

Allgemeine Geschäftsbedingungen immobrayn

Version AGB-v1.1 · Fassung v1.1 – gültig ab 06.10.2026

Anbieterin:

HyBrayn ООД („ХАЙБРЕЙН“ ООД, im Handelsregister in lateinischer Schrift "HYBRAYN" LTD.)

Sitz: Varna Center Odesos, бул. „Владислав Варненчик“ 112, ет. 5, 9000 Varna, Bulgarien (гр. Варна 9000, район Одесос, бул. „Владислав Варненчик“ № 112, ет. 5)

Eingetragen im bulgarischen Handelsregister (Търговски регистър) unter EIK 208576740

USt-IdNr.: BG208576740

Geschäftsführer (Управители): Jonas Moritz Lachowitzer und Alexander Peter Vallon, jeder einzeln vertretungsberechtigt

E-Mail: hallo@immobrayn.de · Support: support@immobrayn.de · Website: immobrayn.de

1. Geltungsbereich; nur Unternehmer

(1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Verträge über die Nutzung der Software immobrayn und die damit verbundenen Leistungen zwischen der HyBrayn ООД (im Folgenden „HyBrayn“) und ihren Kunden (im Folgenden „Kunde“).

(2) immobrayn wird ausschließlich Unternehmern angeboten. Unternehmer ist, wer bei Abschluss des Vertrags in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt. HyBrayn schließt keine Verträge mit Verbrauchern.

(3) Der Kunde bestätigt bei der Bestellung ausdrücklich, dass er als Unternehmer im Rahmen seiner gewerblichen oder selbständigen Tätigkeit bestellt. Bestellen können derzeit nur Unternehmen mit einer gültigen deutschen Umsatzsteuer-Identifikationsnummer.

(4) Abweichende oder ergänzende Bedingungen des Kunden gelten nicht, auch wenn HyBrayn ihnen nicht ausdrücklich widerspricht.

2. Vertragspartner, Sprache

(1) Vertragspartner des Kunden ist die HyBrayn ООД mit den oben genannten Angaben. immobrayn ist ein Produkt der HyBrayn.

(2) Vertragssprache ist Deutsch. Maßgeblich ist allein die deutsche Fassung dieser AGB und ihrer Anlagen. Übersetzungen dienen nur der Information.

3. Vertragsschluss

(1) Die Darstellung von immobrayn und der Preise auf der Website ist kein Angebot, sondern eine Aufforderung an den Kunden, eine Bestellung abzugeben.

(2) Mit dem Absenden des Bestellformulars über die Schaltfläche „Verbindlich bestellen“ gibt der Kunde ein verbindliches Angebot zum Abschluss eines Vertrags nach diesen AGB ab. Voraussetzung ist, dass der Kunde vorher durch Anklicken des vorgesehenen Kästchens erklärt, diese AGB einschließlich des Vertrags zur Auftragsverarbeitung (Anlage 3) zu akzeptieren.

(3) HyBrayn nimmt das Angebot durch eine automatisch versandte Bestätigungs-E-Mail an. Mit Zugang dieser E-Mail ist der Vertrag geschlossen. Leistung, Zahlung und Laufzeit beginnen erst nach Ziff. 4. Die übrigen Regelungen, insbesondere Ziff. 5, 6 und 8, gelten ab Vertragsschluss.

(4) Der Kunde kann diese AGB mit allen Anlagen vor der Bestellung auf der Website als PDF-Datei abrufen, speichern und ausdrucken. HyBrayn sendet dem Kunden die bei der Bestellung geltende Fassung der AGB und des Vertrags zur Auftragsverarbeitung zusätzlich mit der Bestätigungs-E-Mail als PDF-Anhang in Textform.

(5) Die im Bestellformular und in der Bestätigungs-E-Mail festgehaltenen Angaben (insbesondere Zahl der Firmen, Zahlweise, Preis, Gründerpreis) gehen diesen AGB vor, soweit sie voneinander abweichen.

4. Aufschiebende Bedingung und Einrichtung

(1) Die Pflicht von HyBrayn zur Bereitstellung von immobrayn, die Zahlungspflicht des Kunden und die Vertragslaufzeit stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Einrichtung abgeschlossen ist (чл. 25 33Д). Die Einrichtung ist abgeschlossen, wenn HyBrayn dem Kunden in Textform mitteilt: „Einrichtung abgeschlossen“. Der Tag des Zugangs dieser Mitteilung ist der „Einrichtungstag“.

(2) Leistung, Zahlung und Laufzeit beginnen am Einrichtungstag. Eine Rückwirkung auf den Tag der Bestellung ist ausgeschlossen. Bis zum Einrichtungstag zahlt der Kunde nichts.

(3) HyBrayn richtet in der Reihenfolge der eingegangenen Bestellungen ein. Spätester Einrichtungstermin ist der 31.01.2027.

(4) Ist die Einrichtung bis zum Ablauf des 31.01.2027 nicht abgeschlossen, kann der Kunde bis zum Einrichtungstag kostenlos vom Vertrag zurücktreten. Der Rücktritt ist in Textform zu erklären; eine E-Mail genügt. Das gilt nicht, wenn der Kunde den Abschluss der Einrichtung wider Treu und Glauben verhindert hat; in diesem Fall gilt die Bedingung nach чл. 25 Abs. 1 Satz 2 33Д als eingetreten.

5. Rücktritt von HyBrayn nur aus objektiven Gründen

(1) HyBrayn kann vor dem Einrichtungstag nur aus den folgenden Gründen vom Vertrag zurücktreten:

- a) Der Kunde nutzt für seine Firmenpost kein Google Workspace.
- b) Der Kunde legt das befristete Einrichtungskonto nach Ziff. 8 Abs. 1 Buchst. d nicht binnen 30 Tagen nach Aufforderung durch HyBrayn in Textform an.
- c) Der Kunde hat einen Gutscheincode für den Gründerpreis verwendet, ist aber nicht Mitglied der Gruppe, für die der Code ausgegeben wurde.
- d) Die USt-IdNr. des Kunden ist ungültig oder der Kunde ist kein Unternehmer im Sinne von Ziff. 1.

(2) Im Fall von Abs. 1 Buchst. c teilt HyBrayn dem Kunden zunächst in Textform mit, dass der Gründerpreis nicht gilt, und bietet ihm die Fortsetzung des Vertrags zum Normalpreis laut Preisblatt (Anlage 4) an. Erklärt der Kunde binnen 14 Tagen nach Zugang dieser Mitteilung in Textform, dass er den Vertrag zum Normalpreis fortsetzen will, gilt der Vertrag zum Normalpreis. Andernfalls kann HyBrayn zurücktreten.

(3) Der Rücktritt ist in Textform zu erklären. Er ist für beide Seiten kostenlos.

6. Änderungsvorbehalt bis zur Einrichtung

(1) HyBrayn darf diese AGB und ihre Anlagen bis zum Einrichtungstag ändern, wenn dafür ein sachlicher Grund besteht. Sachliche Gründe sind insbesondere das Ergebnis einer rechtlichen Prüfung dieser AGB, Änderungen von Gesetzen oder der Rechtsprechung und Vorgaben von Behörden. Die vereinbarten Preise, der Gründerpreis und der späteste Einrichtungstermin bleiben von solchen Änderungen unberührt.

(2) HyBrayn teilt dem Kunden die geänderte Fassung vor dem Einrichtungstag in Textform mit und hebt die Änderungen hervor.

(3) Ist eine Änderung für den Kunden nachteilig, kann er binnen 14 Tagen nach Zugang der Mitteilung kostenlos vom Vertrag zurücktreten. Der Rücktritt ist in Textform zu erklären. HyBrayn weist in der Mitteilung auf dieses Rücktrittsrecht, die Frist und die Folge nach Abs. 4 hin.

(4) Tritt der Kunde nicht fristgerecht zurück, gilt ab dem Einrichtungstag die geänderte Fassung.

7. Leistungsbeschreibung

(1) Den Umfang der Leistungen von immobrayn regelt die Leistungsbeschreibung in Anlage 1.

(2) Ausdrücklich nicht geschuldet sind:

- a) Steuerberatung und Rechtsberatung. immobrayn legt Belege für den Steuerberater des Kunden bereit; die steuerliche Bewertung bleibt beim Kunden und seinem Steuerberater.
- b) Eine revisionssichere Archivierung im Sinne der GoBD. Die Aufbewahrung der Belege nach den für den Kunden geltenden Vorschriften (zum Beispiel § 147 AO) bleibt Aufgabe des Kunden.
- c) Eine Schnittstelle zu DATEV oder anderer Buchhaltungssoftware. immobrayn legt Belege in einem Ordner im Google Drive des Kunden ab; eine Übertragung an DATEV findet nicht statt.
- d) Die Erkennung von Belegen aus dem Text einer E-Mail oder aus Links. immobrayn liest Belege, die als Datei vorliegen (Anlage 1).
- e) Die Anbindung von Microsoft 365, Outlook oder anderen Postfächern außerhalb von Google Workspace.
- f) Funktionen für Ankauf und Kalkulation von Immobilien sowie Mieterverwaltung und Nebenkostenabrechnung.

8. Mitwirkung des Kunden

(1) Der Kunde schafft die Voraussetzungen für Einrichtung und Betrieb. Insbesondere gilt:

- a) Er nutzt Google Workspace und verfügt dort über ein Konto mit der Rolle Super-Administrator.
- b) Er stellt ein zentrales Postfach in Google Workspace bereit, in dem seine Belege eingehen.
- c) Er trägt seine Stammdaten (Firmen, Objekte, Konten, Absender) vollständig und richtig in die Vorlage von HyBrayn ein und hält sie während der Laufzeit aktuell.
- d) Er legt nach der Anleitung von HyBrayn in seinem Google Workspace ein als solches gekennzeichnetes, befristetes Konto mit der Rolle Super-Administrator für HyBrayn an (befristetes Einrichtungskonto) und sperrt es nach Abschluss der Einrichtung. Zugangsdaten zu Konten des Kunden oder seiner Mitarbeiter gibt der Kunde HyBrayn nicht heraus; HyBrayn nimmt solche Zugangsdaten nicht an.
- e) Er nimmt am Abschlussanruf teil, in dem er die Freigabe des Postfachs erteilt.
- f) Er kontrolliert selbst die Belege, die immobrayn ihm in der Prüfliste vorlegt, und entscheidet über sie.

(2) Ergebnisse, die sich aus fehlenden, falschen oder veralteten Stammdaten oder aus einer unterbliebenen Mitwirkung ergeben, sind kein Mangel der Leistung von HyBrayn.

9. Einrichtung und Zusatzleistungen

(1) Die Einrichtung kostet laut Preisblatt (Anlage 4) 349 € netto, mit Gründerpreis 0 €. Sie umfasst:

- a) ein Vorgespräch,
- b) die Einrichtungsanleitung von HyBrayn,
- c) die Einrichtung durch HyBrayn über das befristete Einrichtungskonto nach Ziff. 8 Abs. 1 Buchst. d,

- d) die Anbindung von immobrayn an das Google Workspace des Kunden,
- e) die Übernahme der Stammdaten aus der ausgefüllten Vorlage,
- f) den Abschlussanruf.

(2) Das Entgelt für die Einrichtung wird am Einrichtungstag fällig.

(3) Weitere Arbeiten, insbesondere die Übernahme älterer Belege (Altbestand), die Suche nach Daten für die Vorlage und Nacharbeiten, die nicht auf einem Fehler von HyBrayn beruhen, erbringt HyBrayn nur nach vorheriger Freigabe durch den Kunden in Textform. Sie werden nach tatsächlichem Zeitaufwand mit 120 € pro Stunde netto berechnet.

