

## 1 Verantwortlicher für die Datenverarbeitung

BIVG Brandenburg /H. Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Havelstr. 6a, 14776 Brandenburg, Tel. (03381) 727110, E-Mail: [info@bivg.com](mailto:info@bivg.com). Die Bestellung eines Datenschutzbeauftragten ist gesetzlich nicht erforderlich.

## 2 Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung:

Ihre Daten werden primär für die Begründung, Durchführung und Beendigung des Verwaltervertrages (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) sowie zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), dem Bundesmeldegesetz und steuerlichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO) verarbeitet. Dies umfasst unter anderem die Führung der Beschlussammlung, die Erstellung der Hausgeldabrechnung und die Durchführung von Eigentümerver sammlungen.

Zusätzlich setzen wir zur effizienten Bewirtschaftung der verwalteten Objekte, zur Bereitstellung digitaler Serviceangebote (z. B. Kundenportal, Cloud-basierte Dokumentenablage), zur Sicherung unserer Qualitätsstandards und zur beschleunigten Vorgangsbearbeitung spezialisierte Softwarelösungen externer Anbieter ein. Im Rahmen dieser Systeme nutzen wir auch KI-gestützte Assistenzfunktionen und Sprachmodelle. Diese Technologien dienen dazu, eingehende Nachrichten, Sachverhalte und Dokumente automatisiert zu analysieren, zu kategorisieren, zusammenzufassen sowie uns bei der Erstellung von Texten und Antwortentwürfen zu unterstützen. Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten in diesen Systemen erfolgt auf Basis unseres berechtigten Interesses an einer zeitgemäßen, serviceorientierten, sicheren und wirtschaftlichen Verwaltung (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

## 3 Empfänger der Daten

Ihre Daten werden intern von den organisatorisch erforderlichen Mitarbeitenden verarbeitet und an folgende externe Empfänger weitergegeben, sofern dies erforderlich ist:

- Andere Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft (z. B. im Rahmen von Einsichtsrechten in die Eigentümerliste oder bei der Rechnungsprüfung)
- Handwerker und Dienstleister (z.B. zur Mängelbeseitigung, sofern erforderlich oder eingewilligt).
- Messdienstleister (z.B. für die Betriebskosten- und Hausgeldabrechnung), Banken und Versicherungen.
- Externe IT- und Software-Dienstleister, die wir im Rahmen von Auftragsverarbeitungsverträgen gemäß Art. 28 DSGVO streng weisungsgebunden einsetzen. Hierzu gehören insbesondere Anbieter von Immobilienverwaltungssoftware, Cloud-Hosting-Diensten, Kommunikationsplattformen, digitalen Kundenportalen sowie Anbietern von KI-gestützten Analyse- und Assistenzsystemen.

- Wir setzen IT- und Software-Dienstleister (Auftragsverarbeiter) sowie deren Unterauftragsverarbeiter ein, die ihren Sitz teilweise innerhalb der Europäischen Union (EU) als auch in Drittländern (insbesondere den USA) haben.

## 4 Datenübermittlung in Drittländer

Bei Dienstleistern mit Sitz in der EU, die Tochtergesellschaften von US-amerikanischen Konzernen sind, kann ein administrativer Zugriff oder eine technische Datenübermittlung in die USA (beispielsweise durch Wartungsarbeiten der Muttergesellschaft oder durch gesetzliche Herausgabepflichten an US-Behörden) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dieser potenzielle behördliche Zugriff wird nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) als Drittlandsübermittlung gewertet.

Bei Dienstleistern mit direktem Sitz in den USA (wie beispielsweise bestimmten Anbietern von KI- und Textprüfungssoftware) erfolgt eine direkte Datenübermittlung in ein Drittland.

Um in allen Fällen – sowohl bei direkten Übermittlungen als auch bei potenziellen Zugriffen – das europäische Datenschutzniveau gemäß Art. 44 ff. DSGVO zu gewährleisten, stützen wir uns auf folgende rechtliche Garantien

- Den Angemessenheitsbeschluss der EU-Kommission (EU-US Data Privacy Framework) für zertifizierte US-Muttergesellschaften.
- Den Abschluss von EU-Standardvertragsklauseln (SCC) mit den jeweiligen Anbietern.

## 5 Speicherdauer:

Daten, die für die Zwecke, für die sie erhoben wurden, nicht mehr notwendig sind, werden nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen gelöscht. Verwalterverträge, Abrechnungsunterlagen und Belege werden gemäß § 147 der Abgabenordnung in der Regel zehn Jahre nach Beendigung des Vertragsverhältnisses und Rechtskraft des letzten maßgeblichen Steuerbescheids gelöscht. WEG-spezifische Dokumente (wie Beschluss sammlungen) unterliegen teilweise längeren oder dauerhaften Aufbewahrungsfristen nach dem WEG. Freiwillige Kontaktdaten werden bei Widerruf der Einwilligung umgehend gelöscht.

## 6 Ihre Rechte als betroffene Person

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Datenübertragbarkeit sowie ein Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung auf Basis von berechtigten Interessen (Art. 21 DSGVO). Beruht die Verarbeitung auf Ihrer Einwilligung, können Sie diese jederzeit widerrufen. Zudem steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde für den Datenschutz zu. Eine automatisierte Entscheidungsfindung im Sinne des Art. 22 DSGVO findet nicht statt. Die Bereitstellung der grundlegenden Vertragsdaten ist für den Abschluss des Verwaltervertrags zwingend erforderlich. Ohne diese Daten kann kein Vertrag mit Ihnen geschlossen werden.