

Datenschutzerklärung

1. Verantwortlicher

Name/Firma MARO Genossenschaft
Vorstand Christian Herzog, Inge Schmidt-Winkler
Anschrift Pippinger Str. 49, 81245 München

2. Kontaktdaten

Telefon: +49 89-6931199 - 10
E-Mail: datenschutz@maro-genossenschaft.de

3. Zweck der Datenverarbeitung

Wir verarbeiten personenbezogenen Daten, soweit dies für die folgenden Zwecke erforderlich ist:

- Begründung, Durchführung, Ausgestaltung und Beendigung von Miet-/Nutzungsverhältnissen einschließlich Mietverwaltung, Korrespondenz mit den Mietern/Nutzern und Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- Einhaltung und Durchführung der gesetzlichen Anforderungen insbesondere aus dem Handels-, Steuer- und Melderecht (z. B. ordnungsgemäße Buchführung, Aufbewahrungspflichten, Meldepflichten, statistische Berichtspflichten).
- Zahlungsverkehr (z. B. Einzug der Miete/Nutzungsgebühr und sonstiger Entgelte, Rückzahlungen, Kautions) und Forderungsmanagement (z. B. Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen, Abwehr von Ansprüchen).
- Kommunikation mit Versorgungsunternehmen, Dienstleistern und Behörden im Zusammenhang mit dem Miet-/Nutzungsverhältnis.
- Vorbereitung und Durchführung eines möglichen Verkaufs der Immobilie, soweit hierfür Informationen zu bestehenden Miet-/Nutzungsverhältnissen erforderlich sind.

4. Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage von:

- Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO, soweit die Verarbeitung für die Begründung, Durchführung und Beendigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses erforderlich ist.
- Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO, soweit die Verarbeitung zur Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen erforderlich ist, denen wir unterliegen (insbesondere handels- und steuerrechtliche Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten, z. B. nach § 147 AO, § 257 HGB).
- Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO, soweit die Verarbeitung zur Wahrung unserer berechtigten Interessen oder der berechtigten Interessen Dritter erforderlich ist und keine überwiegenden Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person entgegenstehen. Berechtigte Interessen bestehen insbesondere in:
 - der wirtschaftlichen und reibungslosen Durchführung des Miet-/Nutzungsverhältnisses,
 - der Vermeidung von Zahlungsausfällen (z. B. durch Bonitätsprüfungen im zulässigen Umfang),
 - der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen,
 - der Vorbereitung und Durchführung eines Verkaufs der Immobilie.

- Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO, soweit der Mieter/Nutzer uns eine Einwilligung für bestimmte Zwecke erteilt haben (z. B. Weitergabe von Kontaktdaten an Nachmieter/-nutzer oder Interessenten, Bonitätsauskünfte in weitergehendem Umfang).

Soweit wir Daten auf Grundlage einer Einwilligung verarbeiten, erfolgt dies nur nach dokumentierter Einwilligung; diese kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden (siehe Ziff. 13).

5. Datenquellen

Wir verarbeiten personenbezogene Daten, die wir im Rahmen des Miet-/Nutzungsverhältnisses oder zu dessen Anbahnung von dem Mieter/Nutzer erhalten bzw. der Mieter/Nutzer uns mitteilen. Daneben verarbeiten wir – soweit für die vorgenannten Zwecke zulässig und erforderlich – personenbezogene Daten, die wir insbesondere aus folgenden Quellen erhalten:

- von Mieter/Nutzer überlassene Bewerbungsunterlagen und Angaben zu Beginn des Miet-/Nutzungsverhältnisses,
- im Rahmen der laufenden Vertragsbeziehung entstehende Daten (z. B. Abrechnungsdaten, Zahlungsdaten, Verbrauchsdaten),
- Auskünfte von Auskunfteien (z. B. SCHUFA) sowie von öffentlichen Stellen, soweit dies zur Prüfung der Bonität, zur Vermeidung von Ausfällen der Zahlung der Miet-/Nutzungsgebühr oder zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten erforderlich ist.

