

AGB Verwalter:innen

Nutzungsbedingungen

Die SCALARA GmbH (nachfolgend „SCALARA“) bietet Verwalter:innen von Wohnungseigentumsgesellschaften und Mietshäusern (nachfolgend nur „**Verwalter:innen**“ genannt) über eine WebApp den Zugang zur SCALARA-Plattform.

§ 1 Gegenstand dieser AGB

Diese AGB regeln die Nutzung der SCALARA-Plattform. SCALARA-Plattform meint die Gesamtheit der von SCALARA angebotenen Dienste, insbesondere der WebApp und – soweit verfügbar – mobiler Apps. Der genaue Leistungsumfang ergibt sich aus der Leistungsbeschreibung (www.scalara.de/terms). SCALARA kann die Leistungsbeschreibung nach Maßgabe von § 6 ändern.

§ 2 Nutzung der Plattform

2.1 Vertragsschluss

Die Nutzung der SCALARA-Plattform setzt voraus, dass Verwalter:innen diese AGB während des Registrierungsvorgangs akzeptieren. Die Zurverfügungstellung der SCALARA-Plattform stellt kein bindendes Angebot von SCALARA zum Vertragsschluss dar, sondern die Parteien schließen den Nutzungsvertrag unter Geltung dieser AGB ausschließlich unter den nachfolgenden Bedingungen ab:

2.1.1

Indem Verwalter:innen einen Account erstellen, geben sie ein Angebot auf Abschluss eines Nutzungsvertrags unter Geltung dieser AGB ab. SCALARA nimmt dieses Angebot an, indem SCALARA den Verwalter:innen eine Bestätigungs-E-Mail über die Einrichtung des Accounts sendet.

2.1.2

SCALARA speichert diese AGB nicht für die Verwalter:innen, diese können die Nutzungsbedingungen aber jederzeit unter (www.scalara.de/terms) abrufen und speichern oder ausdrucken.

2.1.3

Während des Registrierungsvorgangs können Verwalter:innen Eingabefehler jederzeit mit den Standardeingabemethoden korrigieren. Vertragssprache ist deutsch.

2.2 Kosten und Zahlung

2.2.1

Die Kosten für die SCALARA-Plattform ergeben sich aus dem individuellen Angebot. Die Preise bestimmen sich nach der Anzahl der verwalteten Einheiten und können in den in der jeweils aktuellen Preisliste genannten Paketen gebucht oder individuell vereinbart werden.

2.2.2

Verwalter:innen zahlen die vereinbarten Kosten monatlich im Voraus, soweit nichts anderes vereinbart ist. SCALARA setzt für die Abwicklung der Zahlung einen Zahlungsdienstleister ein. Dessen Vertragsbedingungen finden Sie (<https://stripe.com/de/legal/consumer>).

2.2.3

SCALARA darf die Kosten einmal jährlich um bis zu 10 % anpassen. Die Kostenanpassung wird jeweils zum Beginn einer neuen Vertragslaufzeit wirksam. SCALARA wird eine Kostenanpassung mit einer Frist von mindestens zwei Monaten ankündigen.

2.3 Weiterentwicklung der SCALARA-Plattform

2.3.1

SCALARA behält sich das Recht vor, die SCALARA-Plattform grundlegend oder nur in Teilen zu überarbeiten und anzupassen, insbesondere technisch und funktional weiterzuentwickeln. Durch derartige Weiterentwicklungen (Updates) können weitere Leistungen hinzukommen, Leistungen/Funktionalitäten abgeändert oder abgeschafft werden, wobei SCALARA immer mindestens die in der Leistungsbeschreibung vereinbarten Leistungen beibehält. Die Entscheidung, ob, innerhalb welchen Zeitraums und in welchem Umfang die Plattform weiterentwickelt wird, liegt bei SCALARA. Bei wesentlichen Leistungsänderungen teilt SCALARA den Verwalter:innen mindestens einen Monat vor einem Update mit.

2.3.2

Soweit eine Weiterentwicklung der SCALARA-Plattform eine Änderung dieser AGB erforderlich macht, wird kann SCALARA die AGB nach Maßgabe von § 6 ändern.

2.4 Nutzungsrechte

Vorbehaltlich der Einhaltung dieser Nutzungsbedingungen durch die Verwalter:innen, räumt SCALARA ihnen das nicht exklusive, nicht übertragbare Recht ein, die SCALARA-Plattform während der Laufzeit des Nutzungsvertrags (siehe § 3) zu nutzen.

Verwalter:innen sind nicht berechtigt, die SCALARA-Plattform zu bearbeiten oder zu verändern, zu verbreiten oder öffentlich zugänglich zu machen, es sei denn, das Gesetz gestattet dies zwingend.

2.5 Nutzungsbedingungen

2.5.1

Verwalter:innen haben die im Zusammenhang mit der Nutzung der SCALARA-Plattform notwendigen technische Mindestvoraussetzungen für deren Einsatz zu beachten. Für die Verwendung der WebApp ist ein moderner Browser (z.B. Chrome, Firefox oder Safari) in der jeweils aktuellen Version erforderlich. Die Kompatibilität der mobilen Apps mit mobilen Betriebssystemen (Android oder iOS) ist im jeweiligen Store angegeben.