10. Preise, Firmen, Zahlung und Umsatzsteuer

10.1 Alle Preise sind Nettopreise in Euro.

10.2 HyBrayn hat ihren Sitz in Bulgarien. Für die Leistungen nach diesem Vertrag schuldet der Kunde als Leistungsempfänger die Umsatzsteuer (Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers nach Art. 196 der Richtlinie 2006/112/EG und § 13b UStG). HyBrayn stellt ihre Rechnungen ohne Umsatzsteuer und mit einem entsprechenden Hinweis aus.

10.3 Der Kunde versichert, dass er die Leistungen als Unternehmer für sein Unternehmen bezieht, und teilt bei der Bestellung seine gültige Umsatzsteuer-Identifikationsnummer mit. Änderungen seiner Firma, seiner Anschrift oder seiner Umsatzsteuer-Identifikationsnummer teilt er HyBrayn unverzüglich in Textform mit.

10.4 Schuldet HyBrayn wegen unzutreffender oder unvollständiger Angaben des Kunden selbst Umsatzsteuer für eine Leistung, darf HyBrayn diese Umsatzsteuer dem Kunden zusätzlich zum Nettopreis in Rechnung stellen.

10.5 Der Kunde ist damit einverstanden, dass HyBrayn Rechnungen ausschließlich elektronisch als PDF per E-Mail übermittelt.

10.6 Die Preise ergeben sich aus dem Preisblatt (Anlage 4) und den Angaben in der Bestellung. Im Grundpreis ist eine Firma enthalten. Jede weitere Firma kostet 50 € pro Monat netto zusätzlich, bis zu insgesamt vier Firmen. Für mehr als vier Firmen macht HyBrayn ein individuelles Angebot.

10.7 Als „Firma“ zählt jede Einheit mit eigener Ablage: jede Gesellschaft, jedes Einzelunternehmen und der Privatbereich (Privatbestand) des Kunden als eine Firma.

10.8 Kommt während der Laufzeit eine Firma hinzu, gilt der Aufpreis ab dem Folgemonat der Einrichtung der neuen Firma. Bei jährlicher Zahlweise berechnet HyBrayn den Aufpreis für die verbleibenden vollen Monate des laufenden Vertragsjahres gesondert. Fällt eine Firma weg, verringert sich der Preis zum Ende der jeweiligen Laufzeit, wenn der Kunde dies HyBrayn mindestens einen Monat vorher in Textform mitteilt.

10.9 Die Zahl der Nutzer und der Objekte ist nicht begrenzt. Für die Verarbeitung durch die KI gilt das Monatskontingent nach Ziff. 17.

10.10 Die Entgelte sind je nach gewählter Zahlweise monatlich oder jährlich im Voraus zu zahlen, erstmals am Einrichtungstag. Bei jährlicher Zahlweise zahlt der Kunde für zwölf Monate zehn Monatsentgelte. Die Zahlung erfolgt über den Zahlungsdienst Stripe, standardmäßig per SEPA-Lastschrift. Entgelte für Zusatzleistungen nach Ziff. 9 Abs. 3 werden nach Erbringung berechnet. Entgelte für weitere Aktionen nach Ziff. 17 Abs. 4 berechnet HyBrayn monatlich nachträglich, auch bei jährlicher Zahlweise.

11. Gründerpreis

(1) Der Kunde erhält den Gründerpreis nur, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Er hat bei der Bestellung einen gültigen Gutscheincode angegeben.
- b) Er ist Mitglied der Gruppe, für die der Code ausgegeben wurde.
- c) Er hat bis spätestens 30.11.2026, 23:59 Uhr (Zeitzone Europe/Berlin) bestellt.

(2) Der Gründerpreis gilt für die ersten zwölf Vertragsmonate ab dem Einrichtungstag und nur für den Grundpreis (300 € statt 399 € pro Monat netto). Der Aufpreis für weitere Firmen nach Ziff. 10.6 wird nicht ermäßigt. Die Einrichtung kostet mit Gründerpreis 0 € statt 349 €.

(3) Ab dem 13. Vertragsmonat gilt der Normalpreis laut Preisblatt (Anlage 4). HyBrayn weist den Kunden spätestens sechs Wochen vor diesem Zeitpunkt in Textform darauf hin. Der Wechsel zum Normalpreis ist vereinbart und keine Preisanpassung im Sinne von Ziff. 14.

12. Laufzeit, Verlängerung, Kündigung

(1) Die Erstlaufzeit beträgt zwölf Monate ab dem Einrichtungstag, bei monatlicher wie bei jährlicher Zahlweise.

(2) Nach Ablauf der Erstlaufzeit verlängert sich der Vertrag automatisch, und zwar

- a) bei jährlicher Zahlweise um jeweils zwölf Monate,
- b) bei monatlicher Zahlweise um jeweils einen Monat,

wenn nicht eine Seite mit einer Frist von einem Monat zum Ende der jeweiligen Laufzeit kündigt.

(3) Während der Erstlaufzeit ist eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Das Recht nach Ziff. 13, die Sonderkündigungsrechte nach diesen AGB und nach Ziffer 7 des AVV und das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt.

(4) Der Kunde kann die Zahlweise zum Ende einer Laufzeit wechseln, wenn er dies HyBrayn mindestens einen Monat vorher in Textform mitteilt. Die folgende Laufzeit richtet sich dann nach der neuen Zahlweise.

(5) Jede Kündigung bedarf der Textform; eine E-Mail genügt.

13. Wechsel nach dem Data Act; Datenexport und Löschung

(1) Soweit die Verordnung (EU) 2023/2854 (Data Act) auf diesen Vertrag anwendbar ist, gelten die folgenden Absätze 2 bis 9 zusätzlich und gehen Ziff. 12 vor.

(2) Der Kunde kann jederzeit mit einer Frist von zwei Monaten in Textform erklären, dass er zu einem anderen Anbieter oder auf eigene Technik wechseln oder seine Daten löschen lassen will. Nach Ablauf dieser Frist teilt er HyBrayn mit, welche dieser Möglichkeiten er wählt.

(3) An den Ablauf der Frist nach Abs. 2 schließt sich ein Übergangszeitraum von 30 Kalendertagen an. In dieser Zeit betreibt HyBrayn immobrayn weiter, unterstützt den Kunden angemessen beim Wechsel und stellt ihm die Daten nach Anlage 2 bereit. Der Kunde kann den Übergangszeitraum einmal um einen von ihm bestimmten angemessenen Zeitraum verlängern. Ist der Wechsel in dieser Zeit technisch nicht durchführbar, teilt HyBrayn dies dem Kunden binnen 14 Werktagen im Sinne von Ziff. 16 Abs. 1 nach seiner Erklärung mit, begründet es und nennt einen anderen Übergangszeitraum von höchstens sieben Monaten.

(4) Der Vertrag endet mit dem erfolgreichen Abschluss des Wechsels oder, wenn der Kunde nur die Löschung seiner Daten wünscht, mit Ablauf der Frist nach Abs. 2. Bis zum Vertragsende schuldet der Kunde die vereinbarten Entgelte. Entgelte für den Wechsel oder den Export erhebt HyBrayn nicht.

(5) Endet der Vertrag nach Abs. 4 vor Ablauf der Erstlaufzeit, zahlt der Kunde eine Pauschale für die vorzeitige Beendigung. Sie besteht aus

a) dem anteilig erlassenen Einrichtungsentgelt: $349 \text{ €} \times \text{Zahl der nicht mehr genutzten Monate der Erstlaufzeit} \div 12$, und

b) der Differenz zwischen Normalpreis und Gründerpreis des Grundpreises für die genutzten Monate der Erstlaufzeit.

Die Pauschale beträgt höchstens drei Monatsentgelte. Wer ohne Gründerpreis bestellt hat, zahlt keine Pauschale.

(6) Monatsentgelt im Sinne dieser Ziffer ist bei monatlicher Zahlweise das monatliche Entgelt laut Bestellung einschließlich des Aufpreises für weitere Firmen, bei jährlicher Zahlweise ein Zwölftel des Jahresentgelts.

(7) Hat der Kunde jährlich im Voraus gezahlt und endet der Vertrag nach Abs. 4 vor Ablauf des bezahlten Vertragsjahres, erstattet HyBrayn für jeden vollen Monat dieses Vertragsjahres, der nach dem Vertragsende liegt, ein Zwölftel des Jahresentgelts, abzüglich einer Pauschale nach Abs. 5. Das gilt in der Erstlaufzeit und in jedem Verlängerungsjahr.

(8) Die Daten, die der Kunde exportieren kann, und ihre Formate sind abschließend in Anlage 2 aufgeführt. Die Dokumente selbst liegen im Google Drive des Kunden und bleiben dort.

(9) Nach Ablauf des Übergangszeitraums kann der Kunde die Daten nach Anlage 2 noch 30 Kalendertage abrufen. Danach löscht HyBrayn sie vollständig nach Maßgabe von Abs. 10.

(10) Bei jeder Beendigung des Vertrags gilt: Der Kunde kann die Daten nach Anlage 2 noch 30 Tage nach Vertragsende abrufen. Danach löscht HyBrayn sie innerhalb von 30 Tagen, Kopien in Sicherungen spätestens 90 Tage nach Vertragsende. Einzelheiten regelt der Vertrag zur Auftragsverarbeitung (Anlage 3). Angaben dazu, wo und nach welchem Recht die Daten verarbeitet werden, stehen auf der Seite immobrayn.de/datenstandorte.

14. Preisanpassung

(1) HyBrayn kann die Preise höchstens einmal je Kalenderjahr anpassen, frühestens mit Wirkung zum Ende der Erstlaufzeit. Anlass einer Erhöhung können nur gestiegene Kosten für Hosting, KI-Nutzung, Lizenzen oder Personal sein, die HyBrayn in der Mitteilung benennt.

(2) HyBrayn kündigt eine Preisanpassung mindestens sechs Wochen vor ihrem Wirksamwerden in Textform an.

(3) Erhöht sich der Preis um mehr als 10 %, kann der Kunde den Vertrag zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Erhöhung kündigen. HyBrayn weist in der Ankündigung auf dieses Recht hin.

15. Verfügbarkeit und Wartung

(1) HyBrayn strebt eine Verfügbarkeit von immobrayn von 99,5 % im Jahresmittel an. Dieser Wert ist ein Ziel und keine zugesicherte Eigenschaft.

(2) Nicht als Ausfall zählen:

a) angekündigte Wartungsarbeiten von höchstens vier Stunden je Kalendermonat, die HyBrayn mindestens sieben Tage vorher ankündigt,

b) Störungen bei Google (Gmail, Drive, Chat, Anmeldung) oder bei Anthropic (KI), die HyBrayn nicht zu vertreten hat,

c) höhere Gewalt.

(3) Unterschreitet die Verfügbarkeit im Kalendermonat 99,5 % in drei aufeinanderfolgenden Monaten oder in drei Monaten innerhalb von sechs Monaten, kann der Kunde den Vertrag mit sofortiger Wirkung kündigen. Eine Gutschrift oder Minderung des Entgelts ist damit nicht verbunden; weitergehende gesetzliche Rechte des

Kunden bleiben unberührt, soweit sie nicht nach Ziff. 22 beschränkt sind.

16. Support

(1) Der Kunde erreicht den Support per E-Mail an support@immobrayn.de. Supportzeiten sind Montag bis Freitag von 09:00 bis 17:00 Uhr (MEZ/MESZ). Ausgenommen sind die bundeseinheitlichen deutschen und die gesetzlichen bulgarischen Feiertage; die Liste der Tage des laufenden Jahres steht auf immobrayn.de/support. Werktagen im Sinne dieser Ziffer sind die Tage mit Supportzeiten.

