ImmoAdmin Daul
SMARTE HAUSVERWALTUNG

DaulOne
DIE 30-SEKUNDEN-VERWALTUNG

ImmoAdmin Daul
Herr Ariel Daul
Gartenstraße 125/1
71522 Backnang

0151 / 6708 1879
07191 / 2299 895
Daul@ImmoAdminDaul.de
www.ImmoAdminDaul.de
USt-IdNr: DE362270689

Fyrst Bank
IBAN: DE82600702140088202700
BIC: DEUTDESSP13

Mitglied im ivd

Stand 10/2026

DATENSCHUTZHINWEIS · KUNDENPORTAL HEIZKOSTENABRECHNUNG

Datenschutzhinweis zum Portal Heizkostenabrechnung

Welche Daten das Portal verarbeitet, warum, wie lange – und welche Rechte Bewohner und Verwaltungen haben. Information nach Art. 13 und 14 DSGVO.

Ihre Verbrauchswerte und Ihre Abrechnung werden nur für die Heizkostenabrechnung verwendet, nur auf Servern in Europa verarbeitet und nicht für Werbung genutzt. Bewohner sehen nur die eigene Wohnung. Kein Tracking, keine Analysedienste.

Dieser Hinweis gilt für das Portal https://immoadmindaul.de/heizkostenabrechnung/portal/ und richtet sich an **Bewohner** (Mieter und Wohnungseigentümer) sowie an **Hausverwaltungen und Vermieter**, die das Portal nutzen.

1. Wer ist verantwortlich?

Für Abrechnungen, die eine Hausverwaltung oder ein Vermieter bei uns beauftragt hat, ist diese Hausverwaltung bzw. dieser Vermieter der Verantwortliche im Sinne der DSGVO. Er entscheidet, dass abgerechnet wird, und übermittelt uns dafür Ihre Daten. ImmoAdmin Daul erstellt die Abrechnung als **Auftragsverarbeiter** (Art. 28 DSGVO) nach seinen Weisungen. Wer Ihre Verwaltung oder Ihr Vermieter ist, sehen Sie auf Ihrer Abrechnung und im Portal.

Für Liegenschaften, die ImmoAdmin Daul selbst verwaltet, ist ImmoAdmin Daul Verantwortlicher.

Für die Zugangsdaten der Hausverwaltungen und Vermieter (Konto, Anmeldung, Rechnung) ist ImmoAdmin Daul Verantwortlicher.

Betreiber des Portals, Auftragsverarbeiter und Ansprechpartner für Fragen zu diesem Hinweis:

ImmoAdmin Daul, Inhaber Ariel Daul, Gartenstraße 125/1, 71522 Backnang, E-Mail kontakt@immoadmindaul.de, Internet immoadmindaul.de. Ein Datenschutzbeauftragter ist nicht benannt; Ansprechpartner ist Ariel Daul.

2. Woher stammen Ihre Daten?

Als Bewohner haben Sie Ihre Daten in der Regel nicht selbst bei uns eingegeben. Sie stammen von **Ihrer Hausverwaltung oder Ihrem Vermieter** (Nutzerliste, Flächen, Vorauszahlungen), aus den **Erfassungsgeräten** in Ihrer Wohnung (Zählerstände, bei Funkgeräten Monatswerte) und aus den **Rechnungen der Lieferanten** des Hauses (Kosten). Was Sie selbst im Portal angeben (E-Mail-Adresse, gewünschter Benachrichtigungsweg), stammt von Ihnen.

