Vertrag zur Auftrags-verarbeitung

nach Art. 28 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

zwischen dem Kunden, der bei Hauserledigt eine Betriebskostenabrechnung bestellt (Vermieter, nachfolgend „Auftraggeber“),

und Hauserledigt, Inhaber Tobias Schulz, Marktstraße 28, 41334 Nettetal, E-Mail abrechnung@hauserledigt.de (nachfolgend „Auftragnehmer“).

Dieser Vertrag ist Bestandteil der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und gilt für jeden Auftrag ab Vertragsschluss. Er kann hier jederzeit abgerufen und als PDF gespeichert werden.

§ 1 Gegenstand und Dauer

(1) Der Auftragnehmer erstellt für den Auftraggeber die Betriebskostenabrechnung nach den AGB. Dabei verarbeitet er personenbezogene Daten, für die der Auftraggeber Verantwortlicher im Sinne von Art. 4 Nr. 7 DSGVO ist.

(2) Der Vertrag gilt für die Dauer des Auftrags und darüber hinaus, solange der Auftragnehmer Daten aus dem Auftrag gespeichert hat (§ 9).

§ 2 Art, Zweck und Umfang der Verarbeitung

(1) Zweck: Entgegennahme und Sichtung der Unterlagen, Zuordnung der Belege, Berechnung der Umlage, Erstellung der Einzelabrechnungen und der Gesamtübersicht, Rückfragen an den Auftraggeber und Berichtigungen.

(2) Art der Verarbeitung: Erheben, Speichern, Auslesen, Ordnen, Verwenden, Übermitteln an den Auftraggeber, Löschen.

(3) Art der Daten: Namen und Anschriften der Mieter (auch neue Anschriften ausgezogener Mieter), Wohnung, Fläche und Nutzungszeiträume, Personenzahl, Vorauszahlungen und gezahlte Beträge, Verbrauchswerte, Bankverbindungen der Mieter, soweit sie für die Auszahlung eines Guthabens angegeben werden, sowie personenbezogene Angaben, die in Belegen, Kontoauszügen und Schreiben des Auftraggebers enthalten sind.

(4) Kategorien betroffener Personen: Mieter und frühere Mieter des Auftraggebers sowie Personen, die in den Unterlagen genannt sind, etwa Ansprechpartner von Dienstleistern.

(5) Besondere Kategorien personenbezogener Daten (Art. 9 DSGVO) werden nicht benötigt. Der Auftraggeber übermittelt nur Unterlagen, die für die Abrechnung erforderlich sind, und

schwärzt nicht benötigte Angaben, soweit ihm das zumutbar ist.

§ 3 Weisungen

(1) Der Auftragnehmer verarbeitet die Daten nur auf dokumentierte Weisung des Auftraggebers. Die Weisungen ergeben sich aus den AGB, der Bestellung und den Mitteilungen des Auftraggebers per E-Mail oder über den Upload-Link. Weisungen in Textform genügen.

(2) Ist der Auftragnehmer der Ansicht, dass eine Weisung gegen Datenschutzrecht verstößt, weist er den Auftraggeber unverzüglich darauf hin und darf die Ausführung bis zur Klärung aussetzen.

(3) Eine Verarbeitung zu anderen Zwecken findet nicht statt, es sei denn, der Auftragnehmer ist gesetzlich dazu verpflichtet; dann teilt er dies dem Auftraggeber vorher mit, soweit das Gesetz es nicht verbietet.

§ 4 Vertraulichkeit

Der Auftragnehmer behandelt die Daten vertraulich. Personen, die Zugang zu den Daten erhalten, werden vorher zur Vertraulichkeit verpflichtet, soweit sie nicht einer gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen.

§ 5 Sicherheit der Verarbeitung

Der Auftragnehmer trifft die technischen und organisatorischen Maßnahmen nach Art. 32 DSGVO, die in Anlage 1 beschrieben sind. Er darf sie weiterentwickeln, solange das Schutzniveau nicht sinkt.

§ 6 Unterauftragsverarbeiter

(1) Der Auftraggeber genehmigt die in Anlage 2 genannten Unterauftragsverarbeiter. Mit ihnen bestehen Verträge, die die Pflichten aus Art. 28 Abs. 3 und 4 DSGVO abbilden.

(2) Will der Auftragnehmer einen Unterauftragsverarbeiter hinzufügen oder ersetzen, aktualisiert er Anlage 2 und informiert Auftraggeber mit laufendem Auftrag vorher per E-Mail. Der Auftraggeber kann innerhalb von 14 Tagen aus wichtigem datenschutzrechtlichem Grund widersprechen; kommt keine Einigung zustande, können beide Seiten den Auftrag kündigen. Bereits gezahlte Vergütung für nicht erbrachte Leistungen wird erstattet.

(3) Werden Daten außerhalb der EU oder des EWR verarbeitet, geschieht dies nur auf Grundlage eines Angemessenheitsbeschlusses, insbesondere des EU-US Data Privacy Framework (Art. 45 DSGVO), oder von EU-Standardvertragsklauseln (Art. 46 Abs. 2 lit. c DSGVO).

§ 7 Unterstützung des Auftraggebers

(1) Wendet sich eine betroffene Person mit einem Anliegen zu ihren Rechten (Art. 15 bis 22 DSGVO) an den Auftragnehmer, leitet er es unverzüglich an den Auftraggeber weiter und beantwortet es nicht selbst. Er unterstützt den Auftraggeber bei der Beantwortung, etwa durch Auskunft, Berichtigung oder Löschung der Daten aus dem Auftrag.

