Auftragsverarbeitungsvertrag (AVV)

Letzte Aktualisierung: 21. November 2026 · Version avv-2026-11-14

Dieser Vertrag nach Art. 28 DSGVO gilt zwischen Ihnen als Vermieterin oder Vermieter (**Verantwortlicher**) und uns (**Auftragsverarbeiter**), wenn Sie mit dem Nebenkosten-Assistenten eine Betriebskostenabrechnung erstellen oder unseren Abrechnungs-Service beauftragen. Er wird mit Ihrer Zustimmung beim Hochladen bzw. beim Absenden der Anfrage geschlossen und gilt neben unseren AGB. Für die Prüfung einer Abrechnung gilt er nicht; dort verarbeiten wir die Daten als eigener Verantwortlicher (siehe Datenschutzerklärung).

Auftragsverarbeiter:
Thomas Irmscher Digitale Immobiliendienstleistungen, Thomas Irmscher
c/o COCENTER GmbH
Koppoldstr. 1, 86551 Aichach
Kontakt: Kontaktformular

1. Gegenstand und Dauer

Gegenstand ist die Verarbeitung personenbezogener Daten Ihrer Mieterinnen und Mieter, um für Sie eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen, sowie, wenn Sie ein Kundenkonto nutzen, die Aufbewahrung dieser Angaben für Ihre nächste Abrechnung. Der Vertrag läuft, solange wir Daten aus Ihren Aufträgen verarbeiten, und endet mit deren Löschung (Ziffer 8).

2. Art und Zweck der Verarbeitung

- Erkennen der Angaben in den hochgeladenen Unterlagen (Hausgeld-, Heizkostenabrechnung), auch mit Hilfe eines KI-Dienstes (Ziffer 6),
- Berechnen und Erstellen der Abrechnung, der Hinweise und der dazugehörigen Dokumente,
- beim Abrechnungs-Service: Bearbeitung Ihres Falls durch uns persönlich, unterstützt durch einen KI-Dienst,
- mit Kundenkonto: Speichern von Wohnung, Mietern und Vorauszahlungen sowie Ihrer Abrechnungen, damit Sie diese abrufen und für die nächste Abrechnung verwenden können.

3. Art der Daten und Kreis der Betroffenen

Betroffen sind Ihre Mieterinnen und Mieter. Verarbeitet werden, soweit in Ihren Angaben oder Unterlagen enthalten:

- Namen, Anschrift der Mietwohnung, Zahl der Personen im Haushalt,
- Mietzeitraum (Einzug, Auszug), Vorauszahlungen,

- Verbrauchs- und Kostenwerte, die auf die Wohnung entfallen,
- beim Abrechnungs-Service zusätzlich, was Sie uns übermitteln, etwa Auszüge aus dem Mietvertrag.

4. Weisungen

Wir verarbeiten die Daten nur auf Ihre dokumentierte Weisung. Ihre Weisung ergibt sich aus diesem Vertrag, aus Ihren Angaben im Auftrag und, wenn Sie ein Kundenkonto anlegen, aus Ihrem Wunsch, die Angaben dort aufzubewahren. Wir informieren Sie, wenn wir eine Weisung für rechtswidrig halten.

Darüber hinaus werten wir Kostenwerte ohne Bezug zu Personen, Mietern oder einer bestimmten Wohnung statistisch aus (Abschnitt 11.12 der Datenschutzerklärung). Dabei werden keine Namen und keine Anschriften übernommen.

5. Vertraulichkeit

Zugang zu den Daten hat ausschließlich der Betreiber. Weitere Personen, die mit den Daten arbeiten, werden vorher zur Vertraulichkeit verpflichtet.

6. Unterauftragsverarbeiter

Sie genehmigen die folgenden Unterauftragsverarbeiter. Mit allen bestehen Verträge nach Art. 28 DSGVO.

- **ALL-INKL.COM - Neue Medien Münnich**, Deutschland: Hosting der Website, der Datenbank und der Dateien, E-Mail-Versand.
- **Anthropic** (Claude), USA: KI-Dienst zum Erkennen der Angaben und, beim Abrechnungs-Service, zur Unterstützung der Fallbearbeitung.
- **OpenAI**, USA: zweiter KI-Dienst, falls der erste nicht verfügbar ist.

Für die Übermittlung in die USA gelten die in Abschnitt 14 der Datenschutzerklärung genannten Garantien. Zum Erkennen der Angaben (Datenerkennung) übermitteln wir die Unterlagen unverändert an den KI-Dienst, darauf weist auch das Upload-Formular hin. Vor der anschließenden Analyse entfernen wir Namen und Anschriften aus dem Text (Abschnitt 11.5 der Datenschutzerklärung). Beim Abrechnungs-Service werden die Unterlagen nicht anonymisiert, weil der vollständige Sachverhalt benötigt wird (Abschnitt 12.6). Über neue oder geänderte Unterauftragsverarbeiter informieren wir Sie vorab, Sie können widersprechen.

7. Technische und organisatorische Maßnahmen

- Hosting und Speicherung in Deutschland, Aufruf der Website ausschließlich verschlüsselt (HTTPS),
- Anonymisierung der Unterlagentexte vor der Analyse durch den KI-Dienst (die Datenerkennung davor erfolgt unverändert, siehe Ziffer 6),
- Zugriff auf Ihre Vorgänge nur über persönliche Links mit Zugangsschlüssel oder über das Kundenkonto; Anmeldung per Einmal-Link, von dem wir nur eine Prüfsumme (Hash) speichern und der befristet und nur einmal verwendbar ist,
- Verwaltungsbereich nur für den Betreiber zugänglich,
- automatische Löschung nach festen Fristen (Ziffer 8),
- Entwicklung und Tests ohne echte Kundendaten.

8. Löschung und Rückgabe

Ohne Kundenkonto löschen bzw. schwärzen wir Unterlagen und Angaben zu Mietern automatisch 60 Tage nach dem Auftrag. Mit Kundenkonto bewahren wir sie auf, solange das Konto besteht. Ein Konto, mit dem 36 Monate lang weder ein Auftrag erteilt noch eine Anmeldung erfolgt ist, lösen wir nach vorheriger E-Mail auf; die Angaben zu Ihren Mietern löschen wir dann sofort. Sie können die Löschung jederzeit über das Kontaktformular verlangen; vorher können Sie Ihre Dokumente herunterladen. Rechnungen und Buchungsbelege bewahren wir nach den gesetzlichen Fristen auf; sie enthalten die Anschrift der Wohnung, aber keine Namen Ihrer Mieter. Für Unterlagen beim Abrechnungs-Service gilt Abschnitt 12.4 der Datenschutzerklärung.

9. Unterstützung und Meldepflichten

Wir unterstützen Sie, wenn Mieter ihre Rechte geltend machen (Auskunft, Berichtigung, Löschung), und bei Ihren Pflichten nach Art. 32 bis 36 DSGVO. Eine Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten melden wir Ihnen unverzüglich, nachdem wir von ihr erfahren haben.

10. Nachweise und Kontrolle

Auf Anfrage stellen wir Ihnen die Informationen zur Verfügung, die zum Nachweis der Pflichten aus diesem Vertrag erforderlich sind. Eine Kontrolle vor Ort stimmen wir mit Ihnen ab.

11. Schlussbestimmungen

Es gilt deutsches Recht. Ergänzend gelten unsere AGB. Ändern wir diesen Vertrag, gilt für neue Aufträge die dann aktuelle Fassung; Version und Stand stehen oben auf dieser Seite.

Abrufbar unter https://www.nebenkosten-assistent.de/avv