3. Welche Daten werden verarbeitet?

- **Stammdaten der Wohnung:** Anschrift, Lage, Wohnfläche, Nutzungsart.
- **Nutzerdaten:** Name, Nutzungszeitraum (Ein- und Auszug), Rolle (Mieter oder Eigentümer), Vorauszahlungen, soweit die Verwaltung sie übermittelt.
- **Gerätedaten:** Gerätenummer, Typ, Montageort, Eichdaten.
- **Verbrauchsdaten:** Zählerstände zum Stichtag und bei Nutzerwechsel; bei fernablesbaren Geräten Monatswerte für die Verbrauchsinformation; Schätzwerte, wenn ein Gerät ausgefallen ist.
- **Kosten des Hauses:** Rechnungen für Brennstoff, Wasser, Wartung und ähnliches, mit Belegen der Verwaltung.
- **Abrechnungsergebnis:** Ihre Anteile an den Kosten, Nachzahlung oder Guthaben, CO2-Kostenanteile, Vorjahresvergleich, Vergleich mit dem Durchschnitt des Hauses.
- **Zugangsdaten:** E-Mail-Adresse (für den Anmelde-Link), Zugangscode (nur als Prüfsumme gespeichert), Zeitpunkt der Anmeldung, auf Wunsch Mobilnummer für Benachrichtigungen.
- **Technische Daten:** IP-Adresse für den Schutz vor Anmeldeversuchen (15 Minuten), Sitzungscookie, Protokoll von Anmeldungen, Änderungen und Freigaben.

4. Wofür und auf welcher Rechtsgrundlage?

Zweck	Rechtsgrundlage
Erstellung der Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkostenabrechnung nach Verbrauch, CO2-Kostenaufteilung, Nutzerwechsel	Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO (rechtliche Pflicht des Gebäudeeigentümers aus §§ 4, 6, 6a HeizkostenV, § 556 BGB, CO2KostAufG) und lit. b (Miet- bzw. Verwaltervertrag)
Monatliche Verbrauchsinformation bei fernablesbaren Geräten	Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO i. V. m. § 6a Abs. 1 HeizkostenV
Bereitstellung Ihrer Abrechnung und Werte im Portal, Anmelde-Links	Art. 6 Abs. 1 lit. b und f DSGVO (Erfüllung des Vertrags mit der Verwaltung; berechtigtes Interesse an einem sicheren, papierlosen Zugang)
Benachrichtigung per WhatsApp (künftig, nur auf Ihren Wunsch)	Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO (Einwilligung, jederzeit widerrufbar)
Sicherheit des Portals: Anmeldedrossel, Sitzung, Protokoll	Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse an Schutz vor Missbrauch) und Art. 32 DSGVO
Nachweis der Freigabe durch einen Menschen, Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO (§ 147 AO, § 257 HGB)

Die Verarbeitung der Verbrauchsdaten ist auf den Zweck der Abrechnung und der Verbrauchsinformation beschränkt (§ 6b HeizkostenV). Für Werbung oder Marktanalysen werden Ihre Daten nicht verwendet. Die Angabe der Daten durch die Verwaltung ist für die Abrechnung erforderlich; ohne sie kann nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

5. Wer erhält Ihre Daten?

- **Ihre Hausverwaltung oder Ihr Vermieter** erhält die Gesamt- und Einzelabrechnungen, den Rechenweg und die Werte für die Buchhaltung.
- **Andere Bewohner** sehen Ihre Werte nicht. Der Durchschnitt des Hauses wird nur als Gesamtwert gezeigt. Ein Einsichtsrecht in die Abrechnungsunterlagen des Hauses besteht nur im gesetzlichen Rahmen gegenüber der Verwaltung, nicht über das Portal.
- **Dienstleister (Auftragsverarbeiter)**, die uns technisch unterstützen und vertraglich nach Art. 28 DSGVO gebunden sind: der Webhoster **comtrance service GmbH** (hosting-pakete.de), Rechenzentrum Düsseldorf; **Microsoft Ireland Operations Ltd.** für den E-Mail-Versand (Microsoft 365, europäischer Rechenzentrumsverbund). Eine KI-gestützte Plausibilitätsprüfung erfolgt, sobald eingerichtet, nur über einen Endpunkt in der EU (Amazon Web Services, Frankfurt) und nur mit anonymisierten Zahlen ohne Namen oder Anschriften.
- **Berechnung:** Der Rechenkern läuft auf einem Rechner von ImmoAdmin Daul in Deutschland.
- **Behörden oder Gerichte** nur, wenn wir gesetzlich dazu verpflichtet sind.

Übermittlung in Länder außerhalb der EU: Im Regelbetrieb findet keine statt. Microsoft kann in eng begrenzten Fällen (Support, Sicherheitsvorfälle) Daten außerhalb der EU verarbeiten; Grundlage sind Standarddatenschutzklauseln und das EU-US Data Privacy Framework. Wählen Sie künftig selbst WhatsApp als Benachrichtigungsweg, verarbeitet Meta Platforms Ireland Ltd.

