

Datenschutzhinweise für Mietinteressenten

(Stand: 4. Februar 2019)

1. Einleitung

Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist für uns, die BUWOG Süd GmbH (nachfolgend „BUWOG“), ein sehr wichtiges Anliegen. Deshalb verarbeiten wir personenbezogene Daten lediglich in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften zum Schutz personenbezogener Daten, insbesondere der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem österreichischen Datenschutzgesetz (DSG).

Mit den nachfolgenden Datenschutzhinweisen geben wir Ihnen einen Überblick über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns und Ihre Rechte aus dem Datenschutz. Diese Datenschutzhinweise erläutern, welche personenbezogenen Daten BUWOG in welchem Umfang im Zusammenhang mit den nachfolgend genannten Vorgängen verarbeitet.

2. Begriffserklärung

Die datenschutzrechtlichen Begriffe, die im Folgenden verwendet werden, werden in Art. 4 DSGVO definiert. Der vollständige Text der DSGVO ist im Internet unter folgendem Link verfügbar: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0679&from=DE>

3. Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich und an wen kann ich mich wenden?

3.1 Verantwortlicher nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO

Verantwortlicher gemäß Art. 4 Nr. 7 DSGVO ist:

BUWOG Süd GmbH
Tiroler Straße 17, 9500 Villach
Tel.: +43 1878281130
E-Mail: datenschutz@buwog.com

3.2 Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

BUWOG unterstützt Sie gern bei allen Fragen rund um das Thema Datenschutz. Sie erreichen unseren Datenschutzbeauftragten, Herrn RA Mag. Sascha Jung, LL.M., LL.M., wie folgt:

Datenschutzbeauftragter

RA Mag. Sascha Jung, LL.M. LL.M.
Jank Weiler Operenyi Rechtsanwälte GmbH | Deloitte Legal
Schottengasse 1
A-1010 Wien
E-Mail: datenschutz-buwog@deloitte.at

4. Für wen gilt diese Datenschutzerklärung?

Wenn wir personenbezogene Daten verarbeiten, heißt das kurz zusammengefasst, dass wir diese z.B. erheben, speichern, nutzen, übermitteln oder löschen.

In diesen Datenschutzhinweisen geht es dabei um personenbezogene Daten von

- Mietinteressenten und ggf. organschaftlichen Vertretern oder Bevollmächtigten von Mietinteressenten einer oder mehrerer Immobilien (z.B. Wohnung, Geschäftslokal, Garage, Kraftfahrzeug-Stellplatz oder Kellerabteil); und
- ggf. weiteren, im Haushalt des prospektiven Mieters lebenden Menschen; und
- ggf. um personenbezogene Daten von Sachwaltern von prospektiven Mietern.

5. Welche Quellen und Daten nutzt BUWOG?

BUWOG verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten, wenn Sie bzw die juristische Person, für die Sie handeln (in der Folge gemeinsam „Sie“ oder „Ihnen“) sich für eines unserer Mietobjekte interessieren, insbesondere sich zu einem Besichtigungstermin eines unserer Mietobjekte anmelden oder sich für eine bestimmte Mietimmobilie bewerben. Konkret verarbeiten wir folgende personenbezogenen Daten zu folgenden Zeitpunkten des Vermietungsprozesses:

