

Smart Immo Solutions GmbH

Villastraße 11/5 · 74399 Walheim
 info@smart-immo-solutions.de
 07 143 / 3 978 415

**EIGENTÜMER-STAMMDATEN UND DATENSCHUTZ****Aktualisierung Ihrer Angaben sowie freiwilliger Zugang zum Kundenportal und/oder zur Kunden-App****Wichtige Unterscheidung**

Die für die ordnungsmäßige WEG-Verwaltung erforderlichen Eigentümerdaten verarbeiten wir aufgrund gesetzlicher Pflichten und berechtigter Verwaltungsinteressen; dafür ist keine Einwilligung erforderlich. Freiwillig sind ausschließlich der zusätzliche Portal-/App-Zugang sowie optionale Kontaktdaten, die hierfür nicht benötigt werden.

1. Eigentümer- und Objektdaten

GdWE / Anschrift des Verwaltungsobjekts: _____

Einheit(en) / Wohnungs- oder Teileigentumsnummer: _____

Vor- und Nachname / Firma des Eigentümers: _____

Bei mehreren Eigentümern bitte für jede Person gesonderte Kontaktdaten angeben.

Postanschrift: _____

Erforderlich, sofern Sie nicht unter der Objektanschrift erreichbar sind.

E-Mail-Adresse: _____

Für digitale Kommunikation und die Einladung zum Kundenportal.

Telefonnummer: _____

Freiwillige Angabe für Rückfragen und dringende technische Angelegenheiten.

Mobilnummer: _____

Nur erforderlich, wenn die Kunden-App genutzt werden soll.

2. Kommunikations- und Portalwunsch

Sie können mehrere Möglichkeiten auswählen:

☐ Digitale Kommunikation: Personenbezogene, vertrauliche und abrechnungsbezogene Dokumente werden grundsätzlich im geschützten Kundenportal bereitgestellt. Per E-Mail erfolgen insbesondere Hinweise auf die Bereitstellung sowie allgemeine organisatorische Mitteilungen. Dokumente werden per E-Mail nur ausnahmsweise übermittelt, wenn Inhalt, Schutzbedarf und eingesetzte Sicherheitsmaßnahmen dies zulassen. Gesetzliche oder vereinbarte Form- und Zustellungsangaben bleiben unberührt.

☐ Kostenloser Zugang zum Kundenportal

☐ Zusätzliche Nutzung der Kunden-App, soweit das eingesetzte System eine App anbietet

☐ **Postalische Zustellung einschließlich Kostenakzeptanz nach § 6.2 des Verwaltervertrags: Ich wünsche abweichend von der bevorzugten digitalen Kommunikation die zusätzliche postalische Zustellung von Informationen und Dokumenten. Mit dieser Auswahl akzeptiere ich zugleich, dass mir sämtliche tatsächlich anfallenden Kosten des postalischen Versanddienstes gesondert in Rechnung gestellt und in der jährlichen Einzelabrechnung oder einer Sonderabrechnung einzeln ausgewiesen werden.**

3. Freiwillige Einwilligung für Portal/App und optionale Kontaktdaten

☐ Ich willige ein, dass Smart Immo Solutions GmbH meine freiwillig angegebenen Kontaktdaten zum Einrichten und Betreiben der von mir ausgewählten digitalen Zugänge sowie zur Kommunikation über die Verwaltung der Gemeinschaft verarbeitet. Die Datenschutzinformationen auf den folgenden Seiten habe ich erhalten und zur Kenntnis genommen.

Die Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft per E-Mail an info@smart-immo-solutions.de oder postalisch widerrufen werden. Die gesetzlich notwendige Verarbeitung von Eigentümerdaten bleibt hiervon unberührt.

