

Datenbearbeitungsvertrag

Dieser Datenbearbeitungsvertrag ergänzt den Vertrag oder die Verträge, welche die Wincasa im eigenen Namen oder in Vertretung von anderen Gesellschaften mit der Vertragspartnerin abschliessen wird oder bereits abgeschlossen hat, mit Bezug auf die Bearbeitung von Personendaten, insofern als die Vertragspartnerin Personendaten im Auftrag der Wincasa oder der vertretenen Gesellschaften bearbeitet. Die Vertragspartnerin wird nachfolgend "**Auftragsbearbeiterin**" genannt.

Die Auftragsbearbeiterin verpflichtet sich, die im Folgenden beschriebenen Datenbearbeitungen im Sinne von Art. 10a DSG (Art. 9 revDSG) und Art. 4 Nr. 2 und Art. 28 DSGVO im Auftrag der Wincasa oder der vertretenen Gesellschaften zu erbringen. Für die Zwecke dieses Vertrages gelten die Begriffsbestimmungen des Schweizer Datenschutzgesetzes.

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand und Dauer des Vertrages	2
2	Ort der Durchführung der Datenbearbeitung	2
3	Bearbeitungszwecke.....	2
4	Pflicht zur Löschung der Personendaten	3
5	Kategorien von Daten und betroffener Personen	3
5.1	Die Kategorie der übermittelten Personendaten.....	3
5.2	Kategorie der betroffenen Personen.....	3
6	Ansprechpartnerin oder Ansprechpartner.....	3
7	Pflichten der Auftragsbearbeiterin	4
8	Unterauftragsbearbeiter.....	6
9	Technische und organisatorische Massnahmen.....	6
10	Verpflichtungen der Auftragsbearbeiterin nach Beendigung dieses Vertrags .	7
11	Rechte und Pflichten der Wincasa.....	8
12	Haftung	9
13	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	9

1 **Gegenstand und Dauer des Vertrages**

Gegenstand dieses Datenbearbeitungsvertrages ist die Bearbeitung der Personendaten im Rahmen der vertraglichen Beziehung zwischen den Parteien. Die Auftragsbearbeiterin sichert Wincasa zu, dass sie von der/den Gesellschaft/en ermächtigt ist, den vorliegenden Datenbearbeitungsvertrag abzuschliessen.

Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und endet automatisch, wenn die Auftragsbearbeiterin keine Personendaten im Auftrag der Wincasa oder der vertretenen Gesellschaften mehr bearbeitet.

Wincasa kann im eigenen Namen oder in Vertretung jeder Gesellschaft den Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn die Auftragsbearbeiterin gegen Datenschutzvorschriften oder die Bestimmungen dieses Vertrages schwerwiegend verstösst, die Auftragsbearbeiterin eine Weisung der Wincasa nicht ausführen kann oder will oder die Auftragsbearbeiterin Kontrollrechte der Wincasa oder der vertretenen Gesellschaften vertragswidrig verweigert.

2 **Ort der Durchführung der Datenbearbeitung**

Datenbearbeitungen dürfen in der Schweiz, den Mitgliedstaaten der EU und des EWR sowie im Vereinigten Königreich, durchgeführt werden. Das angemessene Datenschutzniveau dieser Länder ergibt sich aus der Liste der Staaten mit angemessenen Datenschutzniveau des EDÖB. In anderen Ländern dürfen die Daten weder gespeichert werden, noch darf aus anderen Ländern auf die Daten zugegriffen werden etc.

3 **Bearbeitungszwecke**

Die übermittelten Personendaten dürfen ausschliesslich zu den von Wincasa oder von den vertretenen Gesellschaften bestimmten Zwecken bearbeitet werden. Diese Zwecke werden in den Verträgen zwischen der Auftragsbearbeiterin und Wincasa oder der vertretenen Gesellschaften beschrieben.

Die Auftragsbearbeiterin darf die Daten in keinem Fall zu eigenen Zwecken bearbeiten, wie etwa zu Marketingzwecken, für eigene Geschäftstätigkeit, für Bonitätsauskünfte etc.

