



DSGVO ART. 28

Auftragsverarbeitungsvertrag

Zwischen dem Vermieter (Auftraggeber) und Halveo (Auftragnehmer)

Version	2026-04
Stand	April 2026
Geltungsbereich	Alle Halveo-Kunden (app.halveo.de)
Rechtsgrundlage	Art. 28 DSGVO

Auftragnehmer (Auftragsverarbeiter)

Fabian Meyer -- Halveo
Marbacher Strasse 11, 78086 Brigachtal
halveo@meyso.de

Halveo AVV
Version 2026-04
Stand: April 2026

Auftragsverarbeitungsvertrag

gemaess Art. 28 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Auftraggeber (Verantwortlicher)	Der Vermieter, der die Halveo-Software nutzt
Auftragnehmer (Auftragsverarbeiter)	Fabian Meyer, Marbacher Strasse 11, 78086 Brigachtal, halveo@meyso.de

§ 1 Gegenstand und Dauer der Verarbeitung

(1) Der Gegenstand der Auftragsverarbeitung ergibt sich aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Nutzungsvertrag ueber die Software-as-a-Service-Loesung Halveo (nachfolgend: Hauptvertrag). Der Auftragnehmer verarbeitet personenbezogene Daten im Auftrag und nach Weisung des Auftraggebers.

(2) Die Dauer der Auftragsverarbeitung entspricht der Laufzeit des Hauptvertrags.

§ 2 Art und Zweck der Verarbeitung

(1) Der Auftragnehmer verarbeitet personenbezogene Daten ausschliesslich zum Zweck der Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistungen: Bereitstellung einer webbasierten Immobilienverwaltungssoftware fuer Kleinvermieter.

(2) Eine Verarbeitung der Daten zu anderen als den in diesem Vertrag genannten Zwecken ist dem Auftragnehmer untersagt. Dies gilt auch fuer die Weitergabe der Daten an Dritte.

(3) Der Auftragnehmer verarbeitet die Daten ausschliesslich auf dem Gebiet der Europaeischen Union (EU) bzw. des Europaeischen Wirtschaftsraums (EWR). Der Hauptserver-Standort ist Frankfurt am Main, Deutschland (Supabase EU-Region).

§ 3 Art der personenbezogenen Daten

Im Rahmen der Auftragsverarbeitung werden folgende Kategorien personenbezogener Daten verarbeitet:

Datenkategorie	Beispiele
Stammdaten Mieter	Name, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer
Vertragsdaten	Mietbeginn, Mietende, Mietzins, Nebenkosten
Zahlungsdaten	Mietzahlungen, Zahlungsstatus (keine Bankdaten)
Kommunikationsdaten	E-Mails, die ueber den Halveo-Inbox verarbeitet werden
Schadensmeldungen	Beschreibungen und Fotos von Schaeden an Mietobjekten
Dokumente	Eingescannte oder hochgeladene Belege, Vertraege, Uebergabeprotokolle
Uebergabedaten	Zaehlerstaende, Schluessellisten, Unterschriften

§ 4 Kategorien betroffener Personen

Die Verarbeitung betrifft folgende Kategorien betroffener Personen:

- Mieter des Auftraggebers

- Weitere Personen, die vom Auftraggeber in der Halveo-Software erfasst werden (z.B. Ansprechpartner bei Handwerkern, sofern relevant)

§ 5 Rechte und Pflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber ist Verantwortlicher im Sinne des Art. 4 Nr. 7 DSGVO und traegt die datenschutzrechtliche Verantwortung fuer die Rechtmassigkeit der Datenverarbeitung.

(2) Der Auftraggeber ist berechtigt, dem Auftragnehmer jederzeit Weisungen bezueglich der Verarbeitung der personenbezogenen Daten zu erteilen. Weisungen sind in Textform zu erteilen.

(3) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer unverzueglich zu informieren, wenn er Fehler oder Unregelmassigkeiten bei der Verarbeitung personenbezogener Daten feststellt.

(4) Vor Beginn der Auftragsverarbeitung und danach regelmaessig hat der Auftraggeber das Recht, die Einhaltung der in diesem Vertrag geregelten technischen und organisatorischen Massnahmen beim Auftragnehmer zu kontrollieren. Das Recht zur Kontrolle kann durch Einholung von Eigenklaerungen des Auftragnehmers, Vorlage geeigneter Zertifizierungen oder Prueferberichte durch Dritte ausgeuebt werden.

§ 6 Pflichten des Auftragnehmers

6.1 Weisungsgebundenheit

(1) Der Auftragnehmer verarbeitet die personenbezogenen Daten ausschliesslich auf dokumentierte Weisung des Auftraggebers, es sei denn, er ist nach dem Recht der Europaeischen Union oder der Mitgliedstaaten, dem der Auftragnehmer unterliegt, zur Verarbeitung verpflichtet.

(2) Der Auftragnehmer informiert den Auftraggeber unverzueglich, wenn er der Auffassung ist, dass eine Weisung gegen geltende Datenschutzvorschriften verstosst.

6.2 Vertraulichkeit

(1) Der Auftragnehmer stellt sicher, dass alle zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten befugten Personen zur Vertraulichkeit verpflichtet wurden oder einer angemessenen gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen.

(2) Die Vertraulichkeitspflicht bleibt auch nach Beendigung dieses Vertrags bestehen.

6.3 Technische und organisatorische Massnahmen

Der Auftragnehmer trifft alle erforderlichen Massnahmen gemass Art. 32 DSGVO (siehe § 8 dieses Vertrags).

