

Datenschutzinformation für unsere Mieter und Mietinteressenten

Information zur Verwendung bzw. den Umgang mit Ihren Daten und Ihre Rechte nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung.

Mit diesen Hinweisen informieren wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten und die Ihnen nach dem Datenschutz zustehenden Rechte. Welche Daten im Einzelnen verarbeiten und in welcher Weise genutzt werden richtet sich maßgeblich nach dem diesen zugrunde liegenden Rechtsverhältnis – **hier: unseres Mietvertrages.**

Verantwortlicher für die Datenverarbeitung und an wen kann ich mich wenden:

Wilhelmsbau AG
Königstr. 78
70173 Stuttgart
info@wilhelmsbau-stuttgart.de

Unsere Datenschutzbeauftragten erreichen Sie unter datenschutz@wilhelmsbau-stuttgart.de

Wofür wir Ihre Daten verarbeiten (Zwecke der Verarbeitung) und auf welcher Rechtsgrundlage tun wir dies?

Wir verarbeiten personenbezogene Daten unter Beachtung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) sowie aller weiteren maßgeblichen Gesetze. Im Fokus der Verarbeitung steht insbesondere die Anbahnung und Durchführung des Mietverhältnisses:

1) Zur Erfüllung von vertraglichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1b) DS-GVO)

Die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 4 Nr. 2 DS-GVO) richten sich dabei in erster Linie nach der durch uns zu erbringenden Leistungen und werden im Wesentlichen zu folgenden Zwecken verarbeitet.

Für alle vorvertragliche Maßnahmen (Mietersuchen), Vereinbarung eines Besichtigungstermines, Vorreservierungen von Objekten und Identitäts- und Bonitätsprüfungen von Bürgen für den Vertragsabschluss mit einem Interessenten, verarbeiten wir Personendaten, Adressdaten, Bonitätsdaten, ggf. Einsicht in Legitimationsdaten. Für die Begründung eines Mietvertrages, der Buchung von Mietzinszahlungen/ Abrechnung der Miete (in der Regel Sepa Lastschriftmandat), der Bearbeitung von Betriebskostenabrechnungen, der Durchführung von Reparaturen, Modernisierungen auf Antrag des Mieters, Prüfung und Bearbeitung von Anträgen auf Untervermietung, Abmahnung und Kündigung des Mietvertrages, Erbringung von weiteren Dienstleistungen (z.B. digitale Schließanlagen) und deren Rechnungsstellung im Laufe des Mietverhältnisses verarbeiten wir Personendaten, Kontaktdaten, Vertragsdaten, Verbrauchsdaten, Bankdaten und allen zu dokumentierenden Schriftverkehr während des bestehenden Vertragsverhältnisses.

Im Falle von Anträgen von Härtefällen benötigen wir ergänzende Unterlagen, die über die gewöhnlichen Daten des eigentlichen Mietverhältnisses hinausgehen. Dies können unter anderem weitere Einkommensnachweise, Rentenbescheide, Steuerbescheide, Nachweise Ihres Arbeitsamts beziehungsweise Ihres Sozialamts sein. Es kann dann auch erforderlich sein, besondere Kategorien personenbezogener Daten bei Ihnen abzufragen, wie zum Beispiel ein ärztliches Attest oder Verdienstausschlussbescheinigungen. Die Verarbeitung erfolgt zur Bewertung Ihres Härtefallantrags.

Für bestimmte Baumaßnahmen an / in Ihrer Immobilie können Sie Baukostenzuschüsse bei Ihrer Pflegekasse beantragen. Wenn Sie uns über eine Abtretungserklärung hierzu berechtigen, beantragen wir bei Durchführung der Baumaßnahmen den Zuschuss an Ihrer Stelle bei Ihrer Pflegekasse. Diese überweist den Zuschuss anschließend direkt an uns. Dabei verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten aufgrund Ihrer Abtretungserklärung, mit der Sie uns dazu berechtigten, den Zuschuss bei der Pflegekasse zu beantragen.

