

Datenschutzerklärung

(Mietinteressenten & Mieter)

Stand: 08.03.2019

Diese Datenschutzerklärung informiert Sie über Art, Umfang und Zweck der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns im Rahmen der Vermietung und vorvertraglichen Maßnahmen mit Ihnen.

Verantwortliche Stelle:

Wohnungsbaugesellschaft mbH Malchow
Heinestraße 28
17213 Malchow, Deutschland
Geschäftsführerin: Doreen Krüsel
Telefon: (039932) 848-0
E-Mail: info@wobau-malchow.de

Kontakt zum Datenschutzbeauftragten:

Steffen Grabowski
Warener Str. 28
17153 Stavenhagen
Telefon: (0395) 558 42 60
E-Mail: info@grabowski-beratung.de

1. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

1. „personenbezogene Daten“ (im Folgenden auch „Daten“) sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (im Folgenden „betroffene Person“, „Betroffener“) beziehen.
2. „Verarbeitung“ bezeichnet jeden mit oder ohne Hilfe automatisierter Verfahren ausgeführten Vorgang oder jede solche Vorgangsreihe im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten wie das Erheben, das Erfassen, die Organisation, das Ordnen, die Speicherung, die Anpassung oder Veränderung, das Auslesen, das Abfragen, die Verwendung, die Offenlegung durch Übermittlung, Verbreitung oder eine andere Form der Bereitstellung, den Abgleich oder die Verknüpfung, die Einschränkung, das Löschen oder die Vernichtung.
3. „Einschränkung der Verarbeitung“ bezeichnet die Markierung gespeicherter personenbezogener Daten mit dem Ziel, ihre künftige Verarbeitung einzuschränken.
4. „Verantwortlicher“ ist die natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet.
5. „Auftragsverarbeiter“ eine natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die personenbezogene Daten im Auftrag des Verantwortlichen verarbeitet.
6. „Profiling“ ist jede Art der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten, die darin besteht, dass diese personenbezogenen Daten verwendet werden, um bestimmte persönliche Aspekte, die sich auf eine natürliche Person beziehen, zu bewerten, insbesondere um Aspekte bezüglich Arbeitsleistung, wirtschaftliche Lage, Gesundheit, persönliche Vorlieben, Interessen, Zuverlässigkeit, Verhalten, Aufenthaltsort oder Ortswechsel dieser natürlichen Person zu analysieren oder vorherzusagen.
7. „Dritter“ ist eine natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, außer der betroffenen Person, dem Verantwortlichen, dem Auftragsverarbeiter und den Personen, die unter der unmittelbaren Verantwortung des Verantwortlichen oder des Auftragsverarbeiters befugt sind, die personenbezogenen Daten zu verarbeiten.

2. ALLGEMEINES

A. Löschfristen

Wir löschen Ihre Daten, soweit nicht weiter angegeben, sofern sie zu dem Zweck, zu denen sie erhoben wurden, nicht mehr erforderlich sind, soweit sie nicht noch zur Geltendmachung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich sind. Wir prüfen die Erforderlichkeit einer Löschung der Daten mindestens jährlich. Soweit sich aus dem Gesetz eine weiterreichende Pflicht zur Aufbewahrung ergibt, bewahren wir entsprechende Unterlagen länger auf. Insbesondere im Bereich des Steuerrechts gelten für Geschäftsbriefe, Buchungsbelege und sonstige Unterlagen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind, 6 bzw. 10 Jahre Aufbewahrungspflicht. So bewahren wir z.B. erstellte Mietverträge nach Ende jener und Betriebskostenabrechnungen nach Erstellung 10 Jahre und Briefe an oder von Ihnen betreffend des Mietverhältnisses 6 Jahre auf, sofern Sie für die Besteuerung unseres Unternehmens relevant sind.

B. Datenübermittlung in Drittländer

Soweit nicht anders angegeben, übermitteln wir Ihre Daten nicht in Drittländer (Länder außerhalb der Europäischen Union).

C. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht Auskunft über die zu Ihnen gespeicherten Daten zu verlangen. Sie können ferner die Berichtigung, Löschung oder Einschränkung Ihrer Daten verlangen. Sie haben ferner das Recht einer Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu widersprechen. Im Rahmen der Datenübertragbarkeit haben Sie das Recht, die durch Sie zur Verfügung gestellten Daten in einem strukturierten, gängigen, maschinenlesbaren Format zu erhalten sowie jene einem Dritten zu übermitteln oder aber von uns eine Übermittlung an einen Dritten zu verlangen. Sofern eine Verarbeitung auf einer durch Sie erteilten Einwilligung beruht, haben Sie jederzeit das Recht die erteilte Einwilligung mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen. Sofern Sie eines oder mehrere Ihrer Betroffenenrechte in Anspruch nehmen wollen, können Sie Ihr Begehren jederzeit per E-Mail oder Post an uns richten.