(2) Der Auftragnehmer unterstützt den Auftraggeber bei den Pflichten aus Art. 32 bis 36 DSGVO im Rahmen der ihm vorliegenden Informationen.

(3) Wird dem Auftragnehmer eine Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten aus dem Auftrag bekannt, informiert er den Auftraggeber unverzüglich, möglichst innerhalb von 24 Stunden, per E-Mail mit den Angaben nach Art. 33 Abs. 3 DSGVO, soweit sie ihm vorliegen.

§ 8 Nachweise und Kontrollen

(1) Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber auf Anfrage die Informationen zur Verfügung, die zum Nachweis der Einhaltung dieses Vertrags erforderlich sind, insbesondere eine aktuelle Beschreibung der Maßnahmen nach Anlage 1 und die Nachweise der Unterauftragsverarbeiter (etwa Zertifikate und Prüfberichte).

(2) Reichen diese Informationen nicht aus, kann der Auftraggeber eine Überprüfung durch sich oder einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Prüfer nach rechtzeitiger Anmeldung während der üblichen Geschäftszeiten durchführen, ohne den Betrieb unverhältnismäßig zu stören.

§ 9 Löschung und Rückgabe

(1) Die Ergebnisse (Einzelabrechnungen und Gesamtübersicht) erhält der Auftraggeber per E-Mail.

(2) Die Unterlagen und Ergebnisse bewahrt der Auftragnehmer auf Weisung des Auftraggebers 12 Monate nach Auslieferung auf, damit Rückfragen, Berichtigungen und Nachfragen von Mietern bearbeitet werden können. Danach werden sie gelöscht, einschließlich der Kopien bei Unterauftragsverarbeitern. Der Auftraggeber kann jederzeit eine frühere Löschung verlangen.

(3) Soweit E-Mails des Auftraggebers als Geschäftskorrespondenz gesetzlichen Aufbewahrungspflichten unterliegen (§ 147 AO, § 257 HGB), werden sie bis zum Ablauf dieser Fristen gespeichert und nur noch für diesen Zweck verwendet; Anhänge mit Mieterdaten werden, soweit technisch möglich, gelöscht.

§ 10 Haftung

Für die Haftung gilt Art. 82 DSGVO. Im Übrigen gelten die Haftungsregeln der AGB.

§ 11 Schlussbestimmungen

(1) Bei Widersprüchen zwischen diesem Vertrag und den AGB geht dieser Vertrag in Fragen des Datenschutzes vor.

(2) Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Textform (Art. 28 Abs. 9 DSGVO). Ist eine Bestimmung unwirksam, bleibt der übrige Vertrag wirksam.

(3) Es gilt deutsches Recht.

Anlage 1 – Technische und organisatorische Maßnahmen (Art. 32 DSGVO)

Vertraulichkeit

- Zutritt: Der Auftragnehmer betreibt keine eigenen Server. Die Daten liegen in den Rechenzentren der Unterauftragsverarbeiter nach Anlage 2, die nach anerkannten Standards (etwa ISO/IEC 27001, SOC 2) geprüft sind.
- Zugang: Die Dienstkonten des Auftragnehmers sind mit starken, individuellen Passwörtern und Zwei-Faktor-Authentifizierung geschützt. Arbeitsgeräte haben eine automatische Bildschirmsperre und einen verschlüsselten Datenträger.
- Zugriff: Zugriff auf die Daten hat nur der Inhaber. Kunden laden ihre Unterlagen über einen individuellen, kryptografisch signierten Link hoch, der nur zu ihrem Auftrag gehört. Der Verwaltungsbereich ist durch einen geheimen Schlüssel geschützt.
- Trennung: Die Daten jedes Auftrags werden getrennt unter der Auftragsnummer gespeichert und nur für diesen Auftrag verwendet.

Integrität

- Übertragung: Website, Upload und Verwaltungsbereich sind nur verschlüsselt (HTTPS/TLS) erreichbar.
- Eingabe: Eingänge und Bearbeitungsschritte werden je Auftrag mit Zeitpunkt protokolliert.

Verfügbarkeit und Belastbarkeit

- Die Speicherung erfolgt bei Unterauftragsverarbeitern mit redundanter Infrastruktur.
- Die Ergebnisse werden dem Auftraggeber zugestellt, sodass er eine eigene Kopie besitzt.

Überprüfung

- Die Maßnahmen und die Liste der Unterauftragsverarbeiter werden mindestens einmal jährlich und bei Änderungen der Abläufe überprüft.
- Die Löschung nach § 9 wird regelmäßig kontrolliert.

Anlage 2 – Unterauftragsverarbeiter

- **Cloudflare, Inc.**, 101 Townsend St., San Francisco, CA 94107, USA – Betrieb der Website und des Uploads, Speicherung der hochgeladenen Dateien und Auftragsdaten, Weiterleitung eingehender E-Mails. Grundlage für die Übermittlung: EU-US Data Privacy Framework, ergänzend EU-Standardvertragsklauseln.
- **Google Ireland Limited**, Gordon House, Barrow Street, Dublin 4, Irland – E-Mail-Versand und -Empfang, Ablage der Ergebnisse. Eine Übermittlung an Google LLC, USA, ist möglich; Grundlage: EU-US Data Privacy Framework.
- **Anthropic PBC**, San Francisco, USA – Auslesen und Zuordnen der Belege. Grundlage für die Übermittlung: EU-Standardvertragsklauseln bzw. EU-US Data Privacy Framework.

Stand: November 2026