2) Im Rahmen der Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1f) DS-GVO)

Soweit erforderlich verarbeiten wir Ihre Daten auch, um berechnete Interessen von uns oder von Dritten zu wahren. Dies kann z.B. der Fall sein bei der Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebs (Nutzungsdaten und Protokolldaten, IP Adresse), zur Verhinderung und Aufklärung von Straftaten, Verhinderung eines Zahlungsausfalles, Angebot anderer Immobilien im Bestand, sollte es mehrere Mietinteressenten geben, für statistische Zwecke (beispielsweise die Auswertung von Daten im Mietvertrag und der anschließenden Anonymisierung), zu Bonitätsermittlungen bei Auskunfteien, Abwicklung von Finanzierungen (im Falle von Anfragen finanzierender Banken) und zur Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Sofern es zum Einsatz von KI-Technologien einschließlich generativer KI zur Unterstützung von Prozessen (z.B. der Analyse und Bearbeitung geschäftlicher Dokumente, der Unterstützung bei der Erstellung von Texten, Zusammenfassungen von Dokumenten für die interne Effizienzsteigerung und Wissensbereitstellung) kommt, so kann es in Einzelfällen zur Verarbeitung personenbezogener Daten kommen, insbesondere wenn diese in Dokumenten enthalten sind. Im Rahmen unserer internen Richtlinien zur Nutzung von generativer KI gilt, dass personenbezogene Daten sowie vertrauliche Informationen nicht wissentlich in generative KI-Systeme eingegeben werden dürfen, sofern nicht zwingend für die genannten Zwecke erforderlich.

Die Nutzung solcher Dienste erfolgt ausschließlich im Einklang mit unseren internen Datenschutz- und Sicherheitsrichtlinien, unter Beachtung der weiteren datenschutzrechtlichen Vorgaben. Wir achten darauf, dass mit den Anbietern ein Vertrag zur Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO und Standardvertragsklauseln abgeschlossen sowie darüber hinaus weitere Maßnahmen zum Schutz der Daten getroffen.

3) Verarbeitung aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Art. 6 Abs. 1c) DS-GVO)

Es kann vorkommen, dass wir zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten Ihre personenbezogenen Daten verarbeiten. Hierzu zählen z.B. handels- und steuerrechtliche Aufbewahrungsfristen sowie ggf. Auskünfte an Behörden und das Finanzamt zur Überprüfung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Zudem für die gesetzlich vorgeschriebene Einsichtnahme in Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer der betreffenden Abrechnungseinheiten und gesetzlich vorgeschriebene Mietpreisprüfungen.

Wenn Sie mit uns einen Mietvertrag abschließen und Ihre Wohnung anschließend beziehen, sind wir gesetzlich verpflichtet (etwa § 19 Bundesmeldegesetz) Ihren Einzug gegenüber der Meldebehörde zu bestätigen. Hierzu stellen wir Ihnen eine Wohnungsgeberbescheinigung zur Vorlage bei der Meldebehörde aus. Dabei verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten (u.a. Personendaten, Vertragsdaten des Mietverhältnisses).

Einige unserer Wohnungen werden mit öffentlichen Mitteln finanziert. Wenn Sie eine dieser Wohnungen mieten möchten, müssen Sie Ihre Berechtigung über einen Wohnberechtigungsschein nachweisen. Sofern Sie einen Wohnberechtigungsschein beim zuständigen Wohnungsamt beantragen und erhalten, wird dieser an uns weitergeleitet. Anschließend füllen wir diesen aus, zeichnen ihn gegen und übermitteln ihn wieder an das jeweils zuständige Wohnungsamt (§ 4 Abs. 6 Wohnungsbindungsgesetz).

Für die Erfüllung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen zum Zweck des Brandschutzes, Rauchwarnmeldungen oder Maßnahmen zur Einhaltung von Landesbauverordnungen kommt es zur weiteren Verarbeitung von personenbezogenen Daten (Personendaten, Vertragsdaten, Kontaktdaten) von Ihnen. Hierbei sind die Daten auf den erforderlichen Umfang begrenzt.