D. Beschwerderecht

Sie haben das Recht sich bei der für Sie oder uns zuständigen Datenschutzbehörde zu beschweren, wenn Sie den Eindruck haben, dass eine Verarbeitung oder unser Verhalten gegen einschlägige Datenschutzgesetze und -normen verstößt. Den Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit Mecklenburg-Vorpommern (Werderstr. 74a, 19055 Schwerin) erreichen Sie unter Telefon (0385) 59 49 40 oder per E-Mail unter info@datenschutz-mv.de.

E. Vorgeschriebene Bereitstellung der Daten

Soweit Angaben in Formularen als Pflichtangaben definiert sind, sind sie zur Bearbeitung Ihrer Anfrage oder für die Vertragsschließung zwingend erforderlich. Die Nichtbereitstellung hätte insoweit zur Folge, dass Ihre Anfrage oder der Abschluss des Vertrages nicht erfolgen kann.

F. Automatische Entscheidungsfindung & Profiling

Soweit nicht anders angegeben, setzen wir keine Verfahren zur automatischen Entscheidungsfindung, einschließlich Profiling, ein.

G. Maßnahmen zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Wir treffen nach Maßgabe des Artikel 32 DS-GVO und unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten, Art, Umfang, Umstände und Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schwere der eventuell bestehenden Risiken für Ihre Rechte und Freiheiten, geeignete technische und

organisatorische Maßnahmen, um Ihre Daten zu schützen. Wir treffen insbesondere Maßnahmen zum Schutz der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit Ihrer Daten.

H. Auftragsverarbeiter & Weitergaben von Daten an Dritte

Sofern wir Daten gegenüber Dritten offenbaren, sie an diese übermittelt oder ihnen sonst Zugriff auf Ihre Daten gewähren, erfolgt dies nur auf Grundlage einer gesetzlichen Erlaubnis, wenn Sie hierin eingewilligt haben oder eine rechtliche Verpflichtung dies vorsieht. Sofern wir Dritte mit der Verarbeitung von Daten im Rahmen einer Auftragsverarbeitung beauftragen, erfolgt dies auf Grundlage des Artikel 28 DS-GVO. Wir schließen mit jenen Auftragsverarbeitern entsprechende Verträge, verpflichten sie zum Schutz Ihrer Daten und überprüfen das angemessene Schutzniveau Ihrer Daten bei jenen Auftragsverarbeitern regelmäßig.

3. VERARBEITUNG IHRER DATEN IM RAHMEN VON VORVERTRAGLICHEN MASSNAHMEN

Sofern Sie eine Anfrage zu Wohnraum an uns richten, verarbeiten wir Ihre Daten im Rahmen von vorvertraglichen Maßnahmen auf Anfrage des Betroffenen (Art. 6 Abs. 1 lit. b DS-GVO).

A. Anfrage zu verfügbarem Wohnung & Interessentenbogen

Insbesondere werden Ihre Bestandsdaten (z.B. Name, Anschrift), Kontaktdaten (z.B. Telefonnummer, E-Mailadresse) und Angaben zum gewünschten Mietobjekt (z.B. Lage, Etage, Größe, Ausstattung, Bezugstermin, Höchstmiete, Personenzahl, ggf. geplante Haustierhaltung) verarbeitet. Sie stellen uns die gemachten Angaben freiwillig zur Verfügung. Wir löschen Ihre Daten, sofern Sie für den Zweck von vorvertraglichen Maßnahmen nicht mehr erforderlich sind. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Sie Ihre Anfrage zurückziehen, der weiteren Verarbeitung widersprechen oder Ihr Bedarf anderweitig gedeckt wurde und Sie entsprechende Mitteilung an uns gemacht haben. Wir speichern Ihre Daten in einer webbasierenden Interessentenverwaltung, dessen Anbieter wir gem. Artikel 28 DS-GVO verpflichtet haben. Etwaige Interessentebögen werden analog aufbewahrt und nach Erledigung vernichtet. Im Rahmen der Beantwortung Ihrer Anfrage und der Wohnungssuche kontaktieren wir Sie telefonisch oder postalisch und unterbreiten Ihnen passende Wohnungsangebote.