2.5.2

Verwalter:innen sind für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der nachfolgenden Regelungen bei der Verwendung der SCALARA-Plattform verantwortlich. Verwalter:innen dürfen insbesondere nicht (i) mit dem Nutzungsverhalten gegen die guten Sitten verstoßen, (ii) gewerbliche Schutz- und Urheberrechte oder sonstige Eigentumsrechte Dritter verletzen, (iii) Inhalte mit Viren, sog. Trojanischen Pferden oder sonstige Programmierungen, die Software oder die SCALARA-Plattform beschädigen können (im Folgenden „Schadsoftware“), übermitteln, oder (iv) Werbung oder unaufgeforderte E-Mails (Spam) oder unzutreffende Warnungen vor Viren, Fehlfunktionen und dergleichen verbreiten oder zur Teilnahme an Gewinnspielen, Schneeballsystemen und vergleichbaren Aktionen auffordern. Es sind ferner jegliche Handlungen zu unterlassen, die geeignet sind, (i) eine übermäßige Belastung der SCALARA-Plattform herbeizuführen oder in sonstiger Weise die Funktionalität der Infrastruktur zu beeinträchtigen oder zu manipulieren oder (ii) die Integrität, Stabilität oder die Verfügbarkeit der SCALARA-Plattform zu gefährden.

SCALARA bietet in der SCALARA Plattform eine Möglichkeit zur Meldung rechtswidriger Inhalte. SCALARA prüft eingehende Meldungen dahingehend, ob der gemeldete Inhalt gegen geltendes Recht oder die Nutzungsbedingungen verstößt. Die meldende Person erhält eine Bestätigung über den Eingang der Meldung. Wird ein Inhalt entfernt oder gesperrt, informiert SCALARA sowohl die meldende Person als auch den betroffenen Nutzer des Inhalts unverzüglich über die getroffene Maßnahme, deren Begründung sowie über Möglichkeiten eines Widerspruchs. Betroffene Nutzer können gegen die Entfernung oder Sperrung innerhalb von zwei Wochen Widerspruch einlegen.

2.5.3

Verwalter:innen werden ihre Zugangsdaten für Dritte unzugänglich aufbewahren und geheim halten.

2.5.4

Verwalter:innen räumen SCALARA die für die Erbringung der Dienste erforderlichen Nutzungsrechte an den in die Plattform eingestellten Inhalten ein (z.B. die Rechte für das Anzeigen und Bearbeiten – insbesondere zum Verkleinern für Thumbnails – eines hochgeladenen Fotos, Vervielfältigung eines Nachrichtentextes für die Versendung an andere Kommunikationspartner). Die Verwalter:innen stellen sicher, dass sie SCALARA diese Rechte einräumen kann (z.B. das sie die erforderlichen Rechte an dem Foto ihres Objekts hat). Soweit es sich bei diesen Daten um personenbezogene Daten im Sinne der DSGVO handelt, unterliegt deren Verarbeitung durch SCALARA vorrangig der Auftragsverarbeitungsvereinbarung in der Anlage zu diesen AGB.

2.5.5

Verwalter:innen sind verpflichtet, ausschließlich korrekte Daten (zu verwalteten Objekten etc.) in die Plattform einzustellen.

2.6 E-Mailversand durch SCALARA

2.6.1

Verwalter:innen sind verpflichtet, Empfängerdaten (insbesondere E-Mail-Adressen) ordnungsgemäß zu pflegen und regelmäßig zu aktualisieren. Insbesondere müssen die Verwalter:innen sicherzustellen, dass keine wiederholten Versendungen von E-Mails an ungültige oder nicht mehr existierende Adressen erfolgen.

2.6.2

SCALARA ist nicht verpflichtet, die Gültigkeit von Empfängeradressen zu überprüfen oder den Versand an solche Adressen zu unterbinden. SCALARA weiß darauf hin, dass insbesondere bei Nutzung von POP3-, IMAP- oder SMTP-Protokollen eine unmittelbare technische Prüfung der Zustellbarkeit einzelner E-Mails mit vertretbarem Aufwand für SCALARA nicht möglich ist.

2.6.3

SCALARA haftet nicht für Schäden, die Verwalter:innen infolge einer unsachgemäßen Nutzung der E-Mail-Funktionalität entstehen. Eine unsachgemäße Nutzung liegt insbesondere vor, wenn Verwalter:innen trotz erkennbarer Fehlermeldungen oder Rückläufer-Mails weiterhin E-Mails an ungültige oder nicht existierende Adressen versenden und dadurch z.B. deren E-Mail-Konto gesperrt oder eingeschränkt wird.

§ 3 Laufzeit und Sperrung von Verwalter:innen

3.1 Laufzeit

3.1.1

Die Laufzeit dieses Vertrages beginnt mit der Registrierung in der SCALARA-Plattform und endet mit Löschung des Nutzerkontos.

Kostenpflichtige Verträge mit Verwalter:innen haben grundsätzlich eine Laufzeit von einem Jahr, es sei denn im Angebot ist ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

3.1.2

Verwalter:innen können den Vertrag jeweils zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Ansonsten verlängert sich der Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr.

In diesen Fällen gilt eine Löschung des Nutzerkontos nach § 3.1.1 als Kündigung. Das Vertragsende bestimmt sich dann aber nicht nach § 3.1.1, sondern allein nach diesem § 3.1.2.

SCALARA kann diesen Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit kündigen. Beim Widerspruch einer Verwalterin oder eines Verwalters gegen eine Änderung dieser AGB nach § 6, beträgt die Kündigungsfrist zwei Monate.

