DATENSCHUTZINFORMATION

gemäß Art 13 und Art 14 DSGVO – für Mietinteressenten, Mieter, Bürgen, Mitbewohner und zahlende Dritte

1. Verantwortliche

Evimeria IMMO FlexCo (Marke „WirMachenWG“), FN 637867s, Birkenweg 9, 3550 Langenlois, Österreich; E-Mail: office@evimeria-immo.at; Telefon: +436702038484. Ein Datenschutzbeauftragter ist nicht bestellt, da die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen.

2. Verarbeitete Datenkategorien

Identitäts- und Stammdaten (Name, Geburtsdatum, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Ausweisdaten), Kontakt- und Kommunikationsdaten (Anschrift, E-Mail, Telefon- bzw. WhatsApp-Nummer, bevorzugte Kommunikationssprache, Inhalte von Nachrichten einschließlich Sprachnachrichten), Vertragsdaten (Mietgegenstand, Laufzeit, Konditionen, Kaution), Zahlungs- und Bankdaten (Name des Zahlers, IBAN, Verwendungszweck, Betrag – auch von Dritten, die für den Mieter zahlen), Forderungs- und Mahndaten (offene Beträge, Mahnstufen, Mahnsperren, Zahlungsverhalten), Verbrauchsdaten (Strom/Gas im Rahmen der Fair-Use-Abrechnung), Melde- und Aufenthaltsdaten, Foto-Dokumentation des Wohnungszustands bei Übergabe/Rückgabe sowie Fotos zu Schadens- und Reparaturmeldungen, Angaben zu Studienrichtung und Hochschule bzw. Beruf, Dokumentation von Konflikten und Vorfällen in der Wohngemeinschaft. Bei Mietinteressenten zusätzlich Angaben aus Anfrage, Telefonat und Selbstauskunft (Suchprofil, Wunschbezirke, Einzugstermin, geplante Aufenthaltsdauer, Budget, Fahrzeit zu Hochschule bzw. Arbeitsplatz, Rauchverhalten, Haustiere, wer die Miete zahlt, Herkunftskanal der Anfrage), Bonitäts- und Einkommensnachweise (zB KSV- oder SCHUFA-Selbstauskunft, Einkommens- und Arbeitsvertragsdaten, ersatzweise Kontoauszüge) sowie Angaben zum bisherigen Mietverhältnis; bei Bürgen Identitäts- und Haftungsdaten samt Ausweiskopie.

3. Zwecke und Rechtsgrundlagen

a) Vertragsanbahnung und -erfüllung (Art 6 Abs 1 lit b DSGVO): Durchführung des Auswahlverfahrens (Anfrage, Telefonat, Besichtigung, Selbstauskunft, Prüfung der vorgelegten Bonitätsnachweise), Abschluss und Abwicklung des Mietvertrages, Vorschreibung und Verbuchung des Mietzinses, Zuordnung eingehender Zahlungen zu den Mietforderungen anhand der Kontoumsätze aus unserer Buchhaltungssoftware, Zahlungskontrolle und Mahnwesen, Kautionsverwaltung, Energie-/Fair-Use-Abrechnung, Abwicklung der Haushaltsversicherung der Wohngemeinschaft (Weitergabe von Name, Geburtsdatum, Geschlecht und Anschrift der Bewohner an Versicherungsbetreuer und Versicherer), Übergabe und Rückgabe des Mietgegenstandes, Bearbeitung von Anliegen, Mängel- und Reparaturmeldungen, Kommunikation per E-Mail, Telefon und WhatsApp einschließlich Zahlungs- und Terminerinnerungen, Ausstellung einer Vorvermieterbescheinigung auf Wunsch des Mieters, auch nach Vertragsende. Kommt ein Mietvertrag zustande, werden die Angaben aus der Anfragephase in die Mieterakte übernommen.

b) Rechtliche Verpflichtungen (Art 6 Abs 1 lit c DSGVO): abgaben- und unternehmensrechtliche Aufbewahrungspflichten (insbesondere § 132 BAO, § 212 UGB: sieben Jahre), Pflichten als Unterkunftgeber nach dem Meldegesetz 1991, Rechnungslegung.

