

Vereinbarung zwischen

Frau / Herrn

Anschrift: _____

- Verantwortlicher - nachstehend Auftraggeber genannt -

Der Auftraggeber versichert in Vollmacht für den Vermieter/Nießbrauchnehmer zu handeln.

und

Firma Ruth Renkes Beratung und Moderation UG (haftungsbeschränkt),
Dresdner Str. 9, 41366 Schwalmtal, Telefon Nr.: 02163 4200

- Auftragsverarbeiter - nachstehend Auftragnehmer genannt -

I. Vertrag zu Auftragsdatenverarbeitung

Präambel

Diese Vereinbarung (Auftrag im Sinne des Art. 28 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)) zur Datenverarbeitung im Auftrag (nachfolgend auch „Datenschutzvertrag“) konkretisiert den zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer bestehenden Dienstleistungsvertrag.

1. Gegenstand und Dauer des Auftrags

(1) Gegenstand

Gegenstand des Auftrags zum Datenumgang ist die Durchführung folgender Aufgaben durch den Auftragnehmer (Definition der Aufgaben):

Erstellung, Zustellung und Führung nachfolgenden Schriftverkehrs zum Zwecke der Abrechnung von Nebenkosten gegenüber Mietvertragsparteien

(2) Dauer

Der Auftrag ist unbefristet erteilt und kann von beiden Parteien mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Die Möglichkeit zur fristlosen Kündigung bleibt hiervon unberührt.

2. Konkretisierung des Auftragsinhalts

(1) Art und Zweck der vorgesehenen Verarbeitung von Daten

Art und Zweck der Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Auftragnehmer für den Auftraggeber sind konkret beschrieben im Dienstleistungsvertrag (s. Nr.1).

(2) Datenverlagerung außerhalb der Europäischen Union

Die Erbringung der vertraglich vereinbarten Datenverarbeitung findet ausschließlich in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum statt.

(3) Art der Daten

Gegenstand der Verarbeitung personenbezogener Daten sind folgende Datenarten/ -kategorien (Aufzählung/Beschreibung der Datenkategorien)

Personenstammdaten

Kommunikationsdaten (z.B. Telefon, E-Mail)

Vertragsstammdaten (Vertragsbeziehung, Produkt- bzw. Vertragsinteresse)

Kundenhistorie

Vertragsabrechnungs- und Zahlungsdaten

Planungs- und Steuerungsdaten

Auskunftsangaben (von Dritten, z.B. Auskunftsteien, oder aus öffentlichen Verzeichnissen)

Daten über Wohnfläche und Verbrauch eines oder mehrerer in einer Wohnung/Haus lebenden Mieters, Haushaltsangehörigen (z.B. Wasser/Abwasser/Heizkosten).

(4) Kategorien betroffener Personen

Die Kategorien der durch die Verarbeitung betroffenen Personen umfassen:

Kunden, Mieter des Eigentümers und gegebenenfalls deren Familien und Haushaltsangehörige

3. Technisch-organisatorische Maßnahmen

(1) Der Auftragnehmer hat die Umsetzung der im Vorfeld der Auftragsvergabe dargelegten und erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen vor Beginn der Verarbeitung, insbesondere hinsichtlich der konkreten Auftragsdurchführung zu dokumentieren und dem Auftraggeber auf Nachfrage zur Prüfung zu übergeben. Bei Akzeptanz durch den Auftraggeber werden die dokumentierten Maßnahmen Grundlage des Auftrags. Soweit die Prüfung/ein Audit des Auftraggebers einen Anpassungsbedarf ergibt, ist dieser einvernehmlich umzusetzen.

(2) Der Auftragnehmer hat die Sicherheit gem. Art. 28 Abs. 3 lit. c, 32 DS-GVO insbesondere in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1, Abs. 2 DS-GVO herzustellen. Insgesamt handelt es sich bei den zu treffenden Maßnahmen um Maßnahmen der Datensicherheit und zur Gewährleistung eines dem Risiko

angemessenen Schutzniveaus hinsichtlich der Vertraulichkeit, der Integrität, der Verfügbarkeit sowie der Belastbarkeit der Systeme. Dabei sind der Stand der Technik, die Implementierungskosten und die Art, der Umfang und die Zwecke der Verarbeitung sowie die unterschiedliche Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen im Sinne von Art. 32 Abs. 1 DS-GVO zu berücksichtigen [Einzelheiten in der Anlage 1 Datenschutz- und Datensicherheitskonzept].

