

Im Folgenden informieren wir über die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten, welche Sie uns im Rahmen Vertragsanbahnung als Mietinteressierte für ein Mietobjekt und als Mietpartei bei der KommWohnen Service GmbH übermittelt haben.

1. Verantwortlicher

KommWohnen Service GmbH
Konsulstr. 65, 02826 Görlitz
Tel.: 03581 – 461-0
E-Mail: info@kommwohnen.de
Website: <https://www.kommwohnen.de>

Vertreten durch: Arne Myckert (Geschäftsführer)

2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

vdw Sachsen e.V.
E-Mail: datenschutz@vdw-sachsen.de
Postadresse: Datenschutzbeauftragter, c/o vdw Sachsen e.V., Am Brauhaus 8, 01099 Dresden

3. Wofür verarbeiten wir Ihre Daten (Zweck der Verarbeitung) und auf welcher Rechtsgrundlage?

Die Erhebung, Verarbeitung und Speicherung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nur für die hier ausdrücklich genannten Zwecke. Im Rahmen der Mietinteressentenverwaltung und der Abwicklung von Mietverhältnissen verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten für die folgenden Zwecke:

- a) Zur Durchführung von **vorvertraglichen Maßnahmen** und/oder zur **Erfüllung von vertraglichen Pflichten**, u.a. aber nicht abschließend für
- die Anbahnung von Mietverhältnissen: Vereinbarung Besichtigung, Vorverhandlung nach der Erstbesichtigung, Vertragsgestaltung nach beidseitiger Entscheidung
 - den Abschluss eines Mietvertrages mit der KommWohnen Service GmbH
 - die Durchführung des Mietverhältnisses (z.B. Instandhaltungsarbeiten und notwendige Reparaturen durch von uns beauftragte Dienstleister)
 - die Anlage von Mietsicherheiten
 - die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen (z.B. Erfassung von Verbrauchswerten)

Rechtsgrundlage für diese Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO.

- b) Im Rahmen der **Interessensabwägung** gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO (berechtigtes Interesse):

Soweit erforderlich, verarbeiten wir personenbezogene Daten über die eigentliche Erfüllung des Vertrages oder der vorvertraglichen Maßnahmen hinaus zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder von Dritten.

Dazu gehören u.a., aber nicht abschließend:

- Aufnahme in die Interessiertendatenbank,
- Datenweitergabe an Handwerker und Dienstleister, um bei Schäden den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache schnellstens sicherzustellen,
- Konsultationen von und Datenaustausch mit Auskunfteien (z.B. Schufa, Mexxon) zur Ermittlung von Bonitäts- bzw. Ausfallrisiken im Vermietungsbetrieb im Einzelfall,
- Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten,
- Wahrnehmung des Hausrechts,
- Verhinderung und Aufklärung von Straftaten (insbesondere der Einsatz von Videoüberwachung),
- Ausübung der gesetzlichen Informationspflichten im Rahmen von Auskunftersuchen Dritter (z.B. Ämter, Ermittlungsbehörden),

- c) Nimmt eine Mietpartei in ihrer neu bezogenen Wohnung Strom ab, ohne zuvor einen **Stromlieferungsvertrag** mit einem Stromversorger abgeschlossen zu haben, kommt aufgrund einer Realofferte des jeweiligen Grundversorgers zwischen diesem und der Mietpartei ein Stromlieferungsvertrag zustande (vgl. auch § 2 Abs. 2 Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV)). Vor diesem Hintergrund ist sich die Konferenz der unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder (DSK) einig, dass – infolge der Umsetzung des § 20a EnWG – die Übermittlung personenbezogener Daten von Mietparteien durch Vermieter bzw. beauftragte Verwalter an den jeweiligen Grundversorger ab dem Zeitpunkt der Wohnungsübergabe durch berechnete Interessen i.S.d. Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f) DSGVO gerechtfertigt ist. Das Interesse der Verarbeitung ergibt sich aus den jeweiligen verfolgten Zwecken sowie der Aufrechterhaltung des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs (Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, ungestörter Betriebsablauf, Vermeidung von Rechtsrisiken, Vermeidung von Zahlungsausfällen).

