

Datenschutzhinweise gem. Art. 13 DSGVO

Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen:

Firma: Die Immobilienverwalter GmbH

Geschäftsführer: Alexander Jenner / Shari Walz / Marco Endler / Jörg Dobler

Handelsregister: AG Stuttgart HRB 720467

Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten:

Reinhold Okon

E-Mail: info@dsb-okon.de

Verarbeitungszweck der Daten (Zweckbestimmung)

Die Datenspeicherung erfolgt zur Verfolgung des eigenen Geschäftszwecks, zur Durchführung des Verwaltervertrags mit einzelnen Eigentümern, sowie auch Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und sonstigen Kunden und Dienstleistern sowie zur Wahrung berechtigter Interessen als Verantwortlicher. Ebenfalls erfolgt eine zulässige Datenspeicherung zur Wahrung der berechtigten Interessen eines Dritten, zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und zur Verfolgung von Straftaten, sowie zur Zuarbeit für Bundes- oder Landesstatistiken (z. B. Zensus).

Gemäß Art. 21 Abs. 4 i. V.m. Abs. 1 und 2 DSGVO können Sie jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer betreffenden personenbezogenen Daten einlegen.

Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung

Verwaltung von Wohnungseigentum (GdWE-Verwaltung):

Zweck: GdWE-Verwaltung

- Führung der Beschlussammlung und Durchführung der Beschlüsse
- Erstellung von Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan, Rechnungslegung
- Aufgaben zur Durchführung der GdWE-Verwaltung
- Einberufung/Einladung und Vorsitz zur ETV (Eigentümerversammlung)
- Überwachung der Buchhaltung
- Mahnwesen
- Führung und Verwaltung Webportal
- Führung einer aktuellen Eigentümerliste
- Wahrung und Durchsetzung der rechtlichen Interessen der GdWE
- Beauftragung externer Dienstleister (z. B. Handwerker, Notdienst, Gutachter)

Rechtsgrundlage: Erfüllung Verwaltervertrag, Teilungserklärung und gesetzliche Anforderungen (GdWE, EStG, HKVO)

Verwaltung von Wohnraum (Mietverwaltung):

Zweck: Vermietung von Mietobjekten (Wohnraum)

- Anbahnung, Verhandlung und Durchführung des Mietverhältnisses (Mietvertrag)
- Interessenverwaltung (Wohnungsbewerbermanagement)
- Mietverwaltung
- Kontoführung
- Erstellung von Abrechnungen und Protokollen (Heiz-, Neben- und Betriebskosten, Miete, TrinkwV)
- Abfrage bei Auskunftsteilen (z. B. Schufa, Creditreform etc.) zur Ermittlung von Bonität
- Beauftragung externer Dienstleister (z. B. Handwerker, Notdienst, Gutachter)

Rechtsgrundlage: Anbahnung und Erfüllung Mietvertrag, gesetzliche Anforderungen (Meldegesetz, AO und HGB, HKVO, TrinkwV)

Sondereigentumsverwaltung

Zweck: Verwaltung im Sondereigentum stehender Objekte

- Anbahnung, Verhandlung und Durchführung des Mietverhältnisses (Mietvertrag)
- Interessenverwaltung (Wohnungsbewerbermanagement)
- Allgemeine Kommunikation
- Beauftragung externer Dienstleister (z. B. Handwerker, Notdienst, Gutachter)
- Allgemeine Verwaltungsaufgaben

Rechtsgrundlage: Erfüllung Verwaltervertrag, Teilungserklärung und gesetzliche Anforderungen (GdWE, EStG, HeizkVO)

Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO)

Eine weitere Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten ist rechtmäßig, sofern Sie uns dafür eine schriftliche (in einigen Fällen auch elektronische) Einwilligung erteilt haben. Aufgrund dieser Einwilligung ist es uns dann möglich, dass wir zur Handwerkerbeauftragung Ihre Telefonnummer (Handy, Festnetz) oder E-Mail-Adresse an die angeschlossenen Partnerunternehmen zur Auftrags Erfüllung weitergeben dürfen. Alle erteilten Einwilligungen können jederzeit widerrufen werden. Für die Weitergabe Ihrer postalischen Daten ist in der Regel keine Einwilligung notwendig.

Erfüllung aus vertraglichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO)

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt primär zur Durchführung geschlossener Verträge oder vorvertragliche Maßnahmen mit Ihnen und der Ausführung Ihrer Aufträge sowie aller mit dem Betrieb und der Verwaltung von Mietobjekten, Grundstücken, Immobilien (allgemein).

Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO)

Die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt. Diese Rechtsgrundlage kann spezielle Bestimmungen zur Anpassung der Anwendung der Vorschriften der DSGVO enthalten, unter anderem Bestimmungen darüber, welche Arten von Daten verarbeitet werden, welche Personen betroffen sind, an welche Einrichtungen und für welche Zwecke die personenbezogenen Daten offengelegt werden dürfen, welcher Zweckbindung sie unterliegen, wie lange sie gespeichert werden dürfen und welche Verarbeitungsvorgänge und -verfahren angewandt werden dürfen. Das Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedstaaten müssen ein im öffentlichen Interesse liegendes Ziel verfolgen und in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten legitimen Zweck stehen. Das liegt bei Datenübermittlungen aktuell im Rahmen des Zensus (ZensG 2022) vor. Bei der Heizkostenverordnung 2021 werden weitergehende Kontaktdaten (E-Mail-Adresse) weitergeleitet. Sofern es sich nicht um eine behördliche Verarbeitung handelt, ist mit den jeweiligen Auftragsverarbeitern eine entsprechende Auftragsverarbeitungsvereinbarung (Art. 28 DSGVO) geschlossen.

Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO)

Unter Berücksichtigung und zur Wahrung berechtigter Interessen (durch uns oder uns angeschlossenen Dritten) verarbeiten wir u. a. folgende Daten: Bonitätsabfragen und Datenaustausch mit Auskunftsteilen (z. B. Creditreform, Schufa, Bürgel), technische Voreinstellungen zur Gewährleistung der IT-Sicherheit innerhalb unseres Unternehmens, Maßnahmen zur Wahrung der Sicherheit (Gebäude Zutritt) und Sicherstellung des Hausrechts, Videoüberwachung (Wahrnehmung des Hausrechts, Verfolgung von Vandalismus, Sachbeschädigung, Belästigungen, Straftaten) Sicherstellung von Beweismitteln. Nutzung von etwaigen Verwaltungstools (z. B. Online-Plattform). Siehe hierzu „Nutzung Ihrer Daten für Online-Portale“.

Empfänger (Kategorie, wenn unbekannt) der personenbezogenen Daten

Öffentliche Stellen:

- Landratsämter, Wohnungsämter, Stadt (für Sozialwohnungen/Wohnberechtigungsschein erforderlich) Gerichte, Sozialamt, Finanzamt, Krankenkassen, Jobcenter, Bundeszentralamt für Steuern, statistische Landesämter

Externe Empfänger

- IT-Dienstleister bzw. Softwaresystemhäuser für IT-Anwendungen (Wohnungswirtschaft), Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Berater, Rechtsanwälte, Energieversorger, Versicherungen, Banken, Messdienstunternehmen, Handwerker (Instandhaltung, Modernisierung, Reparaturmaßnahmen) Dienstleister zur Gehaltsabrechnung, Betreiber von Online-Portalen, Dienstleister welche Maßnahmen zur IT-Sicherheit erbringen. Eigentümer und Beiräte der GdWE über Einsichtsrecht (§ 18 Abs. 4 WEG), Mieter sowie deren Interessenvertretung im Zuge einer Prüfung (Einsichtsrecht) etwaiger Heizkostenabrechnungen.
- **Weitere externe Stellen** wie Kreditinstitute (Gehaltszahlungen, Lieferantenrechnungen), Hausversorgungslieferanten, Notdienste, (Schlüssel, Wasser, Strom, Gas, Sicherheitsdienste), Bonitätsprüfung (soweit der Betroffene seine schriftliche Einwilligung erklärt hat) oder diese zur Vertragserfüllung erforderlich oder eine Übermittlung aus überwiegend berechtigtem Interesse zulässig ist.

Nutzung Ihrer Daten für Online-Portale

Daten, die von Ihnen entweder auf unserer Website (Kontaktformular) oder über unser Online-Portal: Homecase (Domus Software AG) eingegeben werden, sind i. d. R. personenbezogene Daten, wie Vorname, Nachname, Straße, PLZ, Ort, Telefon, E-Mail, Konto- und Zahlungsdaten, sowie Vertrags- und Objektdaten. Diese Daten werden primär zum Zweck der Kundenverwaltung in der Hausverwaltung verwendet. Sofern nicht andere gesetzliche Grundlagen vorliegen, basiert die Rechtsgrundlage stets auf einem abgeschlossenen Vertrag (z. B. Online-Portalvertrag) Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO und der Interessenabwägung Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO. Für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten im Kontext der Verwaltung von Immobilien über ein Online-Portal, also den Bereich „nach dem Log-in“, sind die Portal-Anbieter datenschutzrechtlich lediglich als Auftragsverarbeiter im Sinne von Art. 4 Nr. 8 und Art. 28 DSGVO tätig. Insoweit verarbeiten diese Ihre personenbezogenen Daten ausschließlich auf unsere Weisung als Auftraggeber.