(3) Die technischen und organisatorischen Maßnahmen unterliegen dem technischen Fortschritt und der Weiterentwicklung. Insoweit ist es dem Auftragnehmer gestattet, alternative adäquate Maßnahmen umzusetzen. Dabei darf das Sicherheitsniveau der festgelegten Maßnahmen nicht unterschritten werden. Wesentliche Änderungen sind zu dokumentieren.

4. Berichtigung, Einschränkung und Löschung von Daten

(1) Der Auftragnehmer darf die Daten, die im Auftrag verarbeitet werden, nicht eigenmächtig, sondern nur im Rahmen des erteilten Auftrags berichtigen, löschen oder deren Verarbeitung einschränken. Soweit eine betroffene Person sich diesbezüglich unmittelbar an den Auftragnehmer wendet, wird der Auftragnehmer dieses Ersuchen unverzüglich an den Auftraggeber weiterleiten.

(2) Soweit vom Leistungsumfang umfasst, sind Löschkonzept, Recht auf Vergessenwerden, Berichtigung, Datenportabilität und Auskunft nach dokumentierter Weisung des Auftraggebers unmittelbar durch den Auftragnehmer sicherzustellen.

(3) Falls der Auftragnehmer oder ihm unterstellte Personen, die Zugang zu personenbezogenen Daten haben, welche im Auftrag des Auftraggebers verarbeitet werden, diese aufgrund eigener Rechtspflichten außerhalb der Grenzen des Auftrags und der Weisungen des Auftraggebers verarbeiten, teilt der Auftragnehmer dem Auftraggeber diese Rechtspflichten vor der Verarbeitung mit, sofern das Recht eine solche Mitteilung nicht wegen eines wichtigen öffentlichen Interesses verbietet.

5. Qualitätssicherung und sonstige Pflichten des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer hat zusätzlich zu der Einhaltung der Regelungen dieses Auftrags gesetzliche Pflichten gemäß Art. 28 bis 33 DS-GVO; insofern gewährleistet er insbesondere die Einhaltung folgender Vorgaben:

Schriftliche Bestellung eines Datenschutzbeauftragten, der seine Tätigkeit gemäß Art. 38 und 39 DS-GVO ausübt. Dessen Kontaktdaten werden dem Auftraggeber zum Zweck der direkten Kontaktaufnahme mitgeteilt. Ein Wechsel des Datenschutzbeauftragten wird dem Auftraggeber unverzüglich mitgeteilt.

Als Datenschutzbeauftragte(r) ist beim Auftragnehmer

Herr Klaus Renkes, Dresdner Str. 9, 41366 Schwalmtal

Tel.-Nr.: +49 2163 4200

Fax-Nr.: +49 2163 575 3282

E-Mail: info@renkes24.de

bestellt. Dessen jeweils aktuelle Kontaktdaten sind auf der Homepage des Auftragnehmers leicht zugänglich hinterlegt.

Die Wahrung der Vertraulichkeit gemäß Art. 28 Abs. 3 S. 2 lit. b, 29, 32 Abs. 4 DS-GVO. Der Auftragnehmer setzt bei der Durchführung der Arbeiten nur Beschäftigte ein, die auf die Vertraulichkeit verpflichtet und zuvor mit den für sie relevanten Bestimmungen zum Datenschutz vertraut gemacht wurden. Der Auftragnehmer und jede dem Auftragnehmer unterstellte Person, die Zugang zu personenbezogenen Daten hat, dürfen diese Daten ausschließlich entsprechend der Weisung des Auftraggebers verarbeiten, einschließlich der in diesem Vertrag eingeräumten Befugnisse, es sei denn, dass sie gesetzlich zur Verarbeitung verpflichtet sind.

Die Umsetzung und Einhaltung aller für diesen Auftrag erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen gemäß Art. 28 Abs. 3 S. 2 lit. c, 32 DS-GVO werden gewahrt.

Der Auftraggeber und der Auftragnehmer arbeiten auf Anfrage mit der Aufsichtsbehörde bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zusammen.