- d) **Rechtliche Verpflichtung** aufgrund gesetzlicher Anforderungen, u.a. aber nicht abschließend, gemäß Abgabenordnung (AO), Handelsgesetzbuch (HGB), Geldwäschegesetz (GWG), Trinkwasserverordnung (z.B. Legionellen-Untersuchungen), Zensusgesetz (ZensG), Heizkostenverordnung (HeizKVO), sächsische Bauordnung (Rauchmelderpflicht) oder dem Bundesmeldegesetz (BMG).
Zu den Zwecken der Verarbeitung personenbezogener Daten gehören die Erfüllung gesetzlicher Kontroll- und Meldepflichten. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1, S. 1 lit. c) DSGVO.
- e) Soweit uns eine **Einwilligung** zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte, vorher genannte Zwecke erteilt wurde, ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis der Einwilligung gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a) DSGVO gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit für die Zukunft widerrufen werden. Der Widerruf der Einwilligung berührt nicht die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf verarbeiteten Daten.

4. Welche Daten und Datenkategorien verarbeiten wir?

Wir verarbeiten personenbezogene Daten, die Sie uns zur Erfüllung unserer vorvertraglichen, vertraglichen und gesetzlichen Pflichten übermitteln oder die wir im Rahmen bestehender Verträge oder mit Ihrer Erlaubnis von Dritten erhalten haben. Insbesondere, aber nicht abschließend, werden folgende personenbezogene Daten und Kategorien von Daten, für die unter Ziffer 3 genannten Zwecke verarbeitet:

- Anrede, Vorname, Nachname
- Postanschrift bei Abschluss des Mietvertrages
- E-Mail-Adresse, Telefonnummer
- Geburtsdatum
- Anzahl der im Haushalt lebenden Personen
- Einkommensverhältnisse und Beruf
- Kontodaten
- Bonitätsdaten
- Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. BetrKV und HeizKVO
- Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten
- Korrespondenz während und im Zusammenhang des Mietverhältnisses bzw. der Anbahnung eines Mietverhältnisses

5. Welche Rechte haben Sie als betroffene Person?

- a) Sie haben uns gegenüber folgende Rechte hinsichtlich der Sie betreffenden personenbezogenen Daten:
- Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO)
 - Recht zur Berichtigung unrichtiger Daten (Art. 16 DSGVO)
 - Rechts auf Löschung (Art. 17 DSGVO)
 - Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO)
 - Recht auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO)
 - Rechts auf Widerspruch (Art. 21 DSGVO)

Bitte wenden Sie sich hierzu direkt an uns: datenschutz@kommwohnen.de

- b) Sie haben zudem das Recht, sich bei einer Datenschutz-Aufsichtsbehörde über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns zu beschweren.

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gem. 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. Bei Ausübung eines solchen Widerspruchs bitten wir um Darlegung der Gründe, weshalb wir Ihre personenbezogenen Daten nicht wie von uns durchgeführt, verarbeiten sollten. Im Falle Ihres begründeten Widerspruchs prüfen wir die Sachlage und werden entweder die Datenverarbeitung einstellen bzw. anpassen oder Ihnen unsere zwingenden schutzwürdigen Gründe aufzeigen, aufgrund derer wir die Verarbeitung fortführen. Sofern Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, wenden Sie sich bitte an die oben angegebene Adresse des Verantwortlichen.

6. Empfänger, denen die Daten mitgeteilt werden können

Innerhalb der KommWohnen-Gruppe erhalten diejenigen Stellen Ihre Daten, die diese zur Bearbeitung Ihres Gesuches und bei Vertragsschließung im Rahmen der Abwicklung des Mietverhältnisses sowie gesetzlicher Pflichten benötigen.