4 Pflicht zur Löschung der Personendaten

Die Auftragsbearbeiterin ist verpflichtet, sämtliche Personendaten zu löschen, sobald sie diese Personendaten für die von Wincasa oder von den vertretenen Gesellschaften bestimmten Zwecken nicht mehr benötigt. So sind beispielsweise nach erfolgter Reparatur sämtliche Kontaktdaten von Mietern zu löschen. Die Auftragsbearbeiterin darf solche Personendaten ausschliesslich dann weiterbearbeiten, wenn sie ein berechtigtes Interesse geltend machen kann und den Zugriff auf solche Personendaten entsprechend weiter einschränkt.

5 Kategorien von Daten und betroffener Personen

5.1 Die Kategorie der übermittelten Personendaten

Die übermittelten Personendaten gehören zu folgenden Datenkategorien:

- Allgemeine Personendaten wie Name, Geburtsdatum, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Zivilstand, Familie
- Kennnummern wie AHV-Nummer, ID- oder Passnummer
- Finanzielle Daten wie Bankdaten, Lohnbänder, Betreibungsregisterauszüge, Bonitätsauskunft
- Online Daten wie Cookies, IP-Adressen, Standortdaten

5.2 Kategorie der betroffenen Personen

Die übermittelten Personendaten betreffen folgende Kategorien betroffener Personen:

- Mieterinnen und Mieter, inkl. Familienangehörige

6 Ansprechpartnerin oder Ansprechpartner

Sofern die Auftragsbearbeiterin der Wincasa keine Ansprechpartnerin oder keinen Ansprechpartner für Datenschutzfragen angibt, ist die Ansprechpartnerin oder der Ansprechpartner die Kontaktperson der Wincasa für die generellen vertraglichen Angelegenheiten.

7 Pflichten der Auftragsbearbeiterin

- (1) Die Auftragsbearbeiterin bearbeitet Personendaten ausschliesslich gemäss den vertraglichen Bestimmungen dieses Vertrags oder wie von Wincasa oder von den vertretenen Gesellschaften in dokumentierter Weise angewiesen, es sei denn, die Auftragsbearbeiterin ist gesetzlich zu einer weiteren Bearbeitung verpflichtet. Die Auftragsbearbeiterin teilt solche Pflichten der Wincasa vor der Bearbeitung mit, es sei denn, das betreffende Recht verbietet eine solche Mitteilung wegen eines wichtigen öffentlichen Interesses (Art. 13 DSG (Art 31 revDSG), Art. 28 Abs. 3 Satz 2 Bst. a DSGVO).
- (2) Die Weisungen werden anfänglich durch den Vertrag festgelegt und können von Wincasa oder von den vertretenen Gesellschaften in Folge in schriftlicher Form oder in einem elektronischen Format (Textform) an die Auftragsbearbeiterin durch einzelne Weisungen geändert, ergänzt oder ersetzt werden.
- (3) Mündliche Weisungen sind unverzüglich schriftlich oder in Textform zu bestätigen.
- (4) Die Auftragsbearbeiterin verwendet die zur Bearbeitung überlassenen Daten für keine anderen Zwecke, insbesondere nicht für eigene Zwecke. Kopien oder Duplikate der Personendaten werden ohne Zustimmung der Wincasa oder der vertretenen Gesellschaften nicht erstellt. Ausgenommen sind technisch notwendige, temporäre Vervielfältigungen, soweit eine Beeinträchtigung des hier vereinbarten Datenschutzniveaus ausgeschlossen ist.
- (5) Die Auftragsbearbeiterin trennt die im Rahmen dieses Vertrages zu bearbeitenden Daten streng von anderen Datenbeständen.
- (6) Die Auftragsbearbeiterin verpflichtet sich im Rahmen der Datenbearbeitung die einschlägigen, allgemeinen datenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten. Die Auftragsbearbeiterin bestätigt, dass den von ihr zur Datenbearbeitung eingesetzten Personen die relevanten Bestimmungen des Datenschutzes und dieses Vertrags vertraut sind. Entsprechende Schulungs- und Sensibilisierungsmassnahmen haben in regelmässigen Abständen zu erfolgen.
- (7) Die Auftragsbearbeiterin erklärt rechtsverbindlich, dass sie alle mit der Datenbearbeitung beauftragten Personen vor Aufnahme der Tätigkeit zur Vertraulichkeit verpflichtet hat oder diese einer angemessenen gesetzlichen Verschwiegenheitsverpflichtung unterliegen. Insbesondere bleibt die Verschwiegenheitsverpflichtung der mit der Datenbearbeitung beauftragten Personen auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit und Ausscheiden bei der Auftragsbearbeiterin aufrecht.