c) Berechtigte Interessen (Art 6 Abs 1 lit f DSGVO): Geltendmachung, Ausübung und Abwehr von Rechtsansprüchen (einschließlich Forderungsbetreibung und Inkasso), Dokumentation des Zustands des Mietgegenstandes, Organisation der Wohngemeinschaft (Weitergabe von Vor- und Nachnamen der Bewohner untereinander; Aufnahme in die WhatsApp-Gruppe der Wohngemeinschaft, über die wir alle Bewohner gemeinsam informieren und in der die Mitbewohner die Telefonnummern der anderen Mitglieder sehen; ein Austritt aus der Gruppe ist jederzeit möglich, wichtige Mitteilungen erhalten Bewohner dann per E-Mail), Suche und Auswahl neuer Mitbewohner (Weitergabe von Vorname, Alter

sowie Studienrichtung bzw. Beruf der aktuellen Bewohner – sofern bei der Bewerbung angegeben, ansonsten nur der besuchten Hochschule – an ausgewählte Mietinteressenten nach dem Erstgespräch; umgekehrt Vorstellung ausgewählter Interessenten mit Vorname, Alter und Studienrichtung bzw. Beruf bei den Mitbewohnern, die beim Kennenlernen um ihre Einschätzung gebeten werden; die Entscheidung trifft die Vermieterin), Verarbeitung der Daten von Dritten, die für einen Mieter zahlen (Eltern, Partner, Arbeitgeber), sowie Speicherung von Zahlername und IBAN im Mieterprofil, damit künftige Zahlungen richtig zugeordnet werden, Dokumentation von Konflikten und Vorfällen in der Wohngemeinschaft (zB Lärm, Reinigung, Streit, Bedrohungen, einschließlich der Angabe, ob die Polizei verständigt wurde) zum Schutz der Bewohner und zur Durchsetzung des Mietvertrages, Sicherstellung des ordnungsgemäßen Betriebs des Objekts, effiziente Bearbeitung von Anfragen mit technischer Unterstützung (siehe Punkt 7) sowie – im Anbahnungsstadium – Prüfung der Bonität, vorrangig anhand der vom Interessenten vorgelegten Nachweise, gegebenenfalls über befugte Kreditauskunfteien (zB KSV1870, CRIF). Bei der Weitergabe an Mietinteressenten werden Nachnamen, Kontaktdaten, Fotos, Herkunft oder Staatsangehörigkeit der Bewohner nicht weitergegeben, und die Angaben werden nicht in Inseraten veröffentlicht. Der Verarbeitung aus berechtigtem Interesse kann aus Gründen, die sich aus der besonderen Situation der betroffenen Person ergeben, jederzeit widersprochen werden (Art 21 DSGVO).

d) Einwilligung (Art 6 Abs 1 lit a DSGVO): Weitergabe der Telefonnummer von Bewohnern an Mietinteressenten sowie Verbleib von Mietinteressenten in unserem Interessenten-Pool für spätere Zimmerangebote oder als Nachmieter (höchstens zwölf Monate). Eine Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden, zB per E-Mail an office@evimeria-immo.at.

4. Empfänger

Innerhalb unseres Unternehmens erhalten nur die Geschäftsführung, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie externe Assistenzkräfte Zugriff, soweit sie die Daten für ihre Aufgaben benötigen; alle sind zur Vertraulichkeit verpflichtet (Datengeheimnis gemäß § 6 DSG). Darüber hinaus werden Daten nur weitergegeben, soweit dies für die genannten Zwecke erforderlich ist, und zwar an: Eigentümerin des Objekts bzw. Hausverwaltung (soweit für das Bestandverhältnis erforderlich), Mitbewohner (siehe Punkt 3 c), ausgewählte Mietinteressenten (nur Vorname, Alter sowie Studienrichtung bzw. Beruf oder Hochschule der Bewohner, siehe Punkt 3 c), Kreditinstitute (Zahlungsabwicklung, Kautionsveranlagung), Energie- und Internetanbieter, Versicherungsbetreuer und Versicherer (Haushaltsversicherung), Steuerberatung, Rechtsvertretung und Inkassodienstleister, Professionisten/Handwerker (Terminkoordination und Rechnungslegung), Reinigungsunternehmen (wenn die Reinigung auf Kosten eines Mieters beauftragt wird), Behörden und Gerichte aufgrund gesetzlicher Verpflichtung.

Als Auftragsverarbeiter gemäß Art 28 DSGVO setzen wir insbesondere ein: Buchhaltungssoftware (domonda), Google Workspace (E-Mail, Tabellen, Dokumentablage, Kalender), Asana (Aufgabenverwaltung, zB Reparaturmeldungen mit Fotos), Anbieter für elektronische Signatur und für digitale Übergabeprotokolle, Contabo (Server für unsere selbst betriebene Automatisierungs- und Ticketsoftware, Deutschland) und Anthropic (Claude; KI-gestützte Erstellung von Entwürfen für Antworten, Verträge und Abrechnungen). Für die Kommunikation nutzen wir außerdem WhatsApp (Meta Platforms Ireland Ltd.).