6.4 Unterauftragsverhaeltnisse

Der Auftragnehmer darf Unterauftragsverhaeltnisse im Sinne des Art. 28 Abs. 2 und 4 DSGVO nur mit vorheriger gesonderter oder allgemeiner schriftlicher Genehmigung des Auftraggebers eingehen. Eine allgemeine Genehmigung der in § 9 genannten Unterauftragnehmer erteilt der Auftraggeber mit Akzeptanz dieses Vertrags.

6.5 Unterstuetzungspflichten

Der Auftragnehmer unterstuetzt den Auftraggeber bei der Erfuellung seiner Pflichten gemass Art. 32 bis 36 DSGVO, insbesondere:

- bei der Beantwortung von Anfragen betroffener Personen (Auskunft, Loeschung, Berichtigung),
- bei der Einhaltung der Informationspflichten gemass Art. 13 und 14 DSGVO,

- bei der Meldung von Datenpannen gemaess Art. 33 DSGVO.

6.6 Loeschung und Rueckgabe

Nach Abschluss der Erbringung der Verarbeitungsleistungen loescht der Auftragnehmer alle personenbezogenen Daten oder gibt sie an den Auftraggeber zurueck, sofern nicht eine unionsrechtliche oder mitgliedstaatliche Rechtsvorschrift die Speicherung der personenbezogenen Daten erfordert. Der Auftraggeber kann ueber den Datenexport in der Halveo-App seine Daten jederzeit exportieren.

6.7 Meldepflicht bei Datenpannen

Der Auftragnehmer meldet dem Auftraggeber Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten unverzueglich, spaetestens innerhalb von 24 Stunden nach Bekanntwerden, per E-Mail an die im Hauptvertrag hinterlegte E-Mail-Adresse.

§ 7 Kontrollrecht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat das Recht, die Einhaltung dieses Vertrags durch den Auftragnehmer in angemessener Weise zu kontrollieren.

(2) Kontrollen koennen insbesondere durch Einholung von Auskuenften, Vorlage von Nachweisen oder Zertifizierungen durchgefuehrt werden. Der Auftraggeber hat Anspruch auf Vorlage des aktuellen Verzeichnisses der Verarbeitungstaetigkeiten des Auftragnehmers.

§ 8 Technische und organisatorische Massnahmen (TOMs)

Der Auftragnehmer setzt die folgenden technischen und organisatorischen Massnahmen um:

8.1 Zugangs- und Zugriffskontrolle

Massnahme	Umsetzung
Authentifizierung	Passwortbasierte Authentifizierung mit Bcrypt-Hashing (Supabase Auth)
Zugriffskontrolle	Rollenbasiertes Berechtigungskonzept (Row Level Security in PostgreSQL)
Session-Management	Kurzlebige JWT-Tokens mit automatischem Ablauf
Admin-Zugang	Separater Service-Role-Key, nur serverseitig, kein Client-Zugang

8.2 Uebertragungssicherheit

Massnahme	Umsetzung
Verschluesselung in Transit	TLS 1.2+ fuer alle Verbindungen (HTTPS erzwungen)
Verschluesselung at Rest	AES-256 (Supabase/AWS RDS)
API-Sicherheit	Authentifizierungspflicht fuer alle API-Endpunkte

8.3 Verfügbare und Integrität

Massnahme	Umsetzung
Hosting	Vercel (Edge Network, SLA 99.9%)
Datenbank	Supabase (PostgreSQL, EU-Region Frankfurt, tägliche Backups)
Datei-Speicherung	Supabase Storage (S3-kompatibel, verschlüsselt, EU-Region)
Monitoring	Vercel Analytics, Fehler-Logging

8.4 Pseudonymisierung und Datensparsamkeit

- Mieter-Einladungen erfolgen über zeitlich begrenzte Tokens (max. 7 Tage gültig)
- Keine Speicherung von Zahlungs- oder Bankdaten in Halveo
- Kein Tracking ausser anonymisierter Vercel Web Analytics (cookiefrei)

§ 9 Unterauftragnehmer

Mit Akzeptanz dieses Vertrags genehmigt der Auftraggeber den Einsatz der folgenden Unterauftragnehmer:

Anbieter	Sitz	Zweck	Datenschutz
Supabase Inc.	USA (Daten in EU Frankfurt)	Datenbank, Auth, Datei-Speicherung	DPA, EU-SCC
Vercel Inc.	USA (Edge PoPs, App-Daten EU)	Hosting, Edge-Netzwerk	DPA, EU-SCC
Google LLC (Gemini API)	USA	KI-gestützte OCR und E-Mail-Analyse (nur Dokument-Inhalte)	DPA, EU-SCC
Heinlein Support GmbH (mailbox.org)	Berlin, Deutschland	E-Mail-Empfang (IMAP-Polling)	EU-DSGVO-konform

Der Auftragnehmer informiert den Auftraggeber über geplante Änderungen hinsichtlich der Hinzuziehung oder des Austausches von Unterauftragnehmern. Der Auftraggeber hat das Recht, gegen solche Änderungen Einspruch zu erheben.

§ 10 Haftung

- (1) Der Auftragnehmer haftet gegenüber dem Auftraggeber nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die durch eine nicht vertragskonform erbrachte Auftragsverarbeitung entstehen.
- (2) Im Übrigen gelten die Haftungsregelungen des Hauptvertrags.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Textform.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, beruehrt dies die Wirksamkeit der uebrigen Bestimmungen nicht.

(4) Dieser Vertrag gilt als durch den Auftraggeber akzeptiert, sobald er die entsprechende Checkbox im Halveo-Adminbereich bestaetigt hat. Die Akzeptanz wird mit Datum, Uhrzeit und Nutzer protokolliert und ist jederzeit unter Einstellungen einsehbar.