6. Kategorien personenbezogener Daten

Je nach Einzelfall werden insbesondere folgende Kategorien personenbezogener Daten verarbeitet:

- Stammdaten: Anrede, Vor- und Nachname, ggf. Titel.
- Kontaktdaten: Anschrift, Telefonnummern, E-Mail-Adressen.
- Vertrags- und Nutzungsdaten: Angaben zur Wohnung (Anschrift, Lage, Größe, Zuschnitt, Nebenräume und Gemeinschaftsflächen), Höhe der Miete/Nutzungsgebühr einschließlich etwaiger Zuschläge, Betriebskosten und Kaution, Beginn und Ende des Miet-/Nutzungsverhältnisses.
- Abrechnungs- und Finanzdaten: Bankverbindungsdaten, Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten, Zahlungs- und Mahnungsdaten, Buchungsbelege, Verbrauchsdaten und Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung.
- Berufliche und wirtschaftliche Verhältnisse: Beruf, Einkommensverhältnisse, Angaben zu eröffneten und noch nicht abgeschlossenen (Verbraucher-)Insolvenzverfahren, soweit dies für die Begründung und Durchführung des Miet-/Nutzungsverhältnisses erforderlich ist.
- Kommunikationsdaten: Kommunikations- und Korrespondenzdaten im Zusammenhang mit der Anbahnung, Durchführung und Abwicklung des Miet-/Nutzungsverhältnisses (z. B. Schreiben, E-Mails, Gesprächsnotizen).
- Daten weiterer im Haushalt lebender Personen: Anzahl der im Haushalt lebenden Personen sowie deren Namen und Kontaktdaten, soweit diese das Mietobjekt/die Nutzungseinheit mitnutzen.

7. Empfänger der personenbezogenen Daten

Innerhalb unseres Unternehmens erhalten nur diejenigen Stellen Zugriff auf personenbezogene Daten, die diese zur Erfüllung der oben genannten Zwecke benötigen.

Außerhalb unseres Unternehmens können personenbezogene Daten insbesondere an folgende Kategorien von Empfängern übermittelt werden, soweit dies für die genannten Zwecke erforderlich oder gesetzlich vorgeschrieben ist:

- Mitarbeiter und Bevollmächtigte des Vermieters (z. B. Hausverwaltung, externe Verwalter, Steuerberater, Rechtsanwälte).
- Banken (für Zahlungsabwicklung, Kaution).
- Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und sonstige Berater.
- Rechtsanwälte, Gerichte und Schiedsstellen im Rahmen der Rechtsdurchsetzung oder -verteidigung.
- Ämter und Behörden (z. B. Meldebehörden, Finanzbehörden, Sozialleistungsträger, Amt für Wohnungswesen bei öffentlich gefördertem Wohnraum, Stellen zur Wohnungssicherung), soweit dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit erforderlich ist.
- Auskunftfeien und Inkasso-Unternehmen, soweit dies zur Bonitätsprüfung oder Forderungsbeitreibung erforderlich und zulässig ist.
- Versorgungsunternehmen (z. B. Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation), soweit dies für die Versorgung der Wohnung und die Abrechnung erforderlich ist.
- Handwerker, Dienstleister oder Sachverständige (z. B. für Reparatur-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen), soweit dies zur Durchführung des Miet-/Nutzungsverhältnisses erforderlich ist.
- Versicherungen (z. B. Gebäude- und Haftpflichtversicherer der Immobilie) zur Abwicklung von Versicherungsfällen.
- Nachmieter/-nutzer und Interessenten bei Folgevermietung, soweit der Mieter/Nutzer hierzu zuvor ausdrücklich eingewilligt hat (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO), z. B. zur Kontaktaufnahme wegen einer vorzeitigen Übernahme der Wohnung/Nutzungseinheit oder von Einrichtungsgegenständen. Der Mieter/Nutzer kann seine Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen.

Soweit wir externe Dienstleister als Auftragsverarbeiter nach Art. 28 DSGVO einsetzen (z. B. IT-Dienstleister, Druck- oder Abrechnungsunternehmen), verarbeiten diese personenbezogene Daten ausschließlich nach unseren Weisungen und auf Grundlage eines Auftragsverarbeitungsvertrages

8. Datenübermittlung in Drittstaaten

Eine Übermittlung von personenbezogenen Daten in Staaten außerhalb der EU/des EWR ist erfolgt nicht. Sollte künftig eine Drittlandsübermittlung erforderlich werden, erfolgt diese nur unter Beachtung der Vorgaben der Art. 44 ff. DSGVO; in diesem Fall informieren wir den Mieter/Nutzer gesondert, soweit gesetzlich vorgesehen.