3.2 Sperrung von Verwalter:innen

3.2.1

SCALARA ist jederzeit aus sachlichem Grund und für die Dauer des Vorliegens des sachlichen Grundes, d.h. bis zu dessen Beseitigung, berechtigt, den Zugriff von Verwalter:innen auf die SCALARA-Plattform zu sperren. Ein sachlicher Grund liegt dann vor, wenn sie oder er gegen die oben aufgeführten Nutzungsbedingungen, gegen ihre oder seine Sorgfaltspflichten im Umgang mit den Zugangsdaten oder gegen anwendbares Recht bei der Nutzung der SCALARA-Plattform verstoßen hat oder ein wichtiger Grund vorliegt, der SCALARA zur außerordentlichen Kündigung nach § 314 BGB berechtigen würde. Ein zur außerordentlichen Kündigung berechtigender Grund liegt danach vor, wenn SCALARA unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

Das gesetzliche Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung bleibt durch diesen Vertrag unberührt. Die obige Sperrungsmöglichkeit soll SCALARA die Möglichkeit geben, beim Vorliegen eines Kündigungsgrund die Plattform als milderer Mittel bis zu dessen Beseitigung zu sperren. Durch eine Sperrung verzichtet SCALARA aber nicht auf die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung, sollte die oder der

Verwalter:in den zur Kündigung berechtigenden Umstand trotz Aufforderung nicht beseitigen.

3.2.2

Für die Dauer einer Sperrung sowie im Fall der Vertragsbeendigung können Verwalter:innen keine Dienste oder Leistungen nutzen und auch keine auf der SCALARA-Plattform gespeicherten Daten abrufen. In diesem Fall obliegt es den Verwalter:innen zur Vermeidung von Schäden durch die Sperrung, für eine Beseitigung des sachlichen Grundes im Sinne von § 3.2.1 zu sorgen oder andere Vorkehrungen für die Weiterführung seines Betriebs zu treffen. Für eventuell erforderliche Mitwirkungen dabei, kann SCALARA eine Vergütung von 100,-- € pro Stunde netto verlangen.

§ 4 Gewährleistung und Support

4.1 Verfügbarkeit der SCALARA-Plattform

SCALARA übernimmt angemessene Maßnahmen, um die Verfügbarkeit der Leistungen nach diesem Vertrag zu ermöglichen und den Betrieb aufrechtzuerhalten. Gleichwohl kann es vorkommen, dass die SCALARA-Plattform zeitweilig nicht zur Verfügung steht, z.B. wegen eines Ausfalls der Internetverbindung, Hardwareproblemen oder Wartungsarbeiten. SCALARA bemüht sich, die Verfügbarkeit schnellstmöglich wiederherzustellen, soweit sich die Ursache für die Nichtverfügbarkeit im eigenen Einflussbereich befindet. SCALARA gewährleistet keine bestimmte Verfügbarkeit oder Erreichbarkeit der SCALARA-Plattform. Über geplante Wartungsarbeiten, die die Dienste beeinträchtigen können, wird SCALARA rechtzeitig informieren.

4.2 Verfügbarkeit für zahlende Verwalter:innen

4.2.1

Soweit Verwalter:innen SCALARA kostenpflichtig nutzen, schuldet SCALARA eine Verfügbarkeit der Plattform von 99 % berechnet im Monatsmittel.

4.2.2

Nichtverfügbarkeiten der Plattform zum Einspielen von Updates und anderen Pflegemaßnahmen wird SCALARA möglichst nachts (20:00 Uhr bis 6:00 Uhr) oder am Wochenende (Freitag 20:00 Uhr bis Montag 6:00 Uhr) durchführen und vorher ankündigen. Eine Nichterreichbarkeit für das Einspielen von Updates und anderen Pflegemaßnahmen Nachts oder am Wochenende lässt die Erreichbarkeit nach Ziffer 4.2.1 unberührt.

4.2.3

Bei Nichteinhalten der geschuldeten Verfügbarkeit nach Ziffer 4.2.1 kann der Nutzer oder die Nutzerin die Vergütung für diesen Monat mindern. Die Minderung berechnet sich nach folgender Formel:

$$(\text{Vereinbarte Verfügbarkeit} - \text{Tatsächliche Verfügbarkeit}) \div \text{Vereinbarte Verfügbarkeit}$$

(Beispiel: Vereinbarte Verfügbarkeit: 99 % im Monatsmittel

Tatsächliche Verfügbarkeit in diesem Monat: 98 %)

$(99 - 98) \div 99 = 0,01$ entspricht einer Minderung von 1 % auf die monatliche Vergütung.

4.2.4

Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen.

4.3 Support

SCALARA erbringt Support unter den nachfolgend geregelten Bedingungen.

4.3.1

SCALARA erbringt ausschließlich technischen Support im Zusammenhang mit der Funktionsfähigkeit der SCALARA-Plattform. Fachliche Fragen werden nicht beantwortet. Sollte sich bei der Bearbeitung einer Supportanfrage ergeben, dass es sich nicht um ein technisches Problem handelte, behält SCALARA sich vor, den für die Supportleistungen angefallenen tatsächlichen Aufwand nach den in der Leistungsbeschreibung (www.scalara.de/terms) genannten Preisen in Rechnung zu stellen (Beispiel: eine Berechnung war aufgrund eines Eingabefehlers falsch, nicht aufgrund eines Fehlers im Berechnungsalgorithmus).

4.3.2

Für den Support durch SCALARA bei Funktionseinschränkungen der SCALARA-Plattform gelten die nachfolgend angegebenen Fehlerklassen, Reaktions- und Erledigungszeiten:

Fehlerklasse	Reaktionszeit	Erledigungszeit
1. Kritischer Systemausfall Das System ist vollständig ausgefallen. Workarounds sind nicht verfügbar.	8 h	24 h
2. Schwerwiegendes Problem Eine essenzielle Funktion ist vollständig ausgefallen. Der Betrieb ist ggfs. eingeschränkt,	12 h	3-5 Arbeitstage

aber nicht vollständig gestoppt. Workarounds sind nicht verfügbar.		
--	--	--

Beim Eingang einer Supportanfrage meldet sich SCALARA innerhalb der oben angegebenen Reaktionszeit mit einer Einordnung der Anfrage in eine der oben genannten Fehlerklassen zurück.