- Wenn Sie einen Besichtigungstermin anstreben
Interessieren Sie sich allgemein für unsere Mietobjekte oder streben sie einen Besichtigungstermin eines unserer Mietobjekte an, verarbeiten wir die folgenden, von Ihnen angegebenen Daten: Name, Funktion, (Firmen-)Adresse, (Firmen-)E-Mail-Adresse, (Firmen-)Telefonnummer oder Allgemeine Bemerkungen.
- Wenn Sie eine konkrete Immobilie anmieten wollen
Soweit Sie sich entschieden haben, ein konkretes Mietobjekt anmieten zu wollen, fragen wir weitere Daten von Ihnen ab (z.B. Geburtsdatum, Einkommen, Beruf und Arbeitgeber, die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und soweit relevant Angaben zur Förderwürdigkeit). Sofern es sich beim Mieter um eine juristische Person handelt, werden Name und Funktion des organschaftlichen Vertreters/Bevollmächtigten bei der juristischen Person abgefragt bzw verarbeitet.
- Wenn wir uns sodann für Sie entscheiden wollen
Im Zusammenhang mit unserer Entscheidung, die konkrete Immobilie an Sie zu vermieten, werden wir ergänzende Informationen abfragen, wie die Vorlage von Einkommensnachweise oder die Bank-/Kontodaten.
Außerdem holen wir zusätzlich eine Bonitätsauskunft bei Auskunfteien (z.B. beim KSV 1870) über Sie ein, wenn uns keine anderen ausreichenden Informationen über Ihre Bonität vorliegen bzw. dies für notwendig erachtet wird und der Abschluss des Mietvertrages nur noch von einer positiven Bonitätsprüfung abhängt. Sofern es sich beim Mieter um eine juristische Person handelt, werden diese Daten nicht von Ihnen als deren organschaftlicher Vertreter oder Bevollmächtigter abgefragt bzw verarbeitet.

Ergänzende Daten zur Übermittlung

Sollten Sie uns die angeforderten Unterlagen per E-Mail, Fax oder Post übermitteln, speichern wir zusätzlich das jeweilige Begleitschreiben sowie Datum der Absendung/des Empfangs (z.B. bei Übersendung per E-Mail speichern wir Ihre E-Mail und wann und mittels welcher Adresse diese versendet wurde).

Sofern Ihre Interessensbekundung über Dritte (über Makler bzw. Onlineplattformen) erfolgt, speichern wir auch die von diesen Dritten erhaltenen Daten.

6. Wofür nutzt BUWOG Ihre Daten (Zweck der Verarbeitung) – und auf welcher Rechtsgrundlage?

BUWOG ist in Österreich aktiv. Wir verarbeiten daher die vorab genannten personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit einer Anfrage in Österreich im Einklang mit den Bestimmungen der DSGVO und dem DSG. Im Einzelnen:

6.1 Aufgrund Ihrer Einwilligung(en) (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO)

Eine Datenverarbeitung ist rechtlich zulässig, wenn Sie in eine solche für einen oder mehrere bestimmte Zwecke eingewilligt haben. Sie haben jederzeit das Recht, diese Einwilligung zu widerrufen, ohne dass die Rechtsgrundlage der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird. Ein Widerruf Ihrer Einwilligung gilt auch für Einwilligungserklärungen, die vor der Geltung der DSGVO, also vor dem 25. Mai 2018, der BUWOG gegenüber erteilt worden sind. Bitte beachten Sei, dass der Widerruf erst für die Zukunft wirkt.

Ihre Einwilligung kann etwa die Rechtsgrundlage für die Übermittlung von Informationen über aktuell oder künftig verfügbare Immobilienangebote der BUWOG sein.

Widerruf der Einwilligung(en)

Ihre Einwilligung(en) können Sie jederzeit für die Zukunft widerrufen.

Der Widerruf kann formfrei erfolgen, z.B. per E-Mail an datenschutz@buwog.com oder durch eine Nachricht an die oben unter Ziffer 3.1 angegebenen Kontaktdaten.

6.2 Aufgrund eines berechtigten Interesses (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO)

Wir verarbeiten Ihre Daten zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder Dritten:

- Wenn Sie einen Besichtigungstermin anstreben
Vor einem Besichtigungstermin bzw. bis zu der Erklärung eines Mietinteressenten, eine konkrete Immobilie anmieten zu wollen, richtet sich die Zulässigkeit der Erhebung personenbezogener Daten des Mietinteressenten nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO. Ohne diese Datenverarbeitung wäre die Terminvereinbarung für einen Besichtigungstermin nicht möglich.

