

Hauspost

Grundstücke, Wohneigentum, WEG-Verwaltung – Newsletter November 2019

**Mieten in Berlin – Deckel
und Bremse**
Seite 2

Mein Schaden, dein Schaden?
Seite 5

**Häufige Fragen rund um die
WEG-Verwaltung**
Seite 7



Berlins internationales Ansehen wächst

Berlin brummt. Die Konjunktur brummt. Unsere Stadt ist laut einer Untersuchung des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle aktuell unter den Top 20 der globalen Zukunftsmetropolen – auf Platz 14!

Den 20 Städten und damit auch Berlin wird eine besondere Anziehungskraft unter anderem auf Immobilieninvestoren beschieden. Innovation, Nachhaltigkeit und Lebensqualität spielen eine Rolle. Was eine Stadt attraktiv macht, hat sich in den vergangenen Jahren stark geändert, lautet ein Ergebnis der Studie „Demand and Disruption in Global Cities“. Neben wirtschaftlichen Aspekten sind vor allem Faktoren wie Innovation und Nachhaltigkeit zunehmend wichtig geworden. Von den Städten, die anhand von mehr

als 500 Kennzahlen bewertet worden sind, haben derzeit London, New York und Paris sowie die asiatischen Metropolen Singapur, Tokio, Seoul und Hongkong die besten Voraussetzungen, um Unternehmen und letztlich auch Immobilieninvestoren aus dem Ausland anzuziehen. Die sogenannten etablierten Weltstädte bieten unter anderem eine herausragende Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität, Wirtschaftswachstum und prosperierende Arbeitsmärkte.

Eines bestätigt die Studie in aller Deutlichkeit: Immobilienbesitz in der deutschen Hauptstadt ist grundsätzlich ein kluges Investment – vor allem, wenn es professionell verwaltet wird! Wir freuen uns daher besonders darüber, dass wir neue Verwaltungsaufgaben übernehmen durften. Die Häuser stellen wir Ihnen hier in der Hauspost vor. Als erfahrene Hausverwalter haben wir für Sie Tipps in Sachen Versicherungen, die Sie unbedingt lesen sollten. Als Service bieten wir Ihnen überdies viele weitere

Editorial



Informationen und Wissenswertes rund um das Wohneigentum.

All diese Informationen haben wir gerne für Sie zusammengestellt. Nachdenklich stimmt das seit Juni virulente politische Thema des Mietendeckels und der Mietpreisbremse. Während wir mit der Bremse bereits seit einiger Zeit leben, steht mit dem Mietendeckel ein Gesetz ins Haus, das Fragen insbesondere wirtschaftlicher Art aufwirft.

Über die Auswirkungen der neuen Gesetzgebung werden wir Sie auf dem Laufenden halten.

Bleiben Sie trotzdem heiter und gelassen!

Herzlichst Ihr
Kai-Marten Maack
gewobe-Geschäftsführer

Mieten in Berlin – Deckel und Bremse

Berlin wächst und braucht neue Wohnungen. Auf dem Immobilienmarkt werden immer höhere Preise verlangt. Häuser und Eigentumswohnungen sind zur begehrten Ware geworden, auch für Kapitalanleger. Über Lösungswege aus dem Wohnungsmangel ist eine heftige Diskussion entbrannt: Führen Mietpreisbremse und Mietendeckel zu mehr Wohnungen?

Für Mieter wie für Eigentümer ist in Berlin ein ereignisreicher Sommer zu Ende gegangen. Mitte Juni wurden die Pläne des Senats für einen Mietendeckel bekannt, die in der Wohnungswirtschaft einen Aufschrei und bei den Mietern wahrscheinlich zunächst eher Zustimmung auslösten. Ein Mietmoratorium – und darüber hinaus sogar in Fällen höherer Mieten deren Absenkung, so lautete die Botschaft. Statt der ortsüblichen Vergleichsmiete als Orientierungspunkt soll der Wohnungsmarkt einfach für fünf Jahre eingefroren werden. Von einer

„Atempause“ für Mieterinnen und Mieter sprechen die Mietenfachleute der rot-rot-grünen Koalition. Sicher eine verlockende Aussicht für viele gebeutelte Wohnungsmieter, die sich Sorgen machen, ob sie auch morgen noch ihre Miete werden zahlen können.