4.3.3

SCALARA bietet keinen telefonischen Support. Falls persönlicher Support erforderlich ist, können Verwalter:innen einen Termin zu den in der Leistungsbeschreibung angegebenen Preisen buchen.

4.3.4

Die Vergütung für den technischen Support ergibt sich aus dem gebuchten Supportpaket. Danach wird der technische Support entweder nach Aufwand zum vereinbarten Stundensatz abgerechnet oder das gebuchte Supportpaket enthält eine bestimmte Anzahl von Supportstunden pro Monat. Über das monatliche Volumen hinaus erbrachte Supportstunden werden in diesem Fall ebenfalls nach Aufwand zum vereinbarten Stundensatz abgerechnet.

4.3.5

Soweit Verwalter:innen Supportstunden aus dem von Ihnen gebuchten Stundenpaket nicht verbrauchen, werden diese bis zu drei Mal in den nächsten Monat mitgenommen. Sie verfallen also mit Ablauf des dritten Monats, nach dem Monat, in dem Verwalter:innen sie im Rahmen ihres Supportpakets erhalten haben.

§ 5 Haftung von SCALARA

5.1

SCALARA haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie nach dem Produkthaftungsgesetz und für die einfach fahrlässige Verletzung von Leib, Leben oder Gesundheit unbeschränkt.

5.2

Die Haftung für die einfach fahrlässige Verletzung von Vertragspflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf (Kardinalpflichten) ist auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden beschränkt. Die verschuldensunabhängige Haftung nach § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB ist ausgeschlossen.

§ 6 Änderung dieser AGB

6.1

SCALARA kann diese AGB ändern, insbesondere um sie an geänderte gesetzliche Bestimmungen, Leistungen oder Dienste anzupassen oder weil die Änderungen durch eine gerichtliche Entscheidung oder die Anordnung einer zuständigen Aufsichtsbehörde erforderlich werden. SCALARA wird den Verwalter:innen die Änderung mit einer Frist von drei Monaten vor Inkrafttreten ankündigen.

6.2

Soweit die Änderungen die wesentlichen Leistungspflichten einschließlich der Kosten nicht berühren und das Gleichgewicht der Rechte und Pflichten nicht wesentlich zu Gunsten von SCALARA verschieben, gilt die Zustimmung der Verwalter:innen zur Änderung als erteilt, wenn sie der Änderung nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Erhalt der Änderungsankündigung widersprechen. SCALARA wird die Verwalter:innen gleichzeitig mit der Änderungsmitteilung auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens, die Frist und die Folgen eines unterbliebenen Widerspruchs hinweisen.

6.3

Wenn § 6.2 dieses Vertrages nicht einschlägig ist, wird SCALARA die ausdrückliche Zustimmung des Kunden auf andere Weise einholen, z.B. durch ein Pop-Up in der Plattform oder per E-Mail.

§ 7 Schlussbestimmungen

7.1 Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist Köln.

7.2 Rechtswahl

Es findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts Anwendung.

7.3 Salvatorische Klausel

Der Vertrag bleibt auch bei rechtlicher Unwirksamkeit einzelner Punkte in seinen übrigen Teilen verbindlich. Anstelle der unwirksamen Punkte treten, soweit vorhanden, die gesetzlichen Vorschriften.

Stand: Januar 2026

Auftragsverarbeitungsvereinbarung

nach Art. 28 Abs. 3 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

zwischen einer/einem Verwalter:in (nachfolgend Auftraggeberin genannt)

und

der SCALARA digital GmbH (nachfolgend SCALARA oder Auftragnehmerin genannt).

§ 1 Präambel

SCALARA stellt den Verwalter:innen die SCALARA-Plattform für die Verwaltung von WEGen und die Kommunikation mit Eigentümer:innen, Mieter:innen und Dienstleister:innen zur Verfügung. Die Auftraggeberin ist Verwalter:in und nutzt die SCALARA-Plattform insbesondere für die Verwaltung von WEGen, Mietshäusern und die Kommunikation mit Eigentümer:innen, Mieter:innen und Dienstleister:innen.

SCALARA verarbeitet aufgrund des zwischen den Parteien bestehenden Vertragsverhältnisses der AGB und ggfs. anderen zwischen den Parteien abgeschlossenen Vereinbarungen (nachfolgend „Auftragsverhältnis“ genannt) personenbezogene Daten im Auftrag der Auftraggeberin.

Die Parteien schließen daher diese Auftragsverarbeitungsvereinbarung (nachfolgend „Vereinbarung“ genannt), um die rechtmäßige Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch SCALARA zu gewährleisten. Die Vereinbarung konkretisiert insoweit die datenschutzrechtlichen Verpflichtungen von SCALARA.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 2 Anwendungsbereich

2.1

SCALARA verarbeitet personenbezogene Daten im Auftrag und auf Weisung der Auftraggeberin zur Erfüllung der ihr aufgrund des Auftragsverhältnisses obliegenden Leistungspflichten. Die personenbezogenen Daten sind in Annex 1 beschrieben (nachfolgend: „Daten“).

2.2

Art, Umfang und Zweck der Datenverarbeitung, die Datenverarbeitung selbst und der Kreis der betroffenen Personen ergibt sich aus Annex 1.

2.3

SCALARA verarbeitet die Daten nach den Regelungen des Auftragsverhältnisses, dieser Vereinbarung und auf dokumentierte Weisung der Auftraggeberin hin.

2.4

Ist SCALARA der Ansicht, eine Weisung der Auftraggeberin verstoße gegen die Datenschutzgrundverordnung („DSGVO“) oder gegen andere Datenschutzbestimmungen der Europäischen Union oder deren Mitgliedstaaten, wird sie die Auftraggeberin darauf hinweisen. SCALARA ist in diesen Fällen berechtigt, die Durchführung der Weisung auszusetzen, bis die Auftraggeberin die Weisung bestätigt oder abändert.