Unser berechtigtes Interesse (und Zweck der Verarbeitung) ist jeweils die Vorbereitung und der Abschluss eines Mietvertrages.
- Österreichische BUWOG Gruppe
Damit wir Ihnen den bestmöglichen Service anbieten und wettbewerbsfähig bleiben können, tauschen wir zudem Daten innerhalb der österreichische BUWOG Gruppe (das sind die BUWOG Group GmbH und alle mit ihr verbundenen Unternehmen, an denen sie einen Anteil von zumindest 90 % hält) zur Verwaltung und Verbesserung unserer Services aus.

Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung

Nach Art. 21 Abs. 1 DSGVO haben Sie das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO erfolgt (Datenverarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen), Widerspruch einzulegen.

Näheres zur Ausübung dieses Rechts siehe unten, unter Ziffer 0.

6.3 Zur Erfüllung von vertraglichen oder vorvertraglichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO)

- Wenn Sie eine konkrete Immobilie anmieten wollen bzw. wenn wir uns für Sie entscheiden wollen
Spätestens nach der Erklärung des Mietinteressenten, eine konkrete Immobilie anmieten zu wollen, entsteht ein vorvertragliches Schuldverhältnis, so dass dann Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Durchführung vertraglicher und vorvertraglicher Maßnahmen) maßgebende Rechtsgrundlage für die Verarbeitung Ihrer Daten ist.

Zweck der Verarbeitung ist die Vorbereitung und der Abschluss eines Mietvertrages. Sollten sich mehr als ein Bewerber auf eine Immobilie bewerben (was die Regel ist), ermöglichen es die angegebenen personenbezogenen Daten der BUWOG, eine Auswahl zu treffen, mit welchen Bewerbern Sie einen Mietvertrag schließen möchte.

7. Wer erhält Ihre Daten?

Innerhalb der BUWOG erhalten nur diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen der Anfrage sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins benötigen.

Damit wir Ihnen den bestmöglichen Service anbieten und wettbewerbsfähig bleiben können, tauschen wir zudem Daten innerhalb der österreichischen BUWOG Gruppe aus, wenn dies zur Wahrnehmung unserer berechtigten Interessen erforderlich ist und Ihre Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten gegenüber unserem Interesse nicht überwiegen. Wann immer dies der Fall ist, gewährleisten wir, dass die Übermittlung der Daten nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Anforderungen geschieht und Ihre personenbezogenen Daten geschützt sind.

- Öffentliche Stellen
BUWOG übermittelt ggf. aufgrund gesetzlicher Vorschriften personenbezogene Daten an Gerichte, Aufsichtsbehörden, Finanzbehörden, Förderstellen und andere öffentliche Stellen.
- Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Notare, Rechtsanwälte und andere Berufsgruppen
BUWOG übermittelt personenbezogene Daten an von BUWOG beauftragte Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Notare, Rechtsanwälte oder andere Berufsgruppen, soweit dies rechtlich zulässig und erforderlich ist, um geltendes Recht einzuhalten oder Rechtsansprüche geltend zu machen, auszuüben und/oder zu verteidigen.
- Externe Dienstleister
BUWOG bedient sich folgender externer Dienstleister, um deren besondere Expertise nutzen zu können: (i) BUWOG Group GmbH (FN: 349794d, Hietzinger Kai 131 A-1130 Wien) und (ii) Makler.

- Onlineplattformen
BUWOG beauftragt Onlineplattformen mit der Inserierung von Mietobjekten. Im Zuge dessen verarbeiten die von BUWOG beauftragten Onlineplattformen Ihre Kontaktdaten.
- IT-Dienstleister
BUWOG beauftragt IT-Dienstleister im Bereich der Datenverarbeitung, insbesondere betreffend die Speicherung, Übermittlung und Verwaltung von Daten.

