

## **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 bzw. die Anbahnung eines Mietverhältnisses.**

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

Verantwortlich für die Datenverarbeitung ist die Esslinger Wohnungsbau GmbH bzw. die im Mietvertrag genannte Objektgesellschaft. Die Kontaktdaten entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Mietvertrag.

#### **Verantwortlicher für die Datenverarbeitung:**

Esslinger Wohnungsbau GmbH  
Mettinger Str. 135  
73728 Esslingen

Fragen zum Datenschutz richten Sie bitte an [datenschutz@ewb-es.de](mailto:datenschutz@ewb-es.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 Leistung 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. Hierzu zählen Personendaten und Daten von Mitbewohnern, Adressdaten, Kontaktdaten, Arbeitgeberdaten, Information über Mittelherkünfte, Daten zum Nachweis Ihrer Identität.

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. Hierzu verarbeiten wir ergänzend zu den bereits im Zuge der vorvertraglichen Maßnahme erhobenen Daten zusätzlich Bankdaten, Angaben zum laufenden Mietverhältnis, Vertragsdaten sowie den entsprechenden Schriftverkehr während des Mietverhältnisses.

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.

Wenn Sie im Zuge der Beendigung eines Mietverhältnisses neuen Wohnraum suchen unterstützen wir Ihre Suche über unser Sozialmanagement. Dabei laden wir Sie zu einem persönlichen Gespräch ein und aktualisieren Ihre personenbezogenen Daten (z.B. Personendaten, Einkommensdaten). Zusätzlich nehmen wir Ihre Wünsche für eine Neuvermietung auf.

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

Soweit erforderlich verarbeiten wir Ihre Daten, um berechtigte 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 einschließlich Tests, zur Verhinderung und Aufklärung von Straftaten, Verhinderung eines Zahlungsausfalles. Hierzu zählen Personendaten, Kontaktdaten bzw. auch Bilddaten im Rahmen einer Videoüberwachung.

Ebenso verarbeiten wir Ihre Personendaten um Ihnen ein Angebot anderer Immobilien im Bestand, wenn es mehrere Mietinteressenten für ein Objekt gibt, geben zu können.

Besteht zwischen der Esslinger Wohnungsbau GmbH und einem Dritten eine Belegungs- oder Benennungsrechtsvereinbarung so verarbeiten wir Ihre Daten zur Erfüllung unserer daraus resultierenden Verpflichtungen. Hierzu zählen Personendaten, Adressdaten, Kontaktdaten Arbeitgeberdaten sowie Ablehnungsgründe für die Anmietung der Wohnung.

Weitere Verarbeitungszwecke sind die Verarbeitung für statistische Zwecke (beispielsweise die Auswertung von Daten im Mietvertrag und der anschließenden Anonymisierung der Daten), Abwicklung von Finanzierungen (im Falle von Anfragen finanzierender Banken) und zur Verteidigung von Rechtsansprüchen, die uns gegenüber geltend gemacht werden.

Eine Datenverarbeitung kann ebenso erfolgen, wenn wir die Bonität (Bonitätsermittlungen bei Auskunfteien) zukünftiger Mieter prüfen, um die Gefahr eines Zahlungsausfalls zu vermeiden sowie zum Zweck der Prüfung, ob die örtlichen Gegebenheiten die voraussichtliche Nutzung adäquat ermöglichen. Die berechtigten Interessen, die von uns oder einem Dritten verfolgt werden, sind hier die Bonitätsprüfung und die Wohnungseignungsprüfung.

Zum Zweck der Bonitätsprüfung des Mietinteressenten übermitteln wir vor Abschluss des Mietvertrages erhobene personenbezogene Daten (Personendaten, Anschrift) an die Schufa Holding AG. Ebenso sind wir verpflichtet Informationen und Daten über nicht vertragsgemäßes oder betrügerisches Verhalten während des Mietverhältnisses an die Schufa Holding AG zu übermitteln. Mit diesen Übermittlungen wahren wir berechnete eigene Interessen oder Interessen Dritter. Die Schufa verarbeitet und verwendet Daten auch zum Zweck der Profilbildung (Scoring), um den Vertragspartnern im europäischen Wirtschaftsraum und in der Schweiz sowie ggf. weiteren Drittländern (bei Vorliegen eines Angemessenheitsbeschlusses der europäischen Kommission) Informationen unter anderem zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit von natürlichen Personen zu geben. Weitere Informationen zum Umgang mit personenbezogenen Daten bei der Schufa entnehmen Sie bitte [www.schufa.de/datenschutz](http://www.schufa.de/datenschutz)

### **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. Die Einsichtnahme in Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer der betreffenden Abrechnungseinheiten und bei gesetzlich vorgeschriebenen 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.

