, dass die Übermittlung der Daten nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Anforderungen erfolgt und Ihre personenbezogenen Daten geschützt sind.

Zudem übermitteln wir Ihre personenbezogenen Daten an nachfolgende Empfänger zu nachfolgenden Zwecken. Die Übermittlung erfolgt dabei lediglich anlassbezogen und es werden jeweils nur diejenigen personenbezogenen Daten übermittelt, die für den jeweiligen Empfänger und für dessen Leistungserbringung bzw. dessen Beziehung erforderlich sind:

- Banken
BUWOG übermittelt Ihre personenbezogenen Daten (z.B. Name und Kontodaten) im Rahmen des Zahlungsverkehrs (z.B. wenn Sie uns ein Lastschriftmandat erteilt haben) an Banken.
- Externe Dienstleister
BUWOG bedient sich folgender externer Dienstleister, um deren besondere Expertise nutzen zu können: (i) BUWOG Group GmbH (FN: 349794d, Rathausstraße 1, A-1010 Wien), (ii) Vonovia SE (HRB 16879, Universitätsstraße 133, D-44803 Bochum), (iii) andere Makler und (iv) andere Dienstleister. BUWOG beauftragt etwa IT-Dienstleister im Bereich der Datenverarbeitung, insbesondere betreffend die Speicherung, Übermittlung und Verwaltung von Daten.
- Eigentümer/Interessenten
Zum Zweck der Vertragserfüllung, insbesondere zum Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages übermittelt BUWOG Ihre Daten an den jeweiligen Eigentümer bzw. im umgekehrten Fall an Interessenten, mit dem/denen der Miet- oder Kaufvertrag geschlossen werden soll.
- Hausverwaltung
Zum Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages sowie zum Zweck der anschließenden Hausverwaltung übermittelt BUWOG Ihre Daten uU an die vom Eigentümer beauftragte Hausverwaltung. Ist diese identisch mit der unter Punkt 1. genannten vermittelnden Gesellschaft, übernehmen also wir in der Folge auch Verwaltungstätigkeiten in Bezug auf das vermittelte Objekt, verarbeiten wir Ihre Daten zu diesem Zweck weiter. Diesfalls erhalten Sie von uns eine gesonderte Information über die damit verbundene Datenverarbeitung.
- Öffentliche Stellen
BUWOG übermittelt ggf. aufgrund gesetzlicher Vorschriften personenbezogene Daten an Gerichte, Aufsichtsbehörden, Finanzbehörden, Förderstellen 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 den Vertrag durchzuführen, geltendes Recht einzuhalten oder Rechtsansprüche geltend zu machen 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 zur 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 zur Ausführung Ihrer Aufträge bzw zur Erfüllung des Miet- oder Kaufvertrags erforderlich ist, 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 (unternehmens- und steuer-) rechtlichen 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, wobei die regelmäßige Frist zehn Jahre beträgt.
- 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 Folgendes:

- Informationen zu Wohnungsangeboten
Soweit Sie eine freiwillige Einwilligung zur Information über Immobilienangebote erteilt haben, gilt diese bis zum Widerruf der Einwilligung. Nach erfolgtem Widerruf der Einwilligung werden Ihre personenbezogenen Daten spätestens nach vierzehn Tagen gelöscht. Der Widerruf berührt die Rechtmäßigkeit der vor dem Widerruf auf Basis der Einwilligung erfolgten Verarbeitung nicht.
- Miet- und Kaufinteressentendaten
Interessieren Sie sich allgemein für Miet- bzw. Kaufobjekte, ohne uns einen Auftrag zur Zusendung weiterer Informationen über Immobilienangebote zu erteilen, löschen wir Ihre Daten nach sechs Monaten. Wollen Sie eine konkrete Wohnung anmieten bzw. kaufen oder haben Sie eine konkrete Immobilie besichtigt, löschen wir Ihre Daten acht Monate, nachdem das betroffene Objekt vermietet/verkauft wurde (wird das Objekt an Sie vermietet oder verkauft, werden wir Ihre Daten wie oben beschrieben übermitteln oder weiterverarbeiten).

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 Ihnen, wenn Sie dies wünschen, Ihre Daten zur weiteren Verwendung zur Verfügung stellen oder an einen von Ihnen zu bezeichnenden Empfänger übermitteln.
- Recht auf Widerruf der Einwilligung:
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:

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 4. angegebenen Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten.
- Beschwerderecht:
Darüber hinaus besteht ein Beschwerderecht bei der zuständigen Datenschutzbehörde (Art. 77 DSGVO iVm § 24 DSG). Wir empfehlen Ihnen allerdings, eine Beschwerde zunächst immer an unseren Datenschutzbeauftragten zu richten. **Die Kontaktdaten finden Sie unter Ziffer 4.**

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. Beispielsweise kann Ihre Bewerbung für ein bestimmtes Objekt nicht berücksichtigt werden.

13. Keine automatisierte Entscheidungsfindung

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