Weitergabe in Drittstaaten

Derzeit findet keine Übermittlung personenbezogener Daten in Drittstaaten statt.

Speicherdauer

Im Mietverhältnis

Die personenbezogenen Daten des Mieters werden nach Art. 17 Abs. 1 lit. a, Abs. 3 lit b, e DSGVO: § 147 AO und § 257 HGB 10 Jahre nach Mietvertragsbeendigung gespeichert, mit Ablauf der Frist gelöscht; Fristbeginn ist das Ende des Kalenderjahres nach Vertragsende. Sofern der Vermieter nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist oder der Mieter in eine darüberhinausgehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt hat, sind diese Fristen maßgeblich.

Im GdWE-Verhältnis

Die Daten von Eigentümern und Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft (gemäß Verwaltervertrag) werden so lange gespeichert, ergänzt und fortgeschrieben, wie es der Zweck erfordert, für den die personenbezogenen Daten erhoben werden und der von Ihnen gewünscht ist, sofern keine anderslautenden gesetzlichen Verpflichtungen, wie Aufbewahrungspflichten nach Geldwäschegesetz (5 Jahre), Handelsrecht (6 Jahre), oder Steuerrecht (10 Jahre) oder Makler-Bauträgerverordnung (5 Jahre), entgegenstehen.

Art der Daten	Aufbewahrungsfrist/Löschfrist	Rechtsgrundlage
Heiz- und Betriebskostenabrechnung	10 Jahre	§ 147 AO, § 257 HGB
Gewährleistungsunterlagen	6 Jahre	§ 257 HGB, §§ 438, 634 BGB
Schadensunterlagen (insofern Belegfunktion, nach Abwicklung des Schadensfalls)	10 Jahre	§ 147 AO, § 257 HGB
Handwerkeraufträge	10 Jahre	§ 147 AO, § 257 HGB
Mietunterlagen (nach Vertragsende) (insofern Belegfunktion)	10 Jahre	§ 147 AO, § 257 HGB
Bankbürgschaften nach Vertragsende	10 Jahre	§ 147 AO, § 257 HGB
Schlüsselverwaltung	3 Monate	Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b, 17 DSGVO

Bereitstellungspflicht von personenbezogenen Daten

Im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung müssen diejenigen personenbezogenen Daten bereitgestellt werden, die für die Aufnahme und Durchführung einer Geschäftsbeziehung 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. Sofern eine Angabe freiwillig erfolgen kann, haben wir diese Angabe im jeweiligen Erhebungs-Formular gekennzeichnet.

Betroffenenrechte, Art. 12 ff. DSGVO:

- Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO)
- Recht zur Berichtigung unrichtiger Daten (Art. 16 DSGVO)
- Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO)
- Recht auf die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO)
- Recht auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO)
- Recht auf Widerspruch (Art. 21 DSGVO)
- Beschwerderecht bei einer zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde

Widerrufen der Einwilligungen

Jeder Betroffene hat im Sinne von Art. 6 Abs. 1 lit. a oder Art. 9 Abs. 2 lit. a DSGVO das Recht, einzelne oder sämtliche Einwilligungen, die zur z. B. Vertragserfüllung erteilt wurden, jederzeit und ohne Nachteile für ihn selbst zu widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit, der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird.

Den Widerruf von Einwilligungen richten Sie bitte schriftlich an:

Die Immobilienverwalter GmbH, Schwieberdinger Straße 54, 71636 Ludwigsburg oder per Mail an datenschutz@die-immobilienverwalter.de

Automatisierte Entscheidungsfindung und Profiling

Es werden keine automatisierten Verfahren von Entscheidungen nach Art. 22 DSGVO oder andere Profiling-Maßnahmen Art. 4 DSGVO eingesetzt.

Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde (Art. 13 Abs. 2 lit. d, 77 DSGVO)

Gemäß Artikel 77 DSGVO haben Sie das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde, wenn Sie überzeugt sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DSGVO oder das BDSG n.F. verstößt.

Wichtiger Hinweis

Weitere themenspezifische und ausführliche Informationspflichten gemäß Art. 13 DSGVO (z. B. Zensus, Trinkwasserverordnung, Online-Portale, Videoüberwachung, Bewerbung von Mitarbeitern etc.) werden Ihnen zum Zeitpunkt der Erhebung in Textform übersendet. Gern können Sie diese auch bei uns anfordern.

Bei Fragen steht Ihnen unser Datenschutzbeauftragter jederzeit gern zur Verfügung.