(2) Bei einem Totalausfall ist der Support auch an diesen Feiertagen erreichbar. Ein Totalausfall liegt vor, wenn immobrayn für alle Nutzer des Kunden nicht nutzbar ist.

(3) HyBrayn antwortet bei einem Totalausfall am selben Werktag, bei Meldungen außerhalb der Supportzeiten am nächsten Werktag, an Feiertagen am selben Tag. In allen anderen Fällen antwortet HyBrayn binnen zwei Werktagen. Eine Frist für die Lösung schuldet HyBrayn nicht.

17. Monatskontingent

(1) Im Preis enthalten sind 500 Aktionen pro Kalendermonat. Für jede weitere Firma nach Ziff. 10.6 erhöht sich das Kontingent um 125 Aktionen. Eine Aktion ist die Verarbeitung eines Belegs (Lesen, Zuordnen, Ablegen) oder die Beantwortung einer Nachricht an den Assistenten. Nicht verbrauchte Aktionen verfallen am Monatsende.

(2) Belege, die bei der Einrichtung aus dem Altbestand übernommen werden (Ziff. 9), zählen nicht zum Kontingent.

(3) Ist das Kontingent verbraucht, nimmt immobrayn neue Belege weiter an und verarbeitet sie zu Beginn des Folgemonats. Nachrichten an den Assistenten beantwortet immobrayn bis dahin nicht. Der Zugang zu immobrayn und zu bereits abgelegten Belegen bleibt bestehen.

(4) Der Kunde kann in immobrayn die Abrechnung nach Verbrauch ein- und ausschalten. Ist sie eingeschaltet, verarbeitet immobrayn auch über das Kontingent hinaus; jede weitere Aktion kostet 0,20 € netto.

(5) immobrayn zeigt dem Kunden den Verbrauch des laufenden Monats an und benachrichtigt ihn, wenn 80 % und 100 % des Kontingents erreicht sind.

(6) HyBrayn kann das Kontingent und den Preis nach Abs. 4 mit einer Frist von sechs Wochen in Textform ändern. Verringert sich dadurch das Kontingent oder steigt der Preis, kann der Kunde den Vertrag zum Zeitpunkt der Änderung kündigen.

(7) HyBrayn darf technische Obergrenzen einrichten, die vor Fehlern und Missbrauch schützen und bei üblicher Nutzung nicht erreicht werden.

18. KI-Hinweis, unzulässige Zwecke

(1) immobrayn nutzt künstliche Intelligenz (KI) des Anbieters Anthropic, um Belege zu lesen, einzuordnen und Fragen zu beantworten. KI-Ergebnisse können fehlerhaft sein. immobrayn legt deshalb unsichere Fälle in der Prüfliste vor (Anlage 1). Antwort-Mails erstellt immobrayn nur als Entwurf; ob und was versendet wird, entscheidet der Kunde.

(2) Der Kunde darf immobrayn nicht einsetzen,

a) um die Kreditwürdigkeit oder Bonität natürlicher Personen zu bewerten, insbesondere von Mietern oder Mietinteressenten,

b) für automatisierte Entscheidungen, die gegenüber natürlichen Personen rechtliche Wirkung entfalten oder sie in ähnlicher Weise erheblich beeinträchtigen,

c) zur Verarbeitung rechtswidriger Inhalte.

(3) Der Kunde stellt den Assistenten nur Personen aus seinem Unternehmen zur Verfügung und sorgt als Betreiber im Sinne der KI-Verordnung (Verordnung (EU) 2024/1689) für Maßnahmen zur KI-Kompetenz seiner Mitarbeiter, die immobrayn nutzen.

19. Nutzungsrecht

(1) HyBrayn räumt dem Kunden für die Laufzeit das einfache, nicht übertragbare und nicht unterlizenzierbare Recht ein, immobrayn für eigene Zwecke und für die Zwecke der in der Bestellung genannten Firmen zu nutzen.

(2) Alle Rechte an der Software, an ihrem Programmcode und an der Dokumentation bleiben bei HyBrayn.

20. Kundendaten

(1) Die Daten, die der Kunde in immobrayn verarbeitet, einschließlich der Belege und der Zuordnungen, gehören dem Kunden.

(2) HyBrayn verarbeitet Kundendaten nur zur Erfüllung dieses Vertrags und nach dem Vertrag zur Auftragsverarbeitung (Anlage 3). HyBrayn nutzt Kundendaten weder zum Training von KI-Modellen noch zur Verbesserung ihrer Produkte und lässt dies auch durch Unterauftragnehmer nicht zu.

(3) HyBrayn darf technische Betriebsdaten ohne Inhalte der Belege (zum Beispiel Laufzeiten, Fehlerzähler, Auslastung) erheben und nutzen, um den Betrieb von immobrayn sicherzustellen.

21. Datenschutz

(1) Soweit HyBrayn im Auftrag des Kunden personenbezogene Daten verarbeitet, gilt der Vertrag zur Auftragsverarbeitung (AVV) in Anlage 3. Er gilt ab dem Erhalt der ausgefüllten Stammdaten-Vorlage oder der ersten Anmeldung mit dem befristeten Einrichtungskonto, je nachdem, was früher liegt, und damit schon vor dem Einrichtungstag.

(2) In Fragen des Datenschutzes geht der AVV diesen AGB vor.

22. Haftung

(1) HyBrayn haftet unbeschränkt bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit (чл. 94 33Д).

(2) In allen anderen Fällen ist die Haftung von HyBrayn je Vertragsjahr insgesamt begrenzt auf die Summe der Entgelte, die der Kunde in den letzten zwölf Monaten vor dem Schadensereignis an HyBrayn gezahlt hat, mindestens jedoch auf 1.000 €.

(3) HyBrayn haftet nicht für die steuerliche oder rechtliche Bewertung von Belegen, insbesondere nicht für die Einordnung eines Belegs als steuerrelevant, und nicht für Folgen fehlender oder falscher Stammdaten. Abs. 1 bleibt unberührt.

23. Technik- und Hosting-Wechsel

(1) HyBrayn darf die eingesetzte Technik, den Aufbau des Hostings und die eingesetzten Unterauftragnehmer ändern, wenn der Leistungsumfang nach Anlage 1 und das Schutzniveau für die Daten des Kunden mindestens gleich bleiben.

(2) Für Änderungen bei Unterauftragsverarbeitern gilt das Verfahren nach dem Vertrag zur Auftragsverarbeitung (Anlage 3).

24. Zusatzmodule

- (1) HyBrayn kann weitere Module (zum Beispiel zur Unterstützung beim Ankauf von Immobilien) gegen gesondertes Entgelt anbieten.
- (2) Solche Module sind nur geschuldet, wenn die Parteien sie gesondert vereinbaren. Aus diesem Vertrag besteht kein Anspruch darauf.

25. Änderungen der AGB nach der Einrichtung

- (1) HyBrayn kann diese AGB nach dem Einrichtungstag ändern, wenn dafür ein sachlicher Grund besteht, insbesondere eine Änderung von Gesetzen, der Rechtsprechung oder behördlicher Vorgaben, eine Änderung der Leistungen von Unterauftragnehmern oder die Aufnahme neuer Funktionen. Für Preise gilt allein Ziff. 14.
- (2) HyBrayn teilt dem Kunden die Änderungen mindestens sechs Wochen vor ihrem Wirksamwerden in Textform mit und hebt sie hervor.
- (3) Die Änderungen werden wirksam, wenn der Kunde ihnen nicht bis zum Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens in Textform widerspricht (чл. 16 Abs. 3 ЗЗД). Widerspricht der Kunde, gelten für ihn die bisherigen AGB weiter. HyBrayn weist in der Mitteilung ausdrücklich auf die Widerspruchsfrist und darauf hin, dass die Änderungen gelten, wenn der Kunde schweigt.

26. Vertraulichkeit

- (1) Beide Parteien behandeln alle Informationen der anderen Partei vertraulich, die sie im Rahmen dieses Vertrags erhalten und die als vertraulich gekennzeichnet oder nach den Umständen als vertraulich erkennbar sind. Sie nutzen solche Informationen nur zur Durchführung dieses Vertrags.
- (2) Die Pflicht gilt nicht für Informationen, die ohne Verstoß gegen diesen Vertrag allgemein bekannt sind oder werden, die der empfangenden Partei bereits rechtmäßig bekannt waren oder die sie aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Pflicht offenlegen muss.
- (3) Die Pflicht gilt über das Vertragsende hinaus, solange die Information vertraulich ist.

27. Schlussbestimmungen

- (1) Für diesen Vertrag gilt bulgarisches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts (CISG). Zwingende Vorschriften des Unionsrechts bleiben unberührt.
- (2) Ausschließlicher Gerichtsstand für Klagen gegen HyBrayn sind die Gerichte in Varna, Bulgarien. HyBrayn kann den Kunden auch an diesen Gerichten oder an den Gerichten am Sitz des Kunden verklagen.
- (3) Erklärungen nach diesem Vertrag bedürfen der Textform, soweit nichts anderes bestimmt ist; eine E-Mail genügt. Die Parteien vereinbaren, dass einfache und fortgeschrittene elektronische Signaturen der handschriftlichen Unterschrift gleichstehen.
- (4) Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine wirksame Regelung, die ihrem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

Anlagen

Anlage 1 Leistungsbeschreibung · Anlage 2 Liste exportierbarer Daten und Formate · Anlage 3 Vertrag zur Auftragsverarbeitung (AVV) · Anlage 4 Preisblatt

Anlage 1 zu den AGB: Leistungsbeschreibung immobrayn

Version AGB-v1.1 · Fassung v1.1 – gültig ab 06.10.2026

Anbieterin: HyBrayn ООД, Varna, Bulgarien. Diese Anlage ist Teil der Allgemeinen Geschäftsbedingungen immobrayn (Ziff. 7). Sie beschreibt, was immobrayn leistet. Was hier oder in den AGB nicht beschrieben ist, schuldet HyBrayn nicht.

1. Voraussetzung: Google Workspace

immobrayn arbeitet ausschließlich mit Google Workspace. Genutzt werden Gmail (Belegeingang), Google Drive (Ablage), Google Chat (Benachrichtigungen) und die Google-Anmeldung. Die Anmeldung bei immobrayn erfolgt über das Google-Konto des Nutzers.

2. Belegeingang

(1) immobrayn nimmt Belege auf diesen Wegen entgegen:

- a) als Anhang einer E-Mail im zentralen Postfach des Kunden,
- b) als Scan, den ein Scanner per E-Mail an dieses Postfach sendet,
- c) durch Hochladen einzelner Dateien,
- d) durch Import vieler Dateien auf einmal.

(2) immobrayn liest PDF-Dateien und Bilder in den Formaten JPG, PNG, WebP und GIF. Andere Dateiformate liest immobrayn nicht. Den Text einer E-Mail selbst und Links in einer E-Mail wertet immobrayn nicht als Beleg aus.

3. Lesen und Einordnen

(1) immobrayn liest aus den Belegen die Kernangaben Betrag, Datum, Fälligkeit und Absender. Je nach Belegart liest immobrayn weitere Angaben aus.

(2) Zum Einordnen kennt immobrayn 16 Belegarten mit insgesamt 97 Unterarten, zum Beispiel Kaufvertrag, Grundbuchauszug, Darlehensvertrag, Mietvertrag, Hausgeldabrechnung, Handwerkerrechnung, Energieausweis oder Grundsteuerbescheid. immobrayn ordnet eingehende Belege einer dieser Arten zu.