§ 3 Pflichten der Auftraggeberin

3.1

Die Auftraggeberin ist im Rahmen dieser Vereinbarung für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen der Datenschutzgesetze, insbesondere für die Rechtmäßigkeit der Datenweitergabe an SCALARA sowie für die Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung und die Wahrung der Rechte der Betroffenen verantwortlich („Verantwortlicher“ im Sinne des Art. 4 Nr. 7 DSGVO). Sollten Dritte gegen SCALARA aufgrund der Verarbeitung ihrer Daten Ansprüche geltend machen, wird die Auftraggeberin SCALARA von allen solchen Ansprüchen auf erstes Anfordern freistellen.

3.2

Die Auftraggeberin ist Inhaberin aller etwaigen erforderlichen Rechte, welche die Daten betreffen.

3.3

Die Auftraggeberin hat SCALARA unverzüglich und vollständig zu informieren, wenn sie Fehler oder Unregelmäßigkeiten im Zusammenhang mit der Verarbeitung der Daten durch SCALARA im Rahmen dieser Vereinbarung oder seiner Weisungen feststellt.

§ 4 Pflichten von SCALARA

4.1

SCALARA verarbeitet die Daten im Rahmen des Hauptvertrags, dieser Vereinbarung sowie der speziellen Einzelweisungen der Auftraggeberin. Sie ist nicht berechtigt, die Daten unbefugt an Dritte weiterzugeben. Dies gilt nicht, wenn dies

4.1.1

im Einklang mit der Vereinbarung und dem Auftragsverhältnis geschieht,

4.1.2

von der Auftraggeberin schriftlich verlangt wird oder

4.1.3

aufgrund gesetzlicher oder rechtlicher Anforderungen erforderlich ist.

4.2

SCALARA wird in Fällen der Ziffer 4.1.3, soweit dies das anwendbare Recht zulässt, die Auftraggeberin vorab über die beabsichtigte Weitergabe informieren und sich mit dieser abstimmen. SCALARA stellt sicher, dass alle Personen, die Zugang zu den Daten haben, diese entsprechend den Weisungen der Auftraggeberin verarbeiten.

4.3

Die Auftraggeberin unterstützt SCALARA bei Kontrollen durch die Aufsichtsbehörden im Rahmen des Zumutbaren und Erforderlichen, soweit diese Kontrollen die Datenverarbeitung durch SCALARA betreffen. SCALARA wird der Auftraggeberin die Informationen zur Verfügung stellen, die dieser benötigt, um nachzuweisen, dass er hinsichtlich dieser Auftragsverarbeitung die Anforderungen des anwendbaren Datenschutzrechts erfüllt hat.

4.4

SCALARA unterstützt die Auftraggeberin außerdem unter Berücksichtigung der Art der Datenverarbeitung und der ihm zur Verfügung stehenden Informationen auf Anforderung bei der Einhaltung folgender Pflichten:

4.4.1

Gewährleistung der Sicherheit der Verarbeitung personenbezogener Daten,

4.4.2

Meldung der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten an Aufsichtsbehörden und betroffene Personen,

4.4.3

ggfs. Durchführung einer Datenschutzfolgenabschätzung, soweit die Datenverarbeitung durch SCALARA davon betroffen ist,

4.4.4

ggfs. Durchführung einer erforderlichen vorherigen Konsultation der Datenschutzbehörde, soweit die Datenverarbeitung durch SCALARA davon betroffen ist.

4.5

SCALARA informiert die Auftraggeberin unverzüglich, wenn ihr ein Verstoß gegen das Datenschutzrecht im Rahmen ihrer Auftragsverarbeitung für SCALARA bekannt wird.

4.6

SCALARA verpflichtet die bei der Verarbeitung der Daten beschäftigten Personen auf den vertraulichen Umgang mit den Daten.

4.7

Für die Mitwirkungsleistungen nach Ziffern 4.3 und 4.4 kann SCALARA eine angemessene Vergütung verlangen. Für die Mitwirkungsleistung nach Ziffer 4.4.2 allerdings nicht, wenn die Verletzung auf ihrem Verschulden beruht.

§ 5 Technisch-organisatorische Maßnahmen

5.1

SCALARA trifft die in Annex 2 definierten technischen und organisatorischen Maßnahmen vor Beginn der Datenverarbeitung.

5.2

Die technischen und organisatorischen Maßnahmen unterliegen dem technischen Fortschritt und der Weiterentwicklung. Insoweit kann SCALARA alternative, adäquate Maßnahmen umzusetzen. Änderungen sind zu dokumentieren und die Dokumentationen sind dem Auftraggeber auf Anfrage zur Verfügung zu stellen. Wesentliche Änderungen sind der Auftraggeberin schriftlich anzuzeigen. Im Falle einer wesentlichen Änderung ist Annex 2 entsprechend anzupassen.

§ 6 Kontrollen

6.1

Die Auftraggeberin überzeugt sich auf eigene Kosten vor Beginn der Datenverarbeitung durch SCALARA und sodann regelmäßig, von den umgesetzten technischen und organisatorischen Maßnahmen nach Annex 2 und dokumentiert das jeweilige Ergebnis. Die Auftraggeberin ist zudem berechtigt, die Auftragskontrolle im Benehmen mit SCALARA im erforderlichen Umfang durchzuführen oder durch im Einzelfall zu benennende neutrale Dritte durchführen zu lassen. Kontrollen sind rechtzeitig im Vorfeld

anzumelden und erfolgen während der Geschäftszeiten von SCALARA. Die Auftraggeberin wird hierbei auf betriebliche Abläufe von SCALARA angemessen Rücksicht nehmen.