- (8) Die Auftragsbearbeiterin unterstützt Wincasa und/oder die vertretenen Gesellschaften im erforderlichen Ausmass bei der Gewährung der Rechte der betroffenen Personen nach Art. 8 DSG (Art. 25 revDSG) und/oder Art. 12 bis 22 DSGVO. Falls eine betroffene Person eine Anfrage direkt an die Auftragsbearbeiterin sendet, leitet diese die Anfrage an Wincasa umgehend weiter. Auskünfte an Dritte oder Betroffene darf die Auftragsbearbeiterin nur nach vorheriger Zustimmung der Wincasa oder der vertretenen Gesellschaften erteilen.
- (9) Die Auftragsbearbeiterin unterstützt Wincasa und die vertretenen Gesellschaften bei der Einhaltung der in den Art. 7 DSG (Art. 8 und Art. 22 bis 24 revDSG) und/oder Art. 32 bis 36 DSGVO genannten Pflichten (Datensicherheitsmassnahmen, Meldungen von Verletzungen des Schutzes von Personendaten an die Aufsichtsbehörde, Benachrichtigung der von einer Verletzung des Schutzes von Personendaten, Datenschutz-Folgenabschätzung, vorherige Konsultation).
- (10) Die Auftragsbearbeiterin teilt Wincasa Verletzungen des Schutzes von Personendaten unverzüglich mit; auch begründete Verdachtsfälle. Die Mitteilung hat spätestens innerhalb von 24 Stunden ab Kenntnis der Auftragsbearbeiterin vom relevanten Ereignis zu erfolgen und muss folgende Angaben enthalten:
- a) eine Beschreibung der Art der Verletzung des Schutzes der Personendaten, soweit möglich mit Angabe der Kategorien und der ungefähren Zahl der betroffenen Personen bzw. Datensätze;
 - b) eine Beschreibung der wahrscheinlichen Folgen der Verletzung des Schutzes der Personendaten;
 - c) eine Beschreibung der ergriffenen oder vorgeschlagenen Massnahmen zur Behebung der Verletzung des Schutzes der Personendaten und gegebenenfalls Massnahmen zur Abmilderung ihrer möglichen nachteiligen Auswirkungen.
- (11) Wird Wincasa oder eine vertretene Gesellschaft durch den Eidgenössischen Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten (EDÖB) oder eine Aufsichtsbehörde oder andere Stellen einer Kontrolle unterzogen, verpflichtet sich die Auftragsbearbeiterin, Wincasa oder die vertretene Gesellschaft im erforderlichen Umfang zu unterstützen, soweit die Auftragsbearbeitung betroffen ist.
- (12) Die Auftragsbearbeiterin informiert Wincasa umgehend, wenn eine erteilte Weisung ihrer Meinung nach gegen gesetzliche Vorschriften verstösst. Die Auftragsbearbeiterin ist berechtigt, die Durchführung der entsprechenden Weisung so lange auszusetzen, bis sie durch Wincasa bei der Auftragsbearbeiterin nach Überprüfung bestätigt oder geändert wird.
- (13) Die Auftragsbearbeiterin hat Personendaten aus diesem Vertrag zu berichtigen, zu löschen oder deren Bearbeitung einzuschränken, wenn Wincasa oder die ver-

tretenen Gesellschaften dies verlangt und keine berechtigten Interessen der Auftragsbearbeiterin dem entgegenstehen.

- (15) Als Ansprechpartner oder Ansprechpartnern für Datenschutzfragen wird die oben genannten Person benannt.

8 Unterauftragsbearbeiter

Der Auftragsbearbeiter ist berechtigt, Unterauftragsbearbeiter zu beauftragen. Wincasa oder die vertretenen Gesellschaften müssen vorab über die Beauftragung eines Unterauftragsbearbeiters informiert werden. Wincasa oder die vertretenen Gesellschaften haben das Recht, der Beauftragung eines Unterauftragsbearbeiters zu widersprechen.

Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten auch für die Unterauftragsbearbeiter. Auf Antrag können Wincasa oder die vertretenen Gesellschaften die Vereinbarungen zwischen dem Auftragsbearbeiter und den Unterauftragsbearbeitern überprüfen. Wincasa oder die vertretenen Gesellschaften sind auch berechtigt, die Unterauftragsbearbeiter im gleichen Umfang wie in diesem Vertrag vorgesehen zu überprüfen.

Kommt der Unterauftragsbearbeiter seinen Datenschutzpflichten nicht nach, so haftet der Auftragsbearbeiter gegenüber der Wincasa oder den vertretenen Gesellschaften für die Nichteinhaltung des Unterauftragsbearbeiters.

9 Technische und organisatorische Massnahmen

Die Auftragsbearbeiterin ergreift alle erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit der Bearbeitung nach Art. 7 DSG (Art. 8 revDSG) und Art. 32 DSGVO. Die Massnahmen gewährleisten ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau hinsichtlich der Vertraulichkeit, der Integrität, der Verfügbarkeit der Daten sowie der Belastbarkeit der Systeme. Dabei sind der Stand der Technik, die Implementierungskosten und die Art, der Umfang und die Zwecke der Bearbeitung sowie die unterschiedliche Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Persönlichkeitsrechte und die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen zu berücksichtigen.

Insbesondere verpflichtet sich die Auftragsbearbeiterin, folgende Massnahmen zu implementieren:

- Zutrittskontrolle, d.h. den Schutz vor unbefugtem Zutritt zu Datenbearbeitungsanlagen, insbesondere durch abgeschlossene Türen,

elektronische Türöffner, Sicherheitspersonal, Anmeldung beim Empfang, Alarmanlagen, etc.

- Zugangskontrolle, d.h. Schutz vor unbefugter Systembenutzung, insbesondere durch Kennwörter, Sperrmechanismen, zwei-Faktor-Authentifizierung, Verschlüsselung von Datenträgern, etc.
- Zugriffskontrolle, d.h. kein unbefugtes Lesen, Kopieren, Verändern oder Entfernen innerhalb des Systems, insbesondere durch Berechtigungsprofile, clear-desk-Policy, sichere Aufbewahrung von Speichermedien, datenschutzgerechte Entsorgung von Datenträgern, etc.
- Pseudonymisierung der Daten, sofern möglich
- Datenintegritätskontrolle, d.h. kein unbefugtes Lesen, Kopieren, Verändern oder Entfernen bei elektronischer Übertragung oder Transport, insbesondere durch Verschlüsselung der Datenträger und der Daten, Virtual Private Networks (VPN), Protokollierung, etc.
- Verfügbarkeitskontrolle, d.h. Schutz gegen zufällige oder mutwillige Zerstörung bzw. Verlust, insbesondere durch Backup, Virenschutz, Sicherheitskonzept, etc.

10 Verpflichtungen der Auftragsbearbeiterin nach Beendigung dieses Vertrags

Sofern die Auftragsbearbeiterin trotz Pflicht zur Löschung der Personendaten (Ziffer 4) nach Beendigung der Auftragsbearbeitung Bearbeitungsergebnisse und übermittelten Personendaten bearbeitet, ist sie verpflichtet, diese und deren Kopien Wincasa zurückzugeben oder, wenn Wincasa oder eine der vertretenen Gesellschaften es verlangen, in deren Auftrag zu vernichten, sofern keine gesetzliche Verpflichtung oder kein überwiegendes Interesse zur Aufbewahrung der Personendaten besteht.

Wenn die Auftragsbearbeiterin die Daten in einem speziellen technischen Format bearbeitet, ist sie verpflichtet, die Daten nach Beendigung dieses Vertrags entweder in diesem Format oder nach Wunsch der Wincasa in dem Format, in dem sie die Daten der Wincasa erhalten hat oder in einem anderen, gängigen Format zurückzugeben.

