

Dienstleistungsvertrag zur Erbringung von Monitoringleistungen

zwischen

der **Health Care Monitoring GmbH**, Steinriede 14, 30827 Garbsen

-im Folgenden: „**Auftragnehmer**“

und

der

im Folgenden: „**Auftraggeber**“

Auftragnehmer werden auch als „**Partei**“ und gemeinsam als „**Parteien**“ bezeichnet.

Präambel

Der Auftragnehmer betreibt ein Unternehmen, das auf das Erstellen von Unternehmensanalysen, Unternehmensberatung in der Gesundheitswirtschaft, Monitoring sowie Risk Management spezialisiert ist. Der Auftraggeber ist Eigentümer einer oder mehrerer Immobilien, in der Pflegeeinrichtungen, Seniorenwohnanlagen oder Ähnliches betrieben wird. Der Auftraggeber möchte den Auftragnehmer mit der Erstellung eines jährlichen Monitoring-Berichts zu den jeweiligen Immobilien beauftragen. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die Erbringung von entgeltlichen Monitorleistungen auf der Grundlage der vom Auftraggeber gelieferten Daten.
- (2) Vertragsbestandteile sind
 1. dieser Vertrag
 2. Checkliste für die Berichterstellung (Anlage 1)
 3. eine Mustervollmacht zur direkten Ansprache des Betreibers (Anlage 2)
 4. eine Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung (Anlage 3)

§ 2 Leistungspflichten des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich gegenüber dem Auftraggeber, Monitoringleistungen zu erbringen. Diese Dienstleistungen umfassen insbesondere
 1. die jährliche Erstellung eines Monitoringberichtes für die Immobilie,
 2. den kontinuierlichen Aufbau eines sog. „**BIMS** Report System“ für den Auftraggeber, das im Wesentlichen Informationen zum **B**etreiber der Immobilie, zur **I**mmobilie selbst, zum **M**anagement der Immobilie und zum **S**tandort der Immobilie enthält (zusammen „**BIMS**“),
 3. die Zurverfügungstellung einer Fragenkatalogs für den Betreiber der Einrichtung zur Abfrage weiterer wesentlicher Informationen.
- (2) Der Monitoringbericht enthält mindestens
 1. grundlegende Informationen zu den vertraglichen Verhältnissen in Bezug auf die Immobilie und den Betrieb („Grundlegende Vertragsinformationen“),
 2. eine Chance-Risiko-Analyse basierend auf dem „BIMS Report System“. Der Monitoringbericht enthält insoweit die folgenden Informationen:

- a) betriebswirtschaftliche Faktoren und Kennzahlen der Immobilie
 - b) Informationen zur Immobilie nebst Ergebnis einer vom Auftraggeber durchgeführten jährlichen Besichtigung (vgl. dazu § 3 Abs. 6 im Detail),
 - c) Ergebnisse einer Befragung des Managements der Immobilie und ggf. des Betreibers, soweit diese an einer Befragung mitgewirkt haben,
 - d) Dynamische Analyse des Standortes (Makro-/ Mikroanalyse)
 - e) Ausblick unter Berücksichtigung einer Trendermittlung,
3. eine Übersicht häufig gestellter Fragen zum Monitoringbericht nebst entsprechender Antworten sowie
 4. Erläuterungen zu den im Monitoringbericht verwendeten Fachbegriffe.
- (3) Der Monitoringbericht wird dem Auftraggeber digital auf der Plattform www.healthcare-monitoring.de zur Verfügung gestellt.
 - (4) Angaben, die über den in § 2 Abs. 2 genannten Umfang hinausgehen, können in dem Monitoringbericht nur aufgenommen werden, wenn dies vom Auftraggeber gesondert unter Vereinbarung einer Vergütung beauftragt worden ist.
 - (5) Der Auftraggeber kann den Auftragnehmer zusätzlich damit beauftragen, ihn bei Verhandlungen über den Abschluss von Pachtverträgen zu beraten. Insoweit ist eine gesonderte Verfügung zu vereinbaren.
 - (6) Der Auftraggeber kann den Auftragnehmer zusätzlich damit beauftragen, ihn bei der Standortsuche beratend zu unterstützen. Insoweit ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.
 - (7) Der Auftraggeber kann den Auftragnehmer zusätzlich mit Sonder-, Wettbewerbs- und Marktanalysen und/oder mit der Erstellung bestimmter Betreiberkonzepte beauftragen. Die konkreten Leistungspflichten sind gesondert zu vereinbaren. Diese Dienstleistungen sind gesondert zu vergüten.
 - (8) Der Auftragnehmer stellt die für die Erbringung der Dienstleistungen notwendigen Geräte, Software und Fachkenntnisse zur Verfügung, sofern nicht anders vereinbart.
 - (9) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich der Leistung Dritte zu bedienen.
 - (10) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, seine Leistungen unbefangen zu erbringen und Daten neutral zu interpretieren. Mögliche Risiken, die erfasst werden, werden daher unabhängig vom Betreiber und/oder einzelnen Eigentümern sowie unabhängig von hiervon divergierenden Interessen seitens des Auftragnehmers neutral abgebildet. Ein nicht zu ermittelndes Restrisiko ist jeder Prognose immanent.