(3) immobrayn ordnet jeden Beleg anhand von Anschrift, Kontoverbindung, Namensvarianten und Absender einer Firma und einem Objekt zu. Grundlage sind feste Regeln und die Stammdaten des Kunden. Ist die Zuordnung nicht eindeutig, gilt Nr. 4.

4. Prüfliste: immobrayn fragt nach

Ist eine Zuordnung nicht eindeutig, legt immobrayn den Beleg in einer Prüfliste vor und nennt den Grund, zum Beispiel: zwei Adressen im Beleg, Objekt unbekannt, Firma mehrdeutig oder eine IBAN mit falscher Prüfziffer. Der Kunde entscheidet über diese Belege selbst (AGB Ziff. 8 Abs. 1 Buchst. f).

5. Doppelte Belege

immobrayn prüft bei jedem neuen Beleg, ob er bereits vorliegt, auch im Vergleich mit schon abgelegten Belegen. Für den Ordner für den Steuerberater gibt es eine eigene Prüfung auf doppelte Belege.

6. Ablage im Google Drive des Kunden

(1) immobrayn legt jeden Beleg im Google Drive des Kunden ab, getrennt nach Firma und Objekt, jeweils in diesen Ordnern:

00 Allgemein · 01 Unterlagen Verkäufer · 02 Notar & Kaufunterlagen · 03 Finanzierung · 04 Hausverwaltung & Nebenkosten · 05 Versicherung · 06 Objektunterlagen · 07 Mietverträge · 08 Rechnungen · 09 Verkauf

(2) Die Dokumente liegen damit im Google Drive des Kunden und bleiben dort auch nach Vertragsende.

7. Ordner für den Steuerberater

(1) Für jede Belegart ist hinterlegt, ob sie steuerrelevant ist. Der Kunde kann diese Einstellung für jeden einzelnen Beleg ändern.

(2) Steuerrelevante Belege legt immobrayn zusätzlich als Kopie im Ordner „Belege“ der jeweiligen Firma ab. Von dort kann der Steuerberater sie übernehmen.

(3) immobrayn protokolliert, wann ein Beleg in diesem Ordner bereitgelegt wurde. Ob und wann der Steuerberater ihn übernommen hat, erfasst immobrayn nicht.

8. Suche und Assistent

(1) Der Kunde kann seine Ablage mit Filtern und einer Volltextsuche durchsuchen.

(2) Ein Assistent beantwortet Fragen zu den Belegen: Er findet Belege, filtert sie, summiert Beträge und verweist auf die Belege, auf die sich seine Antwort stützt. Die Antworten erstellt eine KI; sie können fehlerhaft sein (AGB Ziff. 18).

(3) Die Suche nach Wörtern und nach Bedeutung läuft auf den Servern von immobrayn in Deutschland. Dafür wird kein weiterer Anbieter genutzt.

9. Benachrichtigungen und Antwortentwürfe

(1) immobrayn benachrichtigt die Nutzer über Google Chat mit Karten, auf die sie direkt antworten können.

(2) Antwort-Mails erstellt immobrayn nur als Entwurf im Postfach des Kunden. Versendet wird nur, was ein Nutzer selbst abschickt.

10. Firmen, Nutzer und Rechte

(1) immobrayn verwaltet mehrere Firmen des Kunden nebeneinander (Zahl laut Bestellung, AGB Ziff. 10).

(2) Für Nutzer gibt es zwei Rollen und zwölf einzelne Rechte. Nutzer können auf bestimmte Firmen beschränkt werden, sodass sie nur die Belege dieser Firmen sehen.

(3) immobrayn führt ein Prüfprotokoll der Vorgänge in immobrayn. Der Kunde kann es exportieren.

11. Betrieb und Überwachung

(1) Überwachungsfunktionen melden HyBrayn Störungen im Ablauf.

(2) Belege, die wegen einer Störung nicht verarbeitet wurden, verarbeitet immobrayn in einem Nachhollauf nachträglich.

(3) Ein regelmäßiger Abgleich vergleicht den Datenbestand von immobrayn mit der Ablage im Google Drive des Kunden.

(4) HyBrayn übernimmt Updates und Sicherungen. Verfügbarkeit, Wartung und Support regeln die AGB (Ziff. 15 und 16).

12. KI-Einsatz

(1) Das Lesen und Einordnen der Belege und die Antworten des Assistenten übernimmt die KI Claude des Anbieters Anthropic (USA). Die Übermittlung ist über EU-Standardvertragsklauseln abgesichert. Anthropic verwendet die Daten nicht zum Training. Einzelheiten stehen im Vertrag zur Auftragsverarbeitung (Anlage 3) und auf immobrayn.de/datenstandorte.

(2) KI-Ergebnisse können fehlerhaft sein. Deshalb legt immobrayn unsichere Fälle in der Prüfliste vor (Nr. 4), und Antwort-Mails entstehen nur als Entwurf (Nr. 9).

13. Nicht geschuldet

Nicht Teil der Leistung sind (AGB Ziff. 7 Abs. 2):

- a) Steuerberatung und Rechtsberatung,
- b) eine revisionssichere Archivierung im Sinne der GoBD; die Aufbewahrung der Belege nach den für den Kunden geltenden Vorschriften bleibt Aufgabe des Kunden,
- c) eine Schnittstelle zu DATEV oder anderer Buchhaltungssoftware,
- d) die Erkennung von Belegen aus dem Text einer E-Mail oder aus Links,
- e) die Anbindung von Microsoft 365, Outlook oder anderen Postfächern außerhalb von Google Workspace,
- f) Funktionen für Ankauf und Kalkulation von Immobilien sowie Mieterverwaltung und Nebenkostenabrechnung.

Anlage 2 zu den AGB: Liste exportierbarer Daten und Formate

Version AGB-v1.1 · Fassung v1.1 – gültig ab 06.10.2026

Anbieterin: HyBrayn ООД, Varna, Bulgarien. Diese Anlage ist Teil der Allgemeinen Geschäftsbedingungen immobrayn (Ziff. 13). Sie legt abschließend fest, welche Daten der Kunde bei einem Wechsel und bei Vertragsende erhält (Art. 25 Abs. 2 Buchst. e und f der Verordnung (EU) 2023/2854).

1. Die Dokumente selbst

Die Belege und Dokumente liegen im Google Drive des Kunden, in der Ordnerstruktur nach Anlage 1 Nr. 6 und im Ordner „Belege“ je Firma. Sie bleiben dort und müssen nicht exportiert werden. Belege, die bei Vertragsende noch nicht im Google Drive abgelegt sind, zum Beispiel unerledigte Einträge der Prüfliste, erhält der Kunde als Originaldatei im Eingangsformat.

2. Exportierbare Daten (abschließende Liste)

Nr.	Datenkategorie	Inhalt	Format
1	Firmen	Name und Stammdaten jeder Firma: Anschriften, Namensvarianten, Absender-Domains	CSV und JSON
2	Konten	Bankverbindungen (IBAN) je Firma	CSV und JSON
3	Objekte	Objekte je Firma mit Adresse	CSV und JSON
4	Geschäftspartner	Absender von Belegen, soweit in immobrayn erfasst	CSV und JSON
5	Beleg-Metadaten	je Beleg: Belegart und Unterart, ausgelesene Angaben (Betrag, Datum, Fälligkeit, Absender und je Belegart weitere Angaben), Eingangsweg und Eingangszeitpunkt	CSV und JSON
6	Zuordnungen und Ablage	je Beleg: zugeordnete Firma und zugeordnetes Objekt, Ablageort im Google Drive, Kennzeichen „doppelt“	CSV und JSON
7	Steuerordner	je Beleg: Einstellung „steuerrelevant“ einschließlich Änderungen durch den Kunden, Zeitpunkt der Bereitstellung im Ordner „Belege“	CSV und JSON
8	Prüfliste	Einträge der Prüfliste mit Grund, Entscheidung und Zeitpunkt der Entscheidung	CSV und JSON
9	Ausgelesener Text	der von immobrayn aus jedem Beleg gelesene Text	JSON
10	Nutzer und Rechte	Nutzer, ihre Rolle, ihre Rechte und ihre Beschränkung auf Firmen	CSV und JSON
11	Prüfprotokoll	protokollierte Vorgänge in immobrayn mit Zeitpunkt und handelndem Nutzer	CSV und JSON

Alle Dateien sind in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format. CSV-Dateien sind UTF-8-kodiert und durch Semikolon getrennt; JSON-Dateien folgen einer Beschreibung der Felder, die HyBrayn mit dem Export liefert. HyBrayn stellt die Dateien in einem Ordner im Google Drive des Kunden bereit. Für den Export erhebt HyBrayn kein Entgelt.

3. Nicht exportierbare Daten (abschließende Liste)

Nicht exportiert werden die folgenden internen Daten von HyBrayn, weil sie nicht Daten des Kunden sind und der Wechsel ohne sie möglich ist:

- a) der Programmcode von immobrayn,
- b) die Anweisungen an die KI und die Einstellungen der KI-Modelle,
- c) die Regeln und Vorlagen von HyBrayn, nach denen immobrayn Belegarten erkennt und zuordnet, soweit sie nicht die Stammdaten des Kunden nach Nr. 2 sind,
- d) technische Suchverzeichnisse, die immobrayn für die Suche aus den Belegen berechnet und die sich aus den Daten nach Nr. 1 und Nr. 2 neu erzeugen lassen,
- e) technische Betriebsdaten ohne Inhalte der Belege (AGB Ziff. 20 Abs. 3).

Vertrag zur Auftragsverarbeitung (AVV) – Anlage 3 der AGB immobrayn

Version AVV-v1.0 · Fassung v1.0 – gültig ab 06.10.2026

Parteien

- Kunde (Verantwortlicher im Sinne von Art. 4 Nr. 7 DSGVO): das Unternehmen, das immobrayn nach den AGB immobrayn bestellt hat, mit den Angaben aus seiner Bestellung.
- HyBrayn (Auftragsverarbeiter im Sinne von Art. 4 Nr. 8 DSGVO): „ХАЙБРЕЙН“ ООД (HyBrayn ООД), eingetragen im bulgarischen Handelsregister unter EIK 208576740, Sitz: бул. „Владислав Варненчик“ 112, ет. 5, 9000 Varna, Bulgarien, vertreten durch die Geschäftsführer Jonas Moritz Lachowitzer und Alexander Peter Vallon, jeder einzeln vertretungsberechtigt.

„DSGVO“ bezeichnet die Verordnung (EU) 2016/679. „Textform“ bedeutet eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger, insbesondere E-Mail. „Werktage“ sind Montag bis Freitag mit Ausnahme der Feiertage nach Ziffer 16 der AGB (bundeseinheitliche deutsche und gesetzliche bulgarische Feiertage). Kontaktadresse von HyBrayn für alle Mitteilungen nach diesem AVV ist support@immobrayn.de. Kontaktadresse des Kunden ist die E-Mail-Adresse aus der Bestellung, bis der Kunde in Textform eine andere nennt.

Dieser AVV regelt, wie HyBrayn personenbezogene Daten verarbeitet, die HyBrayn für den Kunden bei der Einrichtung und beim Betrieb von immobrayn verarbeitet. Er wird zusammen mit dem Vertrag über immobrayn geschlossen und ist dessen Anlage 3.