Auch von uns eingesetzte Dienstleister und Auftragsverarbeiter können zu diesen genannten Zwecken Daten erhalten. Diese wurden von uns sorgfältig ausgewählt und beauftragt, sind an unsere Weisung gebunden und werden regelmäßig kontrolliert. Dazu gehören u.a., aber nicht abschließend:

- Auftragsverarbeiter i. S. d. Art. 4 Nr. 8 DSGVO i. V. m. Art. 28 DSGVO
- Kreditinstitute: Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Auskunfteien: Einholung von Bonitäts- und Adressauskünften, Übermittlung von Schuldnerdaten
- Messdienstleister: Ausstattung und Ablesung der Messtechnik in den Mietobjekten
- Wartungsfirmen: z.B. für Rauchwarnmelder oder Heizthermen
- Energieversorger: Strom- und Wärmeversorgung
- Externe Handwerksbetriebe: Durchführung von Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Wartungsarbeiten
- Versicherungsdienstleister: z.B. im Rahmen der Schadensregulierung
- Labore: Durchführung von Trinkwasser-Beprobungen gem. Trinkwasserverordnung
- Anwaltskanzleien: Durchsetzung von Ansprüchen
- Aufsichtsrat: Kontroll- und Überwachungsfunktion
- Wirtschaftsprüfer: Gesetzlicher Prüfungsauftrag

Weiterhin haben öffentliche Stellen das Recht auf Datenübermittlung bei Vorliegen einer gesetzlichen oder behördlichen Verpflichtung (z.B. Ermittlungsbehörden, statistisches Landesamt).

Sonstige Empfänger erhalten Ihre personenbezogenen Daten, wenn Sie darin eingewilligt haben.

7. Dauer der Speicherung

Nach Entfallen des jeweiligen Verarbeitungs- und Nutzungszweckes gelten einschlägige gesetzliche Aufbewahrungsfristen, z.B. aus der Abgabenverordnung (AO) und dem Handelsgesetzbuch (HGB).

Ihre, im Rahmen der Immobiliensuche im Interessiertenportal Immomio selbst verwalteten personenbezogenen Daten werden gemäß Datenschutzerklärung von und bei Immomio gespeichert. Die Datenschutzerklärung ist einsehbar unter <https://www.immomio.com/datenschutz-mieter/>. Sollten Sie über kein selbst verwaltetes Portal verfügen, bleiben Ihre im Rahmen der Immobiliensuche erhobene und durch uns erfassten personenbezogene Daten als Gesuch 6 Monate in unserer Interessiertenverwaltung gespeichert. Spätestens 12 Monate nach Ende der Suchlaufzeit werden Ihre Daten vollständig gelöscht, sofern nicht anderweitige gesetzliche Aufbewahrungsfristen entgegenstehen oder die Aufbewahrung der Daten der Rechtsverfolgung dient. Eine Verlängerung der Laufzeiten ist mit Ihrer Zustimmung möglich.

In besonderen Fällen speichern wir mit Ihrer Einwilligung Ihr Gesuch für ein Mietobjekt und die personenbezogenen Daten für einen längeren Zeitraum. Die personenbezogenen Daten werden spätestens 12 Monate nach der Suchlaufzeit vollständig gelöscht. Eine Verlängerung der Laufzeiten ist wiederum mit Ihrer Zustimmung möglich.

Im Falle eines Mietvertragsabschlusses erfolgt eine Übernahme Ihrer personenbezogenen Daten in unser Datenverarbeitungssystem. Bei beendeten Mietverhältnissen werden die Daten in unserem Datenverarbeitungssystem in der Regel zwei Jahre nach Mietende gesperrt und nach 10 Jahren gelöscht. Längere Speicherzeiten ergeben sich im Falle nicht ausgeglichener Mietkonten oder Rechtsstreitigkeiten.

Bei Notwendigkeit der Erhaltung von Beweismitteln im Rahmen gerichtlicher Verfahren wird auf folgende Speicherungsfristen hingewiesen: Die Verjährungsfristen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) können bei Vorhandensein eines gerichtlichen Titels bis zu 30 Jahre betragen (§§ 195 ff. BGB). Sofern kein gerichtlicher Titel gegen die betroffene Person erwirkt wurde, greift die regelmäßige Verjährungsfrist von 3 Jahren.

8. Geplante Übermittlung in Drittstaaten

Derzeit findet keine Datenübermittlung in Drittstaaten statt. Dies ist auch nicht geplant.