Doch ist es eine Entscheidung, die auch ein bislang schwer kalkulierbares Risiko birgt. Dieses Risiko müssten am Ende vor allem die Tragen, die mit dem Deckel eigentlich geschützt werden sollen: die Mieter. Um eine Antwort auf die Frage, wie es eigentlich

nach der Zeit des Mietendeckels weitergeht, macht die Politik bislang einen großen Bogen, denn ganz gleich, ob die Mieten nun fünf Jahre oder möglicherweise sogar zehn Jahre gedeckelt werden oder ob Gerichte das Gesetz schon nach zwei oder drei Jahren kippen: Ein einfacher Wechsel zurück ins Mietspiegel-System ist rechtlich nicht möglich. So stellt sich die Frage, wie es nach fünf Jahren Mietendeckel weitergehen soll. Kaum vorstellbar, dass eine unter Umständen dann anders zusammengestellte Regierungskoalition sich nach fünf Jahren an eine unpopuläre Abschaffung des Mietendeckels wagt. Und einen Mietspiegel wird man dann erst wieder aufwendig erarbeiten müssen. Für Eigentümer und Vermieter stellt sich die Frage, wie sie angesichts steigender Preise in Bau und Handwerk die erforderlichen Mittel erwirtschaften sollen, mit denen sie ihr Eigentum instand halten – was sie ja nicht zuletzt auch im Interesse der Mieter und mit der Unterstützung von gewobe tun.

Die Berliner Koalitionspartner „R2G“ haben kurz vor Redaktionsschluss nach langem Ringen die Eckpunkte für einen Mietendeckel beschlossen. So werden per Gesetz Obergrenzen für die Miete festgelegt – Grundlage hierfür ist der Mietspiegel aus dem Jahr 2013. Um der Preisentwicklung Rechnung



Wissenswertes

zu tragen, soll eine Steigerung von seither 13,5 Prozent berücksichtigt werden.

Die Obergrenzen kommen bei Neuvermietungen zum Tragen und dürfen dabei nicht überschritten werden. Eine Wohnung darf also beim Einzug eines neuen Mieters nicht teurer als für den Vormieter sein und dürfte – wenn der alte Mietpreis über der Obergrenze lag – in vielen Fällen sogar billiger werden.

Bestandsmieter können ihre Miete nicht grundsätzlich absenken. Es ist dann möglich, wenn der Vermieter „Wuchermieten“ verlangt, die die definierten Obergrenzen um mehr als 20 Prozent überschreiten. Bewohner sollen dann bei den Behörden eine Absenkung auf diesen Wert beantragen können. Richtig kompliziert wird es, weil noch Zu- oder Abschläge auf Basis der Lage möglich sein sollen. Dies sorgt für neue Bürokratie – die erst organisiert werden muss. Die Senkungsregelung wird deshalb erst neun Monate nach dem Mietendeckel in Kraft treten, also wohl im 4. Quartal 2020.

Zur Mietpreisbremse, die bereits 2015 als Bundesgesetz eingeführt wurde: Über 50 Prozent der Deutschen wohnen zur Miete – ein Spitzenwert in Europa. Entsprechend viele Menschen leiden darunter, dass die Mietpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind. Vor allem in Ballungsräumen wie München, Frankfurt am Main oder Stuttgart haben Mieter mit hohen Wohnkosten zu kämpfen. In München beträgt die durchschnittliche Neuvertragsmiete etwa 17,28 Euro pro Quadratmeter. Damit die Mieten nicht noch weiter steigen, wurde zum 1. Juni 2015 die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt.