1. Gegenstand, Dauer, Art und Zweck der Verarbeitung

(1) **Gegenstand.** HyBrayn stellt dem Kunden immobrayn bereit. immobrayn liest Belege, die im Google Workspace des Kunden eingehen oder hochgeladen werden, ordnet sie Firmen, Objekten und Belegarten zu, legt sie im Google Drive des Kunden ab, macht sie durchsuchbar und benachrichtigt die Nutzer des Kunden. Zum Gegenstand gehören außerdem die Einrichtung (Ziffer 6 Abs. 3), der Support und der technische Betrieb einschließlich Sicherungen. Die Einzelheiten der Leistung ergeben sich aus Anlage 1 der AGB (Leistungsbeschreibung).

(2) **Art der Verarbeitung.** Erheben (Abruf aus dem Postfach, Upload, Massenimport), Speichern, Auslesen, Ordnen, Abgleichen, Ablegen, Durchsuchen, Übermitteln an die in Anlage „Unterauftragsverarbeiter“ genannten Stellen, Bereitstellen, Protokollieren, Sichern, Einschränken und Löschen.

(3) **Zweck.** Die Verarbeitung dient ausschließlich folgenden Zwecken:

1. **Lesen:** Inhalte und Kernfelder der Belege erfassen (zum Beispiel Betrag, Datum, Fälligkeit, Absender).
2. **Zuordnen:** Belege der richtigen Firma, dem richtigen Objekt und der richtigen Belegart zuordnen und unklare Fälle zur Prüfliste des Kunden geben.
3. **Ablegen:** Belege in der Ordnerstruktur im Google Drive des Kunden ablegen, steuerrelevante Belege zusätzlich im Ordner für den Steuerberater.
4. **Suchen:** Belege über Filter, Volltextsuche und den Assistenten auffindbar machen.
5. **Benachrichtigen:** Nutzer des Kunden über Google Chat informieren und Antwort-Mails als Entwurf vorbereiten.
6. **Einrichten, Betreiben, Unterstützen:** Einrichtung, Support, Fehlerbehebung, Sicherung und Wiederherstellung.

(4) **Dauer.** Dieser AVV gilt ab dem ersten Zugriff von HyBrayn auf personenbezogene Daten des Kunden. Das ist insbesondere der Abruf der ausgefüllten Stammdaten-Vorlage oder die erste Anmeldung mit dem befristeten Einrichtungskonto nach Ziffer 6 Abs. 3, je nachdem, was früher liegt. Er gilt damit schon vor dem Beginn der Leistung nach Ziffer 4 der AGB. Er endet, wenn HyBrayn alle Daten nach Ziffer 11 gelöscht hat, also spätestens 90 Tage nach Vertragsende, vorbehaltlich Ziffer 11 Abs. 5 und Abs. 7. Endet der Vertrag vor dem Abschluss der Einrichtung, gilt Ziffer 11 entsprechend ab diesem Zeitpunkt.

2. Art der Daten und Kreis der Betroffenen

(1) Arten personenbezogener Daten:

1. Inhalte von Belegen: Namen, Anschriften, Bankverbindungen (IBAN, Bank), Beträge, Vertrags- und Mietdaten, Kontaktdaten und alle weiteren Angaben, die in den Belegen stehen.
2. E-Mail-Metadaten der Nachrichten, die Belege enthalten: Absender, Empfänger, Betreff, Datum.
3. Stammdaten, die der Kunde für die Zuordnung bereitstellt: Firmen, Namensvarianten, Anschriften, Bankverbindungen, Absender, Objekte.
4. Nutzerkonten: Name, E-Mail-Adresse, Rollen und Rechte der Nutzer des Kunden.
5. Protokolle: wer wann welche Aktion in immobrayn ausgeführt hat, Zeitpunkt der Ablage im Ordner für den Steuerberater, Tätigkeitsprotokoll der Einrichtung.
6. Suchanfragen und Nachrichten der Nutzer an den Assistenten.

(2) **Besondere Kategorien personenbezogener Daten** (Art. 9 DSGVO) sind nicht Gegenstand dieses AVV. Enthält ein Beleg solche Daten, weil der Kunde ihn einreicht, verarbeitet HyBrayn ihn wie jeden anderen Beleg und mit denselben Maßnahmen.

(3) **Kreis der Betroffenen:** Mieter und Mietinteressenten, Vertragspartner (zum Beispiel Verkäufer, Käufer, Darlehensgeber, Versicherer, Hausverwaltungen), Handwerker, Dienstleister, Mitarbeiter und Nutzer des Kunden sowie weitere Personen, die in Belegen genannt sind.

3. Rechte und Pflichten des Kunden

(1) Der Kunde ist Verantwortlicher. Er ist für die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung und für die Information der Betroffenen verantwortlich.

(2) Der Kunde entscheidet, welche Postfächer, Adressen und Ordner er für immobrayn freigibt. Er stellt sicher, dass er zu dieser Freigabe berechtigt ist, auch für verbundene Firmen, deren Belege immobrayn verarbeitet.

(3) Der Kunde ist berechtigt, Weisungen nach Ziffer 4 zu erteilen, Nachweise nach Ziffer 12 zu verlangen und Kontrollen nach Ziffer 12 durchzuführen.

(4) Der Kunde teilt HyBrayn unverzüglich in Textform mit, wenn er Fehler oder Unregelmäßigkeiten bei der Verarbeitung feststellt.

(5) Der Kunde legt das befristete Einrichtungskonto nach Ziffer 6 Abs. 3 an und sperrt oder löscht es nach Abschluss der Einrichtung.

(6) Der Kunde nutzt immobrayn nicht für die Zwecke, die Ziffer 18 der AGB ausschließt, insbesondere nicht zur Bewertung der Kreditwürdigkeit natürlicher Personen und nicht für automatisierte Entscheidungen mit Rechtswirkung gegenüber Personen.

4. Weisungen

(1) HyBrayn verarbeitet die personenbezogenen Daten nur auf dokumentierte Weisung des Kunden, auch in Bezug auf die Übermittlung in ein Drittland oder an eine internationale Organisation. Dies gilt nicht, soweit HyBrayn durch das Recht der Union oder der Mitgliedstaaten, dem HyBrayn unterliegt, zu einer Verarbeitung verpflichtet ist.

(2) Dokumentierte Weisungen sind:

1. dieser AVV, die AGB und die Leistungsbeschreibung (Grundweisung);
2. die Einstellungen, die der Kunde oder seine berechtigten Nutzer in immobrayn vornehmen;
3. Einzelweisungen des Kunden in Textform an support@immobrayn.de.

Mündliche Weisungen bestätigt der Kunde unverzüglich in Textform; HyBrayn bestätigt ihren Erhalt und Inhalt ebenfalls in Textform. Weisungsberechtigt sind der Besteller und die Personen, die der Kunde in Textform benennt.

(3) Mit Abschluss dieses AVV weist der Kunde HyBrayn an, Belege und Anfragen an den Assistenten zum Lesen und Einordnen an Anthropic zu übermitteln (Ziffer 8). Andere Übermittlungen in Drittländer erfolgen nur nach Ziffer 7 und Ziffer 8.

(4) Ist HyBrayn nach Absatz 1 Satz 2 zu einer Verarbeitung verpflichtet, teilt HyBrayn dem Kunden diese rechtliche Anforderung vor der Verarbeitung in Textform mit. Das gilt nicht, wenn das betreffende Recht eine solche Mitteilung wegen eines wichtigen öffentlichen Interesses verbietet.

(5) Anordnungen, Ersuchen oder Herausgabeverlangen von Behörden oder Gerichten gelten nicht als Weisung des Kunden. Erhält HyBrayn ein solches Verlangen, informiert HyBrayn den Kunden unverzüglich, soweit das rechtlich zulässig ist, und gibt Daten nur heraus, soweit HyBrayn nach Absatz 1 Satz 2 dazu verpflichtet ist.

(6) Hält HyBrayn eine Weisung für einen Verstoß gegen die DSGVO oder andere Datenschutzvorschriften der Union oder der Mitgliedstaaten, informiert HyBrayn den Kunden unverzüglich in Textform. HyBrayn darf die Ausführung der Weisung aussetzen, bis der Kunde sie bestätigt oder ändert.

(7) Eine Weisung, die über die vereinbarte Leistung hinausgeht, führt HyBrayn nach Ziffer 9 der AGB gegen Vergütung aus, nachdem der Kunde den Aufwand freigegeben hat. Weisungen, die zur Einhaltung dieses AVV nötig sind, führt HyBrayn ohne zusätzliche Vergütung aus.

5. Vertraulichkeit und Schulung

(1) HyBrayn setzt für die Verarbeitung nur Personen ein, die sich schriftlich zur Vertraulichkeit verpflichtet haben oder einer angemessenen gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen. Die Verpflichtung gilt auch nach dem Ende ihrer Tätigkeit für HyBrayn und nach dem Ende dieses AVV fort.

(2) Zugriff auf personenbezogene Daten des Kunden erhalten nur Personen, die ihn für Einrichtung, Betrieb oder Support brauchen, und nur in diesem Umfang.

(3) HyBrayn schult diese Personen vor Aufnahme der Tätigkeit und danach mindestens einmal jährlich im Datenschutz und in der KI-Kompetenz nach Art. 4 der Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung). Die Schulungen sind im internen KI-Kompetenz-Register von HyBrayn dokumentiert.

6. Technische und organisatorische Maßnahmen; Zugang zur Einrichtung

(1) HyBrayn trifft alle nach Art. 32 DSGVO erforderlichen Maßnahmen. Sie sind in der Anlage „Technische und organisatorische Maßnahmen“ (Anlage TOM) beschrieben, die Bestandteil dieses AVV ist.

(2) HyBrayn darf die Maßnahmen weiterentwickeln, wenn das Schutzniveau der Anlage TOM nicht unterschritten wird. Wesentliche Änderungen teilt HyBrayn dem Kunden in Textform mit und passt die Anlage TOM an.

(3) **Zugang zur Einrichtung.** HyBrayn richtet immobrayn ausschließlich über ein Konto ein, das der Kunde in seinem Google Workspace anlegt (befristetes Einrichtungskonto). Dafür gilt:

1. Das Konto ist namentlich gekennzeichnet (Vorname „immobrayn“, Nachname „Einrichtung“) und trägt die Adresse immobrayn-einrichtung@ mit der Domain des Kunden. Der Kunde weist ihm die Rolle Super-Administrator zu. Es ist nur für die Dauer der Einrichtung bestimmt.
2. HyBrayn nutzt das Konto ausschließlich für diese Einrichtungsschritte: Google-Cloud-Projekt im Google Workspace des Kunden anlegen, Schnittstellen freischalten, Dienstkonten und deren Delegation einrichten, die Chat-App einrichten, die Ordner anlegen, die Installation anbinden und die Stammdaten importieren. HyBrayn liest über das Konto keine Postfächer und keine Dateien der Nutzer des Kunden, ausgenommen die vom Kunden ausgefüllte Stammdaten-Vorlage (Anlage TOM Nr. 2.9).
3. Das Erstpasswort teilt der Kunde HyBrayn nur über einen Einmal-Link mit, den der Kunde selbst erzeugt (zum Beispiel mit Bitwarden Send), oder telefonisch. Das Passwort selbst wird nie im Text einer E-Mail übermittelt.
4. Der Kunde stellt ein, dass das Passwort bei der ersten Anmeldung geändert werden muss. HyBrayn ändert es bei der ersten Anmeldung und aktiviert sofort die Zwei-Faktor-Anmeldung.
5. HyBrayn nimmt niemals Zugangsdaten von Konten des Kunden oder seiner Nutzer an und nutzt keine solchen Konten.
6. Jede Aktion über das befristete Einrichtungskonto ist im Admin-Protokoll des Google Workspace des Kunden unter diesem Konto sichtbar.
7. HyBrayn führt für jede Einrichtung ein Tätigkeitsprotokoll (Datum, ausgeführte Schritte) und stellt es dem Kunden auf Anfrage bereit.
8. Nach Abschluss der Einrichtung sperrt oder löscht der Kunde das Konto. HyBrayn erinnert den Kunden daran nach 3 und nach 7 Tagen, solange das Konto aktiv ist.
9. Das Vorgespräch findet vor der Einrichtung über die Terminbuchung und Google Meet von HyBrayn statt; darin werden nur Kontakt- und Eignungsfragen besprochen, keine Belege gezeigt und keine Daten nach diesem AVV verarbeitet. Der Abschlussanruf und jede Bildschirmfreigabe, bei der Daten des Kunden sichtbar sind, finden in Google Meet im Google Workspace des Kunden statt. Eine Bildschirmfreigabe erfolgt nur ausnahmsweise; der Kunde teilt dabei seinen Bildschirm und behält die Steuerung.
10. Ein Fernwartungswerkzeug eines Drittanbieters setzt HyBrayn nur ein, wenn der Kunde das befristete Einrichtungskonto nicht anlegen kann, und erst nachdem der Anbieter nach Ziffer 7 als Unterauftragsverarbeiter mitgeteilt wurde und die Widerspruchsfrist verstrichen ist oder der Kunde dem Einsatz vorher in Textform zugestimmt hat.