Die unverzügliche Information des Auftraggebers über Kontrollhandlungen und Maßnahmen der Aufsichtsbehörde, soweit sie sich auf diesen Auftrag beziehen. Dies gilt auch, soweit eine zuständige Behörde im Rahmen eines Ordnungswidrigkeits- oder Strafverfahrens in Bezug auf die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Auftragsverarbeitung beim Auftragnehmer ermittelt.

Soweit der Auftraggeber seinerseits einer Kontrolle der Aufsichtsbehörde, einem Ordnungswidrigkeits- oder Strafverfahren, dem Haftungsanspruch einer betroffenen Person oder eines Dritten oder einem anderen Anspruch im Zusammenhang mit der Auftragsverarbeitung beim Auftragnehmer ausgesetzt ist, hat ihn der Auftragnehmer nach besten Kräften zu unterstützen.

Nachweisbarkeit der getroffenen technischen und organisatorischen Maßnahmen gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen seiner Kontrollbefugnisse nach Ziffer 7 dieses Vertrages.

6. Unterauftragsverhältnisse

(1) Als Unterauftragsverhältnisse im Sinne dieser Regelung sind solche Dienstleistungen zu verstehen, die sich unmittelbar auf die Erbringung der Hauptleistung beziehen. Nicht hierzu gehören Nebenleistungen, die der Auftragnehmer z.B. als Telekommunikationsleistungen, Post/Transportdienstleistungen, Wartung und Benutzerservice oder die Entsorgung von Datenträgern sowie sonstige Maßnahmen zur Sicherstellung der Vertraulichkeit, Verfügbarkeit, Integrität und Belastbarkeit der Hard- und Software von Datenverarbeitungsanlagen in Anspruch nimmt. Der Auftragnehmer ist jedoch verpflichtet, zur Gewährleistung des Datenschutzes und der Datensicherheit der Daten des Auftraggebers auch bei ausgelagerten Nebenleistungen angemessene und gesetzeskonforme vertragliche Vereinbarungen sowie Kontrollmaßnahmen zu ergreifen.

(2) Der Auftragnehmer darf Unterauftragnehmer (weitere Auftragsverarbeiter) nur nach vorheriger ausdrücklicher schriftlicher bzw. dokumentierter Zustimmung des Auftraggebers beauftragen.

- a) Der Auftraggeber stimmt der Beauftragung der nachfolgenden Unterauftragnehmer (kann durch eine Anlage ersetzt werden) unter der Bedingung einer vertraglichen Vereinbarung nach Maßgabe des Art. 28 Abs. 2-4 DS-GVO zu:
Wärmedienstleister nach Weisung des Auftraggebers und bestehenden Vertragsverhältnisses wie zum Beispiel Brunata-Metrona, Techem, Ista, Extern-Haustechnik oder ähnliche Firmen.
- b) Die Auslagerung auf Unterauftragnehmer oder der Wechsel des bestehenden Unterauftragnehmers sind zulässig, soweit:
 - der Auftragnehmer eine solche Auslagerung auf Unterauftragnehmer dem Auftraggeber eine angemessene Zeit vorab schriftlich oder in Textform anzeigt und – der Auftraggeber nicht bis zum Zeitpunkt der Übergabe der Daten gegenüber dem Auftragnehmer schriftlich oder in Textform Einspruch gegen die geplante Auslagerung erhebt und – eine vertragliche Vereinbarung nach Maßgabe des Art. 28 Abs. 2-4 DS-GVO zugrunde gelegt wird.

(3) Die Weitergabe von personenbezogenen Daten des Auftraggebers an den Unterauftragnehmer und dessen erstmaliges Tätigwerden sind erst mit Vorliegen aller Voraussetzungen für eine Unterbeauftragung gestattet.

(4) Erbringt der Unterauftragnehmer die vereinbarte Leistung außerhalb der EU/des EWR, stellt der Auftragnehmer die datenschutzrechtliche Zulässigkeit durch entsprechende Maßnahmen sicher. Gleiches gilt, wenn Dienstleister im Sinne von Abs. 1 Satz 2 eingesetzt werden sollen.

(5) Eine weitere Auslagerung durch den Unterauftragnehmer bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Hauptauftragnehmers (mind. Textform); sämtliche vertraglichen Regelungen in der Vertragskette sind auch dem weiteren Unterauftragnehmer aufzuerlegen.