9. Freiwilligkeit und Bereitstellungspflicht personenbezogener Daten

Im Rahmen der Geschäftsbeziehung müssen Sie uns die personenbezogenen Daten zur Verfügung stellen, die für die Anbahnung, Aufnahme und Durchführung des Vertragsverhältnisses und der Erfüllung der damit verbundenen vertraglichen Pflichten erforderlich sind oder zu deren Erhebung wir gesetzlich verpflichtet sind. Ohne diese Daten sind wir nicht in der Lage, einen Vertrag zu schließen oder diesen durchzuführen.

Sollten Sie uns einzelne Einwilligungen nicht erteilen, ist es uns dennoch möglich die vertraglichen Leistungen zu erfüllen. Wir können dann aber nicht unterstützend tätig werden (z.B. bei der Kommunikation mit Dritten).

10. Automatisierte Entscheidungsfindungen, Durchführung eines Profilings

Zur Begründung und Durchführung der Geschäftsbeziehung nutzen wir grundsätzlich keine ausschließlich automatisierte Entscheidungsfindung im Sinne des Art. 22 DSGVO.

11. Bonitätsprüfung und interne Bewertung

Wir führen Konsultationen von und Datenaustausch mit Auskunftsteilen (z. B. SCHUFA, Mexxon) zur Ermittlung von Bonitäts- bzw. Ausfallrisiken im Vermietungsbetrieb im Einzelfall durch. Vor dem Vertragsschluss führen wir eine Bonitätsprüfung durch und beziehen die Ergebnisse aus der Bonitätsprüfung entsprechend der rechtlichen Vorgaben in die Entscheidung über einen Vertragsabschluss mit Ihnen ein. Bei Vorliegen einer nicht ausreichenden Bewertung können wir einen Vertragsschluss mit Ihnen ablehnen. Dies erfolgt nicht aufgrund einer automatisierten Entscheidungsfindung nach Art. 22 Abs. 1 DSGVO. Diese ist, nach Art. 22 Abs. 2 lit. a) DSGVO zum Abschluss des Vertrages erforderlich und um das Risiko von Zahlungsausfällen für die KommWohnen Service GmbH zu reduzieren.

Wir übermitteln zum Zwecke der Kreditwürdigkeitsprüfung des Mietinteressierten vor Abschluss des Mietvertrages und/oder im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses erhobene personenbezogene Daten über die Beantragung dieses Mietverhältnisses sowie Daten über nicht vertragsgemäßes oder betrügerisches Verhalten an die SCHUFA Holding AG, Kormoranweg 5, 65201 Wiesbaden.

Wenn sie bereits Mieter sind oder einmal Mieter waren und infolge noch bestehender Forderungen oder Ihrer Einwilligung oder aber aufgrund von Umständen des Einzelfalls eine Speicherung noch zulässig ist und die Nutzung/Verarbeitung auf einer definierten Rechtsgrundlage erfolgt, verarbeiten wir ggf. zusätzlich interne Bewertungskriterien, die aufgrund uns bereits vorliegender Daten und insbesondere Zahlungserfahrungen ermittelt werden.

Ihre personenbezogenen Daten werden – neben der Speicherung zu den Zwecken der gesetzlichen Aufbewahrung und Dokumentation – auch zum Zwecke der Verhinderung von Zahlungsausfällen und weiterer Vorgaben für eine Mietvergabe (z. B. Erfahrungen aus vergangenen Mietverhältnissen) verarbeitet.

Rechtsgrundlagen dieser Übermittlungen sind Art. 6 Abs. 1 lit. b) und Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO. Übermittlungen auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe f) DSGVO dürfen nur erfolgen, soweit dies zur Wahrung berechtigter Interessen der KommWohnen Service GmbH oder Dritter erforderlich ist und nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen.

Die SCHUFA verarbeitet Daten und verwendet sie auch zum Zwecke der Profilbildung (Scoring), um ihren Vertragspartnern im Europäischen Wirtschaftsraum und in der Schweiz sowie ggf. weiteren Drittländern (sofern zu diesen ein Angemessenheitsbeschluss der Europäischen Kommission besteht) Informationen unter anderem zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit von natürlichen Personen zu geben. Nähere Informationen zur Tätigkeit der SCHUFA können dem SCHUFA-Informationsblatt entnommen werden sowie unter <http://www.schufa.de/datenschutz>.