7. Unterauftragsverarbeiter

(1) **Allgemeine Genehmigung.** Der Kunde genehmigt den Einsatz weiterer Auftragsverarbeiter (Unterauftragsverarbeiter) allgemein. Bei Abschluss dieses AVV setzt HyBrayn die Unterauftragsverarbeiter ein, die in der Anlage „Unterauftragsverarbeiter“ genannt sind. Diese gelten als genehmigt.

(2) **Liste und Pflege.** HyBrayn führt die Liste mit Firma, Anschrift, Kontakt für Datenschutz, Leistung, Verarbeitungsort und Grundlage einer Drittlandübermittlung. HyBrayn hält sie ohne Aufforderung aktuell und veröffentlicht die jeweils geltende Fassung unter immobrayn.de/avv.

(3) **Änderungen.** HyBrayn teilt dem Kunden jeden beabsichtigten neuen Unterauftragsverarbeiter und jeden Austausch in Textform mit, mindestens 10 Tage vor dem Einsatz. Die Mitteilung nennt die Angaben nach Absatz 2 und die Daten, die der neue Unterauftragsverarbeiter erhält. Den Einsatz beginnt HyBrayn frühestens nach Ablauf der Widerspruchsfrist nach Absatz 4. Früher nur, wenn der Kunde dem Einsatz vorher in Textform zugestimmt hat oder im Eilfall nach Absatz 5. Für Unterauftragsverarbeiter von Anthropic gilt Satz 3 nicht; HyBrayn leitet deren Mitteilung unverzüglich weiter, und der Kunde hat das Sonderkündigungsrecht nach Absatz 4 Nr. 2.

(4) **Widerspruch.** Der Kunde kann der Änderung binnen 10 Tagen nach Zugang der Mitteilung in Textform widersprechen. Widerspricht er nicht fristgerecht, gilt die Änderung als genehmigt. Widerspricht er fristgerecht, gilt eine der beiden folgenden Folgen:

1. HyBrayn setzt den neuen Unterauftragsverarbeiter für die Daten des Kunden nicht ein und erbringt die Leistung unverändert weiter; oder
2. kann HyBrayn die Leistung ohne den neuen Unterauftragsverarbeiter nicht unverändert erbringen, teilt HyBrayn dies dem Kunden binnen 5 Werktagen nach Zugang des Widerspruchs in Textform mit und nennt den Tag des Einsatzes, frühestens 30 Tage nach dieser Mitteilung. Der Kunde kann den Vertrag bis zu diesem Tag in Textform mit Wirkung zu diesem Tag kündigen (Sonderkündigungsrecht). Bis dahin verarbeitet HyBrayn die Daten des Kunden nur mit den bisherigen Unterauftragsverarbeitern. Kündigt der Kunde nicht, darf HyBrayn den neuen Unterauftragsverarbeiter ab diesem Tag einsetzen.

Bei einer Kündigung nach Nr. 2 erstattet HyBrayn im Voraus gezahlte Entgelte für die Zeit nach dem Wirksamwerden der Kündigung anteilig; eine Pauschale nach Ziffer 13 der AGB fällt nicht an.

(5) **Eilfall.** Nur wenn ein bisheriger Unterauftragsverarbeiter seine Leistung unvorhersehbar einstellt oder eine Datenschutzverletzung bei ihm eine unmittelbare Gefahr für die Daten des Kunden begründet, darf HyBrayn ihn vor Ablauf der Frist nach Absatz 4 durch einen anderen Anbieter ersetzen, und zwar nur durch einen Anbieter mit Verarbeitungsort in der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum. HyBrayn teilt den Ersatz unverzüglich, spätestens binnen 48 Stunden, in Textform mit. Der Kunde kann dem Ersatz binnen 10 Tagen nach Zugang dieser Mitteilung in Textform widersprechen. Folge eines solchen Widerspruchs ist allein das Sonderkündigungsrecht: Der Kunde kann den Vertrag binnen 10 Tagen nach seinem Widerspruch in Textform mit sofortiger Wirkung kündigen; Absatz 4 Nr. 1 und Nr. 2 gelten im Eilfall nicht. Der Satz im Anschluss an Absatz 4 Nr. 2 (Erstattung im Voraus gezahlter Entgelte, keine Pauschale) gilt entsprechend.

(6) **Gleiche Pflichten.** HyBrayn schließt mit jedem Unterauftragsverarbeiter einen Vertrag, der ihm im Wesentlichen dieselben Datenschutzpflichten auferlegt wie dieser AVV und die Pflichten nach Art. 28 Abs. 4 DSGVO erfüllt, insbesondere die Pflicht, geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zu treffen. Auf Verlangen des Kunden legt HyBrayn die Datenschutzbestimmungen dieser Verträge vor; Geschäftsgeheimnisse darf HyBrayn dabei schwärzen.

(7) **Haftung für Unterauftragsverarbeiter.** Kommt ein Unterauftragsverarbeiter seinen Datenschutzpflichten nicht nach, haftet HyBrayn dem Kunden für die Einhaltung dieser Pflichten wie für eigenes Handeln.

(8) **Keine Unterauftragsverarbeiter von HyBrayn** sind Anbieter, mit denen der Kunde selbst einen Vertrag hat, insbesondere Google für das Google Workspace des Kunden (Postfach, Drive, Chat, Anmeldung). Die Ablage im Google Drive des Kunden unterliegt dem Vertrag des Kunden mit Google. Das Google-Cloud-Projekt für die Anbindung von immobrayn liegt im Google Workspace des Kunden und unterliegt ebenfalls seinem Vertrag mit Google. Der Abschlussanruf und jede Bildschirmfreigabe, bei der Daten des Kunden sichtbar sind, finden in Google Meet im Google Workspace des Kunden statt (Ziffer 6 Abs. 3 Nr. 9).

(9) **Keine Belege per E-Mail an HyBrayn.** Der Kunde schickt HyBrayn keine Belege und keine anderen personenbezogenen Daten aus seinen Belegen per E-Mail, auch nicht an support@immobrayn.de; Belege gelangen nur über immobrayn zu HyBrayn. Gehen sie dennoch ein, löscht HyBrayn sie unverzüglich und informiert den Kunden in Textform.

8. Übermittlung in Drittländer

(1) HyBrayn übermittelt personenbezogene Daten nur dann in ein Land außerhalb der Europäischen Union und des Europäischen Wirtschaftsraums, wenn dies in der Anlage „Unterauftragsverarbeiter“ genannt ist und die Voraussetzungen der Art. 44 bis 49 DSGVO erfüllt sind.

(2) Bei Abschluss dieses AVV betrifft das nur das Lesen und Einordnen der Belege durch Anthropic: Vertragspartner von HyBrayn ist Anthropic Ireland, Limited; die Verarbeitung erfolgt durch Anthropic, PBC in den USA. Grundlage sind die EU-Standardvertragsklauseln nach dem Durchführungsbeschluss (EU) 2021/914, Modul 3 (Auftragsverarbeiter an Auftragsverarbeiter), die über den Datenverarbeitungsvertrag von Anthropic einbezogen sind. HyBrayn hat für diese Übermittlung eine Transfer-Folgenabschätzung erstellt und aktualisiert sie mindestens einmal jährlich sowie bei jeder wesentlichen Änderung der Rechtslage oder der Verarbeitung.

(3) Anthropic ist vertraglich untersagt, Inhalte des Kunden zum Training von KI-Modellen zu verwenden. HyBrayn nutzt die Daten des Kunden selbst weder zum Training noch zur Produktverbesserung.

(4) HyBrayn stellt dem Kunden auf Anfrage die Übermittlungsdokumentation zur Verfügung: die einschlägigen Standardvertragsklauseln und eine Kurzfassung der Transfer-Folgenabschätzung. Ändert sich die Bewertung wesentlich, informiert HyBrayn den Kunden unverzüglich in Textform.

(5) Eine weitere Übermittlung in ein Drittland ist ein Wechsel nach Ziffer 7 Abs. 3 und bedarf der dort geregelten Mitteilung.

9. Unterstützung des Kunden

(1) **Rechte der Betroffenen.** HyBrayn unterstützt den Kunden mit geeigneten technischen und organisatorischen Maßnahmen dabei, Anträge Betroffener nach Kapitel III DSGVO zu beantworten (zum Beispiel Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit). Suche, Filter und Export in immobrayn ermöglichen dem Kunden, Daten einer Person zu finden und herauszugeben. Auf Weisung löscht HyBrayn einzelne Belege einschließlich der zugehörigen Einträge im Suchverzeichnis.

(2) Wendet sich eine betroffene Person direkt an HyBrayn, leitet HyBrayn die Anfrage binnen 3 Werktagen an den Kunden weiter. HyBrayn antwortet der Person nicht selbst in der Sache, außer der Kunde weist dies an.

(3) **Pflichten nach Art. 32 bis 36 DSGVO.** HyBrayn unterstützt den Kunden unter Berücksichtigung der Art der Verarbeitung und der verfügbaren Informationen bei der Sicherheit der Verarbeitung, bei Meldungen von Datenschutzverletzungen, bei einer Datenschutz-Folgenabschätzung und bei einer vorherigen Konsultation der Aufsichtsbehörde. Dazu stellt HyBrayn insbesondere eine Beschreibung der Verarbeitung, die Anlage TOM und die Kurzfassung der Transfer-Folgenabschätzung bereit.

(4) Die Unterstützung nach den Absätzen 1 bis 3 ist im Entgelt enthalten, soweit sie mit den Funktionen von immobrayn oder mit vorhandenen Unterlagen möglich ist. Darüber hinausgehenden Aufwand vergütet der Kunde nach Ziffer 9 der AGB nach vorheriger Freigabe. Beruht der Aufwand auf einem Verstoß von HyBrayn gegen diesen AVV, trägt HyBrayn ihn selbst.

10. Meldung von Datenschutzverletzungen

(1) HyBrayn meldet dem Kunden jede Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten, die Daten des Kunden betrifft, unverzüglich, spätestens 48 Stunden nachdem HyBrayn davon Kenntnis erlangt hat. Das gilt auch für Verletzungen bei einem Unterauftragsverarbeiter ab Kenntnis von HyBrayn. Die Meldung erfolgt in Textform an die Kontaktadresse des Kunden; bei schwerwiegenden Verletzungen informiert HyBrayn den Kunden zusätzlich telefonisch, soweit eine Telefonnummer vorliegt.

