

Zensus 2021

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,
zum Stichtag 16.05.2021 findet wiederum eine Volkszählung statt. Neben der Erhebung der Bevölkerungsdaten erfolgt eine vollständige Gebäude- und Wohnungszählung – eine Herausforderung für alle Wohnungseigentümer, Vermieter und Verwalter. Als Ihr Verwalter informieren wir Sie hiermit über alles Wissenswerte und das Verfahren:

Rechtsgrundlage ist das **Zensusgesetz 2021**. Gemäß § 24 ZensG sind sowohl Immobilieneigentümer als auch Immobilienverwalter auskunftspflichtig.

§ 24 Auskunftspflichtige für die Gebäude- und Wohnungszählung

(1) Auskunftspflichtig für die Erhebung nach § 9 sind die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Verwalterinnen und Verwalter sowie die sonstigen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten der Gebäude oder Wohnungen. Als Eigentümerinnen und Eigentümer gelten auch die Personen, denen die Gebäude und Wohnungen nach § 39 Absatz 2 der Abgabenordnung wirtschaftlich zuzurechnen sind.

(2) Verwaltungen, die Angaben nach § 10 Absatz 1 oder 2 nicht machen können, sind verpflichtet, Angaben zu den Namen und Anschriften der Eigentümerinnen und Eigentümer zu erteilen.

Die zu erhebenden Daten sind in § 10 ZensG geregelt, sie betreffen sowohl Gebäudedaten als auch Wohnungs- und Bewohnerdaten:

§ 10 Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkmale der Gebäude- und Wohnungszählung

(1) Erhebungsmerkmale sind

1. für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte:

a) Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel, b) Art des Gebäudes, c) Eigentumsverhältnisse, d) Gebäudetyp, e) Baujahr, f) Heizungsart und Energieträger, g) Zahl der Wohnungen

2. für Wohnungen:

a) Art der Nutzung, b) Leerstandsgründe, c) Leerstandsdauer, d) Fläche der Wohnung, e) Zahl der Räume, f) Nettokaltmiete.

(2) Hilfsmerkmale sind:

1. Familienname, frühere Namen, Vornamen und Anschrift der Auskunftspflichtigen,

2. Kontaktdaten der Auskunftspflichtigen oder einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht,

3. Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen,

4. Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen,

5. Straße, Hausnummer und Anschriftenzusätze der Wohnung.

Das Problem

Als WEG-Verwalter verfügen wir nur über die Gebäudedaten (das Gemeinschaftseigentum betreffend), nicht jedoch über die Wohnungsdaten und die Bewohnerdaten (das einzelne Wohnungseigentum betreffend). Uns fehlen die Informationen zum Mietverhältnis. Auch bei eigengenutzten Wohnungen können wir in der Regel nicht alle Wohnungsfragen beantworten und keine Auskunft über die Anzahl und die Namen von bis zu zwei Bewohnern geben.

Das Verfahren

Die Statistischen Landesämter fordern bei den Verwaltern zur Vorbereitung des Zensus 2021 Listen über den Objektbestand (sog. Bestandslisten) an. Dabei wird pro Objekt abgefragt, ob der Verwalter die Daten vollumfänglich für das gesamte Objekt übermitteln kann, also **sämtliche Auskünfte** sowohl zum Gebäude als auch zu **allen** darin enthaltenen Wohnungen und deren Bewohnern erteilen kann.

Ein WEG-Verwalter muss dies aus den vorgenannten Gründen verneinen – und wird sodann als Auskunftspflichtiger ausgesteuert, da sowohl Gebäude- als auch Wohnungsdaten nur von einem Auskunftspflichtigen erteilt werden sollen.

Eine Übermittlung der Gebäudedaten durch den Verwalter und der Wohnungsdaten durch die Wohnungseigentümer ist aus technischen und organisatorischen Gründen von den Statistischen Landesämtern nicht vorgesehen.