Ort: _____ **Datum:** _____

Unterschrift: _____

Rückgabe: Smart Immo Solutions GmbH, Villastraße 11/5, 74399 Walheim · info@smart-immo-solutions.de

DATENSCHUTZINFORMATIONEN NACH ART. 13 DSGVO

für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer

1. Verantwortlicher

Smart Immo Solutions GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Zoran Budimir, Villastraße 11/5, 74399 Walheim; Telefon: 07 143 / 3 978 415; E-Mail: info@smart-immo-solutions.de; Internet: www.smart-immo-solutions.de

2. Zwecke und Rechtsgrundlagen

Wir verarbeiten personenbezogene Daten zur ordnungsmäßigen Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere zur Führung der Eigentümer- und Objektstammdaten, Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen, Umsetzung und Dokumentation von Beschlüssen, Erstellung von Wirtschaftsplänen, Jahresabrechnungen und Vermögensberichten, Zahlungsabwicklung, Instandhaltung, Schadensbearbeitung, Vertragsverwaltung und Erfüllung gesetzlicher Nachweis- und Aufbewahrungspflichten.

Rechtsgrundlagen sind insbesondere:

- Art. 6 Abs. 1 Buchst. c DSGVO in Verbindung mit gesetzlichen Pflichten, insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz,
- Art. 6 Abs. 1 Buchst. b DSGVO, soweit die Verarbeitung zur Durchführung eines Vertrags mit Ihnen oder vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich ist,
- Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO für berechtigte Interessen der Gemeinschaft, der Verwaltung und der übrigen Eigentümer an einer sicheren, effizienten und nachvollziehbaren Verwaltung sowie an der Geltendmachung oder Abwehr von Ansprüchen,
- Art. 6 Abs. 1 Buchst. a DSGVO für freiwillige Portal-/App-Nutzung und sonstige ausdrücklich als freiwillig bezeichnete Verarbeitungen.

Zu den gesetzlichen Verwaltungsaufgaben gehören insbesondere die Einberufung der Eigentümerversammlung nach § 24 WEG, die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach § 27 WEG sowie Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht nach § 28 WEG.

3. Datenkategorien

- Identitäts-, Anschrift-, Kontakt-, Eigentums- und Zuordnungsdaten,
- Daten zu Einheiten, Miteigentumsanteilen, Stimmrechten und Vertretungen,
- Abrechnungs-, Zahlungs-, Bank-, Forderungs- und Buchungsdaten,
- Versammlungs-, Beschluss-, Korrespondenz-, Vertrags- und Vorgangsdaten,
- Verbrauchs-, Mess-, Schadens-, Versicherungs- und technische Objektdaten, soweit erforderlich,
- Portal-, Nutzungs- und Sicherheitsdaten sowie von Ihnen selbst übermittelte Inhalte.

4. Pflicht zur Bereitstellung

Die für die WEG-Verwaltung erforderlichen Eigentümer-, Zustell-, Einheiten- und Abrechnungsdaten müssen bereitgestellt und aktuell gehalten werden. Ohne diese Angaben können gesetzliche und vertragliche Verwaltungsaufgaben möglicherweise nicht ordnungsgemäß erfüllt werden. Optionale Telefon-, Mobil- und Portalangaben sind freiwillig. Ohne E-Mail-Adresse kann kein Portalzugang eingerichtet werden; ohne Mobilnummer ist eine App-Nutzung gegebenenfalls nicht möglich.

Nach § 6.2 des Verwaltervertrags ist die digitale Übermittlung per E-Mail, Kunden-App oder Online-Kundenportal die bevorzugte Kommunikationsform. Personenbezogene, vertrauliche und abrechnungsbezogene Dokumente - insbesondere Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne, Zahlungs- und Bankinformationen, Sonderumlagen sowie Beschluss- und Umlaufbeschlussunterlagen - werden grundsätzlich im geschützten Kundenportal bereitgestellt. Per E-Mail erfolgen insbesondere Hinweise auf die Bereitstellung und allgemeine organisatorische Mitteilungen. Dokumente werden per E-Mail nur ausnahmsweise übermittelt, wenn Inhalt, Schutzbedarf und eingesetzte Sicherheitsmaßnahmen dies zulassen. Die Auswahl der zusätzlichen postalischen Zustellung und die Kostenakzeptanz bilden im Formular eine einheitliche vertragliche Erklärung. Mit dieser Auswahl akzeptiert der Eigentümer, dass ihm sämtliche tatsächlich anfallenden Kosten des postalischen Versanddienstes gesondert in Rechnung gestellt und in der jährlichen Einzelabrechnung oder einer Sonderabrechnung einzeln ausgewiesen werden. Gesetzlich zwingende Form- oder Zustellungsvorgaben bleiben unberührt.

5. Empfänger

Zugriff erhalten innerhalb unserer Gesellschaft nur befugte Personen. Soweit dies für die ordnungsmäßige Verwaltung, Durchführung eines Beschlusses, Erfüllung eines Vertrags oder einer gesetzlichen Pflicht, Bearbeitung eines Schadens oder Wahrung berechtigter Interessen erforderlich und rechtlich zulässig ist, können Daten an folgende Empfängerkategorien übermittelt werden:

- die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, andere Eigentümer im Rahmen gesetzlicher Einsichts- und Informationsrechte sowie den Verwaltungsbeirat,
- Handwerks-, Wartungs-, Prüf-, Reinigungs-, Hausmeister- und sonstige Fachunternehmen zur Angebotserstellung, Terminabstimmung, Ausführung und Dokumentation konkreter Maßnahmen,
- Mess-, Ables- und Abrechnungsunternehmen, insbesondere für Heiz-, Warmwasser-, Kaltwasser- und Betriebskostenabrechnungen, Verbrauchsinformationen sowie Gerätemanagement,
- Versicherer, Versicherungsmakler, Sachverständige und Schadenregulierer zur Prüfung und Abwicklung konkreter Versicherungs- und Schadensfälle,
- Versorgungsunternehmen, Banken, Zahlungsdienstleister, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Notare, Gerichte und Behörden, soweit dies für den jeweiligen Vorgang erforderlich ist,
- Post-, Druck-, Archivierungs-, Hosting-, Software- und IT-Dienstleister, soweit sie als weisungsgebundene Auftragsverarbeiter oder auf anderer zulässiger Grundlage tätig werden.

An externe Handwerker und Dienstleister werden nur die für den konkreten Auftrag notwendigen Daten übermittelt. Kontaktdaten werden insbesondere nur weitergegeben, wenn eine unmittelbare Terminabstimmung, ein Zugang zur Einheit, eine Störungsbeseitigung oder die Bearbeitung eines von Ihnen gemeldeten Vorgangs dies erfordert. Eine Nutzung für eigene Werbung oder andere fremde Zwecke ist nicht gestattet. Soweit ein Unternehmen Daten ausschließlich in unserem Auftrag verarbeitet, wird es nach Art. 28 DSGVO vertraglich gebunden.

6. Verwaltungssoftware, Kundenportal und App

Für die digitale WEG-Verwaltung sowie den Betrieb von Portal und App setzen wir Auftragsverarbeiter nach Art. 28 DSGVO ein. Derzeit wird die iDWELL GmbH, Margaretenstraße 70/2/7, 1050 Wien, Österreich, für das bestehende Kundenportal und die digitale Kommunikation eingesetzt. Künftig ist die Immoware24 GmbH, Magdeburger Straße 51, 06 112 Halle (Saale), als Verwaltungssoftwareanbieter vorgesehen; hierzu gehört auch das Eigentümer- und Mieterportal Portal24.

Die für die ordnungsmäßige WEG-Verwaltung erforderlichen Eigentümer-, Objekt-, Buchungs-, Abrechnungs-, Zahlungs-, Beschluss-, Vertrags- und Vorgangsdaten können im Zuge der Systemumstellung zu Immoware24 migriert und dort verarbeitet werden. Diese Verarbeitung beruht – soweit sie für die Verwaltungsaufgaben erforderlich ist – auf den in Abschnitt 2 genannten gesetzlichen, vertraglichen und berechtigten Grundlagen und nicht auf der freiwilligen Portal-/App-Einwilligung.