B. Terminvereinbarungen & Besichtigungstermine

Soweit Sie Termine mit uns vereinbaren, werden Ihr Name, Telefonnummer, Ort und Zeitpunkt zu jenen in einer elektronischen Terminvereinbarung gespeichert. Anbieter, die die Bereitstellung dieser Anwendungen übernehmen, sind nach Artikel 28 DS-GVO verpflichtet.

C. Selbstauskunft

Richtet sich Ihr Interesse auf ein konkretes Wohnobjekt und werden Vertragsverhandlungen aufgenommen, fordern wir von Ihnen eine Mieterselbstauskunft ein. In jener sowie der anschließenden Prüfung werden folgende Daten von Ihnen verarbeitet: Bestandsdaten (z.B. Name, Anschrift, Geburtsdatum & -ort), Einkommenssituation (z.B. Beruf, Arbeitgeber, Einkünfte), Kontaktdaten (z.B. Telefonnummer, E-Mailadresse) und bisherigen Mietverhältnissen (z.B. Kündigungen von ehem. Vermietern, Räumungsklagen, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, Insolvenzverfahren). Dies erfolgt, um zu prüfen, ob sich das konkrete Mietobjekt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten befindet und im Rahmen eines berechtigten Interesses (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO), um uns vor einem eventuellen Zahlungsausfall zu schützen. Entsteht später ein Mietverhältnis, werden Ihre Angaben spätestens 1 Jahr nach Ende des Mietverhältnisses gelöscht, sofern sie nicht noch zur Geltendmachung von Ansprüchen benötigt werden. Kommt betreffendes Mietverhältnis nicht zustande, werden Ihre Daten umgehend, spätestens binnen einen Jahres, gelöscht.

D. Bonitätsauskunft

Sofern Sie hierin eingewilligt haben, holen wir uns Bonitätsauskünfte bei Dritten über Sie ein. Hierzu übermitteln wir Ihre Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum) an die Creditreform Boniversum GmbH in Neus sowie die Mexxcon GmbH in Bad Homburg und lassen uns von jenen Bonitätsinformationen auf Basis von mathematisch-statistischer Verfahren unter Verwendung von Anschriftsdaten und Informationen zu Ihrem bisherigen Zahlungsverhalten geben. Die so erlangten Informationen werden nicht für eine automatische Entscheidungsfindung genutzt. Vielmehr erfolgt eine konkrete Bewertung des Einzelfalls durch unsere Mitarbeiter. In Grenzfällen werden die Umstände individuell mit Ihnen erörtert und eine Einzelfallentscheidung getroffen. Wir löschen die erlangten Informationen binnen einen Jahres.

E. Mietvertragserstellung

Ist die Prüfung Ihrer Selbstauskunft und ggf. Bonitätsauskunft positiv ausgefallen und haben Sie weiterhin den Wunsch einen Mietvertrag mit uns zu schließen, nutzen wir Ihre Daten zur Mietvertragserstellung. Hierzu nutzen wir elektronische Programme, drucken entsprechenden Vertrag aus und lassen ihn Ihnen zukommen. Verarbeitet werden Ihre Bestandsdaten (z.B. Name, Anschrift), ggf. Ihre Bankverbindung sowie typische Vertragsdaten (z.B. Höhe der Miete, Vertragszeitraum, Mietobjekt). Kommt kein Vertrag zustande, werden Ihre Daten binnen einen Jahres gelöscht.

4. VERARBEITUNG IHRER DATEN IM RAHMEN EINES BESTEHENDEN MIETVERTRAGES

Sofern ein Mietvertrag zustande kommt, verarbeiten wir Ihre Daten in der Regel im Rahmen der Vertragserfüllung (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO).

A. Mieterakten

Kommt ein Mietvertrag zustande, legen wir zu Ihnen eine Mieterakte an, in der unter anderem Ihr Mietvertrag sowie Übergabeprotokolle und Konversationen mit Ihnen abgeheftet werden. Grundsätzlich löschen wir Daten, sofern sie nicht mehr für den Erhebungszweck erforderlich sind, spätestens binnen einen Jahres nach Wegfall des Erhebungszweckes (z.B. Mietvertragsende), sofern sie nicht zur Geltendmachung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich sind. Insbesondere beim Mietvertrag sind wir jedoch aus steuerrechtlichen Gründen zur längeren Aufbewahrung verpflichtet und müssen ihn so bis 10 Jahre nach Vertragsende aufbewahren. Gleiches gilt für andere, zur Besteuerung relevante, Unterlagen.