6.2

SCALARA verpflichtet sich, der Auftraggeberin auf Anforderung die zur Durchführung einer umfassenden Auftragskontrolle erforderlichen Auskünfte zu geben und die entsprechenden Nachweise verfügbar zu machen. Der Nachweis der Umsetzung geeigneter Maßnahmen kann auch durch Vorlage aktueller Testate sowie von Berichten unabhängiger Prüfer (Wirtschaftsprüfer, Revision, Datenschutzbeauftragter, IT-Sicherheitsabteilung, etc.) erbracht werden. In diesem Fall ist eine Vor-Ort-Kontrolle durch die Auftraggeberin ausgeschlossen.

6.3

Beauftragt die Auftraggeberin einen Dritten mit der Durchführung der Kontrolle, hat die Auftraggeberin den Dritten schriftlich gegenüber SCALARA auf die Verschwiegenheit und Geheimhaltung zu verpflichten, es sei denn, dass der Dritte einer beruflichen Verschwiegenheitspflicht unterliegt. Auf Verlangen von SCALARA wird ihr die Auftraggeberin die Verschwiegenheitsverpflichtung unverzüglich vorlegen. Die Auftraggeberin darf keinen Konkurrenten von SCALARA mit der Kontrolle beauftragen.

6.4

SCALARA kann für ihren Aufwand bei der Durchführung der Kontrollen eine angemessene Vergütung verlangen.

§ 7 Unterauftragsverhältnisse

7.1

SCALARA darf Unterauftragsverhältnisse hinsichtlich der Verarbeitung der Daten begründen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Hostings der SCALARA-Plattform durch Amazon Web Services. Die Unterauftragnehmer und deren jeweilige Tätigkeitsbereiche sind in Annex 3 genannt. Diese gelten mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung als von der Auftraggeberin akzeptiert.

7.2

SCALARA wird die Auftraggeberin über jede beabsichtigte Änderung eines Unterauftragnehmers oder einen neuen Unterauftragnehmer unterrichten.

7.3

SCALARA wird die in dieser Vereinbarung festgelegten Verpflichtungen, einschließlich der Gewährleistung der technischen und organisatorischen Maßnahmen, an ihre Unterauftragnehmer weitergeben. Die technischen und organisatorischen Maßnahmen müssen den Anforderungen des anwendbaren Datenschutzrechts entsprechen.

7.4

SCALARA wird mit den Unterauftragnehmern eine Vertraulichkeits- bzw. Geheimhaltungsvereinbarung treffen, wenn diese nicht einer gesetzlichen Vertraulichkeits- bzw. Geheimhaltungspflicht unterliegen.

§ 8 Rechte von betroffenen Personen

8.1

Die Rechte betroffener Personen sind gegenüber der Auftraggeberin geltend zu machen.

8.2

Soweit eine betroffene Person ihre Rechte gegenüber SCALARA geltend macht, wird diese das Ersuchen zeitnah an die Auftraggeberin weiterleiten.

8.3

Soweit eine betroffene Person ihre Rechte gegenüber der Auftraggeberin geltend macht, wird SCALARA der Auftraggeberin mit geeigneten technischen und organisatorischen Maßnahmen bei der Erfüllung dieser Ansprüche angemessen und im erforderlichen Umfang unterstützen, wenn die Auftraggeberin den Anspruch ohne die Unterstützung von SCALARA nicht erfüllen kann.

8.4

SCALARA kann für die Unterstützungshandlungen nach § 8 dieser Vereinbarung eine angemessene Vergütung verlangen.

§ 9 Datenschutzbeauftragter

SCALARA hat keinen Datenschutzbeauftragten benannt.

§ 10 Haftung

10.1

Für die Verletzung von datenschutzrechtlichen Vorschriften und der Regelungen dieser Vereinbarung haftet SCALARA gegenüber dem Auftraggeber nach den Haftungsregelungen des Auftragsverhältnisses.

10.2

Sollte SCALARA aufgrund einer Verletzung von Datenschutzgesetzen durch den Auftraggeber von Dritten in Anspruch genommen werden, stellt der Auftraggeber SCALARA auf erstes Anfordern von der Haftung frei. Außerdem steht der Auftraggeber SCALARA bei der Rechtsverteidigung im erforderlichen Umfang bei und erstattet SCALARA alle aus dem Vorfall entstandenen Schäden, einschließlich der angemessenen Kosten einer Rechtsverteidigung.

§ 11 Vertragsdauer und Rückgabe bzw. Löschung der Daten

11.1

Soweit nichts anderes vereinbart ist, tritt die Vereinbarung mit Abschluss durch die Parteien sofort in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Vereinbarung endet mit Beendigung des Auftragsverhältnisses, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

11.2

Die Parteien werden bei Bedarf angemessene Überleitungsregelungen vereinbaren, um die Ordnungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Verarbeitungsprozesse ggf. auch über das Ende des Hauptvertrags hinaus sicherzustellen.

11.3

SCALARA ist verpflichtet, Daten, Originaldatenträger bzw. Unterlagen, die vom der Auftraggeberin im Rahmen dieser Vereinbarung an sie übergeben bzw. übermittelt wurden, nach (i) Beendigung der Vereinbarung oder (ii) nach Aufforderung der Auftraggeberin (je nachdem, was früher eintritt) entweder

11.3.1

an die Auftraggeberin auszuhändigen,

11.3.2

an diese zurück zu übermitteln oder

11.3.3

nach vorheriger Weisung der Auftraggeberin datenschutzgerecht zu vernichten bzw. so von allen Datenspeichergeräten von SCALARA zu löschen, dass diese Daten während oder nach der Entfernung nicht wiederherzustellen sind.