5. Drittlandübermittlung

Einige Dienstleister haben ihren Sitz in den USA oder können Daten dort verarbeiten, insbesondere Google, Asana, Anthropic und Meta (WhatsApp). Die Übermittlung erfolgt auf Grundlage des Angemessenheitsbeschlusses der EU-Kommission zum EU-US Data Privacy Framework, soweit der Anbieter danach zertifiziert ist, andernfalls auf Grundlage von EU-Standardvertragsklauseln (Art 46 Abs 2 lit c DSGVO). Contabo verarbeitet Daten innerhalb der EU.

6. Speicherdauer

Daten von Mietinteressenten ohne Vertragsabschluss: sechs Monate ab Abschluss des Auswahlverfahrens (Nachweiszwecke); mit Einwilligung in den Interessenten-Pool höchstens zwölf Monate ab der Anfrage.

Vertrags-, Abrechnungs-, Zahlungs- und Mahndaten sowie Daten zahlender Dritter: Dauer des Mietverhältnisses zuzüglich drei Jahre (allgemeine Verjährung); buchhaltungsrelevante Unterlagen sieben Jahre (§ 132 BAO); bei anhängigen Verfahren oder offenen bzw. titulierten Forderungen bis zur endgültigen Erledigung bzw. bis zu dreißig Jahre. Dokumentation von Konflikten und Vorfällen: Dauer des Mietverhältnisses zuzüglich drei Jahre. Ausweiskopien von Bürgen: bis zur vollständigen Beendigung der Haftung. Foto-Dokumentation: bis zur endgültigen Abwicklung des Mietverhältnisses samt Kautionsabrechnung. Protokolle unserer Automatisierung werden ohne Telefonnummern, E-Mail-Adressen und IBANs geführt.

7. Bereitstellungspflicht und automatisierte Entscheidungen

Die Bereitstellung der Identitäts-, Kontakt- und Zahlungsdaten ist für den Abschluss und die Erfüllung des Mietvertrages erforderlich; ohne diese Daten kann der Vertrag nicht abgeschlossen werden. Wir setzen KI-gestützte Dienste ein, um Nachrichten vorzusortieren und Entwürfe für Antworten und Dokumente zu erstellen. Jede individuelle Antwort, jede Mahnung und jede Entscheidung, insbesondere die Auswahl von Mietern, wird von einem Menschen geprüft und freigegeben. Eine ausschließlich automatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling (Art 22 DSGVO) findet nicht statt. Nachrichten, die ohne menschliche Prüfung automatisch versendet werden (zB standardisierte Erinnerungen), werden als automatisch erstellt gekennzeichnet.

8. Datenquellen (Art 14 DSGVO)

Daten über Bürgen, Kontaktpersonen und Mitbewohner erhalten wir von der betroffenen Person selbst oder vom Mieter. Daten von Dritten, die für einen Mieter zahlen (Name, IBAN, Verwendungszweck, Betrag), erhalten wir aus den Umsätzen unseres Geschäftskontos. Anfragen von Mietinteressenten erhalten wir direkt oder über Wohnungsportale (zB WG-Gesucht, ImmoScout24, HousingAnywhere, willhaben). Einschätzungen zu Mietinteressenten und Meldungen zu Vorfällen erhalten wir auch von Mitbewohnern; Bonitätsdaten vom Interessenten selbst, gegebenenfalls von befugten Kreditauskunfteien. Mieter werden gebeten, Personen, die für sie zahlen, auf diese Datenschutzinformation hinzuweisen; sie ist auch unter wirmachenwg.at/datenschutz abrufbar.

9. Ihre Rechte

Ihnen stehen die Rechte auf Auskunft (Art 15), Berichtigung (Art 16), Löschung (Art 17), Einschränkung der Verarbeitung (Art 18), Datenübertragbarkeit (Art 20) und Widerspruch (Art 21 DSGVO) sowie auf jederzeitigen Widerruf erteilter Einwilligungen (Art 7 Abs 3 DSGVO) zu. Anfragen richten Sie bitte an office@evimeria-immo.at. Sie haben überdies das Recht auf Beschwerde bei der österreichischen Datenschutzbehörde, Barichgasse 40–42, 1030 Wien, www.dsb.gv.at.

Stand: November 2026 – diese Datenschutzinformation wird Mietinteressenten bereits bei der ersten Anfrage per Link zur Verfügung gestellt, ist unter wirmachenwg.at/datenschutz abrufbar und wird dem Mietvertrag als Anlage beigefügt.