§ 3 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer alle Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die er für die Erbringung der in § 2 genannten Dienstleistungen benötigt. Hierbei handelt es sich insbesondere um einen aktuellen Bericht über den technischen Zustand der jeweiligen Immobilie, um Betreiberinformationen, vollständige Unterlagen zu der jeweiligen Immobilie oder den Immobilien (sofern voneinander getrennte Objekte zu einem Pachtvertrag angepachtet/angemietet werden) (z.B. Pachtverträge, Bürgschaften, Patronatserklärungen, Versicherungsnachweise und aktuelle Höhe der Rücklagen). Weitere Details zu den erforderlichen Unterlagen sind der als Anlage 1 beigefügten Checkliste für die Berichterstellung zu entnehmen.
- (2) Der Auftraggeber ist weiterhin verpflichtet, für die Erbringung der Dienstleistungen erforderlichen Informationen und Unterlagen beim jeweiligen Betreiber abzufragen und diese

dem Auftragnehmer unverzüglich weiterzuleiten. Alternativ kann der Auftraggeber den Auftragnehmer bevollmächtigen, die Informationen und Unterlagen unmittelbar bei jeweiligen Betreiber abzufragen. Insoweit hat der Auftraggeber die als Anlage 2 beifügte Mustervollmacht zu verwenden.

- (3) Für den Fall, dass bestimmte Informationen über jeweilige Immobilie auf Wunsch des Auftraggebers oder des Betreibers nicht in den Monitoringbericht aufgenommen werden sollen, hat der Auftraggeber dies dem Auftragnehmer schriftlich mitzuteilen. Auswirkungen auf die Vergütung hat dies nicht.
- (4) Der Auftraggeber stimmt zu, dass auch ein etwaiger Beirat Informationen und Unterlagen dem Auftragnehmer unmittelbar zur Verfügung stellen darf.
- (5) Sollte sich die Daten und Unterlagen nach Übergabe an den Auftragnehmer ändern, ist der Auftraggeber verpflichtet, den Auftragnehmer über die Änderungen zu informieren.
- (6) Der Auftraggeber ist verpflichtet, nach vorheriger Abstimmung mit dem Auftragnehmer eine jährliche Besichtigung der Immobilie oder Immobilien zwecks Aufnahme von wertbeeinflussenden Faktoren durchzuführen. Er kann den Auftragnehmer mit der Durchführung dieser Besichtigung beauftragen. Dies ist zusätzlich mit 1.000,00 EUR pro Tag der Besichtigung zuzüglich Umsatzsteuer zu vergüten. Eine Berichterstellung ist inbegriffen
- (7) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer jeweils zu Beginn eines Monats über die Anzahl der Immobilien und der dort enthaltenen Wohnungseinheiten zu informieren, die in dem kontinuierlichen „BIMS Report System“ und in dem Monitoringbericht berücksichtigt werden sollen.

§ 4 Vergütung

- (1) Der Auftragnehmer erhält für jede Wohnungseinheit einen Betrag i.H.v. 4,20 EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Handelt es sich um mindestens 100 Wohneinheiten oder sind den Immobilien mindestens 100 Eigentümer zuzurechnen, so beträgt die monatliche Vergütung 500,00 EUR inklusive Umsatzsteuer.
- (2) Der Auftragnehmer erhält eine monatliche Rechnung. Die Vergütung ist mit Rechnungstellung fällig.
- (3) Eine Rabattierung wird dem Auftraggeber in Höhe von _____ eingeräumt. Diese ist zeitlich befristet und gilt nur für das 1. Jahr.

§ 5 Vertragsdauer und Kündigung

- (1) Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und hat eine Mindestlaufzeit von drei Jahren.
- (2) Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann der Vertrag von den Parteien mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres ordentlich gekündigt werden.
- (3) Wird der Vertrag nicht gekündigt, verlängert dieser sich automatisch um ein Jahr weiter.
- (4) Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 6 Haftung

- (1) Der Auftragnehmer haftet gegenüber dem Auftraggeber bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen auf Schadensersatz.
- (2) In sonstigen Fällen haftet der Auftragnehmer – soweit in Abs. 3 nicht abweichend geregelt – nur bei Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Auftraggeber regelmäßig

vertrauen darf (sog. Kardinalpflicht), und zwar beschränkt auf den Ersatz des vorhersehbaren und typischen Schadens.

- (3) In allen übrigen Fällen ist die Haftung des Auftragnehmers vorbehaltlich der Regelung in Abs. 4 ausgeschlossen. Insbesondere haftet der Auftragnehmer nicht für Schäden, die aus vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten falschen Daten entstehen. Ebenso besteht keine Haftung für veränderte wirtschaftliche oder politische Daten. Auch wird keine Haftung für die Richtigkeit öffentlich zur Verfügung gestellten Daten übernommen.
- (4) Die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt von den vorstehenden Haftungsbeschränkungen und -ausschlüssen unberührt.

§ 7 Datenschutz und Datensicherheit

- (1) Die Parteien verpflichten sich, personenbezogene Daten nicht unbefugt zu verarbeiten. Die datenschutzrechtlichen Vorschriften (insbesondere die DSGVO und das BDSG) sind zu wahren.
- (2) Einzelheiten zum Datenschutz ergeben sich aus der als Anlage 3 beigefügten Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung.
- (3) Die von dem Auftragnehmer während des Vertragsverhältnisses erstellten Berichte, Datenbanken und Auswertungen verbleiben im Eigentum des Auftragnehmers.

§ 8 Vertraulichkeit

- (1) Der Auftragnehmer hat die übermittelten Daten vertraulich zu behandeln und darf diese nicht an Dritte weitergeben.
- (2) Der Auftraggeber darf die vom Auftragnehmer übersandten Berichte ausschließlich dafür verwenden, die einzelnen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft zu informieren. Die Berichte dienen ausschließlich zur Analyse und Chancen- & Risikoeinschätzung der jeweiligen Pflegeeinrichtung. Eine Weitergabe der Berichte an unbeteiligte Dritte ist untersagt.
- (3) Der Parteien sind verpflichtet, Ihre Mitarbeiter zur Vertraulichkeit zu verpflichten. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, etwaige Unterauftragnehmer zur Vertraulichkeit zu verpflichten.
- (4) Die Vertraulichkeitsregelungen gelten nach Ende des Vertragsverhältnisses fort.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt.
- (3) Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Hannover, soweit dies gesetzlich zulässig.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Checkliste für die Berichterstellung |
| Anlage 2 | Mustervollmacht zur direkten Ansprache des Betreibers |
| Anlage 3 | Auftragsvereinbarungsvertrag |

.....
Ort, Datum

.....
Health Care Monitoring GmbH

.....
Ort, Datum

.....
Auftraggeber

Anlage 1
zum Dienstleistungsvertrag
zur Erbringung von Monitoringleistungen

Checkliste für die Berichterstellung

Checkliste relevanter Unterlagen für die Erstellung eines Monitoringberichts		
1	Pachtverträge samt allen möglichen Nachträgen bzw. relevanten Anlagen, wie z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • Patronatserklärungen • Bürgschaften • Sicherheiten • Abtretung Investitionskosten • Kaufvertrag • Verwaltervertrag 	<input type="checkbox"/>
2	Aktuelle Pacht- bzw. Miethöhe, Änderungs- bzw. Erhöhungsanzeige	<input type="checkbox"/>
3	Flächenberechnung des Gebäudes und des Grundstücks (Verkehrsfläche, bebaute Fläche, freie Fläche)	<input type="checkbox"/>
4	Vollständig ausgefüllte Checkliste zum jeweiligen Objekt mit Datum der Besichtigung sowie Name und Unterschrift des zuständigen Mitarbeiters	<input type="checkbox"/>
5	Übergabeprotokoll/ Unterlagen, die den Pachtbeginn bzw. das Übergabedatum bestätigen	<input type="checkbox"/>
6	Zahlungsmoral des Betreibers/ Zahlungsschwierigkeiten seit wann? Anderweitige Schwierigkeiten mit dem Betreiber	<input type="checkbox"/>
7	Rückmeldungen des Betreibers gemäß vertraglicher Monitoringpflicht. Unterlagen sind je nach Vertragsgestaltung von der Verwaltung der WEG oder von der Health Care Monitoring GmbH anzufordern	<input type="checkbox"/>
8	Versicherungen: es werden zwei Informationen benötigt: <ol style="list-style-type: none"> 1) Bestehen der Versicherungsschutzes aller relevanten Versicherungen für das laufende Jahr und dessen Nachweisung 2) Versicherungsschutz/ jeweilige Deckungssumme ist derzeit ausreichend 	<input type="checkbox"/>
9	Aktueller Wirtschaftsplan/Investitionsplan zum jeweiligen Objekt mit Angaben der Instandhaltungsrücklage: Höhe pro m ² /pro Monat ggf. pro Jahr im Zeitraum 1-5 Pachtjahre sowie ab dem 6. Pachtjahr; ggf. Bestehen einer Sonderumlage samt deren aktueller Höhe	<input type="checkbox"/>
10	Sonstige relevante Informationen	<input type="checkbox"/>

**Anlage 2
zum Dienstleistungsvertrag
zur Erbringung von Monitoringleistungen**

Vollmacht

Die (im Folgenden: „**Vollmachtgeber**“) ist Eigentümerin der nachfolgenden bezeichneten Immobilien, in denen Pflegeeinrichtungen, Seniorenwohnanlagen oder Ähnliches betrieben werden. Für jede (s) Immobilie/Objekt wird eine gesonderte Vollmacht ausgestellt. Der Betreiber ist ebenfalls genannt:

Immobilie:

Betreiber:

Der Vollmachtgeber hat die Health Care Monitoring GmbH, Steinriede 14, 30827 Garbsen (im Folgenden: „**Bevollmächtigter**“) mit der Erbringung von Monitoringleistungen beauftragt

Danach ist der Vollmachtgeber/Auftraggeber verpflichtet, dem Bevollmächtigten alle Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die er für die Erbringung der Monitoringleistungen benötigt. Allerdings befindet sich ein Teil dieser Informationen und Unterlagen beim Betreiber. Alternativ kann der Auftraggeber den Auftragnehmer bevollmächtigen, die Informationen und Unterlagen unmittelbar beim jeweiligen Betreiber abzufragen.

Der Vollmachtgeber bevollmächtigt daher den Bevollmächtigten alle Informationen und Unterlagen unmittelbar beim Betreiber bzw. den Betreibern einzuholen und abzufragen sowie, je nach Beauftragung, ggf. eine Objektbegehung beim Betreiber durchzuführen.

Der Vollmachtgeber informiert den Betreiber bzw. die Betreiber über diese Vollmacht.

.....

.....

Ort, Datum

(Vollmachtgeber)

Anlage 3
zum Dienstleistungsvertrag
zur Erbringung von Monitoringleistungen

Auftragsverarbeitungsvertrag

Vertrag über die Verarbeitung personenbezogener Daten im Auftrag eines Verantwortlichen
gemäß Art. 28 DSGVO

zwischen

als Verantwortlicher - nachfolgend "**Auftraggeber**" genannt –

und der **Health Care Monitoring GmbH**, Steinriede 14, 30827 Garbsen

als Auftragsverarbeiter - nachfolgend "**Auftragnehmer**" genannt –

- Auftraggeber und Auftragnehmer nachfolgend jeder auch "Partei" und gemeinsam "Parteien" -

Präambel

Der Auftragnehmer erbringt für den Auftraggeber Leistungen im Bereich Monitoring gemäß Dienstleistungsvertrag zur Erbringung von Monitoringleistungen vom (im Folgenden: "**Hauptvertrag**"). Teil der Durchführung des Hauptvertrags ist die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Sinne der Datenschutzgrundverordnung ("**DSGVO**"). Zur Erfüllung der Anforderungen der DSGVO an derartige Konstellationen schließen die Parteien den nachfolgenden Vertrag, dessen Erfüllung nicht gesondert vergütet wird, sofern dies nicht ausdrücklich vereinbart ist.

§ 1 Gegenstand/Umfang der Beauftragung

- (1) Die Zusammenarbeit der Parteien nach Maßgabe des Hauptvertrages bringt es mit sich, dass der Auftragnehmer Zugriff auf personenbezogene Daten des Auftraggebers (nachfolgend "**Auftraggeberdaten**") erhält und diese ausschließlich im Auftrag und nach Weisung des Auftraggebers im Sinne von Art. 4 Nr. 8 und Art. 28 DSGVO verarbeitet.
- (2) Die Verarbeitung von Auftraggeber-Daten durch den Auftragnehmer erfolgt ausschließlich in der Art, dem Umfang und zu dem Zweck wie in **Anlage 3.1** zu diesem Vertrag spezifiziert; die Verarbeitung betrifft ausschließlich die darin bezeichneten Arten personenbezogener Daten und Kategorien betroffener Personen. Die Dauer der Verarbeitung entspricht der Laufzeit des Hauptvertrages.
- (3) Dem Auftragnehmer ist eine abweichende oder über die Festlegungen in den **Anlagen 3.1** hinausgehende Verarbeitung von Auftraggeberdaten untersagt.
- (4) Die Verarbeitung der Auftraggeberdaten findet ausschließlich im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland, in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum statt. Jede Verlagerung in ein Drittland

bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers und darf nur erfolgen, wenn die besonderen Voraussetzungen der Art. 44 bis 49 DSGVO erfüllt sind.

- (5) Die Bestimmungen dieses Vertrages finden Anwendung auf alle Tätigkeiten, die mit dem Hauptvertrag in Zusammenhang stehen und bei denen der Auftragnehmer und seine Beschäftigten oder durch den Auftragnehmer Beauftragte mit personenbezogenen Daten in Berührung kommen, die vom Auftraggeber stammen oder für den Auftraggeber erhoben wurden.

§ 2 Weisungsbefugnisse des Auftraggebers

- (1) Der Auftragnehmer verarbeitet die Auftraggeberdaten nur im Rahmen der Beauftragung und ausschließlich im Auftrag und nach Weisung des Auftraggebers i.S.v Art. 28 DSGVO (Auftragsverarbeitung), dies gilt insbesondere in Bezug auf die Übermittlung personenbezogener Daten in ein Drittland oder an eine internationale Organisation. Der Auftraggeber hat insoweit das alleinige Recht, Weisungen über Art, Umfang, und Methode der Verarbeitungstätigkeiten zu erteilen (nachfolgend auch "**Weisungsrecht**"). Wird der Auftragnehmer durch das Recht der Europäischen Union oder der Mitgliedstaaten, dem er unterliegt, zu weiteren Verarbeitungen verpflichtet, teilt er dem Auftraggeber diese rechtlichen Anforderungen vor der Verarbeitung mit.
- (2) Weisungen werden vom Auftraggeber grundsätzlich schriftlich erteilt; mündlich erteilte Weisungen sind vom Auftragnehmer schriftlich zu bestätigen. Weisungen sollen im Regelfall von dem Weisungsberechtigten des Auftraggebers oder dessen Stellvertreter erteilt werden. Derzeit fungieren auf Seiten des Auftraggebers folgende Personen als Weisungsberechtigter und als dessen Stellvertreter:

Weisungsberechtigter:

Stellvertreter:

In dringenden Fällen darf der Auftraggeber aber auch jedem anderen Beschäftigten des Auftragnehmers entsprechende Weisungen erteilen, sofern weder der Empfangsberechtigte noch sein Stellvertreter für den Auftraggeber erreichbar waren. Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer einen Wechsel in der Person des Weisungsberechtigten oder des Stellvertreters möglichst frühzeitig anzeigen

- (3) Die Parteien vereinbaren als Empfangsberechtigten für Weisungen auf Seiten des Auftragnehmers folgende Person:

Empfangsberechtigter:

Stellvertreter:

Ein Wechsel in der Person des Empfangsberechtigten oder des Stellvertreters bzw. deren dauerhafte Verhinderung hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber möglichst frühzeitig schriftlich unter Benennung eines Vertreters mitzuteilen.

- (4) Ist der Auftragnehmer der Ansicht, dass eine Weisung des Auftraggebers gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen verstößt, hat er den Auftraggeber unverzüglich darauf hinzuweisen. Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Durchführung der betreffenden Weisung solange auszusetzen, bis diese durch den Auftraggeber bestätigt oder geändert wird.

§ 3 Schutzmaßnahmen des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die gesetzlichen Bestimmungen über den Datenschutz zu beachten und die aus dem Bereich des Auftraggebers erlangten Informationen nicht an Dritte weiterzugeben oder deren Zugriff auszusetzen. Unterlagen und Daten sind gegen die Kenntnisnahme durch Unbefugte unter Berücksichtigung des Stands der Technik zu sichern.
- (2) Ferner wird der Auftragnehmer alle Personen, die von ihm mit der Bearbeitung und der Erfüllung dieses Vertrages betraut werden (im folgenden "**Mitarbeiter**" genannt), in Schriftform zur Vertraulichkeit verpflichten (Verpflichtung zur Vertraulichkeit, Art. 28 Abs. 3 lit. b DSGVO) und die Einhaltung dieser Verpflichtung mit der gebotenen Sorgfalt sicherstellen. Auf Verlangen des Auftraggebers wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Verpflichtung der Mitarbeiter schriftlich oder in elektronischer Form nachweisen.
- (3) Der Auftragnehmer wird seine innerbetriebliche Organisation so gestalten, dass sie den besonderen Anforderungen des Datenschutzes gerecht wird. Er verpflichtet sich, alle geeigneten technischen und organisatorischen Maßnahmen zum angemessenen Schutz der Auftraggeberdaten gem. Art. 32 DSGVO zu ergreifen und diese für die Dauer der Verarbeitung der Auftraggeberdaten aufrecht zu erhalten.
- (4) Eine Änderung der getroffenen technischen und organisatorischen Maßnahmen bleibt dem Auftragnehmer vorbehalten, wobei er sicherstellt, dass das gesetzliche vorgesehene Schutzniveau nicht unterschritten wird.
- (5) Auf Verlangen des Auftraggebers wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Einhaltung technischen und organisatorischen Maßnahmen durch geeignete Nachweise nachweisen.

§ 4 Informations- und Unterstützungspflichten des Auftragnehmers

- (1) Bei Störungen, Verdacht auf Datenschutzverletzungen oder Verletzungen vertraglicher Verpflichtungen des Auftragnehmers, Verdacht auf sicherheitsrelevante Vorfälle oder andere Unregelmäßigkeiten bei der Verarbeitung der Auftraggeberdaten durch den Auftragnehmer, bei ihm im Rahmen des Auftrags beschäftigten Personen oder durch Dritte wird der Auftraggeber unverzüglich in Schriftform oder elektronischer Form informieren. Dasselbe gilt für Prüfungen des Auftragnehmers durch die Datenschutz-Aufsichtsbehörde. Die Meldungen gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 enthalten jeweils zumindest die in Art. 33 Absatz 3 DSGVO genannten Angaben.
- (2) Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber im Falle des § 4 Abs. 1 bei der Erfüllung seiner diesbezüglichen Aufklärungs-, Abhilfe – und Informationsmaßnahmen im Rahmen des zumutbaren unterstützen. Der Auftragnehmer wird insbesondere unverzüglich die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Daten und zur Minderung möglicher nachteiliger Folgen der Betroffenen durchführen, den Auftraggeber hierüber informieren und diesen um weitere Weisungen ersuchen.
- (3) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, dem Auftraggeber auf dessen mündliche oder schriftliche Anforderung innerhalb einer angemessenen Frist alle Auskünfte und Nachweise zur Verfügung zu stellen, die zur Durchführung einer Kontrolle gemäß § 7 Abs. 1 dieses Vertrages erforderlich sind. Ferner wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber auf dessen Wunsch ein umfassendes und aktuelles Datenschutz- und Sicherheitskonzept für die Auftragsverarbeitung sowie über zugriffsberechtigte Personen zur Verfügung stellen.

§ 5 Sonstige Verpflichtungen des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet ein Verzeichnis zu allen Kategorien von im Auftrag des Auftraggebers durchgeführten Tätigkeiten der Verarbeitung gem. Art. 30 Abs. 2 DSGVO zu führen. Das Verzeichnis ist dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung zu stellen.
- (2) Der Auftragnehmer ist im Rahmen des ihm Zumutbaren verpflichtet, den Auftraggeber bei der Erstellung einer Datenschutz-Folgenabschätzung nach Art. 35 DSGVO und einer etwaigen vorherigen Konsultation der Aufsichtsbehörde nach Art. 36 DSGVO zu unterstützen.
- (3) Sollten die Auftraggeberdaten beim Auftragnehmer durch Pfändung oder Beschlagnahme, durch ein Insolvenz- oder Vergleichsverfahren oder durch sonstige Ereignisse oder Maßnahmen Dritter gefährdet werden, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich darüber zu informieren, sofern ihm dies nicht durch gerichtliche oder behördliche Anordnung untersagt ist. Der Auftragnehmer wird in diesem Zusammenhang alle zuständigen Stellen unverzüglich darüber informieren, dass die Entscheidungshoheit über die Daten ausschließlich beim Auftraggeber als „Verantwortlichem“ im Sinne der DSGVO liegt.

§ 6 Subunternehmerverhältnisse

- (1) Der Auftragnehmer ist im Rahmen seiner vertraglichen Verpflichtungen nicht zur Begründung von Unterauftragsverhältnissen mit Subunternehmern befugt. Ausnahmen sind nur nach vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers im Einzelfall zulässig. In diesem Fall hat der Auftragnehmer dafür Sorge zu tragen, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen auch gegenüber den von ihm beauftragten Subunternehmen gelten, wobei dem Auftraggeber gegenüber dem Subunternehmer sämtliche Kontrollrechte gemäß § 7 dieses Vertrages einzuräumen sind. Subunternehmerverhältnisse zu Dritten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraumes sind nicht gestattet.
- (2) Ein Subunternehmerverhältnis im Sinne dieser Bestimmungen liegt nicht vor, wenn der Auftragnehmer Dritte mit Dienstleistungen beauftragt, die als reine Nebenleistungen anzusehen sind. Dazu gehören z.B. Post-, Transport- und Versandleistungen, Reinigungsleistungen, Bewachungsdienste, Telekommunikationsleistungen ohne konkreten Bezug zu Leistungen, die der Auftragnehmer für den Auftraggeber erbringt, sowie sonstige Maßnahmen zur Sicherstellung der Vertraulichkeit, Verfügbarkeit, Integrität und Belastbarkeit der Hard- und Software von Datenverarbeitungsanlagen. Die Pflicht des Auftragnehmers, auch in diesen Fällen die Beachtung von Datenschutz und Datensicherheit sicherzustellen, bleibt unberührt.
- (3) Der Auftraggeber stimmt hiermit der Inanspruchnahme der weiteren Auftragsverarbeiter gemäß **Anlage 3.2** zu.

§ 7 Kontrollrechte

- (1) Der Auftraggeber ist berechtigt, sich regelmäßig von der Einhaltung der Regelungen dieses Vertrages, insbesondere der Umsetzung und Einhaltung der technischen und organisatorischen Maßnahmen zu überzeugen. Hierfür kann er z.B. Auskünfte des Auftragnehmers einholen, sich vorhandene Testate von Sachverständigen, Zertifizierungen oder internen Prüfungen vorlegen lassen oder die technischen und organisatorischen Maßnahmen des Auftragnehmers zu den

üblichen Geschäftszeiten selbst persönlich bzw. durch einen sachkundigen Dritten prüfen lassen, sofern dieser nicht in einem Wettbewerbsverhältnis zum Auftragnehmer steht.

- (2) Der Auftraggeber wird Kontrollen nur im erforderlichen Umfang durchführen und angemessene Rücksicht auf die Betriebsabläufe des Auftragnehmers nehmen. Über den Zeitpunkt sowie die Art der Prüfung verständigen sich die Parteien rechtzeitig.
- (3) Der Auftraggeber dokumentiert das Kontrollergebnis und teilt es dem Auftragnehmer mit. Bei Fehlern oder Unregelmäßigkeiten, die der Auftraggeber insbesondere bei der Prüfung von Auftragsergebnissen feststellt, hat er den Auftragnehmer unverzüglich zu informieren. Werden bei der Kontrolle Sachverhalte festgestellt, deren zukünftige Vermeidung Änderungen des angeordneten Verfahrensablaufs erfordern, teilt der Auftraggeber dem Auftragnehmer die notwendigen Verfahrensänderungen unverzüglich mit.

§ 8 Rechte Betroffener

- (1) Der Auftragnehmer unterstützt den Auftraggeber nach Möglichkeit mit geeigneten technischen und organisatorischen Maßnahmen bei der Erfüllung von dessen Pflichten nach Art. 12 bis 22 sowie Art. 32 bis 36 DSGVO. Er wird dem Auftraggeber unverzüglich, spätestens aber innerhalb von fünf Werktagen, die gewünschte Auskunft über Auftraggeberdaten geben, sofern der Auftragnehmer nicht selbst über die entsprechenden Informationen verfügt.
- (2) Macht der Betroffene seine Rechte gemäß Art. 16 bis 18 DSGVO geltend, ist der Auftragnehmer dazu verpflichtet, die Auftraggeberdaten auf Weisung des Auftraggebers unverzüglich, spätestens binnen einer Frist von fünf Werktagen zu berichtigen, löschen oder einzuschränken. Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber die Löschung, Berichtigung bzw. Einschränkung der Daten auf Verlangen schriftlich nachweisen.
- (3) Macht ein Betroffener Rechte, etwa auf Auskunftserteilung, Berichtigung oder Löschung hinsichtlich seiner Daten, unmittelbar gegenüber dem Auftragnehmer geltend, wird der Auftragnehmer dieses Ersuchen unverzüglich an den Auftraggeber weiterleiten und wartet dessen Weisungen ab. Ohne entsprechende Einzelweisung wird der Auftragnehmer nicht mit der betroffenen Person in Kontakt treten.

§ 9 Laufzeit und Kündigung

- (1) Die Laufzeit dieses Vertrags entspricht der Laufzeit des Hauptvertrags. Ist der Hauptvertrag ordentlich kündbar, gelten die Regelungen zur ordentlichen Kündigung entsprechend. Im Zweifel gilt eine Kündigung des Hauptvertrags auch als Kündigung dieses Vertrags und eine Kündigung dieses Vertrages als Kündigung des Hauptvertrages.
- (2) Der Auftraggeber ist jederzeit zu einer außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Auftragnehmer seinen Pflichten aus diesem Vertrag nicht nachkommt, Bestimmungen der DSGVO vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt oder eine Weisung des Auftraggebers nicht ausführen kann oder will. Bei einfachen – also weder vorsätzlichen noch grob fahrlässigen – Verstößen setzt der Auftraggeber dem Auftragnehmer zunächst eine angemessene Frist, innerhalb welcher der Auftragnehmer den Verstoß abstellen kann. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist steht dem Auftraggeber sodann das Recht zur außerordentlichen Kündigung zu.

§ 10 Löschung und Rückgabe nach Vertragsende

- (1) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber nach Beendigung des Hauptvertrags oder jederzeit auf dessen Verlangen alle ihm überlassenen Unterlagen, Daten und Datenträger zurückgeben oder auf Wunsch des Auftraggebers, sofern nicht eine gesetzliche Aufbewahrungsfrist besteht, vollständig und unwiderruflich löschen. Dies gilt auch für Vervielfältigungen der Auftraggeberdaten beim Auftragnehmer, wie etwa Datensicherungen, nicht aber für Dokumentationen, die dem Nachweis der auftrags- und ordnungsgemäßen Verarbeitung der Auftraggeberdaten dienen. Solche Dokumentationen sind vom Auftragnehmer für eine Dauer von aufzubewahren und auf Verlangen an den Auftraggeber herauszugeben.
- (2) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber die Löschung schriftlich bestätigen. Der Auftraggeber hat das Recht, die vollständige und vertragsgerechte Rückgabe bzw. Löschung der Daten beim Auftragnehmer in geeigneter Weise zu kontrollieren.
- (3) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auch über das Ende des Hauptvertrags hinaus die ihm im Zusammenhang mit dem Hauptvertrag bekannt gewordenen Daten vertraulich zu behandeln.

§ 11 Haftung

- (1) Die Haftung der Parteien richtet sich nach Art. 82 DSGVO.
- (2) Die Parteien stellen sich jeweils von der Haftung frei, wenn eine Partei nachweist, dass sie in keinerlei Hinsicht für den Umstand, durch den der Schaden bei einem Betroffenen eingetreten ist, verantwortlich ist. Dies gilt im Falle einer gegen eine Partei verhängte Geldbuße entsprechend, wobei die Freistellung in dem Umfang erfolgt, in dem die jeweils andere Partei Anteil an der Verantwortung für den durch die Geldbuße sanktionierten Verstoß trägt.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf dieses Formerfordernis.
- (2) Die Regelungen dieses Vertrags gehen im Zweifel den Regelungen des Hauptvertrags vor. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise als unwirksam oder undurchführbar erweisen oder infolge Änderungen einer Gesetzgebung nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- (3) Diese Vereinbarung unterliegt deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Hannover, soweit dies gesetzlich zulässig.

.....
Ort, Datum

.....
Health Care Monitoring GmbH

.....
Ort, Datum

.....
Auftraggeber

Anlage 3.1: Art, Umfang und Zweck der Verarbeitung, Kategorien personenbezogener Daten, Kategorien betroffener Personen

Anlage 3.2: Liste Unterauftragnehmer

Anlage 3.1

Art, Umfang und Zweck der Verarbeitung, Kategorien personenbezogener Daten, Kategorien betroffener Personen

1. Art und Umfang der Verarbeitung

- Es werden Privatanschriften der Käufer von Immobilien in einer Cloud gespeichert.

2. Zweck der Verarbeitung

- Die Daten dienen dem Nachweis des Verwalterauftrags sowie des Nachweises der Anzahl der Eigentümer
- Die Daten dienen der Erstellung entgeltlicher Monitorleistungen auf der Grundlage der vom Auftraggeber gelieferter Daten.

3. Kategorien personenbezogener Daten

- Adressdaten

4. Kategorien betroffener Personen

- Eigentümer von Immobilien

Anlage 3.2
Liste Unterauftragnehmer

- DRACoon GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Björn Momsen,
Galgenbergstraße 2a , 93053 Regensburg