7. Kontrollrechte des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat das Recht, im Benehmen mit dem Auftragnehmer Überprüfungen durchzuführen oder durch im Einzelfall zu benennende Prüfer durchführen zu lassen. Er hat das Recht, sich durch Stichprobenkontrollen, die in der Regel rechtzeitig anzumelden sind, von der Einhaltung dieser Vereinbarung durch den Auftragnehmer in dessen Geschäftsbetrieb zu überzeugen.

(2) Der Auftragnehmer stellt sicher, dass sich der Auftraggeber von der Einhaltung der Pflichten des Auftragnehmers nach Art. 28 DS-GVO überzeugen kann. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, dem Auftraggeber auf Anforderung die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und insbesondere die Umsetzung der technischen und organisatorischen Maßnahmen nachzuweisen.

(3) Der Nachweis solcher Maßnahmen, die nicht nur den konkreten Auftrag betreffen, erfolgt durch die Einhaltung genehmigter Verhaltensregeln gemäß Art. 40 DS-GVO; aktuelle Testate, Berichte oder Berichtsauszüge unabhängiger Instanzen (z.B. Wirtschaftsprüfer, Revision, Datenschutzbeauftragter, IT-Sicherheitsabteilung, Datenschutzauditoren, Qualitätsauditoren); eine geeignete Zertifizierung durch IT-Sicherheits- oder Datenschutzaudit (z.B. nach BSI-Grundschutz).

8. Mitteilung bei Verstößen des Auftragnehmers

(1) Der Auftragnehmer unterstützt den Auftraggeber bei der Einhaltung der in den Artikeln 32 bis 36 der DS-GVO genannten Pflichten zur Sicherheit personenbezogener Daten, Meldepflichten bei Datenpannen, Datenschutz-Folgeabschätzungen und vorherige Konsultationen. Hierzu gehören u.a.

- a) die Sicherstellung eines angemessenen Schutzniveaus durch technische und organisatorische Maßnahmen, die die Umstände und Zwecke der Verarbeitung sowie die prognostizierte Wahrscheinlichkeit und Schwere einer möglichen Rechtsverletzung durch Sicherheitslücken berücksichtigen und eine sofortige Feststellung von relevanten Verletzungsereignissen ermöglichen
- b) die Verpflichtung, Verletzungen personenbezogener Daten unverzüglich an den Auftraggeber zu melden
- c) die Verpflichtung, den Auftraggeber im Rahmen seiner Informationspflicht gegenüber dem Betroffenen zu unterstützen und ihm in diesem Zusammenhang sämtliche relevante Informationen unverzüglich zur Verfügung zu stellen
- d) die Unterstützung des Auftraggebers für dessen Datenschutz-Folgenabschätzung
- e) die Unterstützung des Auftraggebers im Rahmen vorheriger Konsultationen mit der Aufsichtsbehörde

(2) Für Unterstützungsleistungen, die nicht in der Leistungsbeschreibung enthalten oder nicht auf ein Fehlverhalten des Auftragnehmers zurückzuführen sind, kann der Auftragnehmer eine Vergütung beanspruchen.

9. Weisungsbefugnis des Auftraggebers

- (1) Mündliche Weisungen bestätigt der Auftraggeber unverzüglich (mind. Textform).
- (2) Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber unverzüglich zu informieren, wenn er der Meinung ist, eine Weisung verstoße gegen Datenschutzvorschriften. Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Durchführung der entsprechenden Weisung solange auszusetzen, bis sie durch den Auftraggeber bestätigt oder geändert wird.

10. Löschung und Rückgabe von personenbezogenen Daten

(1) Kopien oder Duplikate der Daten werden ohne Wissen des Auftraggebers nicht erstellt. Hiervon ausgenommen sind Sicherheitskopien, soweit sie zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Datenverarbeitung erforderlich sind, sowie Daten, die im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten erforderlich sind, sowie Kopien, die zur Durchführung des Auftrages notwendig sind.

(2) Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Arbeiten oder früher nach Aufforderung durch den Auftraggeber — spätestens mit Beendigung der Leistungsvereinbarung — hat der Auftragnehmer sämtliche in seinen Besitz gelangten Unterlagen, erstellte Verarbeitungs- und Nutzungsergebnisse sowie Datenbestände, die im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis stehen, dem Auftraggeber auszuhändigen oder nach vorheriger Zustimmung datenschutzgerecht zu vernichten. Gleiches gilt für Test- und Ausschussmaterial. Das Protokoll der Löschung ist auf Anforderung vorzulegen.