In den vergangenen Jahren ist das Mietniveau in Deutschland rasant gestiegen. Vermieter erhöhten Kaltmieten um 20, teilweise sogar um bis zu 45 Prozent. Die verschärfte Mietpreisbremse soll diese Entwicklung nun verlangsamen. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die



Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ob der Wohnungsmarkt als angespannt gilt, entscheiden die einzelnen Bundesländer. Wie hoch die Vergleichsmiete ist, kann dem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel vor Ort entnommen werden.

Die Mietpreisbremse gilt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen – die Miete für eine neu errichtete Wohnung kann der Eigentümer ohne Beschränkung festlegen. Hintergrund der Ausnahme: Investoren sollen durch die Mietpreisbremse nicht gehemmt werden, neuen Wohnraum zu schaffen. Ähnliches gilt bei Modernisierungsmaßnahmen. Die Mietpreisbremse soll Vermieter nicht davon abhalten, bestehende Wohnungen zu modernisieren. Damit sich die Kosten rechnen, ist die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen. Liegt die Miete bereits oberhalb der Preisdeckelung, kann sich der Vermieter zudem auf den Bestandsschutz berufen. Vermieter dürfen eine zulässig vereinbarte Miete bei Wiedervermietung also auch weiterhin verlangen.

Seit Januar 2019 müssen Vermieter unaufgefordert und schriftlich offenlegen, wie viel Miete vom Vormieter verlangt wurde. Maßgeblich ist die Miete, die ein Jahr vor Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses verlangt wurde. Die Regelung gilt in allen Fällen, in denen der Vermieter eine Miete verlangt, die mehr als zehn Prozent

über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Der Vermieter muss über diesen Umstand vor Vertragsabschluss informieren, die Vormiete entsprechend offenlegen und angeben, von welcher gesetzlichen Ausnahmeregel (z.B. Modernisierungumlage) er dabei Gebrauch macht. Tut er das nicht, kann er sich hinterher nicht mehr darauf berufen. In diesem Fall kann der Mieter die unzulässig hohe Miete formlos rügen. Bisher mussten Mieter noch sehr detailliert begründen, wo die Rechtsverletzung des Vermieters liegt.

Bisher müssen Vermieter, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen, die Miete erst ab dem Zeitpunkt senken, an dem ihr Verstoß bekannt wurde. Mieter können zu viel bezahlte Miete somit nicht rückwirkend zurückverlangen. Das soll sich ändern, wie Innenminister Horst Seehofer (CSU) und Justizministerin Christine Lambrecht (SPD) im August 2019 bekanntgaben. Geplant ist ein Zeitraum von rückwirkend 30 Monaten. Zudem soll die Mietpreisbremse bis 2025 verlängert werden.

Darüber hinaus hat sich die Große Koalition darauf geeinigt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr anhand der letzten vier, sondern der letzten sechs Jahre bestimmt werden soll. Auf diese Weise sollen Mietpreiserhöhungen stärker eingedämmt werden. Bis wann die Änderungen in Kraft treten sollen, ist noch unklar. Die Regierungsparteien kündigten jedoch eine schnelle Umsetzung der Pläne an.



ca. 50 %
der Deutschen wohnen zur Miete



20 – 45 %
Erhöhung der Kaltmieten

Wissenswertes

Herzlich willkommen

Wir begrüßen unsere neuen Eigentümergemeinschaften in Pankow und Zehlendorf

Neue WEG-Verwaltung in Niederschönhausen

Am 1. Januar 2019 haben wir mit der Wohnanlage Waldstraße 45–55/Nordendstraße 67–72a in Berlin-Pankow eine neue Eigentümergemeinschaft in unseren Verwaltungsverwaltung übernommen. Das Gebäudeensemble in Niederschönhausen wurde in den 1930er Jahren errichtet und verfügt über 105 Wohnungen.



Kleinsiedlung mit Gartenstadt-Charakter in Zehlendorf

Ein weiterer Verwalterwechsel wurde in Berlin-Zehlendorf vollzogen: Ebenfalls zum 1. Januar hat gewobe die WEG-Verwaltung für die Wohnanlage Im Mühlentfeld 7–19/ Hampsteadstraße 53–59 und Seehofstraße 14, 16 mit insgesamt 52 Wohneinheiten übernommen.