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 beantragen und erhalten, müssen Sie uns diesen vor der Anmietung übergeben. Nach Abschluss eines Mietvertrages sind wir verpflichtet dem zuständigen Wohnungsamt die Vermietung mitzuteilen, die Vermietung zu bescheinigen sowie den Mietvertrag und den Wohnberechtigungsschein zu übermitteln (§ 4 Abs. 6 Wohnungsbindungsgesetz / § 15 Abs. 5 Landeswohnraumförderungsgesetz).

Zur Sicherstellung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen zum Zweck des Brandschutzes, Prüfungen von Rauchwarnmeldungen, Maßnahmen zur Einhaltung

der Landesbauverordnungen oder auch gesetzlich angeordnete Auskunftsverlangen (z.B. Mikrozensus) verarbeiten wir die hierfür erforderlichen Daten.

#### **4. Verarbeitung aufgrund einer erteilten Einwilligung (Art. 6 Abs. 1a) DS-GVO)**

Insoweit uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke durch Sie vorliegt, ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis Ihrer Einwilligung gegeben. Eine einmal erteilte Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Zu beachten gilt, dass der Widerruf für die Zukunft wirkt. Verarbeitungen, die vor diesem Widerruf getätigt wurden, sind hiervon unberührt.

Im Zuge der Bewerbung auf eine Immobilie holen wir auf Basis einer freiwilligen Verpflichtung eine Bankauskunft ein. Dabei klären wir im Vorfeld mit Ihnen ab, ob Sie mit der Anfrage einverstanden sind. Wenn Sie hierzu Ihr Einverständnis erteilt haben, reichen wir die Anfrage unter Nennung des Verwendungszweckes (Anbahnung eines Mietverhältnisses) bei Ihrem Kreditinstitut ein und erfragen weitere Bonitätsdaten von Ihnen. Hierzu zählen Anfragen zur Kontoführung, allgemeine Angaben zu finanziellen Verhältnissen und Informationen zum Zahlungsverkehr bei Ihrer Hausbank. In diesem Fall erheben wir die Daten nicht direkt bei Ihnen, sondern bei Dritten (hier Ihre Hausbank). Sofern Sie Informationen zur Datenverarbeitung bei Ihrer Hausbank wünschen bitten wir Sie auf die von Ihnen mit der Auskunft beauftragte Bank zuzugehen.

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

##### Datenverarbeitung innerhalb der Unternehmung:

Bestimmte Datenverarbeitungsvorgänge haben wir in unserer Unternehmung gebündelt. Diese werden zentral durch spezialisierte Unternehmensbereiche wahrgenommen. Hierbei können Ihre Daten etwa für den telefonischen Service, die Rechnungsabwicklung oder die Postbearbeitung verarbeitet werden.

##### Externe Auftragnehmer und Dienstleister (Auftragsverarbeiter) und weitere Empfänger:

Zur Erfüllung unserer Aufgaben und der Vertragserfüllung nutzen wir zum Teil externe Auftragnehmer und Dienstleister. Hierunter können z.B. Handwerker, Notfallhotline, Ablesedienste, Aktenvernichter, Druckdienstleister, Logistik, Hausmeisterservice, IT-Dienstleister und 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, Wirtschaftsprüfer, Städtische Ämter, Jobcenter, Rechtsanwälte 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 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.
- Zum Zwecke der Erfüllung von vertraglichen Benennungs-/Belegungsrechten werden dem Benennungs-/Belegungsberechtigtem Ihre Personendaten sowie Informationen über die Anbahnung bzw. Vermietung weitergegeben.
- Im Rahmen der vorgenannten Zwecke kann es zu einer Offenlegung Ihrer Daten gegenüber der beauftragten WEG-Verwaltung, dem Hauptmieter oder dem Eigentümer des Objektes kommen.

Im Falle einer vorliegenden Zustimmung zur Erteilung einer Bankauskunft geben wir Ihre Daten, hierzu zählen Name, Kontonummer und Wohnung, für die Sie sich interessieren, an Ihre Hausbank weiter.

Insoweit zwischen Ihnen und dem Hauptmieter ein Untermietverhältnis besteht, werden Ihre Daten sofern dies vertraglich erforderlich wird auch gegenüber dem Hauptmieter bzw. dem Eigentümer des Objektes 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. Kommt kein Mietverhältnis zwischen uns zu Stande so vernichten wir die erhobenen Daten nach sechs Monaten.

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.