11.4

SCALARA wird der Auftraggeberin auf Anforderung schriftlich bestätigen, dass die in dieser Ziff. 11.3 beschriebenen Maßnahmen ordnungsgemäß ausgeführt wurden.

11.5

Dokumentation, die dem Nachweis der auftrags- und ordnungsgemäßen Datenverarbeitung dient, ist durch SCALARA entsprechend den jeweils maßgeblichen Aufbewahrungsfristen über die Laufzeit der Vereinbarung hinaus aufzubewahren. Gleiches gilt für sonstige Unterlagen, die rechtlichen Aufbewahrungspflichten (z.B. aus dem Steuerrecht) unterliegen.

§ 12 Sonstiges

12.1

Sollten die Daten der Auftraggeberin bei SCALARA durch Pfändung oder Beschlagnahme, durch ein Insolvenz- oder Vergleichsverfahren oder durch sonstige Ereignisse oder Maßnahmen Dritter gefährdet werden, so hat SCALARA der Auftraggeberin unverzüglich darüber zu informieren. SCALARA wird alle in diesem Zusammenhang verantwortlichen Dritten unverzüglich darüber informieren, dass die Hoheit und das Eigentum an den Daten ausschließlich bei der Auftraggeberin als „Verantwortlichem“ im Sinne der DSGVO liegen.

12.2

Bei Änderungen der tatsächlichen Ausgestaltung der Leistungsbeziehungen zwischen den Parteien werden die Parteien die Anlagen entsprechend anpassen und einvernehmlich austauschen. Mit Unterzeichnung der geänderten Anlage durch die Parteien wird diese wirksam und ersetzt insoweit die bislang geltende Anlage.

12.3

Auf die Vereinbarung findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten in Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ist Köln.

12.4

Änderungen oder Ergänzungen der Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt für Änderung oder Aufhebung des vorstehenden Schriftformerfordernisses entsprechend. Nebenabreden wurden nicht getroffen.

12.5

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine wirksame Regelung, die in ihrem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt im Falle von Regelungslücken.

Annex 1: Daten, Betroffene, Datenverarbeitungen und Zweck der Datenverarbeitung

Annex 2: Technische und organisatorische Maßnahmen

Annex 3: Genehmigte Unterauftragnehmer und Tätigkeitsbereiche des Unterauftragnehmers

Annex 1: Betroffene, Daten, Datenverarbeitungen und Zweck der Datenverarbeitung

SCALARA verarbeitet die personenbezogenen Daten folgender betroffener Personen:

- Mieter der vom Auftraggeber verwalteten Immobilien
- Eigentümer der vom Auftraggeber verwalteten Immobilien
- Geschäftspartner, Lieferanten oder Dienstleister des Auftraggebers

SCALARA verarbeitet im Rahmen des Auftragsverhältnisses die folgenden personenbezogenen Daten:

- Name, Anschrift, Telefonnummern, E-Mail-Adressen.
- Zuordnung von Wohnungen zu Mietern und Eigentümern.
- Kommunikationsinhalte (z.B. Meldung von Mietmängeln) mit den Mietern, Eigentümern sowie Dienstleistern und weitere Geschäftspartner.
- Wohnungs- und gebäudebezogene Dokumente: z.B. Mietverträge, Abrechnungen, Energieausweise etc.
- Bankdaten, Kontobewegungen
- Dokumente die durch den Auftraggeber bereitgestellt werden (z.B. Rechnungen, Jahresabschlüsse und Wirtschaftspläne)

SCALARA erbringt folgende Verarbeitungen für folgende Zwecke:

- Bereitstellung der Funktionalitäten der SCALARA-Plattform.

Annex 2: Technische und organisatorische Maßnahmen (Stand März 2023)

Der Auftragnehmer ist zur Sicherstellung des Datenschutzes verpflichtet. Er hat die folgenden technischen und organisatorischen Maßnahmen während der Laufzeit der Vereinbarung zu ergreifen und aufrechtzuerhalten.

1. Sicherstellung der Vertraulichkeit insb. durch**1.1 Zugriffskontrolle (z.B. Berechtigungskonzepte, Zugriffsprotokolle)**

Angemessene Maßnahmen, die den Zugriff unautorisierter Personen auf die Datenverarbeitungssysteme verhindern, durch:

- *Bedarfsorientierte Ausgestaltung des Berechtigungskonzepts und der Zugriffsrechte sowie deren Überwachung und Protokollierung;*
- *Automatische Abschaltung der User ID bei mehrmaliger fehlerhafter Eingabe des Passworts;*
- *Verschließbarkeit der Einrichtungen zur Datenverarbeitung (Räume, Gebäude, Computerhardware und zugehöriges Equipment);*
- *Kontrolle der Dateien, kontrollierte und dokumentierte Vernichtung von Datenträgern; Einsatz von Verschlüsselungsverfahren.*
- *Strikte Trennung von Entwicklungs- und Produktions-Bereichen durch Rechtekonzepte und Verschlüsselung (Need-to-Know Prinzip)*

1.2 Zutrittskontrolle

Angemessene Maßnahmen zur Verhinderung des Zutritts unautorisierter Personen zum Datenverarbeitungsequipment, durch

- *Zutrittskontrolle für Mitarbeiter und Dritte;*
- *Türsicherung (elektrische Türöffner usw.);*
- *Sicherung des Gebäudes auch außerhalb der Arbeitszeit durch Alarmanlage Video- / Fernsehmonitor.*