Wir heißen die Eigentümerinnen und Eigentümer an dieser Stelle herzlich willkommen und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit.

Qualifizierung von Mitarbeitern in der Hausverwaltung

Wer eine Dienstleistung in Auftrag gibt, erwartet höchstmögliche Qualität – beim Friseur, in der Autowerkstatt oder vom Klempner

Die Qualität der erbrachten Leistung hängt vor allem von einem ab: von der Qualifizierung desjenigen, der die Leistung erbringt. Ohne Schulungen, Fort- und Weiterbildungen hätten wir sonst eigentümliche Haarschnitte, müssten mit unzuverlässigen Autos fahren oder falsch angeschlossene Leitungen sorgen bei uns für Überflutungen. Wer qualifiziert arbeiten will, muss offen sein für Neues – und Lernen nicht als Belastung empfinden.

gewobe legt seit der ersten Übernahme einer Hausverwaltung größten Wert auf die fachliche Qualifikation seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Sie bringen alle eine fundierte Ausbildung mit und bilden sich regelmäßig weiter. Mit ihrem Fachwissen sorgen sie dafür, dass die

uns zur Verwaltung anvertrauten Immobilien bestens betreut werden und die Eigentümer sich auf uns und unsere Beratung verlassen können.

Dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler“ konnten wir daher mit Gelassenheit begegnen. Dieses Gesetz sieht unter anderem eine Weiterbildungspflicht vor: 20 Stunden sind innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nachzuweisen.

Tatsächlich begrüßen wir dieses Gesetz, denn es trägt in hohem Maße zur Qualitätssicherung im Bereich der Immobilienverwaltung bei.

Aus unserer Sicht hätte der Gesetzgeber sogar noch weiter gehen können.

Aber es regelt nun den Berufszugang, die zu erfüllenden Voraussetzungen wie Zuverlässigkeit, Berufshaftpflichtversicherung und das Vorhandensein geordneter Vermögensverhältnisse und trägt so dazu bei, dass nicht jeder x-Beliebige sich Verwalter nennen kann.

Uns bestätigt das Gesetz, dass wir als gewobe schon lange den richtigen Weg eingeschlagen haben, indem wir darauf achten, dass wir stets auf dem aktuellen Stand sind. Wir mögen keine schlechten Frisuren, stotternden Automotoren und tropfenden Wasserhähne, sondern gute Leistungen, die auf solider Qualifikation fußen. Kunden und Auftraggeber können auf das Knowhow und die notwendige Expertise von gewobe vertrauen.

Wissenswertes

Mein Schaden, dein Schaden?

Zum Umgang mit Versicherungsschäden im Sondereigentum



die Gebäudeversicherung der Eigentümergemeinschaft und die private Hausratversicherung kurz. Zu diesem Zweck müssen Sie der Gebäudeversicherung der Gemeinschaft ggf. Angaben zu Ihrem privaten Hausratversicherungsvertrag machen, um Doppelregulierungen auszuschließen. Die Abwicklung der Schäden am Hausrat erfolgt immer durch den Eigentümer selbst oder seinen Mieter.

Schadenabwicklung durch Sondervollmacht beschleunigen

Während der Verwalter für den Schaden im Gemeinschaftseigentum ohne gesonderte Beschlüsse der Eigentümer Maßnahmen ergreifen darf, muss für das vom Schaden betroffene Sondereigentum der Versicherte selbst tätig werden (vgl. § 44 Abs. 1 WG). Im Spannungsfeld zwischen Versicherungsrecht und Wohnungseigentumsgesetz kann das Umschiffen rechtlicher Klippen bei der Schadenabwicklung für den ein oder anderen Eigentümer jedoch schnell zum Alptraum werden.