9. Speicherdauer / Regelfristen für die Löschung

Wir verarbeiten und speichern personenbezogene Daten grundsätzlich für die Dauer des Miet-/Nutzungsverhältnisses. Nach Beendigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses werden die Daten gelöscht, sobald sie für die genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind.

Eine Speicherung darüber hinaus erfolgt nur, soweit:

- gesetzliche Aufbewahrungsfristen (insbesondere nach § 147 AO, § 257 HGB) einer Löschung entgegenstehen; diese betragen in der Regel bis zu 10 Jahre,
- gesetzliche Verjährungsfristen (z. B. die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren nach § 195, § 199 BGB) eine längere Aufbewahrung zur Wahrung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich machen oder
- der Mieter/Nutzer in eine darüber hinausgehende Speicherung eingewilligt haben.

Nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungs- und Verjährungsfristen werden die Daten gelöscht oder anonymisiert.

10. Automatisierte Entscheidungsfindung und Profiling

Eine automatisierte Entscheidungsfindung oder ein Profiling erfolgen nicht.

11. Erforderlichkeit der Bereitstellung der Daten und Folgen der Nichtbereitstellung

Die Bereitstellung derjenigen personenbezogenen Daten, die für Abschluss und Durchführung des Miet-/Nutzungsverhältnisses erforderlich sind, ist vertraglich vorgeschrieben. Ohne diese Daten kann der Vertrag nicht geschlossen oder durchgeführt werden; in diesem Fall ist der Abschluss eines Miet-/Nutzungsvertrages regelmäßig nicht möglich.

Soweit wir Daten auf Grundlage einer Einwilligung verarbeiten, ist die Bereitstellung dieser Daten freiwillig. Die Nichterteilung oder ein späterer Widerruf der Einwilligung hat keine Auswirkungen auf den Abschluss oder die Durchführung des Miet-/Nutzungsvertrages; es kann jedoch sein, dass bestimmte Zusatzleistungen oder gewünschte Weitergaben (z. B. Weitergabe von Kontaktdaten an Nachmieter/-nutzer) dann nicht erbracht werden können

12. Rechte der betroffenen Personen

Betroffene Personen haben im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben der DSGVO folgende Rechte gegenüber uns:

- das Recht, eine erteilte Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen (Art. 7 Abs. 3 DSGVO),
- das Recht auf Auskunft über die betreffenden personenbezogenen Daten (Art. 15 DSGVO),
- das Recht auf Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung unvollständiger Daten (Art. 16 DSGVO),
- das Recht auf Löschung personenbezogener Daten (Art. 17 DSGVO), soweit keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen,
- das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO),
- das Recht, über Empfänger von Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung informiert zu werden (Art. 19 DSGVO) und
- das Recht auf Datenübertragbarkeit, d. h. die Daten, die die betroffene Person uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten bzw. an einen anderen Verantwortlichen übertragen zu lassen (Art. 20 DSGVO).

Zur Geltendmachung dieser Rechte können sich betroffene Personen unter den oben genannten Kontaktdaten an uns wenden

13. Widerspruchsrecht

Soweit wir personenbezogene Daten auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse) verarbeiten, hat der Mieter/Nutzer das Recht, aus Gründen, die sich aus seiner besonderen Situation ergeben, jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung einzulegen.

Wir verarbeiten die personenbezogenen Daten dann nicht mehr, es sei denn, wir können zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Interessen, Rechte und Freiheiten des Mieters/Nutzers überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Den Widerspruch kann der Mieter/Nutzer formfrei an die unter Ziff. 1 genannten Kontaktdaten richten

14. Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde

Der Mieter/Nutzer hat gemäß Art. 77 DSGVO das Recht, sich bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde zu beschweren.

Zuständig ist:

Bayerisches Landesamt für Datenschutzaufsicht (BayLDA)

Promenade 18, 91522 Ansbach oder Postfach 1349, 91504 Ansbach

Telefon: +49 (0) 981 180093-0

Telefax: +49 (0) 981 180093-800

E-Mail: poststelle@lda.bayern.de