

Vertrag zur Auftragsverarbeitung

gemäß Art. 28 DSGVO

Prospector – Kessel & Code UG (haftungsbeschränkt)

Zwischen den Parteien

Verantwortlicher (Auftraggeber):

Firma / Name: _____

Anschrift: _____

vertreten durch: _____

– nachfolgend „Verantwortlicher“ –

und

Auftragsverarbeiter (Auftragnehmer):

Kessel & Code UG (haftungsbeschränkt), Rotebühlplatz 15, 70178 Stuttgart, vertreten durch die Geschäftsführer Armin Sanjari und David Otto – nachfolgend „Auftragsverarbeiter“ –

wird der folgende Vertrag zur Auftragsverarbeitung (nachfolgend „Vertrag“) geschlossen. Er konkretisiert die datenschutzrechtlichen Pflichten aus dem zwischen den Parteien bestehenden Hauptvertrag über die Nutzung der SaaS-Anwendung Prospector (nachfolgend „Hauptvertrag“).

§ 1 Gegenstand und Dauer

(1) Gegenstand des Vertrags ist die Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Auftragsverarbeiter im Auftrag des Verantwortlichen im Rahmen der Nutzung von Prospector. Der Auftragsverarbeiter verarbeitet die Daten ausschließlich zur Erbringung der im Hauptvertrag vereinbarten Leistungen.

(2) Die Laufzeit dieses Vertrags entspricht der Laufzeit des Hauptvertrags. Er endet automatisch mit dessen Beendigung, unbeschadet fortbestehender Pflichten (insbesondere zur Löschung).

§ 2 Art, Umfang und Zweck der Verarbeitung

(1) Art und Zweck: Automatisierte Prüfung von Immobilien-Kaufunterlagen (Due Diligence) durch Lesen, Abgleichen und strukturierte Auswertung hochgeladener Dokumente sowie Erstellung eines Reports einschließlich automatisierter Marktwert-Einwertung.

(2) Art der personenbezogenen Daten (typischerweise):

- Stammdaten und Kontaktdaten (z. B. Name, Anschrift der in den Unterlagen genannten Personen wie Eigentümer, Verkäufer);
- in den hochgeladenen Unterlagen enthaltene Angaben (z. B. Grundbuch-, Eigentums-, Objekt- und Vertragsdaten);
- Nutzungs- und Kontodaten des Verantwortlichen und seiner Nutzer.

(3) Kategorien betroffener Personen: Eigentümer, (Mit-)Verkäufer und Käufer, in den Unterlagen genannte Dritte, Mandanten des Verantwortlichen sowie Nutzer des Verantwortlichen.

(4) Besondere Kategorien personenbezogener Daten (Art. 9 DSGVO) sind nicht Gegenstand der beauftragten Verarbeitung; der Verantwortliche wird solche Daten nicht hochladen, soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart.

§ 3 Weisungsrecht

(1) Der Auftragsverarbeiter verarbeitet personenbezogene Daten ausschließlich auf dokumentierte Weisung des Verantwortlichen, einschließlich in Bezug auf die Übermittlung in Drittländer, sofern nicht eine gesetzliche Verpflichtung besteht.

(2) Die Weisungen werden durch diesen Vertrag und den Hauptvertrag festgelegt. Einzelweisungen sind in Textform zu erteilen. Hält der Auftragsverarbeiter eine Weisung für rechtswidrig, informiert er den Verantwortlichen unverzüglich.

§ 4 Vertraulichkeit

Der Auftragsverarbeiter setzt zur Verarbeitung nur Personen ein, die zur Vertraulichkeit verpflichtet oder einer angemessenen gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen. Die Verpflichtung besteht auch nach Beendigung der Tätigkeit fort.

§ 5 Technische und organisatorische Maßnahmen (Art. 32 DSGVO)

(1) Der Auftragsverarbeiter trifft geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz der Daten. Diese sind in Anlage 1 beschrieben.