Der WEG-Verwalter hat somit – auch wenn er bei einzelnen Wohnungen über alle Daten verfügt – keine Gelegenheit mehr, die ihm vorliegenden Daten zu übermitteln und die Befragung der Wohnungseigentümer durch die Statistischen Landesämter auf die fehlenden Daten zu beschränken. Vielmehr muss der WEG-Verwalter, weil er nicht sämtliche Auskünfte für das gesamte Objekt erteilen kann, den Statistischen Landesämtern die Eigentümerdaten (Namen und Anschrift, § 24 (2) ZensG) übermitteln. Die Statistischen Landesämter werden Sie dann anschreiben und auffordern, in einem Online-Verfahren die Gebäude- und Wohnungsfragen zu beantworten – somit auch die Gebäudedaten, die wiederum Ihnen als Wohnungseigentümer nicht vollständig vorliegen.

Unsere Lösung und Dienstleistung für Sie

- Wir informieren Sie mit diesem Schreiben und zusätzlich in Zusammenhang mit den Eigentümerversammlungen über das Verfahren.
- Wir unterstützen die Statistischen Landesämter bei den Vorerhebungen, bearbeiten die Bestandslisten und übermitteln objektbezogen die Namen und Anschriften der Wohnungseigentümer.
- Wir führen die Gebäudedaten zusammen: Die meisten Gebäudedaten sind uns bekannt, aber nicht im geforderten Format zentral abgespeichert. Etwaig fehlende Daten werden von uns beschafft.
- **Wir übermitteln Ihnen rechtzeitig vor dem Zensusstichtag die vollständigen Gebäudedaten genauso, wie sie bei Ihnen abgefragt werden. Sie müssen diese nur noch in Ihren Fragebogen übertragen.**
- Wir stehen Ihnen für Fragen rund um den Zensus zur Verfügung und unterstützen Sie bestmöglich.

Für diesen Service unterbreiten wir Ihnen im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung einen fairen Vergütungsvorschlag.

Datenschutzinformation für Sie als Wohnungseigentümer

Nach dem Zensusgesetz 2021 besteht eine Auskunftspflicht auch für persönliche Daten. Die Weitergabe dieser Daten ist in Hinblick auf diese gesetzliche Verpflichtung gemäß Art. 6e DSGVO zulässig und bedarf nicht der Einwilligung der Betroffenen. Die Betroffenen müssen aber gemäß Art. 13 (3) DSGVO zuvor über die Datenweitergabe informiert werden, weil diese für einen anderen als den ursprünglichen Zweck der Datenerhebung Verwendung finden. Als Verwalter und Verantwortlicher nach der DSGVO unterrichten wir Sie daher gemäß Art. 13 (3) DSGVO über folgende Verwendung Ihrer personenbezogenen Daten: Im Rahmen des Zensus 2021 sind wir verpflichtet, den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder folgende Angaben zu übermitteln: *Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen, Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen*. Sind diese Angaben nicht möglich, müssen wir *Namen und Anschrift der Eigentümer* mitteilen. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 24 ZensG 2021. Die konkreten Lösungsfristen nach dem ZensG 2021 sind von den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder einzuhalten. Darüber hinaus stehen Ihnen die Rechte aus Art. 13 bis 18, 21 und 77 DSGVO zu.

Hinweis für vermietende Eigentümer

Im Falle der Vermietung Ihrer Eigentumswohnung müssen vermietende Wohnungseigentümer auch ihren Mietern vor der Übermittlung der Wohnungs- und Bewohnerdaten im Zuge des Zensus 2021 eine Datenschutzinformation erteilen.

Vorschlag für eine Datenschutzinformation der Mieter

Im Rahmen des Zensus 2021 sind Immobilieneigentümer verpflichtet, den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder neben wohnungsbezogenen Daten auch folgende personenbezogenen Angaben zu übermitteln: *Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen, Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen*.

Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 10 ZensG 2021.

Als Ihr Vermieter unterrichten wir Sie gemäß Art. 13 (3) DSGVO über diese Verwendung Ihrer personenbezogenen Daten. Die konkreten Lösungsfristen nach dem ZensG 2021 sind von den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder einzuhalten.

Darüber hinaus stehen Ihnen die Rechte aus Art. 13 bis 18, 21 und 77 DSGVO zu.