Soweit die vorgenannten Dritten im Rahmen der Verarbeitung der übermittelten Daten nicht selber Verantwortliche nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO sind, verarbeiten sie als sog. Auftragsverarbeiter Ihre personenbezogenen Daten in unserem Auftrag nach Art. 28 DSGVO. Auftragsverarbeiter werden nur nach Weisung der BUWOG tätig und sind vertraglich auf die Einhaltung der geltenden datenschutzrechtlichen Anforderungen gegenüber der BUWOG verpflichtet.

8. Werden Daten in ein Drittland oder an eine internationale Organisation übermittelt?

Eine Datenübermittlung in Länder außerhalb der EU bzw. des EWR (sogenannte Drittstaaten) findet nur statt, soweit dies zur Ausführung Ihrer Anfrage erforderlich ist, gesetzlich vorgeschrieben ist oder Sie uns eine gesonderte Einwilligung erteilt haben.

9. Datensicherheit

Ihre Daten werden nach dem neuesten Stand der Technik durch unser Zentralsystem mit Firewalls, Monitoring, Intrusion Detection, etc. vor externen Eingriffen und anderen Risiken geschützt.

10. Wie lange werden meine Daten gespeichert?

BUWOG verarbeitet und speichert Ihre personenbezogenen Daten solange es für die Erreichung des Zwecks ihrer Erhebung erforderlich ist. Sind die Daten zur Erreichung des Zwecks ihrer Erhebung nicht mehr erforderlich, werden diese gelöscht, es sei denn, deren – befristete – (Weiter-) Verarbeitung ist zu folgenden Zwecken erforderlich:

- Gesetzliche Aufbewahrungsfristen
Zur Einhaltung der (handels- und steuer-) gesetzlichen Fristen zur Aufbewahrung bzw. Dokumentation aus der österreichischen Bundesabgabenordnung (BAO) und dem österreichischen Unternehmensgesetzbuch (UGB) oder anderen einschlägigen Gesetzen, wie dem Stabilitätsgesetz:
Diese Fristen können bis zu zweiundzwanzig Jahre betragen.
- Beweismittel
Zur Erhaltung von Beweismitteln im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfristen:
Nach dem österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) können diese Verjährungsfristen bis zu dreißig Jahre betragen, wobei die regelmäßige Verjährungsfrist drei Jahre beträgt.

Zudem gilt zur Speicherung – vorbehaltlich der vorangehend beschriebenen Zwecke/Fristen – Folgendes:

- Mietinteressentendaten
Interessieren Sie sich allgemein für unsere Mietobjekte, ohne uns eine Einwilligung zur Information über Immobilienangebote zu erteilen, löschen wir Ihre Daten nach sechs Monaten. Wollen Sie eine konkrete Wohnung anmieten oder haben Sie eine konkrete Immobilie besichtigt, löschen wir Ihre Daten acht Monate, nachdem das betroffene Objekt vermietet wurde. (Wird das Objekt an Sie vermietet, werden wir Ihre Daten natürlich nicht löschen, sondern zum Zwecke der Durchführung des Mietverhältnisses weiterverarbeiten.) Dies gilt ebenfalls für die E-Mails oder Begleitschreiben, die Sie uns gesandt haben.
- Information über Wohnungsangebote
Soweit Sie eine Einwilligung zur Information über Immobilienangebote erteilt haben, gilt diese bis zum Widerruf der Einwilligung. Nach erfolgtem Widerruf der Einwilligung werden Ihre personenbezogenen Daten spätestens nach einer Frist von vierzehn Tagen gelöscht. Der Widerruf berührt die Rechtmäßigkeit der vor dem Widerruf auf Basis der Einwilligung erfolgten Verarbeitung nicht.