1.3 Zugangskontrolle (Kennwörter, Verschlüsselung von Datenträgern etc)

Angemessene Maßnahmen, die sicherstellen, dass diejenigen, die bei der Datenverarbeitung eingesetzt werden, lediglich Zugang zu solchen Daten haben, die von ihrer jeweiligen Zugangsautorisierung abgedeckt sind, durch:

- *Autorisierter Zutritt in Büroräumlichkeiten;*
- *Berechtigungskonzepte: Nur passwortgeschützte Zugriffe inkl. Rollenkonzepte in allen datenverarbeitenden und –datenspeichernden Systemen;*
- *Passwortrichtlinien;*
- *Technische (Kennwort- / Passwortschutz) und organisatorische (Benutzerstammsatz) Maßnahmen hinsichtlich der*

Benutzeridentifikation und Authentifizierung Sperrung bzw. zeitlich beschränkte Nutzung von Terminals;

- *Einsatz von Verschlüsselungsverfahren;*
- *Firewalls.*
- *VPN- und Netzwerktrennung von sensiblen Netzen.*

1.4 Pseudonymisierung und Verschlüsselung

Angemessene Maßnahmen, die eine Pseudonymisierung und Verschlüsselung der Daten umsetzen:

- Die Passwörter und Zugangsinformationen der Nutzer und Mitarbeiter werden mit aktuellen Sicherungsmechanismen abgesichert. Hierzu zählen unter anderem Passwort-hashing und Tokenizing.
- Nach der Anmeldung kennt SCALARA zu keinem Zeitpunkt das Klartext-Passwort des Benutzers
- Produktivdaten sind infrastrukturell und inhaltlich von den Entwicklungssystemen getrennt. Nur sehr begrenzte Anzahl von Administratoren hat Zugriff auf die Unverschlüsselten Produktiv-Daten um z.B. Wartungsarbeiten oder Fehleranalyse zu betreiben.

2. Sicherstellung der Integrität (lit. b) insb. durch

2.1 Weitergabekontrolle (z.B. Verschlüsselung, VPN);

Angemessene Maßnahmen, die bei einer weiteren Übermittlung der Daten (elektronisch oder auch Transport auf Datenträgern) sicherstellen, dass keine unbefugten Dritten die Daten lesen, löschen, ändern, kopieren durch:

- *Bestimmung der befugten Personen und Autorisierungsrichtlinien,*
- *Dokumentation der Stellen, an die eine Übermittlung vorgesehen ist, sowie der Übermittlungswege;*
- *Einsatz von Verschlüsselungsverfahren / Tunnelverbindung (VPN = Virtual Private Network);*
- *Transportsicherung;*
- *Protokollierung zur Absicherung der nachträglichen Überprüfung;*
- *Aufbewahrung von Datenträgern etc. mit personenbezogenen oder firmenkritischen Daten bei Nichtbenutzung in verschlossenen Schränken.*

2.2 Eingabekontrolle (zB Dokumentenmanagement, Protokollierung).

Der Auftragnehmer trägt dafür Sorge, dass nachträglich geprüft und festgestellt werden kann, ob und wann personenbezogene Daten in Datenverarbeitungssysteme eingegeben worden sind, durch:

- *Nachweis der organisatorisch festgelegten Zuständigkeiten für die Eingabe;*
- *Einsatz von Protokollierungs- und Protokollauswertungssystemen.*
- *Verwendung von Logfiles*

2.3 Auftragskontrolle

Die von dem Auftragsverarbeiter verarbeiteten und genutzten Daten dürfen ausschließlich in Übereinstimmung mit den Weisungen des Verantwortlichen verarbeitet werden. Dies wird sichergestellt durch:

- *formalisierte Auftragserteilung (Auftragsformular);*
- *Eindeutige vertragliche Regelungen;*
- *Überprüfung der Einhaltung der vertraglichen Regelungen;*
- *Bindende Richtlinien und Verfahren, die vorab von dem Verantwortlichen freigegeben worden sind.*

3. **Sicherstellung der Verfügbarkeit und Belastbarkeit** (lit b) insb. durch

3.1 Verfügbarkeitskontrolle (zB Backup-Strategie, Virenschutz, unterbrechungsfreie Stromversorgung, Notfallpläne etc)

Angemessene Maßnahmen, die die Daten gegen zufällige Zerstörung oder Verlust schützen, durch:

- *Backups;*
- *Firewalls;*
- *Interne Datenverarbeitungsrichtlinien und -verfahren, Guidelines, Arbeitsanweisungen;*
- *Formulierung eines Notfallplans/ Business Continuity Plan.*
- *Getrennte Aufbewahrung;*

3.2 Verfahren zur regelmäßigen Überprüfung, Bewertung und Evaluierung (lit d) insb. durch

- *Datenschutz-Management, Incident Response Management, Datenschutzfreundliche Voreinstellungen,*

Annex 3: Genehmigte Unterauftragnehmer und Tätigkeitsbereiche des Unterauftragnehmers

1. Amazon Web Services EMEA SARL, 38 Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg – Cloud Hosting
2. finAPI GmbH, Adams-Lehmann-Str. 44, 80797 München – Schnittstellensoftware zur Einbindung der Bankverbindung
3. HubSpot Inc., 25 First Street, Cambridge, MA 02141 USA – CRM-System & E-Mailversand
4. Userflow Inc., 548 Market St PMB 69598, San Francisco, CA 94104-5401, USA – KI-Assistenz & Hilfe-Center in der App
5. Google Maps, places API, 1600 Amphitheatre Parkway, Mountain View, CA 94043, USA – Validierung von Adresseingaben
6. Stripe Payments Europe, Limited (SPEL), 1 Grand Canal Street Lower, Grand Canal Dock, Dublin D02 H210, Irland
7. BANKSapi Technology GmbH, Lyonel-Feininger-Straße 28, 80807 München