An wen erfolgt eine Weitergabe der Daten (Kategorien von Empfängern):

Zur Erfüllung unserer Aufgaben und der Vertragserfüllung nutzen wir zum Teil externe Auftragnehmer und Dienstleister. Hierunter können z.B. Handwerker, Ablesedienste, Aktenvernichter, Druckdienstleister, Logistik, Hausmeisterservice, IT-Dienstleister und Dienstleister für die Buchhaltung zählen.

Darüber hinaus können Daten an Empfänger gehen, an die wir z.B. aufgrund gesetzlicher Pflichten zur Weitergabe verpflichtet sind oder die zur Wahrung unserer Interessen die Daten erhalten (z.B. Strafverfolgungsbehörden und Gerichte sowie Banken)

Soweit es also konkret nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b) DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit Ihnen erforderlich ist, werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben

- Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser von der beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) werden an die beauftragte Hausverwaltung weitergeleitet.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Ihr Name und Ihre Kontaktdaten bei Erforderlichkeit an Handwerker/Dienstleister oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.
- Im Rahmen der vorgenannten Zwecke kann es zu einer Offenlegung Ihrer Daten gegenüber der beauftragten Hausverwaltung kommen.

Insoweit zwischen Ihnen und uns ein Untermietverhältnis besteht, werden Ihre Daten sofern dies vertraglich erforderlich wird auch gegenüber unserem Mieter offengelegt. Dies erfolgt jedoch nur, sofern hierzu eine vertragliche Verpflichtung besteht.

Dauer der Datenspeicherung:

Soweit erforderlich, verarbeiten und speichern wir Ihre personenbezogenen Daten für die Dauer unserer Geschäftsbeziehung. Dazu zählen auch die Anbahnung und Abwicklung eines Vertrags/Auftrags. Zusätzlich unterliegen wir verschiedenen Aufbewahrungspflichten, welche sich u.a. aus dem Handelsgesetzbuch ergeben. Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht. Sofern wir aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) zu einer längeren Speicherung verpflichtet sind, so sind diese Fristen maßgeblich. Schließlich ergibt sich die Speicherdauer grundsätzlich nach den gesetzlichen Verjährungsfristen die in der Regel 3 Jahre aber auch bis zu 30 Jahre betragen können.

Datenübermittlung in Drittländer:

Eine Datenübermittlung in Drittstaaten (Staaten außerhalb der EU und des Europäischen Wirtschaftsraums EWR) findet nur statt, insoweit dies für Durchführung eines Vertrags/Auftrags/der Geschäftsbeziehung einschließlich der Anbahnung erforderlich ist und nur unter Beachtung der hierfür vorgeschriebenen datenschutzrechtlichen Voraussetzungen.

Betroffenenrechte:

Sie können über die oben bekannt gegebenen Kontaktdaten Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten verlangen (Art. 15 DS-GVO). Zudem können Sie unter bestimmten Voraussetzungen die Berichtigung oder die Löschung Ihrer Daten verlangen (Art. 16 und 17 DS-GVO). Sie haben das Recht die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten verlangen (Art. 18 DS-GVO). Darüber hinaus haben Sie das Recht auf Herausgabe der von Ihnen bereitgestellten Daten in einem strukturierten, gängigen maschinenlesbaren Format (Art. 20 DS-GVO).

Besteht eine Pflicht zur Bereitstellung von Daten?

Im Rahmen einer Geschäftsanbahnung oder Geschäftsbeziehung zu uns müssen Sie im Allgemeinen nur die Daten bereitstellen, die wir zur entsprechenden Begründung, Durchführung oder Beendigung dieser Beziehung benötigen. Ohne die Bereitstellung der erforderlichen Daten müssen wir ggf. die Begründung einer geschäftlichen Beziehung ablehnen bzw. können diese nicht durchführen oder müssen eine solche sogar beenden.

Beschwerderecht:

Sie haben die Möglichkeit, sich mit einer Beschwerde an den oben genannten Datenschutzbeauftragten oder an eine Datenschutzaufsichtsbehörde zu wenden.

Widerspruchsrecht:

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben. Sofern Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, wenden Sie sich bitte an die oben angegebene Adresse des Verantwortlichen.