B. Übergabeprotokolle

Bei Übergabe einer Mietsache an Sie, als auch der Rückgabe der Mietsache an uns, fertigen wir Protokolle an, um den Zustand der Mietsache zu dokumentieren und Ihnen als auch uns einen Nachweis hierüber zu ermöglichen. Entsprechende Protokolle enthalten Ihre Bestandsdaten (z.B. Name, Anschrift) und Angaben zur Mietsache (z.B. Zustand, Mängel). Wir löschen diese Daten spätestens ein Jahr nach Ende des Mietverhältnisses, sofern wir die Daten nicht zur Geltendmachung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen.

C. Ablesungen & Betriebskostenabrechnungen

Zum Zweck der Erstellung von ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnungen, bedienen wir uns externen Dienstleistern, die die Ablesung und Erstellung etwaiger Abrechnungen übernehmen. Zu diesem Zweck haben jene Zugriff auf Ihre Bestandsdaten (z.B. Name, Anschrift), Angaben zum Mietobjekt (z.B. Wohnungsnummer, Größe) und Verbrauchsdaten (z.B. Zählerstände, verbrauchte Einheiten). Entsprechende Dienstleister / Auftragsverarbeiter sind gemäß Artikel 28 DS-GVO verpflichtet. Folgende Unternehmen sind in der Verarbeitung beteiligt:

BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG in Hamburg
Techem Energy Services GmbH in Eschborn
Ista Deutschland GmbH in Essen
Steffen Meier Messtechnik in Güstrow

Wir löschen die Daten nach Ende der steuerlichen Aufbewahrungsfrist von 10 Jahren.

D. Wartungsarbeiten & Reparaturen

Wir bedienen uns zur Erledigung von Wartungsarbeiten (z.B. an Rauchmeldern) und Reparaturen (z.B. Wechsel von defekten Armaturen) externer Dienstleister. Zu diesem Zweck übergeben wir jenen Ihre Bestandsdaten (z.B. Name, Anschrift), Angaben zum Mietobjekt (z.B. Wohnungsnummer, Anschrift) und Angaben zu den zu erledigenden Aufgaben. Wir setzen ausschließlich Dienstleister ein, die wir zur Vertraulichkeit und Löschung Ihrer Daten nach Auftragsabschluss verpflichtet haben. Im Rahmen von steuerrechtlichen Verpflichtungen werden Aufträge und Rechnungen erstellt. In jenen sind unter Umständen personenbezogene Daten von Ihnen enthalten (z.B. „Auftrag Mietobjekt XY; Mieter XY“). Jene Dokumente werden gemäß steuerrechtlicher Vorschriften 10 Jahre lang aufbewahrt.

E. Müllschleusen

Sofern Ihr Mietobjekt über eine Müllschleuse mit Transpondersystem verfügt, erhält der eingesetzte Dienstleister (Imvisio GmbH in Diederse) Zugriff auf Ihre personenbezogenen Daten, insbesondere Ihren Namen, Anschrift, Transponder-ID, entsorgte Müllmenge und Zeitpunkt der Entsorgung. Der Dienstleister ist gemäß Artikel 28 DS-GVO verpflichtet. Ermittelte Daten zur Müllmenge werden zur Betriebskostenabrechnung benötigt und 10 Jahre gemäß steuerrechtlicher Verpflichtungen gespeichert.

F. Mietermitteilungen

In unregelmäßigen Abständen informieren wir Sie schriftlich über bevorstehende Änderungen oder notwendige Maßnahmen am Mietobjekt. Hierzu werden Ihre Bestandsdaten (z.B. Name, Anschrift), Vertragsdaten (z.B. Mietobjekt) und Angaben zur konkreten Änderung oder notwendigen (Bau-)Maßnahme verarbeitet und eine Benachrichtigung per Post oder E-Mail an Sie versendet.

G. Zahlungsverlauf & Einzug von Zahlungen per Lastschrift

Wir setzen elektronische Systeme zum Prüfen von Zahlungseingängen ein. So wird unter anderem auch Ihre Zahlungshistorie generiert und durch uns geprüft. Es sind Datum und Höhe etwaiger Zahlungen für uns nachvollziehbar. Wir löschen entsprechende Daten 10 Jahre nach Erledigung, sofern sie nicht zur Geltendmachung oder Abwehr von Zahlungsansprüchen benötigt werden. Sofern Sie uns eine Lastschrifteinzugsermächtigung erteilt haben, geben wir Ihre Daten zum Zweck des Lastschrifteinzugs unserer Bank weiter. Insbesondere Ihren Namen, Bankverbindung, Zahlungshöhe und Verwendungszweck.