11 Rechte und Pflichten der Wincasa und der vertretenen Gesellschaften

Wincasa und jede vertretene Gesellschaft sind berechtigt,

- die Einhaltung der von der Auftragsbearbeiterin getroffenen technischen und organisatorischen Massnahmen sowie der in diesem Vertrag festgelegten Verpflichtungen in angemessenem Umfang selbst oder durch Dritte vor Ort zu kontrollieren. Den mit der Kontrolle betrauten Personen ist von der Auftragsbearbeiterin soweit erforderlich Zutritt und Einblick zu ermöglichen. Die Auftragsbearbeiterin erteilt die erforderlichen Auskünfte.
- Kontrollen bei der Auftragsbearbeiterin erfolgen ohne vermeidbare Störungen ihres Geschäftsbetriebs und ausser bei dringlichen Gründen nach angemessener Vorankündigung und während der Geschäftszeiten der Auftragsbearbeiterin.

Wincasa oder jede vertretene Gesellschaft, je nachdem wer für die Bearbeitung verantwortlich ist, ist verpflichtet:

- sicher zu stellen, dass die Rechtmässigkeit der Bearbeitung gemäss Art. 4 DSG (Art. 6 revDSG) und Art. 6 Abs. 1 DSGVO gegeben ist;
- zu gewährleisten, dass die Rechte der betroffenen Personen nach den Art. 4 und 8 DSG (Art. 19, 21, 25 und 28 revDSG) sowie Art. 12 bis 22 DSGVO gewahrt werden. Wenn allerdings nur die Auftragsbearbeiterin die Kompetenz hat, den Anfragen nachzukommen, leitet ihr Wincasa oder die vertretene Gesellschaft die betreffenden Anfragen umgehend weiter;
- der Auftragsbearbeiterin Aufträge und Weisungen in der Regel schriftlich oder in einem dokumentierten elektronischen Format zu übermitteln. Mündliche Weisungen sind schriftlich oder in einem dokumentierten elektronischen Format zu bestätigen;
- der Auftragsbearbeiterin unverzüglich über Fehler oder Unregelmässigkeiten bei der Prüfung der Auftragsergebnisse zu informieren;
- alle im Rahmen des Vertragsverhältnisses erlangten Kenntnisse von Geschäftsgeheimnissen und Datensicherheitsmassnahmen der Auftragsbearbeiterin vertraulich zu behandeln. Diese Verpflichtung bleibt auch nach Beendigung dieses Vertrages bestehen.

12 Haftung

Jede Person, die wegen einer Verletzung dieses Vertrags oder des DSG oder der DSGVO einen Schaden erlitten hat, hat Anspruch auf Schadenersatz gegen Wincasa oder die vertretene Gesellschaft oder gegen die Auftragsbearbeiterin.

Wincasa oder die vertretene Gesellschaft haften für den Schaden, der durch eine Bearbeitung verursacht wurde, die nicht dem DSG oder der DSGVO entsprechen. Die Auftragsbearbeiterin haftet für den durch eine Bearbeitung verursachten Schaden nur dann, wenn sie ihre auferlegten Pflichten aus dem DSG oder der DSGVO nicht nachgekommen ist oder unter Nichtbeachtung der rechtmässig erteilten Anweisungen oder gegen diese Anweisungen gehandelt hat.

Wincasa oder die vertretene Gesellschaft oder die Auftragsbearbeiterin wird von der Haftung befreit, wenn sie nachweist, dass ihr in keinerlei Hinsicht für den Umstand, durch den der Schaden eingetreten ist, verantwortlich ist.

Hat Wincasa oder die vertretene Gesellschaft oder die Auftragsbearbeiterin den vollständigen Schadenersatz für den erlittenen Schaden gezahlt, so ist diese Partei berechtigt, von den anderen Parteien den Teil des Schadenersatzes zurückzufordern, der ihrem Anteil an der Verantwortung für den Schaden entspricht.

13 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht ausschliesslich dem materiellen Schweizer Recht, unter Ausschluss seiner Kollisionsnormen.

Ausschliesslicher Gerichtsstand sind die Gerichte am Sitz der Wincasa.

Die Parteien können Streitigkeiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit dem Vertrag ergeben, zu jeder Zeit, ungeachtet anderer Verfahren, gemäss der jeweils aktuellen Schweizerischen Mediationsordnung des Swiss Arbitration Centers beilegen.