(2) Insbesondere gilt: Der Betrieb der technischen Infrastruktur (Cloud, KI, Hosting) erfolgt durch die mit dem Auftragsverarbeiter verbundene IT-WINGS GmbH als Unterauftragsverarbeiter. Die KI-gestützte Analyse erfolgt über Google Gemini (Google Cloud / Vertex AI), das Hosting über Hetzner auf Servern in Deutschland. Die hochgeladenen Unterlagen werden nicht zum Training von KI-Modellen verwendet; es gelten die Datenverarbeitungsbedingungen von Google Cloud. Verschlüsselte Übertragung (TLS); rollenbasierte Zugriffskontrolle; Protokollierung.

(3) Die Maßnahmen unterliegen dem technischen Fortschritt; der Auftragsverarbeiter darf sie fortentwickeln, sofern das Schutzniveau nicht unterschritten wird.

§ 6 Unterauftragsverarbeiter

(1) Der Verantwortliche erteilt die allgemeine Genehmigung zum Einsatz der in Anlage 2 genannten Unterauftragsverarbeiter. Der Auftragsverarbeiter verpflichtet Unterauftragsverarbeiter auf ein dem vorliegenden Vertrag im Wesentlichen entsprechendes Datenschutzniveau (Art. 28 Abs. 4 DSGVO).

(2) Über beabsichtigte Änderungen (Hinzuziehung oder Austausch) informiert der Auftragsverarbeiter den Verantwortlichen rechtzeitig in Textform. Der Verantwortliche kann aus wichtigem datenschutzrechtlichen Grund innerhalb von 14 Tagen widersprechen.

§ 7 Unterstützung des Verantwortlichen

(1) Der Auftragsverarbeiter unterstützt den Verantwortlichen im Rahmen des Möglichen bei der Erfüllung von Anfragen und Rechten betroffener Personen (Art. 12–23 DSGVO) sowie bei den Pflichten aus Art. 32–36 DSGVO (Sicherheit, Meldung von Verletzungen, Datenschutz-Folgenabschätzung).

(2) Wendet sich eine betroffene Person unmittelbar an den Auftragsverarbeiter, leitet dieser die Anfrage unverzüglich an den Verantwortlichen weiter.

§ 8 Meldung von Datenschutzverletzungen

Der Auftragsverarbeiter meldet dem Verantwortlichen Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten unverzüglich nach Bekanntwerden und unterstützt ihn bei dessen Melde- und Benachrichtigungspflichten (Art. 33, 34 DSGVO).

§ 9 Kontrollrechte und Nachweise

(1) Der Auftragsverarbeiter stellt dem Verantwortlichen die zum Nachweis der Einhaltung der Pflichten aus Art. 28 DSGVO erforderlichen Informationen zur Verfügung und ermöglicht Überprüfungen.

(2) Nachweise können auch durch aktuelle Zertifikate, Testate oder Berichte geführt werden. Vor-Ort-Kontrollen sind mit angemessener Vorankündigung und ohne Störung des Betriebsablaufs zulässig.

§ 10 Löschung und Rückgabe

(1) Nach Abschluss der Verarbeitung löscht der Auftragsverarbeiter die personenbezogenen Daten nach Wahl des Verantwortlichen oder gibt sie zurück, sofern keine gesetzliche Aufbewahrungspflicht besteht.

(2) Unbeschadet dessen werden hochgeladene Unterlagen und erstellte Reports spätestens 12 Monate nach ihrer Erstellung automatisch gelöscht, sofern der Verantwortliche sie nicht bereits zuvor löscht. Übliche Backups werden im Rahmen der regulären Backup-Zyklen überschrieben.

§ 11 Haftung

Die Haftung richtet sich nach Art. 82 DSGVO und den Regelungen des Hauptvertrags. Im Verhältnis der Parteien gelten die Haftungsregelungen der AGB (§ 11) ergänzend, soweit gesetzlich zulässig.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Bei Widersprüchen zwischen diesem Vertrag und dem Hauptvertrag gehen hinsichtlich des Datenschutzes die Regelungen dieses Vertrags vor.