Um hier Abhilfe zu schaffen und den Prozess der Schadenabwicklung zu beschleunigen, kann eine Vollmacht des Sondereigentümers für den Verwalter hilfreich sein. Der beauftragte Verwalter übernimmt dann gegen Gebühr die Koordination und Steuerung aller notwendigen Maßnahmen mit Angebotseinholung, Auftragserteilung und Terminüberwachung der Reparatur- und Handwerksbetriebe sowie die Kommunikation gegenüber dem Versicherer.

In einem Grundsatzurteil hat das BayObLG am 3. April 1996 (2 Z BR 5/96) entschieden, dass die Schadenabwicklung im Sondereigentum nicht zu den Pflichten des WEG-Verwalters gehört. Dem WEG-Verwalter obliegt die Aufgabe im Gemeinschaftseigentum, Notmaßnahmen zu ergreifen und den Schaden der Gebäudeversicherung der Eigentümergemeinschaft zu melden. Die Behebung und Begrenzung des Schadens am Sondereigentum hingegen obliegt dem Sondereigentümer bzw. seinem Mieter.

Gut zu wissen: Wann greift die Gebäudeversicherung der Eigentümergemeinschaft?

Wo gewohnt wird, entstehen hin und wieder Schäden. Leitungswasserschäden beispielsweise lassen sich selten auf das gemeinschaftliche Eigentum begrenzen. Vielmehr ist es die Regel, dass sie ihren Ursprung im Sondereigentum haben. Die Gebäudeversicherung der Eigentümergemeinschaft

kommt für Schäden auf, die im Gemeinschaftseigentum entstehen. Mitversichert sind aber auch Schäden an Ihrem Sondereigentum, und zwar an Teilen Ihrer Wohnung, die fest mit dem Gebäude verbunden sind. Dazu gehören z. B.

- Aufgeklebte Teppichböden
- Tapeten
- Feste Wand- und Deckenverkleidung
- Fliesen und Einbauschränke
- Einbauküchen (Grenzfall)

Private Hausratversicherung reguliert Schäden an beweglichen Sachen

Gegenstände, die nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind (z. B. aufgelegte Teppichböden, Möbel und Hausrat), sind nicht über die Eigentümergemeinschaft versichert. Hierfür haben die Eigentümer bzw. deren Mieter meist eine Hausratversicherung abgeschlossen, die solche Schäden reguliert. Bei Grenzfällen, wie z. B. Schäden an Einbauküchen, schließen sich

Ansprechpartner

Ralf Lotz

Leiter WEG- und Fremdverwaltung
Telefon: 030 26485-9200
E-Mail: ralf.lotz@gewobe.de

Wissenswertes

Lange Wartezeiten, steigende Preise: Im Bauboom werden die Handwerker knapp

Handwerker zu finden ist derzeit so schwer wie lange nicht mehr. Bis zu zehn Wochen warten Kunden auf einen Termin. Grund dafür ist der Bauboom – und fehlende Lehrlinge.



Auch wir bei gewobe bekommen das zu spüren. Doch gelang es bisher dank unseres Netzwerks, solche extremen Verzögerungen zu verhindern. Dennoch, die Wartezeiten bei Reparaturterminen für unsere Eigentümer haben sich um ein Vielfaches erhöht – es gibt schlicht keine freien Kapazitäten mehr. Bereits 2018 blickte das Handwerk auf ein Rekordjahr zurück. 2019 ist die Lage dank Berlin-Hype, Bauboom und fehlender Lehrlinge unverändert und in absehbarer Zeit ist auch nicht damit zu rechnen, dass der Konjunkturmotor im Handwerk ins Stocken gerät oder gar abgewürgt wird, heißt es von den Handwerksverbänden in Berlin und Brandenburg.

Was die Handwerker freut, sorgt bei unseren Eigentümern hingegen für Frust.