Ihre Mobilnummer und die Nachricht; dabei können Daten in die USA gelangen. Das geschieht nur mit Ihrer ausdrücklichen Einwilligung.

6. Wie lange werden Ihre Daten gespeichert?

Die Fristen stehen im Löschkonzept Heizkostenabrechnung. Die wichtigsten:

- **Abrechnungen und ihre Grundlagen** (Stammdaten, Zählerstände, Kosten, Rechenweg): so lange, wie der Verantwortliche sie aufbewahren muss – in der Regel **zehn Jahre** nach Ende des Jahres der Abrechnung (§ 147 AO, § 257 HGB) – längstens bis 90 Tage nach Ende des Vertrags mit der Verwaltung; dann werden sie der Verwaltung übergeben und bei uns gelöscht.
- **Monatswerte der Verbrauchsinformation:** drei Jahre nach Ende des Abrechnungsjahres (Vorjahresvergleich, Einwendungsfrist), danach gelöscht oder zu Jahreswerten zusammengefasst.
- **Bewohnerzugang:** gesperrt 13 Monate nach Ihrer letzten Abrechnung (Einwendungsfrist nach § 556 Abs. 3 BGB), danach gelöscht.
- **Anmelde-Links:** 30 Minuten; **Sitzungen:** 2 Stunden ohne Aktivität, höchstens 12 Stunden; **IP-Adressen der Anmeldedrossel:** 15 Minuten.
- **Protokoll der Freigaben:** wie die Abrechnung; **sonstige Protokolleinträge:** zwölf Monate.

7. Cookies und Technik

Das Portal setzt **ein einziges technisch notwendiges Sitzungscookie** (HttpOnly, Secure, SameSite=Strict), das Sie nach der Anmeldung wiedererkennt und mit dem Abmelden gelöscht wird. Es gibt keine Werbe- oder Analyse-Cookies, keine externen Skripte, Schriften oder Statistikdienste. Für den Betrieb werden IP-Adresse, Zeitpunkt und aufgerufene Seite in den Protokollen des Webservers gespeichert, um Angriffe zu erkennen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

8. Automatisierte Berechnung – Freigabe durch einen Menschen

Die Abrechnung wird maschinell nach den Regeln der Heizkostenverordnung berechnet und geprüft. **Jede Abrechnung wird vor der Bereitstellung von einem Menschen geprüft und freigegeben.** Eine ausschließlich automatisierte Entscheidung im Sinne des Art. 22 DSGVO findet nicht statt. Den vollständigen Rechenweg erhalten Sie mit der Abrechnung.

9. Ihre Rechte

Sie haben das Recht auf **Auskunft** (Art. 15 DSGVO), **Berichtigung** (Art. 16), **Löschung** (Art. 17), **Einschränkung der Verarbeitung** (Art. 18), **Datenübertragbarkeit** (Art. 20) und **Widerspruch** gegen Verarbeitungen, die auf Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO beruhen (Art. 21). Eine erteilte Einwilligung können Sie jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen.

Richten Sie Ihr Anliegen an **Ihre Hausverwaltung oder Ihren Vermieter**, wenn es die Abrechnung oder Ihre Nutzerdaten betrifft – sie sind dafür verantwortlich und erhalten von uns alle Angaben, um Ihnen zu antworten. Fragen zum Portal selbst beantwortet ImmoAdmin Daul unter kontakt@immoadmindaul.de. Schreiben Sie uns direkt, leiten wir Ihr Anliegen an den

Verantwortlichen weiter.

Sie haben außerdem das Recht, sich bei einer Datenschutz-Aufsichtsbehörde zu **beschweren**. Für ImmoAdmin Daul ist das der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg, Lautenschlagerstraße 20, 70173 Stuttgart, poststelle@lfdi.bwl.de.

10. Änderungen

Wir passen diesen Hinweis an, wenn sich das Portal oder die Rechtslage ändert. Die aktuelle Fassung finden Sie jederzeit im Portal in der Fußzeile und unter immoadmindaul.de/heizkostenabrechnung/.