(3) Dokumentationen, die dem Nachweis der auftrags- und ordnungsgemäßen Datenverarbeitung dienen, sind durch den Auftragnehmer entsprechend den jeweiligen Aufbewahrungsfristen über das Vertragsende hinaus aufzubewahren. Er kann sie zu seiner Entlastung bei Vertragsende dem Auftraggeber übergeben.

Schwalmtal, den _____

Auftraggeber

Auftragnehmer

Hinweis zu den Technisch-organisatorischen Maßnahmen

Hinsichtlich der folgenden Punkte gilt das jeweils aktuelle Datenschutz- und Datensicherheitskonzept des Auftragnehmers:

1. Vertraulichkeit (Art. 32 Abs. 1 lit. b DS-GVO)
2. Integrität (Art. 32 Abs. 1 lit. b DS-GVO)
3. Verfügbarkeit und Belastbarkeit (Art. 32 Abs. 1 lit. b DS-GVO)
4. Verfahren zur regelmäßigen Überprüfung, Bewertung und Evaluierung (Art. 32 Abs. 1 lit. D DS-GVO; Art. 25 Abs. 1 DS-GVO)

III. Erteilung des Auftrags an Firma Renkes Beratung und Moderation UG

Dies vorausgeschickt, erteilt der Auftraggeber der Firma Ruth Renkes Beratung und Moderation UG (haftungsbeschränkt), Dresdner Str. 9, 41366 Schwalmtal

den Auftrag,

die Betriebskostenabrechnung(en) zu den nachstehend aufgeführten Kostensätzen auszuführen.

Der Auftraggeber bestätigt ausdrücklich, dass bekannt ist, dass die vorstehend bezeichneten Arbeiten gebührenpflichtig sind und nach der Maßgabe der jeweils aktuellen Gebührenordnung abgerechnet werden; Verweis auf „C. Leistungsumfang“. Über die bloße Erstellung der Betriebskostenabrechnung hinausgehender Schriftverkehr wird zu einem Kostensatz nach Aufwand (Stundensatz) abgerechnet.

Schwalmtal, den

Unterschrift des Auftraggebers

C. Leistungsumfang

Für die nachfolgend aufgelisteten Tätigkeiten werden in der Regel die angegebenen Pauschalbeträge berechnet. Bei außergewöhnlichem Zeitaufwand können diese Pauschalbeträge im Einzelfall überschritten werden.

I. Betriebskostenabrechnungen

1. Bei Aufnahme bzw. Anfertigung der erforderlichen Unterlagen gilt:

- a. Berechnung einer einmaligen Einrichtungsgebühr nach Stundensatz in Höhe von 77,35 € incl. MwSt.
- b. bis zu 4 Einzelabrechnungen, Mindestgebühr pauschal 238,00 € incl. MwSt.
- c. jede weitere Wohneinheit (WE), 5.-12. WE, Einzelabrechnung je 47,60 € incl. MwSt.
- d. bei mehr als 12 Wohneinheiten, 5.-ff. WE, Einzelabrechnung je 44,60 € incl. MwSt.

Bei größerer Anzahl ist eine vorher festzulegende Sondervereinbarung möglich.

2. Die vorgenannten Kosten der Anfertigung beziehen sich nur auf die reine Erstellung der Abrechnung sowie die Fertigung der Begleitschreiben an die Mieter. Voraussetzung ist, dass sämtliche relevanten Unterlagen aufbereitet und vorsortiert zur Verfügung gestellt werden.

3. Soweit die Voraussetzungen gem. Ziff. C. I. Nr. 2) nicht vorliegen, werden nachfolgende weitere Leistungen vom Auftragnehmer nach Zeit und Aufwand unter Zugrundelegung des Stundensatzes in Höhe von 77,35 € incl. MwSt. in Rechnung gestellt:

- a. Sichtung und Prüfung der nicht vorsortierten Abrechnungsunterlagen
- b. Sichtung und Prüfung der verwendeten Verteilerschlüssel
- c. Sichtung und Prüfung der angegebenen Mieterangaben (Personen, m²-Flächen)
- d. Ergebende notwendige weitere Korrespondenz, die sich aus der Erstellung der Abrechnung der Betriebskosten ergibt.

Schwalmtal, Januar 2025