(2) Änderungen bedürfen der Textform. Es gilt deutsches Recht. Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen unberührt.

Unterschriften

Ort, Datum: _____

Verantwortlicher (Auftraggeber)

Kessel & Code UG (haftungsbeschränkt) – Auftragsverarbeiter

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

Vertraulichkeit

- Zutrittskontrolle: Serverbetrieb in Rechenzentren in Deutschland mit Zutrittsschutz (über Hosting-Anbieter).
- Zugangskontrolle: individuelle Benutzerkonten, Passwortrichtlinien.
- Zugriffskontrolle: rollenbasiertes Berechtigungskonzept, Beschränkung auf das Erforderliche (need-to-know).
- Trennungskontrolle: mandantenfähige Trennung der Daten der Nutzer.

Integrität

- Übertragungskontrolle: Verschlüsselung der Datenübertragung (TLS).
- Eingabekontrolle: Protokollierung von Zugriffen und wesentlichen Verarbeitungsvorgängen.
- Keine Nutzung der Inhalte zum Training von KI-Modellen.

Verfügbarkeit und Belastbarkeit

- Regelmäßige Datensicherung (Backups); Schutz vor Verlust und unbefugter Veränderung.
- Schutzmaßnahmen gegen Angriffe (z. B. Firewalls, Aktualisierung von Systemen).

Verfahren zur regelmäßigen Überprüfung

- Datenschutz-Management und regelmäßige Überprüfung der Maßnahmen.
- Auftragskontrolle: vertragliche Bindung von Unterauftragsverarbeitern nach Art. 28 DSGVO.

Anlage 2 – Genehmigte Unterauftragsverarbeiter

Der Verantwortliche genehmigt den Einsatz folgender Unterauftragsverarbeiter:

Anbieter	Leistung	Ort der Verarbeitung	Garantie / Grundlage
IT-WINGS GmbH, Rotebühlplatz 15, 70178 Stuttgart	Betrieb der technischen Infrastruktur (Cloud, KI, Hosting) im Auftrag	Deutschland / EU	AVV Art. 28 DSGVO
Google Ireland Ltd. / Google Cloud (Gemini, BigQuery) – eingesetzt über IT-WINGS	KI-gestützte Dokumentenanalyse (Vertex AI/Gemini, kein Training), Datenverarbeitung	EU (ggf. USA)	AVV, EU-U.S. DPF / SCC (Art. 46)
Hetzner Online GmbH, Gunzenhausen – eingesetzt über IT-WINGS	Hosting/Serverbetrieb	Deutschland	AVV Art. 28 DSGVO
PriceHubble AG, Zürich – eingesetzt über IT-WINGS	Automatisierte Marktwert- Einwertung	Schweiz	Angemessenheitsbeschluss Art. 45 DSGVO

Hinweis zur Infrastruktur: Die technische Infrastruktur und die eingesetzten Dienste (Cloud, KI, Hosting, Marktwert-Einwertung) werden durch die IT-WINGS GmbH betrieben bzw. beauftragt, ein mit dem Auftragsverarbeiter verbundenes Unternehmen (gemeinsame Geschäftsführung durch Armin Sanjari). IT-WINGS setzt hierfür Google Cloud (Gemini, BigQuery), Hetzner und PriceHubble ein. Zwischen dem Auftragsverarbeiter und IT-WINGS besteht ein gesonderter Vertrag zur Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO.

Hinweis zur Zahlungsabwicklung: Die Zahlungsabwicklung erfolgt über Stripe, dessen Zugang über die IT-WINGS GmbH betrieben wird. Sie erfolgt außerhalb der beauftragten Verarbeitung der hochgeladenen Unterlagen; Stripe tritt für die Zahlungsdaten regelmäßig als eigenständig Verantwortlicher auf. Die Einzelheiten sind in der Datenschutzerklärung dargestellt.