11. Welche Datenschutzrechte habe ich?

Als betroffene Person einer Datenverarbeitung haben Sie nach der DSGVO insbesondere folgende Rechte („Betroffenenrechte“):

- Auskunftsrecht:
Sie können gemäß Art. 15 DSGVO von uns Auskunft darüber verlangen, ob BUWOG personenbezogene Daten von Ihnen verarbeitet und welche Daten das sind.
- Recht zur Datenberichtigung:
Sollten Ihre Angaben unrichtig sein, können Sie gemäß Art. 16 DSGVO eine Berichtigung verlangen. Sollten Ihre Daten unvollständig sein, können Sie eine Vervollständigung verlangen. Wenn BUWOG Ihre Daten an Dritte weitergegeben hat, werden diese Dritten über Ihre Berichtigung informiert – sofern dies gesetzlich vorgeschrieben ist.
- Recht auf Löschung personenbezogener Daten:
Sie haben das Recht auf Löschung ihrer Daten bei BUWOG, sofern die Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO erfüllt sind (v.a. wenn die Zwecke, für die Ihre Daten erhoben bzw. verarbeitet wurden, wegfallen).
- Recht auf Einschränkung der Verarbeitung:
Sie haben das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung ihrer Daten, sofern die Voraussetzungen des Art. 18 DSGVO erfüllt sind.
- Recht auf Datenübertragbarkeit:
Des Weiteren werden wir, wenn Sie dies wünschen, Ihnen Ihre Daten zur weiteren Verwendung zur Verfügung stellen oder an einen von Ihnen zu bezeichnenden Empfänger übermitteln.
- Recht auf Widerruf der Einwilligung (näher zur Ausübung siehe oben, unter Ziffer 0):
Wenn eine Einwilligung erteilt wurde, die personenbezogenen Daten zu verarbeiten, besteht das Recht die erteilte Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, d.h. der Widerruf berührt die Rechtmäßigkeit der vor dem Widerruf auf Basis der Einwilligung erfolgten Verarbeitung nicht. Nach erfolgtem Widerruf darf BUWOG die personenbezogenen Daten nur insoweit weiterverarbeiten, als für BUWOG die Verarbeitung auf Grund gesetzlicher Vorgaben weiterhin notwendig ist.
- Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung:

Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung

Nach Art. 21 Abs. 1 DSGVO haben Sie das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO erfolgt (Datenverarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen), Widerspruch einzulegen.

Soweit Sie Widerspruch einlegen, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr zu den vom Widerspruch umfassten Zwecken verarbeiten, es sei denn

- wir können zwingende schutzwürdige Gründe nachweisen, welche die Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen, oder
- die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Soweit der Widerspruch auch oder nur gegen die Datenverarbeitung zur Direktwerbung gerichtet ist, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr zu diesem Zwecke verarbeiten.

Der Widerspruch kann formfrei erfolgen, z.B. per E-Mail an datenschutz@buwog.com oder durch eine Nachricht an die oben unter Ziffer 3.1 angegebenen Kontaktdaten.

- Beschwerderecht:
Darüber hinaus besteht ein Beschwerderecht bei der österreichischen Datenschutzbehörde (Art. 77 DSGVO i.V.m. § 24 DSG).

Wir empfehlen Ihnen allerdings, eine Beschwerde zunächst immer an unseren Datenschutzbeauftragten zu richten. Die Kontaktdaten finden Sie unter Ziffer 3.2.

12. Auswirkung der Nichtmitteilung

Werden die genannten personenbezogenen Daten nicht zur Verfügung gestellt, kann BUWOG diese nicht erheben. Es können gegebenenfalls die einzelnen beschriebenen Zwecke nicht erreicht werden. Beispielsweise kann Ihr Interesse für ein bestimmtes Mietobjekt nicht berücksichtigt werden.

13. Keine automatisierte Entscheidungsfindung

Zur Mietersuche oder Vorbereitung des Mietvertragsverhältnisses nutzt die BUWOG keine vollautomatisierte Entscheidungsfindung im Sinne des Art. 22 DSGVO.