(2) Die Meldung enthält, soweit bekannt:

1. die Art der Verletzung, die Kategorien und die ungefähre Zahl der betroffenen Personen und Datensätze;

2. die wahrscheinlichen Folgen;
3. die ergriffenen oder vorgeschlagenen Maßnahmen, auch zur Abmilderung nachteiliger Folgen;
4. einen Ansprechpartner bei HyBrayn.

Was bei der ersten Meldung noch nicht bekannt ist, reicht HyBrayn schrittweise und ohne unangemessene weitere Verzögerung nach.

- (3) HyBrayn ergreift unverzüglich die nötigen Maßnahmen, um die Daten zu sichern und nachteilige Folgen zu mindern, und dokumentiert die Verletzung.
- (4) Die Meldung an die Aufsichtsbehörde und die Benachrichtigung der Betroffenen (Art. 33, 34 DSGVO) nimmt der Kunde vor. HyBrayn unterstützt ihn dabei nach Ziffer 9 Abs. 3 und benachrichtigt Dritte nur auf Weisung des Kunden, außer HyBrayn ist nach Ziffer 4 Abs. 1 Satz 2 dazu verpflichtet.

11. Rückgabe und Löschung nach Vertragsende

- (1) **Exportfrist.** Nach Vertragsende kann der Kunde 30 Tage lang seine Daten nach der Liste exportierbarer Daten in Anlage 2 der AGB abrufen (Rückgabe). HyBrayn hält den Export in dieser Zeit bereit.
- (2) **Wahlrecht.** Der Kunde wählt bis zum Ende der Exportfrist in Textform zwischen Rückgabe und Löschung. Wählt er die Löschung ohne Rückgabe, beginnt die Frist nach Absatz 3 mit Zugang seiner Wahl. Trifft er keine Wahl, stellt HyBrayn den Export bereit und löscht danach.
- (3) **Löschung.** Nach Ablauf der Exportfrist löscht HyBrayn binnen 30 Tagen alle personenbezogenen Daten des Kunden und alle vorhandenen Kopien: Datenbank, Belegkopien, Suchverzeichnis, Protokolle, die Stammdaten und das Tätigkeitsprotokoll der Einrichtung. Aus Sicherungen werden die Daten spätestens 90 Tage nach Vertragsende gelöscht; bis dahin sind sie dort vor jeder Nutzung geschützt.
- (4) Belege und Ordner im Google Drive und im Postfach des Kunden bleiben beim Kunden. HyBrayn löscht dort nichts.
- (5) **Aufbewahrungspflicht.** Soweit HyBrayn nach dem Recht der Union oder der Mitgliedstaaten zur Speicherung verpflichtet ist, schränkt HyBrayn die Verarbeitung dieser Daten ein und verarbeitet sie nur für diesen Zweck. Nach Ablauf der Pflicht löscht HyBrayn sie.
- (6) **Bestätigung.** Auf Anfrage bestätigt HyBrayn dem Kunden die Löschung in Textform.
- (7) Der Anthropic-Arbeitsbereich des Kunden (Anlage TOM Nr. 5.4) wird mit der Löschung nach Absatz 3 geschlossen. Für die bei Anthropic verarbeiteten Inhalte gelten die Löschfristen, die in der Anlage „Unterauftragsverarbeiter“ genannt sind.

12. Nachweise und Kontrollen

- (1) HyBrayn stellt dem Kunden auf Anfrage binnen 10 Werktagen alle Informationen zur Verfügung, die zum Nachweis der Einhaltung der Pflichten aus Art. 28 DSGVO und diesem AVV erforderlich sind. Das sind insbesondere die aktuelle Anlage TOM, das Tätigkeitsprotokoll der Einrichtung, Auszüge aus den Protokollen, Berichte über Sicherungen und Probe-Wiederherstellungen sowie die Nachweise der Unterauftragsverarbeiter.
- (2) Genügen diese Nachweise nicht, ermöglicht HyBrayn Überprüfungen einschließlich Inspektionen durch den Kunden oder einen von ihm beauftragten Prüfer und trägt dazu bei. Dafür gilt:
1. Der Kunde kündigt die Überprüfung mindestens 30 Tage vorher in Textform an, außer bei einem konkreten Anlass wie einer Datenschutzverletzung oder einer Anfrage der Aufsichtsbehörde.
 2. Überprüfungen finden während der üblichen Geschäftszeiten am Sitz von HyBrayn oder, wenn möglich, per Videokonferenz statt, in der Regel höchstens einmal jährlich.

3. Der Prüfer ist zur Vertraulichkeit verpflichtet und steht nicht im Wettbewerb mit HyBrayn.
4. Rechenzentren der Unterauftragsverarbeiter sind nicht zugänglich; an ihre Stelle treten deren Prüfberichte und Nachweise.
5. Die Kosten der Überprüfung trägt der Kunde. Ergibt die Überprüfung einen wesentlichen Verstoß von HyBrayn gegen diesen AVV, trägt HyBrayn seine eigenen Kosten und die angemessenen Kosten des Kunden.

(3) Befugnisse der Aufsichtsbehörden bleiben unberührt.

13. Haftung

- (1) Für die Haftung gegenüber betroffenen Personen gilt Art. 82 DSGVO.
- (2) Im Verhältnis zwischen Kunde und HyBrayn gilt Ziffer 22 der AGB. Art. 82 Abs. 4 und 5 DSGVO, insbesondere der Ausgleich unter den Beteiligten nach ihrem Anteil an der Verantwortung, bleiben unberührt.

14. Rangfolge und Schlussbestimmungen

- (1) Rangfolge. Bei Widersprüchen zwischen diesem AVV und den AGB oder anderen Vereinbarungen der Parteien geht dieser AVV in allen Fragen des Datenschutzes vor.
- (2) Dieser AVV gilt, solange HyBrayn personenbezogene Daten des Kunden verarbeitet (Ziffer 1 Abs. 4). Pflichten, die ihrer Natur nach über das Vertragsende hinaus wirken, insbesondere Ziffer 5 Abs. 1 und Ziffer 11, gelten fort.
- (3) Änderungen dieses AVV erfolgen nach Ziffer 6 bzw. Ziffer 25 der AGB. Änderungen der Anlage „Unterauftragsverarbeiter“ richten sich allein nach Ziffer 7.
- (4) Dieser AVV wird elektronisch geschlossen (Art. 28 Abs. 9 DSGVO). Für Rechtswahl und Gerichtsstand gilt Ziffer 27 der AGB, soweit die DSGVO nichts anderes bestimmt.
- (5) Ist eine Bestimmung dieses AVV unwirksam, bleiben die übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Regelung, die den Anforderungen des Art. 28 DSGVO entspricht und dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Anlagen

- Anlage „Technische und organisatorische Maßnahmen“ (AVV-v1-Anlage-TOM)
- Anlage „Unterauftragsverarbeiter“ (AVV-v1-Anlage-Unterauftragsverarbeiter)

Anlage „Technische und organisatorische Maßnahmen“ (TOM) zum AVV immobrayn

Version AVV-v1.0 · Fassung v1.0 – gültig ab 06.10.2026

Diese Anlage ist Bestandteil des Vertrags zur Auftragsverarbeitung (AVV), Anlage 3 der AGB immobrayn. Sie beschreibt die Maßnahmen nach Art. 32 DSGVO für jede immobrayn-Installation. HyBrayn verpflichtet sich, alle hier genannten Maßnahmen für die Installation des Kunden einzurichten und während der gesamten Verarbeitung aufrechtzuerhalten. Daten des Kunden werden erst in eine Installation übernommen, wenn diese Maßnahmen eingerichtet sind. Die Maßnahmen zum Zugang zur Einrichtung (Nr. 2) gelten ab dem ersten Zugriff von HyBrayn auf Daten des Kunden (AVV Ziffer 1 Abs. 4). HyBrayn überprüft sie mindestens einmal jährlich und bei jeder wesentlichen Änderung der Verarbeitung.

1. Aufbau und Standort

1. Die Anwendung, ihre Datenbank, die Kopien der Belege und das Suchverzeichnis laufen auf Servern in Rechenzentren der Hetzner Online GmbH in Deutschland.
2. HyBrayn stellt jedem Kunden eine getrennte Installation der Anwendung mit getrennter Datenbank und getrenntem Belegspeicher bereit und begrenzt Rechenleistung und Arbeitsspeicher je Installation fest, damit eine Installation die anderen nicht beeinträchtigt.
3. Die Suche in den Belegen läuft auf diesen Servern mit einem lokal betriebenen Sprachmodell; dafür wird kein weiterer Anbieter genutzt.
4. Die geordnete Ablage liegt im Google Drive des Kunden, in der Ordnerstruktur je Firma und Objekt.
5. HyBrayn schaltet vor die Anwendung keinen Proxy- oder Auslieferungsdienst eines Dritten, der Inhalte entschlüsseln kann; die verschlüsselte Verbindung endet auf den Servern bei Hetzner.

2. Zugang zur Einrichtung

1. HyBrayn richtet immobrayn ausschließlich über das befristete Einrichtungskonto ein, das der Kunde in seinem Google Workspace anlegt: ein namentlich gekennzeichnetes Konto (Vorname „immobrayn“, Nachname „Einrichtung“) mit der Adresse immobrayn-einrichtung@ und der Domain des Kunden und der Rolle Super-Administrator, befristet auf die Dauer der Einrichtung.
2. HyBrayn nutzt das Konto nur für die Einrichtungsschritte nach AVV Ziffer 6 Abs. 3 Nr. 2 (Google-Cloud-Projekt, Schnittstellen, Dienstkonten, Delegation, Chat-App, Ordner, Anbindung der Installation, Stammdaten-Import) und liest darüber keine Postfächer und keine Dateien der Nutzer des Kunden, ausgenommen die vom Kunden ausgefüllte Stammdaten-Vorlage (Nr. 2.9).
3. Das Erstpasswort übermittelt der Kunde nur über einen Einmal-Link, den er selbst erzeugt (zum Beispiel mit Bitwarden Send), oder telefonisch. Das Passwort selbst wird nie im Text einer E-Mail übermittelt.
4. Das Konto ist so angelegt, dass das Passwort bei der ersten Anmeldung geändert werden muss. HyBrayn ändert es bei der ersten Anmeldung und aktiviert sofort die Zwei-Faktor-Anmeldung.
5. HyBrayn nimmt keine Zugangsdaten von Konten des Kunden oder seiner Nutzer an.
6. Jede Aktion über das befristete Einrichtungskonto erscheint im Admin-Protokoll des Google Workspace des Kunden unter diesem Konto.
7. HyBrayn führt je Einrichtung ein Tätigkeitsprotokoll mit Datum und ausgeführten Schritten.
8. Nach Abschluss der Einrichtung sperrt oder löscht der Kunde das Konto. HyBrayn erinnert den Kunden nach 3 und nach 7 Tagen, solange das Konto aktiv ist.

9. Die Stammdaten-Vorlage füllt der Kunde in seinem Google Drive aus. HyBrayn ruft sie über das befristete Einrichtungskonto ab.
10. Das Vorgespräch vor der Einrichtung läuft über die Terminbuchung und Google Meet von HyBrayn und beschränkt sich auf Kontakt- und Eignungsfragen; Belege werden darin nicht gezeigt. Der Abschlussanruf und jede Bildschirmfreigabe, bei der Daten des Kunden sichtbar sind, finden in Google Meet im Google Workspace des Kunden statt. Eine Bildschirmfreigabe erfolgt nur ausnahmsweise; der Kunde teilt dabei seinen Bildschirm und behält die Steuerung.

