

## **Datenschutzrechtliche Pflichtinformationen nach Art. 13/14 DSGVO der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH**

### **- Gewerbliche Vermietung der Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH -**

Diese Datenschutzerklärung gilt für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Sinne von Art. 4 Nr. 1 DSGVO („Daten“) bei gewerblicher Vermietung der Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Europaplatz 1, 63128 Dietzenbach. Bei der Verarbeitung besonderer Kategorien personenbezogener Daten im Sinne von Art. 9 Abs. 1. DSGVO erfolgt eine gesonderte Information der Betroffenen.

#### **1. Verantwortliche Stelle**

Verantwortliche Stelle nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO für die Verarbeitung Ihrer Daten ist die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH („NH“ oder „wir“), Schaumainkai 47, 60596 Frankfurt am Main Tel.: 069/678674-0, E-Mail: kontakt@naheimst.de

#### **2. Datenschutzbeauftragter**

Datenschutzbeauftragter der „NH“ ist Dr. Dennis Voigt, UBG mbH, Im Breitspiel 21, 69126 Heidelberg, Telefon: 069/6530006-23, E-Mail: datenschutz@naheimst.de

#### **3. Zweck der Verarbeitung Ihrer Daten und Rechtsgrundlage**

Wir verarbeiten Ihre Daten zu folgenden Zwecken nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Begründung, Durchführung und Beendigung von Mietverhältnissen mit Ihnen (Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO) bzw., bei Begründung, Durchführung und Beendigung von Mietverhältnissen mit dem Unternehmen, für welches Sie tätig sind, zur Wahrung unseres berechtigten Interesses an der Begründung, Durchführung und Beendigung von Mietverhältnissen (Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO);
- Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen, denen wir unterliegen (Art. 6 Abs. 1 lit. c) DSGVO), insbesondere:
  - Art. 15 ff. DSGVO;
- Wahrung unserer nachfolgenden berechtigten Interessen (Art 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO):
  - Einholung von Bonitätsauskünften zur Begrenzung des Mietausfallrisikos
  - Geltendmachung oder Abwehr von Ansprüchen gleich welcher Art gegen oder von Mietern oder sonstigen Dritten, auch nach Beendigung des Mietverhältnisses
  - Verhinderung sowie Aufdeckung und Verfolgung von Vertragsverletzungen, Ordnungswidrigkeiten und Straftaten
  - Marktgerechte Preisgestaltung
  - Finanzierung von Projekten
  - Aufrechterhaltung und Förderung der Attraktivität unserer Angebote sowie der Angebote Dritter
  - Aufbau und Aufrechterhaltung einer (insbesondere kosten-) effizienten Geschäftsorganisation
  - Schutz unseres Eigentums
  - Wahrnehmung unseres Hausrechts
  - Schutz anderer Mieter und deren Mitbewohner in den jeweiligen Liegenschaften
  - Instandhaltung und Verwertung von Liegenschaften (auch im Rahmen vertraglicher oder gesetzlicher Verpflichtungen)
  - Durchführung oder Förderung von Forschungsvorhaben
  - Anonymisierung der Daten zur Verwendung für weitere Zwecke
  - Einhaltung gesetzlicher Verpflichtungen, die nicht unmittelbar zur Verarbeitung Ihrer Daten verpflichten, wie z.B.
    - Erfüllung abgabe- und handelsrechtlicher Aufbewahrungs- bzw. Nachweispflichten
    - Verordnung (EG) Nr. 881/2002 des Rates der EU vom 27. Mai 2002 über die Anwendung bestimmter spezifischer restriktiver Maßnahmen gegen bestimmte Personen und Organisationen. (EU-Terrorlisten; vgl. unter Ziffer 4. „Quellen Ihrer Daten“).
    - EU-Geldwäscherichtlinien und deutsche Umsetzungen im Rahmen des Geldwäschegesetz (GwG) in der jeweils rechtsgültigen Version
    - Auskunftsverpflichtungen gegenüber Dritten (Gesellschafter und öffentlich-rechtliche Gewalt, wie Gerichte, Behörden, Staatsanwaltschaften sowie sonstige, auch privatwirtschaftlich organisierte Dritte)
    - Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
    - DSGVO;
- Wahrung der nachfolgenden berechtigten Interessen Dritter (Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO):
  - Bewertung von Liegenschaften im Rahmen der Finanzierung bzw. des Ankaufs von Liegenschaften
  - Abrechnung von Leistungen, die durch Energie-Grundversorger erbracht wurden
  - Offenlegung Ihrer Daten bei Verkauf einer Immobilie an Kaufinteressenten bzw. Offenlegung Ihrer Daten bei Verkauf des Unternehmens bzw. eines Unternehmensteils an Kaufinteressenten.