In sämtlichen Gewerken müssen sie lange auf Termine warten. Die Betriebe können sich ihre Kunden aussuchen und diktieren die Preise. Was können wir also bei Notfällen tun, zum Beispiel nach den heftigen Herbststürmen oder den intensiven Regenfällen? „Zuerst wenden wir uns an die für die Gemeinschaft zuständige bzw. an sie gebundene Firma. Sollte diese keine Kapazitäten haben, gibt es die Möglichkeit, auf weitere Firmen unseres Pools zurückzugreifen“, erklärt Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung, das Vorgehen. „Aber auch dabei kann es zu Engpässen und Wartezeiten kommen. Insbesondere dann, wenn extreme Witterung für eine vollständige Auslastung und damit Kapazitätsengpässe sorgt. Wir müssen bei unseren Eigentümern darum vielfach um Verständnis und



Geduld bitten.“ Neben den steigenden Preisen im Handwerksbereich nimmt auch der Aufwand für unsere Kolleginnen und Kollegen im technischen Bereich zu. Der Bedarf an Zeit, geeignete Firmen zu binden, wächst, häufig wird die gewünschte Qualität nicht erreicht und zusätzliche Ressourcen müssen in die Nachbereitung der Vorhaben investiert werden.

Wir engagieren uns für Ihre Liegenschaften und hoffen in naher Zukunft wieder auf einen funktionierenden Wettbewerb auf dem Handwerkermarkt.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, wenn die Ausführungszeiten nicht immer dem bisher gewohnten Service entsprechen.

Wissenswertes

Häufige Fragen rund um die WEG-Verwaltung

Es liegt in der Natur der Sache, wenn Sie als Wohnungseigentümer Fragen rund um die Verwaltung der WEG haben. Kaum ein Eigentümer kennt sich im Detail mit dem Wohnungseigentümergebiet und seinen Auswirkungen in der Praxis aus. Unsere Experten beantworten Ihre Fragen.

Was ist der Unterschied zwischen Abrechnungsspitze und Abrechnungssaldo?

Bei der Abrechnungsspitze handelt es sich um die Differenz zwischen dem Hausgeld-Soll gemäß dem beschlossenen Einzelwirtschaftsplan und der Abrechnungssumme.

Bei dem Abrechnungssaldo handelt es sich um die Differenz zwischen dem tatsächlich bezahlten Hausgeld und der Abrechnungssumme. Bestehen Hausgeldrückstände, fallen Abrechnungsspitze und Abrechnungssaldo auseinander. Bei einer negativen Abrechnungsspitze wird mit der Beschlussfassung über die Einzelabrechnungen lediglich ein Nachzahlungsanspruch in Höhe der Abrechnungsspitze begründet.

Darf in einer Eigentümerversammlung vom Verwalter oder von den Eigentümern ein Tonaufnahmegerät verwendet werden, um Ablauf und Wortmeldungen im Bedarfsfall nachweisen zu können?

Beabsichtigt eine Person, Tonaufnahmen in der Eigentümerversammlung zu machen, muss vorab die Zustimmung der anwesenden Personen eingeholt werden. Andernfalls sind Tonaufnahmen verboten.

Müssen zwingend beide Ehepartner, die beide Eigentümer sind, eine erteilte Vollmacht für die Eigentümerversammlung unterschreiben?

Sind zwei Personen gemeinsam Eigentümer einer Eigentumswohnung und wollen sie einen gemeinsamen Vertreter zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung bevollmächtigen, muss die Vollmacht von beiden unterschrieben werden.

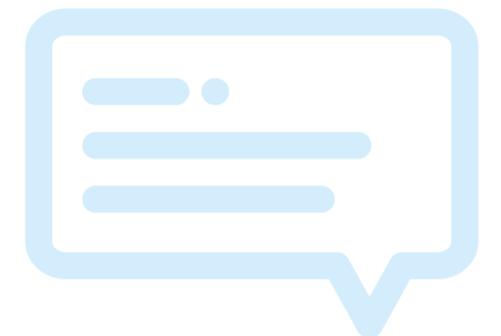
Ist die Herausgabe der Eigentümerliste an Miteigentümer weiterhin zulässig? Wenn ja, welche Daten dürfen darin enthalten sein?