Vor einer Migration informieren wir die betroffenen Eigentümer über den vorgesehenen Zeitpunkt und wesentliche Änderungen. Ein Wechsel des Systems ändert die festgelegten Verwaltungszwecke nicht. Neue Zwecke werden nicht ohne gesonderte Rechtsgrundlage eingeführt. Die persönliche Nutzung von Portal24 bleibt freiwillig, soweit keine gesetzliche oder vereinbarte digitale Kommunikationspflicht besteht.

7. Drittlandübermittlungen

Nach den Angaben von iDWELL erfolgt das Hosting innerhalb der Europäischen Union; Immoware24 gibt als Serverstandort Deutschland an. Soweit ein Anbieter oder genehmigter Unterauftragsverarbeiter im Einzelfall Daten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums verarbeitet, darf dies nur auf Grundlage eines Angemessenheitsbeschlusses oder geeigneter Garantien nach Art. 46 DSGVO, insbesondere EU-Standardvertragsklauseln, erfolgen. Informationen zu den tatsächlich eingesetzten Unterauftragsverarbeitern und Garantien stellen wir auf Anfrage bereit.

8. Speicherdauer

Eigentümer- und Verwaltungsdaten werden während Ihrer Zugehörigkeit zur Gemeinschaft und während unseres Verwaltungsmandats verarbeitet. Nach einem Eigentümerwechsel oder dem Ende des Mandats werden Daten gelöscht oder gesperrt, sobald sie für die genannten Zwecke nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten, Beschluss-, Nachweis- oder Verjährungsfristen sowie keine laufenden Rechtsansprüche entgegenstehen. Gesetzliche Aufbewahrungsfristen können je nach Unterlage regelmäßig bis zu zehn Jahre betragen. Portalzugänge werden nach Widerruf, Eigentümerwechsel oder Ende des Verwaltungsmandats deaktiviert, soweit keine andere Rechtsgrundlage besteht.

9. Widerruf und Widerspruch

Eine freiwillige Einwilligung können Sie jederzeit ohne Angabe von Gründen mit Wirkung für die Zukunft per E-Mail oder postalisch widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung bis zum Widerruf bleibt unberührt. Der Widerruf berührt nicht die Verarbeitung, die zur Erfüllung gesetzlicher oder vertraglicher Verwaltungsaufgaben weiterhin erforderlich ist. Gegen Verarbeitungen auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO können Sie aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, nach Art. 21 DSGVO Widerspruch einlegen.

10. Ihre Rechte

Nach Maßgabe der gesetzlichen Voraussetzungen haben Sie Rechte auf:

- Auskunft nach Art. 15 DSGVO,
- Berichtigung nach Art. 16 DSGVO,
- Löschung nach Art. 17 DSGVO,
- Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 DSGVO,
- Datenübertragbarkeit nach Art. 20 DSGVO, soweit anwendbar,
- Widerspruch nach Art. 21 DSGVO.

11. Beschwerderecht

Sie können sich bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde beschweren. Zuständig ist insbesondere der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg, Heilbronner Straße 35, 70 191 Stuttgart; Telefon: 0711 / 615 541-0; E-Mail: poststelle@lfdi.bwl.de; www.baden-wuerttemberg.datenschutz.de

12. Automatisierte Entscheidungen

Eine ausschließlich automatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling im Sinne von Art. 22 DSGVO findet im Zusammenhang mit der WEG-Verwaltung und dem Portal-/App-Zugang nicht statt.

13. Aktualität

Diese Datenschutzhinweise haben den Stand 14.08.2026. Wesentliche Änderungen der Verarbeitung oder der eingesetzten Portal-/Softwareanbieter teilen wir in geeigneter Form mit, soweit dies gesetzlich erforderlich ist.