#### 4. Quelle Ihrer Daten

Wir erheben Daten zunächst direkt bei Ihnen, d.h. dass Sie uns diese Daten mitteilen. Zusätzlich erhalten wir Daten über Sie auch von Dritten, z.B.

- Ihre beruflichen Kontaktdaten des Unternehmens, für das Sie tätig sind,
- falls uns bei unbekanntem Aufenthalt eines Mieters noch Ansprüche zustehen, ermitteln wir die letzte bekannte Anschrift mithilfe einer zentralen Melderegisterauskunft;
- im Rahmen des Terrorlistenscreenings erhalten wir über Datenbanken der Europäischen Union Informationen, ob zu Ihrer Person ein Listeneintrag besteht (vgl. unter Ziffer 3 „Zweck der Verarbeitung Ihrer Daten und Rechtsgrundlage“);
- ggfls. erhalten wir Daten von anderen mit uns gemeinsam Verantwortlichen, insbes. im Rahmen der Erstellung der Nebenkostenabrechnungen.

#### 5. Offenlegung Ihrer Daten

Wir legen Ihre Daten gegenüber folgenden Kategorien von Empfängern offen:

- öffentliche Stellen, die Daten aufgrund gesetzlicher Vorschriften erhalten, z.B. Finanzbehörden, Kommunen,
- Auskunftsteile;
- Energiegrundversorger;
- Forschungspartner;
- Immobilienkäufer;
- Inkassounternehmen;
- Factoring-Unternehmen;
- externe Auftragnehmer, die für uns bestimmte Dienstleistungen rund um die Immobilie übernehmen oder ausführen, z.B. Handwerker
- weitere externe Stellen, z.B. Kreditinstitute, Rechtsanwälte, Steuerberater;
- Dienstleister entsprechend Art. 28 DSGVO, mit denen wir Auftragsverarbeitungsverträge abgeschlossen haben, z.B. Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, die als Auftragsverarbeiterin zur Mieterverwaltung tätig ist sowie Betreuer von Hard- und Software, Rechenzentren, IT- Dienstleister;
- Konzerngesellschaften zum Zweck der Erstellung der Nebenkostenabrechnungen im Rahmen einer gemeinsamen Verantwortlichkeit;
- Zuständige Meldebehörden der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen der Terrorbekämpfung und Vorgaben der Geldwäschebekämpfung (vgl. oben Ziffer 3. „Zweck der Verarbeitung Ihrer Daten und Rechtsgrundlage“).
- Externer Datenschutzbeauftragter.

#### 6. Gemeinsame Verantwortlichkeit

Derzeit wird die Nebenkostenabrechnung von der MET Medien-Energie-Technik GmbH („MET“) durchgeführt. Die „NH“ und die „MET“ haben einen Vertrag zur gemeinsamen Verantwortlichkeit gem. Art. 26 DSGVO geschlossen. In diesem ist geregelt, dass die „NH“ für die Erfüllung der Informationspflichten nach Art. 13, 14 DSGVO gegenüber den Mietern verantwortlich und der primäre Ansprechpartner zur Wahrnehmung der Rechte der Mieter nach den Art. 15 bis 21 DSGVO (siehe „Ihre Rechte“) ist. Ferner regelt der Vertrag, dass die „NH“ die Betroffenen im Fall einer „Datenpanne“ gem. Art. 34 DSGVO benachrichtigt. Sofern Sie Ihre Rechte wahrnehmen wollen, wenden Sie sich bitte an die „NH“. Es steht Ihnen jedoch selbstverständlich frei, sich zusätzlich oder ausschließlich an die „MET“ zu wenden. Hierzu gilt folgendes:

Verantwortliche Stelle nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO für die Verarbeitung Ihrer Daten ist die MET Medien-Energie-Technik GmbH („MET“), Wolfsschlucht 18, 34117 Kassel, Tel.: 0561 1001-1333, E-Mail: [abrechnung@met-hessen.de](mailto:abrechnung@met-hessen.de), Fax: 0561 1001-10112. Datenschutzbeauftragter der MET ist Dr. Dennis Voigt, UBG mbH, Im Breitspiel 21, 69126 Heidelberg, Telefon: 069/6530006-23, E-Mail: [datenschutz@naheimst.de](mailto:datenschutz@naheimst.de).

Soweit die MET überhaupt personenbezogene Daten im Rahmen der gemeinsamen Verantwortlichkeit verarbeitet, geschieht dies ausschließlich zum Zweck der Wahrung der berechtigten Interessen der MET basierend auf Art 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO; diese berechtigten Interessen sind die Erfüllung abgabe- und handelsrechtlicher Aufbewahrungsbzw. Nachweispflichten und die Erfüllung des Geschäftsbesorgungsvertrags mit der „NH“. Ihre Daten werden nur gegenüber der „NH“ oder öffentlichen Stellen, die Daten aufgrund gesetzlicher Vorschriften erhalten, offengelegt. Die MET selbst unterhält keine Datenbanken und löscht Ihre Daten daher sofort nach Erlöschen des Zwecks. Ihre Rechte gegenüber der MET gemäß den Bestimmungen der DSGVO finden Sie unter „Ihre Rechte“.