Jeder Eigentümer hat einen Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen. Auf diesem Weg können die Namen der übrigen Eigentümer mit ladungsfähigen Anschriften in Erfahrung gebracht werden. Telefonnummern und E-Mail-Adressen dürfen ohne die ausdrückliche Zustimmung der betroffenen Eigentümer nicht herausgegeben werden.

Mehr zum Thema Datenschutz lesen Sie auf Seite 8.



Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung bei gewobe



Wissenswertes

Datenschutz geht alle an

Seit dem 25. Mai 2018 gelten mit der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) europaweit einheitliche Regelungen für den Datenschutz. Ergänzend dazu gilt in Deutschland das überarbeitete Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Grundlage Ihrer personenbezogenen Daten bei gewobe ist der bestehende Verwaltervertrag mit Ihrer Eigentümergemeinschaft. Lesen Sie hier, wofür Ihre Daten verarbeitet werden.

Die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt ausschließlich zur Erfüllung des bestehenden Verwaltervertrags gemäß der DSGVO und der damit verbundenen Aufgaben. Dabei geht es im Interesse von Eigentümer und Verwalter insbesondere auch darum, Prozesse zu vereinfachen, zum Beispiel bei der Terminvereinbarung mit Handwerkern.

Eine Weitergabe Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt an:

- Messdienstleister (z. B. Heizkostenabrechnung)
- Prüflabore (z. B. Legionellenprüfung)
- Handwerksunternehmen (z. B. Baumaßnahmen und Reparaturen)
- IT-Dienstleister
- Rechtsanwalt (bei Rechtsstreitigkeiten)
- Bankinstitute (bei Abwicklung von Zahlungen und Forderungen)
- Bauplaner und -unternehmen, Umzugsfirmen (im Rahmen von Sanierungsvorhaben)

Diesen Dienstleistern werden nur Ihre Kontaktdaten zu Zwecken der Kontaktaufnahme übergeben. Dazu werden spezielle Datenschutz-Verträge abgeschlossen, deren Einhaltung regelmäßig geprüft wird.

Datenspeicherung

Ihre Daten werden für die Dauer des Verwalterverhältnisses gespeichert und darüber hinaus zehn Jahre zur Erfüllung der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist. Nach Ablauf dieser Frist werden die Daten nach vorheriger Ankündigung dem Verwaltungsbeirat übergeben oder nach Beschlussfassung der WEG vernichtet. Bei Vertragsende werden die Daten dem neuen WEG-Verwalter übergeben.

Folgende personenbezogene Daten werden zur Vertragserfüllung gespeichert:

- Stammdaten (Name, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum)
- Kontaktdaten (E-Mail, Telefonnummer)
- Kontodaten
- Abrechnungs- und Prüfunterlagen des Wirtschaftsjahres
- Verwaltungsunterlagen
- Auftragsdaten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Unterlagen zur gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung der WEG
- Daten aus der Verwaltung des Objektes (z. B. Durchführung der Wohngeldabrechnung)

Ihre Daten werden vertraulich und in Einklang mit den rechtlichen Bestimmungen behandelt. Sie haben jederzeit das Recht, Auskunft über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu erhalten. Daneben haben Sie das Recht auf Berichtigung bzw. Löschung. Sofern das Löschen nicht möglich ist, haben Sie das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung.



Für Fragen zu Ihren personenbezogenen Daten wenden Sie sich bitte telefonisch oder per E-Mail an unsere Mitarbeiter unter:
Tel.: 030 26485-9201
E-Mail: datenschutz@degewo.de

Datenschutzbeauftragter:

S-CON Datenschutz
Kriegerstraße 44
30161 Hannover

Impressum

Herausgeber: degewo, Marketing / Unternehmenskommunikation | Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin | www.degewo.de | Redaktion: Isabella Canisius, Paul-Gerhard Lichtenthäler
Mail presse@degewo.de | Redaktionsschluss: 21. Oktober 2019 | Fotos: gewobe (S. 4), Cathrin Bach (S. 2, 7), istock (Titel, S. 2, 3, 5, 6, 8) | Gestaltung: IM MAI

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet „Hauspost“ auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter.