

# Vertrag über die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr \_\_\_\_\_

---

zwischen

Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein Verlags- und Service GmbH  
Hohenzollernring 71 – 73  
50672 Köln - im Folgenden V+S GmbH oder Auftragnehmer–

und

für folgende Objekte

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
Mitgliedsnummer

- im Folgenden Kunde od. Auftraggeber -

## § 1 Zustandekommen, Art, Umfang und Vergütung der Dienstleistungen

Der Kunde beauftragt die V+S GmbH mit der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen. Es bleibt der V+S GmbH überlassen, die Durchführung der Dienstleistung aus wichtigen Gründen abzulehnen. Diese können u.a. in unterschiedlichen Ansichten über die Art der Abrechnung liegen. Die V+S GmbH verpflichtet sich in diesem Fall, den Auftraggeber umgehend von der Ablehnung zu unterrichten. Sie ist vor allem nicht dazu verpflichtet, über den normalen Geschäftsbetrieb hinaus Anstrengungen zu unternehmen, dem Kunden etwaig überlassene Unterlagen zugänglich zu machen. Hierdurch verursachte Schäden, z.B. durch Verfristung, gehen zu Lasten des Kunden.

(2) Die V+S GmbH erbringt die Dienstleistungen zu den bei Vertragsabschluss gültigen Konditionen und nach dem aktuellen Stand der Technik und durch Personal, das

für die Erbringung der vereinbarten Leistungen qualifiziert ist. Die Konditionen sind dem Kunden bekannt.

(3) Die V+S GmbH ist berechtigt, Leistungen auch durch Dritte erbringen zu lassen.

(4) Werkvertragliche Leistungen sind nicht Gegenstand des Vertrages.

## § 2 Mitwirkungsleistung des Kunden

Der Kunde wird die V+S GmbH bei der Erbringung der Dienstleistungen in angemessenem Umfang unterstützen. Er wird ihr insbesondere die erforderlichen Informationen und Unterlagen vollständig und rechtzeitig zur Verfügung stellen. Darüber hinausgehende Mitwirkungsleistungen bedürfen der gesonderten Vereinbarung. Die ordnungsgemäße Datensicherung obliegt dem Kunden.

## § 3 Qualitative Leistungsstörung

Wird die Dienstleistung nicht vertragsge-

mäßig oder fehlerhaft erbracht und hat die V+S GmbH dies zu vertreten, ist die V+S GmbH verpflichtet, die Dienstleistung ohne Mehrkosten für den Kunden innerhalb angemessener Frist vertragsgemäß zu erbringen. Voraussetzung ist eine Rüge des Kunden, die unverzüglich zu erfolgen hat, spätestens innerhalb 2 Wochen nach Kenntnis. Gelingt die vertragsgemäße Erbringung der Dienstleistung aus von der V+S GmbH zu vertretenden Gründen auch innerhalb einer vom Kunden ausdrücklich zu setzenden angemessenen Nachfrist in wesentlichen Teilen nicht, ist der Kunde berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen. In diesem Fall hat die V+S GmbH Anspruch auf Vergütung für die bis zum Wirksamwerden der Kündigung aufgrund des Vertrages erbrachten Leistungen.

Die Leistung gilt als erbracht, wenn die Dienstleistung für den Kunden in den Geschäftsräumen der V+S GmbH zur Übergabe bereitsteht. Etwaige Leistungsverzögerung, z.B. durch Versand auf dem Postwege, geht zu Lasten des Kunden.

#### **§ 4 Zahlungsfristen/Verzug**

Die Preise verstehen sich jeweils inkl. der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Fälligkeit der Zahlung beginnt mit Rechnungsdatum. Gerät der Kunde mit einer Zahlung ganz oder teilweise in Verzug, ist die V+S GmbH berechtigt, von dem betreffenden Zeitpunkt an die gesetzlichen Zinsen in Höhe von 8% p. a. über dem Basiszinssatz zu berechnen. Die V+S GmbH ist weiterhin zur Zurückhaltung ihrer Leistungen sowie berechtigt, noch ausstehende Leistungen nur gegen Vorauszahlungen oder Sicherheitsleistungen auszuführen.

#### **§ 5 Freistellung von Rechtsmängeln**

Voraussetzung für die Rechtsmängelhaftung ist, dass die V+S GmbH vom Kunden schriftlich innerhalb von 14 Tagen nach erster Kenntnis des Kunden von solchen Ansprüchen benachrichtigt worden ist. Weiter hat der Kunde die V+S GmbH alle Abwehr- und Vergleichsverhandlungen zu ermögli-

chen. Er hat dazu der V+S GmbH alle erforderlichen Ermächtigungen für gerichtliche oder außergerichtliche Maßnahmen zu erteilen. Er darf die Ansprüche des Dritten nicht ohne schriftliche Zustimmung der V+S GmbH anerkennen, oder die Abwehr der Ansprüche durch die V+S GmbH in anderer Weise durch nicht mit der V+S GmbH abgestimmte Handlungen beeinflussen.

Werden gegen den Kunden Ansprüche wegen Rechtsmängelhaftung geltend gemacht, so kann die V+S GmbH auf eigene Kosten die Dienstleistung in einem für den Kunden zumutbaren Umfang ändern oder ersetzen.

#### **§ 6 Haftung**

Schadensersatzansprüche jeglicher Art gegen die V+S GmbH, ihre gesetzlichen Vertreter, Mitarbeiter und ihre Erfüllungsgehilfen, insbesondere auch solche aufgrund deliktischer Haftung, Pflichtverletzung und aus der Verletzung der in § 311 BGB aufgeführten Schuldverhältnisse, sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten beschränkt.

Die V+S GmbH haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ihrer Erfüllungsgehilfen, die keine leitenden Angestellten sind, nur in Höhe der typischerweise vorhersehbaren Schäden.

(2) Die Schadensersatzansprüche gegen den jeweils anderen Vertragspartner verjähren, wenn nicht wegen Vorsatz gehaftet wird, nach den gesetzlichen Vorschriften, spätestens jedoch, drei Jahre nach Pflichtverletzung oder der unerlaubten Handlung. Bei Verlust von Daten haftet die V+S GmbH nur für denjenigen Aufwand, der bei ordnungsgemäßer Datensicherung durch den Kunden für die Wiederherstellung der Daten erforderlich gewesen wäre.

(3) Die V+S GmbH übernimmt keine Haftung für die Einhaltung von Fristen.

(4) Der Versand jeglicher Unterlagen sowie alle daraus entstehenden Ansprüche, z.B. durch Verfristung, gehen zu Lasten des Kunden.

## **§ 7 Datenschutz**

Es gilt die Datenschutzerklärung der Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein Verlags- und Service GmbH, einsehbar auf den Webseiten der GmbH, sowie etwaige, mit dem Kunden vereinbarte Regelungen, z.B. in Form eines ADV-Vertrags.

## **§ 8 Gerichtsstand etc.**

Änderungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Schriftformklausel und der Kündigung. Weitere Geschäftsbedingungen sind ausgeschlossen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder ergänzungsbedürftig sein oder werden, so bleibt

die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Parteien werden anstelle der unwirksamen oder ergänzungsbedürftigen Bestimmungen eine neue Regelung vereinbaren, die dem gewollten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. § 139 BGB kommt nicht zur Anwendung.

Ist der Kunde Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen wird als Gerichtsstand Sitz der der V+S GmbH, derzeit Köln vereinbart. Die V+S GmbH ist jedoch berechtigt, den Kunden an dem für diesen allgemein geltenden Gerichtsstand zu verklagen.

## **Auftragsdatenverarbeitung**

### **1. Allgemeines**

Der Auftragnehmer verarbeitet personenbezogene Daten im Auftrag des Auftraggebers i.S.d. Art. 4 Nr. 8 und Art. 28 der Verordnung (EU) 2016/679 – Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Dieser Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Parteien im Zusammenhang mit der Verarbeitung von personenbezogenen Daten.

Sofern in diesem Vertrag der Begriff „Datenverarbeitung“ oder „Verarbeitung“ (von Daten) benutzt wird, wird die Definition der „Verarbeitung“ i.S.d. Art. 4 Nr. 2 DSGVO zugrunde gelegt.

### **2. Gegenstand des Auftrags**

Der Auftragnehmer erstellt für den Auftragnehmer Betriebskostenabrechnungen zur Weitergabe an die Mieter des Auftraggebers.

### **3. Rechte und Pflichten des Auftraggebers**

Der Auftraggeber ist Verantwortlicher i.S.d. Art. 4 Nr. 7 DSGVO für die Verarbeitung von Daten im Auftrag durch den Auftragnehmer. Dem Auftragnehmer steht nach Ziff. 4 Abs. 5 das Recht zu, den Auftraggeber darauf hinzuweisen, wenn eine seiner Meinung nach rechtlich unzulässige Datenverarbeitung Gegenstand des Auftrags und/oder einer Weisung ist.

Der Auftraggeber ist als Verantwortlicher für die Wahrung der Betroffenenrechte verantwortlich. Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber

unverzüglich darüber informieren, wenn Betroffene ihre Betroffenenrechte gegenüber dem Auftragnehmer geltend machen.

Der Auftraggeber hat das Recht, jederzeit ergänzende Weisungen über Art, Umfang und

Verfahren der Datenverarbeitung gegenüber dem Auftragnehmer zu erteilen. Weisungen können in Textform (z. B. E-Mail) erfolgen.

Regelungen über eine etwaige Vergütung von Mehraufwänden, die durch ergänzende Weisungen des Auftraggebers beim Auftragnehmer entstehen, bleiben unberührt.

Der Auftraggeber kann weisungsberechtigte Personen benennen. Für den Fall, dass sich die weisungsberechtigten Personen beim Auftraggeber ändern, wird der Auftraggeber dies dem Auftragnehmer in Textform mitteilen.

Der Auftraggeber informiert den Auftragnehmer unverzüglich, wenn er Fehler oder Unregelmäßigkeiten im Zusammenhang mit der Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Auftragnehmer feststellt.

Für den Fall, dass eine Informationspflicht gegenüber Dritten nach Art. 33, 34 DSGVO oder einer sonstigen, für den Auftraggeber geltenden gesetzlichen Meldepflicht besteht, ist der Auftraggeber für deren Einhaltung verantwortlich.

#### **4. Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers**

Der Auftragnehmer verarbeitet personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen und/oder unter Einhaltung der ggf. vom Auftraggeber erteilten ergänzenden Weisungen. Ausgenommen hiervon sind gesetzliche Regelungen, die den Auftragnehmer ggf. zu einer anderweitigen Verarbeitung verpflichten. In einem solchen Fall teilt der Auftragnehmer dem Auftraggeber diese rechtlichen Anforderungen vor der Verarbeitung mit, sofern das betreffende Recht eine solche Mitteilung nicht wegen eines wichtigen öffentlichen Interesses verbietet. Zweck, Art und Umfang der Datenverarbeitung richten sich ansonsten ausschließlich nach diesem Vertrag und/oder den Weisungen des Auftraggebers. Eine hiervon abweichende Verarbeitung von Daten ist dem Auftragnehmer untersagt, es sei denn, dass der Auftraggeber dieser schriftlich zugestimmt hat.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Datenverarbeitung im Auftrag nur in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union (EU) oder des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) durchzuführen.

Der Auftragnehmer sichert im Bereich der auftragsgemäßen Verarbeitung von personenbezogenen Daten die vertragsmäßige Abwicklung aller vereinbarten Maßnahmen zu.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sein Unternehmen und seine Betriebsabläufe so zu gestalten, dass die Daten, die er im Auftrag des Auftraggebers verarbeitet, im jeweils erforderlichen Maß gesichert und vor der unbefugten Kenntnisnahme Dritter geschützt sind. Der Auftragnehmer wird Änderungen in der Organisation der Datenverarbeitung im Auftrag, die für die Sicherheit der Daten erheblich sind, vorab mit dem Auftraggeber abstimmen.

Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber unverzüglich darüber informieren, wenn eine vom Auftraggeber erteilte Weisung nach seiner Auffassung gegen gesetzliche Regelungen verstößt. Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Durchführung der betreffenden Weisung solange auszusetzen, bis diese durch den Auftraggeber bestätigt oder geändert wird. Sofern der Auftragnehmer darlegen kann, dass eine Verarbeitung nach Weisung des Auftraggebers zu einer Haftung des Auftragnehmers nach Art. 82 DSGVO führen kann, steht dem Auftragnehmer das Recht frei, die weitere Verarbeitung insoweit bis zu einer

Klärung der Haftung zwischen den Parteien auszusetzen.

Die Verarbeitung von Daten im Auftrag des Auftraggebers außerhalb von Betriebsstätten des Auftragnehmers oder Subunternehmern ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers in Schriftform oder Textform zulässig. Eine Verarbeitung von Daten für den Auftraggeber in Privatwohnungen ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers in Schriftform oder Textform im Einzelfall zulässig.

Der Auftragnehmer wird die Daten, die er im Auftrag für den Auftraggeber verarbeitet, getrennt von anderen Daten verarbeiten. Eine physische Trennung ist nicht zwingend erforderlich.

Der Auftragnehmer kann dem Auftraggeber die Person(en) benennen, die zum Empfang von Weisungen des Auftraggebers berechtigt sind. Für den Fall, dass sich die weisungsempfangsberechtigten Personen beim Auftragnehmer ändern, wird der Auftragnehmer dies dem Auftraggeber in Textform mitteilen.

#### **5. Datenschutzbeauftragter des Auftragnehmers**

Der Auftragnehmer bestätigt, dass er einen Datenschutzbeauftragten nach Art. 37 DSGVO benannt hat. Der Auftragnehmer trägt Sorge dafür, dass der Datenschutzbeauftragte über die erforderliche Qualifikation und das erforderliche Fachwissen verfügt. Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber den Namen und die Kontaktdaten seines Datenschutzbeauftragten gesondert mitteilen.

Die Pflicht zur Benennung eines Datenschutzbeauftragten nach Absatz 1 kann im Ermessen des Auftraggebers entfallen, wenn der Auftragnehmer nachweisen kann, dass er gesetzlich nicht verpflichtet ist, einen Datenschutzbeauftragten zu bestellen und der Auftragnehmer nachweisen kann, dass betriebliche Regelungen bestehen, die eine Verarbeitung personenbezogener Daten unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, der Regelungen dieses Vertrages sowie etwaiger weiterer Weisungen des Auftraggebers gewährleisten.

#### **6. Meldepflichten des Auftragnehmers**

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber jeden Verstoß gegen datenschutz-

rechtliche Vorschriften oder gegen die getroffenen vertraglichen Vereinbarungen und/oder die erteilten Weisungen des Auftraggebers, der im Zuge der Verarbeitung von Daten durch ihn oder andere mit der Verarbeitung beschäftigten Personen erfolgt ist, unverzüglich mitzuteilen. Gleiches gilt für jede Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten, die der Auftragnehmer im Auftrag des Auftraggebers verarbeitet.

Ferner wird der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich darüber informieren, wenn eine Aufsichtsbehörde nach Art. 58 DSGVO gegenüber dem Auftragnehmer tätig wird und dies auch eine Kontrolle der Verarbeitung, die der Auftragnehmer im Auftrag des Auftraggebers erbringt, betreffen kann.

Dem Auftragnehmer ist bekannt, dass für den Auftraggeber eine Meldepflicht nach Art. 33, 34 DSGVO bestehen kann, die eine Meldung an die Aufsichtsbehörde binnen 72 Stunden nach Bekanntwerden vorsieht. Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber bei der Umsetzung der Meldepflichten unterstützen. Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber insbesondere jeden unbefugten Zugriff auf personenbezogene Daten, die im Auftrag des Auftraggebers verarbeitet werden, unverzüglich, spätestens aber binnen 48 Stunden ab Kenntnis des Zugriffs mitteilen. Die Meldung des Auftragnehmers an den Auftraggeber muss insbesondere folgende Informationen beinhalten:

eine Beschreibung der Art der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten, soweit möglich mit Angabe der Kategorien und der ungefähren Zahl der betroffenen Personen, der betroffenen Kategorien und der ungefähren Zahl der betroffenen personenbezogenen Datensätze;

eine Beschreibung der von dem Auftragnehmer ergriffenen oder vorgeschlagenen Maßnahmen zur Behebung der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten und gegebenenfalls Maßnahmen zur Abmilderung ihrer möglichen nachteiligen Auswirkungen.

#### **7. Mitwirkungspflichten des Auftragnehmers**

Der Auftragnehmer unterstützt den Auftraggeber bei seiner Pflicht zur Beantwortung von Anträgen auf Wahrnehmung von Betroffenenrechten nach Art. 12-23 DSGVO.

Der Auftragnehmer wirkt an der Erstellung der Verzeichnisse von Verarbeitungstätigkeiten

durch den Auftraggeber mit. Er hat dem Auftraggeber die insoweit jeweils erforderlichen Angaben in geeigneter Weise mitzuteilen.

Der Auftragnehmer unterstützt den Auftraggeber unter Berücksichtigung der Art der Verarbeitung und der ihm zur Verfügung stehenden Informationen bei der Einhaltung der in Art. 32-36 DSGVO genannten Pflichten.

#### **8. Kontrollbefugnisse**

Der Auftraggeber hat das Recht, die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Datenschutz und/oder die Einhaltung der zwischen den Parteien getroffenen vertraglichen Regelungen und/oder die Einhaltung der Weisungen des Auftraggebers durch den Auftragnehmer im erforderlichen Umfang zu kontrollieren.

Der Auftragnehmer ist dem Auftraggeber gegenüber zur Auskunftserteilung verpflichtet, soweit dies zur Durchführung der Kontrolle i.S.d. Absatzes 1 erforderlich ist.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, im Falle von Maßnahmen der Aufsichtsbehörde gegenüber dem Auftraggeber i.S.d. Art. 58 DSGVO, insbesondere im Hinblick auf Auskunfts- und Kontrollpflichten die erforderlichen Auskünfte an den Auftraggeber zu erteilen und der jeweils zuständigen Aufsichtsbehörde eine Vor-Ort-Kontrolle zu ermöglichen. Der Auftraggeber ist über entsprechende geplante Maßnahmen vom Auftragnehmer zu informieren.

#### **9. Vertraulichkeitsverpflichtung**

Der Auftragnehmer ist bei der Verarbeitung von Daten für den Auftraggeber zur Wahrung der Vertraulichkeit über Daten, die er im Zusammenhang mit dem Auftrag erhält bzw. zur Kenntnis erlangt, verpflichtet. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die gleichen Geheimnischutzregeln zu beachten, wie sie dem Auftraggeber obliegen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer etwaige besondere Geheimnischutzregeln mitzuteilen.

Der Auftragnehmer sichert zu, dass ihm die jeweils geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften bekannt sind und er mit der Anwendung dieser vertraut ist. Der Auftragnehmer sichert ferner zu, dass er seine Beschäftigten mit den für sie maßgeblichen Bestimmungen des Datenschutzes vertraut macht und zur Vertraulichkeit verpflichtet hat. Der Auftragnehmer sichert ferner zu, dass er insbesondere die bei der

Durchführung der Arbeiten tätigen Beschäftigten zur Vertraulichkeit verpflichtet hat und diese über die Weisungen des Auftraggebers informiert hat.

Die Verpflichtung der Beschäftigten nach Absatz 2 sind dem Auftraggeber auf Anfrage nachzuweisen.

#### **10. Wahrung von Betroffenenrechten**

Der Auftraggeber ist für die Wahrung der Betroffenenrechte allein verantwortlich. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber bei seiner Pflicht, Anträge von Betroffenen nach Art. 12-23 DSGVO zu bearbeiten, zu unterstützen. Der Auftragnehmer hat dabei insbesondere Sorge dafür zu tragen, dass die insoweit erforderlichen Informationen unverzüglich an den Auftraggeber erteilt werden, damit dieser insbesondere seinen Pflichten aus Art. 12 Abs. 3 DSGVO nachkommen kann.

Soweit eine Mitwirkung des Auftragnehmers für die Wahrung von Betroffenenrechten - insbesondere auf Auskunft, Berichtigung, Sperrung oder Löschung - durch den Auftraggeber erforderlich ist, wird der Auftragnehmer die jeweils erforderlichen Maßnahmen nach Weisung des Auftraggebers treffen. Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber nach Möglichkeit mit geeigneten technischen und organisatorischen Maßnahmen dabei unterstützen, seiner Pflicht zur Beantwortung von Anträgen auf Wahrnehmung von Betroffenenrechten nachzukommen.

Regelungen über eine etwaige Vergütung von Mehraufwänden, die durch Mitwirkungsleistungen im Zusammenhang mit Geltendmachung von Betroffenenrechten gegenüber dem Auftraggeber beim Auftragnehmer entstehen, bleiben unberührt.

Köln, den

---

Kunde

---

Sachbearbeiter  
Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein  
Verlags- und Service GmbH