H. Kautionsverwaltung

Zur Verwaltung Ihrer Kaution nutzen wir ein Sammelkonto einer Bank und eine Verwaltungssoftware. Unsere Bank hat zumindest theoretisch Zugriff auf Ihren Namen, Bankverbindung, Kautionshöhe und Zahlungshistorie bezgl. der Kaution. Mittels unserer Software werden dieselben Daten verarbeitet und eine etwaige Verzinsung errechnet. Die Löschung der Daten erfolgt gemäß steuerrechtlicher Verpflichtung 10 Jahre nach Ende des Mietverhältnisses und Rückzahlung der Kaution.

I. Zahlungsverzug

Im Falle eines Zahlungsverzuges erstellen wir Mahnungen und übersenden jene an Sie. Nach mehrmaliger fruchtloser Mahnung oder sonstigen wichtigen Gründen (z.B. erheblichen Störungen des Mietverhältnisses) besteht die Möglichkeit, dass wir einen Anwalt mit der Geltendmachung unserer Forderung / oder sonstigen Ansprüchen beauftragen und in letzter Instanz eine Räumung

anstreben und in diesem Zusammenhang Ihre Daten gegenüber unserem Anwalt, Gerichten und einem Gerichtsvollzieher offenlegen. Insbesondere Ihre Bestandsdaten (z.B. Namen, Anschrift), Vertragsdaten (z.B. Miete, Vertragsdatum, Mietobjekt) und Inhaltsdaten (z.B. Dauer des Verzuges, Betrag, Zahlungshistorie, Grund der Räumung) werden in diesem Fall offengelegt. Die Daten werden in der Regel 10 Jahre nach Erledigung vernichtet, da sie unter Umständen steuerungsrelevant sind.

J. Weitergabe von Daten an Notfallkontakt

Sofern Sie einen Notfallkontakt angegeben und uns bevollmächtigt haben, nehmen wir in dringenden Fällen Kontakt mit jenem auf. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Sie sich im Krankenhaus befinden, Sie nicht zur freien Willensbildung befähigt sind (z.B. aufgrund Krankheit oder Unfall) oder Sie versterben. Liegt ein entsprechender Fall vor und es gibt ein wichtiges Anliegen betreffend Ihres Mietverhältnisses, sind wir durch Ihre Willenserklärung berechtigt, sämtliche das Mietverhältnis betreffende Angaben, jenem Notfallkontakt zu offenbaren und so eine Klärung des Anliegens anzustreben. Sie können eine etwaige Vollmacht / Hinterlegung des Notfallkontaktes jederzeit gegenüber uns widerrufen.

K. Anmeldung bei örtlichen Netzbetreibern / Anbietern

Sofern Sie hierin eingewilligt haben, übernehmen wir für Sie die Anmeldung bei örtlichen Netzbetreibern und Anbietern, insbesondere dem Strom-, Gas- und Wasseranbieter sowie, wenn vorhanden, dem Kabel-TV-Anbieter. Zu diesem Zweck übermitteln wir Ihre Bestandsdaten (z.B. Name, Anschrift), Angaben zum Mietobjekt (z.B. Wohneinheit, Ort) und Zählerdaten (z.B. Zählernummer, Zählerstand) sowie den Zeitpunkt des jeweiligen Ein- bzw. Auszuges an jene. Sie haben das Recht eine etwaige Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen.

L. Übersendung von Betriebskostenabrechnungen an Jobcenter

Sofern Sie Leistungen eines Jobcenters oder einer Arbeitsagentur beziehen und Sie darin eingewilligt haben, übermitteln wir erstellte Betriebskostenabrechnungen an die jeweils zuständige Einrichtung, um eine schnellstmögliche Bearbeitung etwaiger Leistungsansprüche zu gewährleisten. Dies ist eine freiwillige Leistung durch uns, die Ihnen zusätzliche Wege und Aufwand ersparen soll. Sie haben das Recht die erteilte Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen.

5. INFORMATIONEN FÜR HINTERLEGTE NOTFALLKONTAKTE

Sofern Sie hierin eingewilligt haben, haben wir Sie mit Ihren personenbezogenen Daten als Notfallkontakt für einen Mieter hinterlegt. Zu diesem Zweck speichern wir Ihre Bestandsdaten (Name, Anschrift) und Kontaktdaten (Telefon, E-Mailadresse) in unseren Systemen und nehmen bei Eintritt eines Notfalls Kontakt mit Ihnen auf. Wir speichern Ihre Daten bis zu 1 Jahr nach Ende des Mietverhältnisses mit dem Mieter. Sie haben das Recht Ihre Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen. Entsprechend würden Ihre Daten umgehend gelöscht werden.