## 7. Speicherdauer Ihrer Daten

Die Speicherdauer hängt vom Verarbeitungszweck ab. Im Einzelnen speichern wir Ihre Daten wie folgt:

- Bonitätsauskünfte: Löschung 3 Jahre nach Ende des Mietverhältnisses
- Stammdaten in SAP: auf Verlangen des Mieters sowie automatisiert, nicht jedoch vor Ablauf von drei vollständigen Kalenderjahren nach Beendigung der Geschäftsbeziehung
- Handelsbriefe und Buchungsbelege: 10 Jahre ab Ende des 3. Kalenderjahres nach Schluss des Geschäftsjahres
- Aufnahmen aus Videoüberwachung: Bei Geschäftsräumen 144 Stunden, bei Wohngebäuden 72 Stunden nach der jeweiligen Aufzeichnung; die Auswertungen der Aufnahmen werden unverzüglich gelöscht, sobald sie nicht mehr zur Beweissicherung erforderlich sind;
- Nebenkostenabrechnungen: mit Ablauf des zehnten vollständigen Kalenderjahres nach Erstellung der Nebenkostenabrechnung;
- Protokolle Geschäftsraumübergabe bei Auszug: grds. mit Ablauf des vollständigen Kalenderhalbjahres ab Auszugsdatum, jedoch bis zum Ablauf von 4 vollständigen Kalenderjahren ab Ende der Abrechnungsperiode, falls in den Protokollen für die Nebenkostenabrechnung relevante Informationen enthalten sind;
- Melderegisterauskünfte: Übertrag der neuen Adressdaten in SAP und anschließende sofortige Löschung der Melderegisterauskunft;
- Ergebnis eines positiven EU-Terrorlistenscreenings, Aufbewahrung bis zur endgültigen Klärung des Verdachtsfalls.

## 8. Drittlandtransfer

Wir verwenden Microsoft 365 und setzen im Rahmen der Verarbeitung Ihrer Daten regelmäßig auch Dienstleister ein. Hierbei kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ihre Daten, im Rahmen unserer Verarbeitungsvorgänge in unseren EDV-Systeme oder denen unserer Dienstleister auch außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums und somit des sachlichen Anwendungsbereichs der DSGVO gelangen oder auf Ihre Daten z.B. im Rahmen des Supports durch Microsoft oder vergleichbare Cloud-Anbieter zugegriffen wird. Dies betrifft insbesondere einen Transfer Ihrer Daten in die und einen Zugriff auf Ihre Daten aus den USA. Für die USA liegt kein uneingeschränkter Angemessenheitsbeschluss der Europäischen Kommission vor. Ein Transfer Ihrer Daten erfolgt daher gem. Art. 46 Abs. 2 lit. c) DSGVO i.d.R. auf Grundlage der Standardvertragsklauseln der Europäischen Kommission. Eine Kopie der Sie betreffenden Passagen der Verträge erhalten Sie bei uns.

## 9. Keine automatisierte Entscheidungsfindung

Wir führen keine automatisierte Entscheidungsfindung durch.

## 10. Ihre Rechte

Gemäß den Bestimmungen der DSGVO können Sie uns gegenüber folgende Rechte geltend machen:

- Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO);
- Recht auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO);
- Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO);
- Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO);
- Recht auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO).

Sie haben das Recht, eine uns erteilte **Einwilligung jederzeit** mit Wirkung für die Zukunft zu **widerrufen**.

Sie können der hier beschriebenen Verarbeitung Ihrer Daten zum Zweck der **Wahrung berechtigter Interessen** jederzeit mit Wirkung für die Zukunft nach Art. 21 DSGVO **widersprechen**. Erfolgt die Verarbeitung nicht zu Zwecken der **Direktwerbung**, besteht das **Widerspruchsrecht** nur aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben.

Eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung Ihrer Daten besteht nicht. Gegebenenfalls ist jedoch die Begründung/Durchführung eines Vertragsverhältnisses mit Ihnen oder dem Unternehmen, für das Sie tätig sind, oder der Abschluss eines Kaufvertrages, ohne Bereitstellung Ihrer Daten nicht möglich.

Sie können sich jederzeit bei einer Aufsichtsbehörde beschweren. Die für uns zuständige Aufsichtsbehörde ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, 65189 Wiesbaden.