3. Zugangs- und Zugriffskontrolle in der Anwendung

1. Nutzer melden sich mit ihrem Google-Konto aus dem Google Workspace des Kunden an.
2. Die Anwendung kennt 12 Rechte und 2 Rollen. Rechte lassen sich auf einzelne Firmen beschränken. Der Kunde vergibt und entzieht Rechte selbst.
3. Der Zugriff der Anwendung auf Postfach und Drive beschränkt sich auf die Postfächer und Ordner, die der Kunde bei der Einrichtung freigibt. Die Freigabe des Postfachs erteilt der Postfach-Inhaber selbst.

4. Administrative Zugänge von HyBrayn

1. Zugang zu Servern, zur Serververwaltung und zu den Konten bei Hetzner und Anthropic haben nur Personen, die ihn für Betrieb oder Support brauchen.
2. HyBrayn schützt alle diese Konten mit Zwei-Faktor-Anmeldung. HyBrayn macht die Server nur mit persönlichen SSH-Schlüsseln zugänglich und schaltet die Anmeldung mit Passwort ab.
3. Scheidet eine Person aus oder ändert sich ihre Aufgabe, entzieht HyBrayn ihre Zugänge am selben Tag.
4. Auf Daten des Kunden in der Anwendung greift HyBrayn nur für Einrichtung, Fehlerbehebung oder auf Anfrage des Kunden zu.

5. Übertragung, Verschlüsselung und KI-Verarbeitung

1. HyBrayn verschlüsselt alle Verbindungen zwischen Browser, Anwendung, Google und Anthropic mit TLS in Version 1.2 oder höher.
2. HyBrayn überträgt und speichert Sicherungen verschlüsselt.
3. Für das Lesen und Einordnen der Belege und für den Assistenten nutzt immobrayn ausschließlich Claude von Anthropic. HyBrayn schließt andere KI-Anbieter in jeder immobrayn-Installation technisch aus.
4. HyBrayn richtet für jeden Kunden bei Anthropic einen getrennten Arbeitsbereich mit eigenem Schlüssel ein. Belege gehen direkt mit der jeweiligen Anfrage an Anthropic; die Datei- und die Stapel-Schnittstelle von Anthropic nutzt immobrayn nicht.
5. HyBrayn stellt sicher, dass ein Beleg bei Erreichen eines Nutzungslimits bei Anthropic zurückgestellt und später automatisch verarbeitet wird, ohne verloren zu gehen, und dass HyBrayn dabei alarmiert wird.
6. Ergebnisse der KI sind Vorschläge. Unklare Fälle landen mit Begründung in der Prüfliste des Kunden; Antwort-Mails entstehen nur als Entwurf.

6. Protokollierung und Eingabekontrolle

1. Die Anwendung führt ein Prüfprotokoll, wer wann welche Aktion ausgeführt hat. Der Kunde kann es exportieren.
2. Der Zeitpunkt, zu dem ein Beleg im Ordner für den Steuerberater abgelegt wurde, wird protokolliert.
3. Die Einrichtung ist über das Admin-Protokoll des Kunden und das Tätigkeitsprotokoll von HyBrayn nachvollziehbar.

7. Verfügbarkeit, Sicherung und Wiederherstellung

1. HyBrayn sichert jede Nacht die Datenbank und den Belegspeicher jeder Installation an einen anderen Ort: in den Object Storage der Hetzner Online GmbH in Deutschland, getrennt vom Server der Installation.
2. HyBrayn stellt einmal im Monat eine Sicherung automatisch probeweise wieder her und hält das Ergebnis in einem Bericht fest.
3. HyBrayn richtet eine automatische Alarmierung an HyBrayn ein für den Fall, dass die Anwendung nicht erreichbar ist, die Verbindung zum Postfach getrennt ist oder eine Sicherung fehlschlägt.
4. Wächter überwachen die Verarbeitung; ein Nachhollauf verarbeitet Belege nach, die bei einer Störung liegen geblieben sind, und ein Abgleich mit dem Google Drive des Kunden erkennt Abweichungen in der Ablage.
5. HyBrayn überschreibt Sicherungen rollierend und bemisst ihre Aufbewahrungsdauer so, dass Daten eines Kunden spätestens 90 Tage nach Vertragsende auch aus allen Sicherungen gelöscht sind.

8. Trennung und Zweckbindung

1. HyBrayn hält die Daten jedes Kunden in seiner getrennten Installation und in seinem getrennten Arbeitsbereich bei Anthropic (Nr. 1.2 und Nr. 5.4).
2. Entwicklung und Tests erfolgen ausschließlich mit erfundenen Daten. Daten von Kunden werden nicht in Test- oder Entwicklungsumgebungen kopiert.
3. Daten von Kunden werden nicht in KI-Werkzeuge eingegeben, die HyBrayn für die Entwicklung nutzt.
4. Daten von Kunden werden weder zum Training noch zur Produktverbesserung genutzt. Zur Sicherstellung des Betriebs wertet HyBrayn nur technische Betriebsdaten ohne Inhalte aus, zum Beispiel Laufzeiten und Fehlerzähler.

9. Organisation

1. Alle Personen mit Zugriff auf Daten des Kunden sind schriftlich zur Vertraulichkeit verpflichtet, auch über das Ende ihrer Tätigkeit hinaus.
2. Sie werden vor Aufnahme der Tätigkeit und danach mindestens einmal jährlich im Datenschutz und in der KI-Kompetenz nach Art. 4 der Verordnung (EU) 2024/1689 geschult. Die Schulungen sind im internen KI-Kompetenz-Register von HyBrayn dokumentiert.
3. Für Datenschutzverletzungen hat HyBrayn einen festen Ablauf: erkennen, eindämmen, dokumentieren und den Kunden unverzüglich, spätestens binnen 48 Stunden informieren (AVV Ziffer 10).
4. Mit jedem Unterauftragsverarbeiter besteht ein Vertrag nach Art. 28 DSGVO, bevor er Daten von Kunden erhält.
5. Beide Geschäftsführer von HyBrayn sind jeweils einzeln handlungsfähig, sodass Meldungen und Maßnahmen auch bei Abwesenheit einer Person erfolgen.

10. Löschung

1. Auf Weisung löscht HyBrayn einzelne Belege einschließlich der zugehörigen Einträge im Suchverzeichnis.
2. Nach Vertragsende gelten die Fristen aus AVV Ziffer 11: 30 Tage Export, danach Löschung binnen 30 Tagen, Löschung aus Sicherungen spätestens 90 Tage nach Vertragsende.

Anlage „Unterauftragsverarbeiter“ zum AVV immobrayn

Version AVV-v1.0 · Liste v1 · Fassung v1.0 – gültig ab 06.10.2026

Diese Anlage ist Bestandteil des Vertrags zur Auftragsverarbeitung (AVV), Anlage 3 der AGB immobrayn. Sie nennt alle Unterauftragsverarbeiter, die HyBrayn bei Abschluss des AVV für immobrayn einsetzt. Änderungen richten sich nach AVV Ziffer 7; die jeweils geltende Fassung steht unter immobrayn.de/avv.

1. Hetzner Online GmbH

Angabe	Inhalt
Firma und Anschrift	Hetzner Online GmbH, Industriestr. 25, 91710 Gunzenhausen, Deutschland
Kontakt Datenschutz	data-protection@hetzner.com
Leistung	Betrieb der Server (Rechenleistung, Speicher, Netzwerk) für Anwendung, Datenbank, Belegspeicher und Suchverzeichnis; Speicherplatz für die Sicherungen (Object Storage)
Betroffene Daten	alle Daten nach AVV Ziffer 2, soweit sie auf den Servern und in den Sicherungen gespeichert sind
Verarbeitungsort	Rechenzentren der Hetzner Online GmbH in Deutschland
Drittlandübermittlung	keine
Grundlage	Vertrag zur Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO zwischen HyBrayn und der Hetzner Online GmbH
Nachweise	ISO/IEC 27001 (Angabe von Hetzner); Prüfberichte stellt HyBrayn auf Anfrage nach AVV Ziffer 12 bereit

2. Anthropic Ireland, Limited, mit Anthropic, PBC

Angabe	Inhalt
Vertragspartner von HyBrayn	Anthropic Ireland, Limited, 6th Floor, South Bank House, Barrow Street, Dublin 4, D04 TR29, Irland
Verarbeitende Stelle	Anthropic, PBC, 548 Market Street, PMB 90375, San Francisco, CA 94104, USA (Unterauftragsverarbeiter von Anthropic Ireland, Limited)
Kontakt Datenschutz	dpo@anthropic.com, privacy@anthropic.com
Leistung	Lesen und Einordnen der Belege (KI); Antworten des Assistenten auf Fragen der Nutzer
Betroffene Daten	Inhalte der Belege, die gelesen werden; Fragen an den Assistenten und die dafür herangezogenen Beleginhalte
Verarbeitungsort	USA
Drittlandübermittlung	ja, in die USA
Grundlage	EU-Standardvertragsklauseln nach dem Durchführungsbeschluss (EU) 2021/914, Modul 3 (Auftragsverarbeiter an Auftragsverarbeiter), einbezogen über den Datenverarbeitungsvertrag von Anthropic; Transfer-Folgenabschätzung von HyBrayn (AVV Ziffer 8)
Training	ausgeschlossen: Anthropic darf Inhalte des Kunden vertraglich nicht zum Training von KI-Modellen verwenden
Speicherdauer bei Anthropic	nach Angaben von Anthropic werden Ein- und Ausgaben innerhalb von 30 Tagen nach Eingang gelöscht; Inhalte, die die Sicherheitssysteme von Anthropic als Verstoß gegen die Nutzungsrichtlinien markieren, bis zu 2 Jahre
Weitere Unterauftragsverarbeiter von Anthropic	Liste von Anthropic unter https://www.anthropic.com/subprocessors ; HyBrayn stellt dem Kunden den jeweiligen Stand auf Anfrage bereit

Anlage 4 zu den AGB: Preisblatt

Version AGB-v1.1 · Fassung v1.1 – gültig ab 06.10.2026

Anbieterin: HyBrayn ООД, Varna, Bulgarien. Dieses Preisblatt ist Teil der Allgemeinen Geschäftsbedingungen immobrayn (Ziff. 10, 11 und 17). Es wird automatisch aus der Preiskonfiguration erzeugt, aus der auch die Website und das Bestellformular rechnen.

1. Monatsentgelt und Jahresentgelt

Im Grundpreis ist 1 Firma enthalten. Jede weitere Firma kostet 50 € pro Monat zusätzlich, bis höchstens 4 Firmen. Als Firma zählt jede Einheit mit eigener Ablage: jede Gesellschaft, jedes Einzelunternehmen und der Privatbereich des Kunden als eine Firma. Nutzer und Objekte sind nicht begrenzt. Enthalten sind 500 Aktionen pro Monat, für jede weitere Firma 125 Aktionen mehr (Ziff. 17 der AGB).

Bei jährlicher Zahlung werden 10 Monatsentgelte für 12 Monate berechnet (2 Monate geschenkt). Die Angabe „entspricht pro Monat“ ist auf ganze Euro gerundet und dient nur dem Vergleich; berechnet wird das Jahresentgelt.

Firmen	Aktionen pro Monat	Normalpreis monatlich	Normalpreis jährlich	entspricht pro Monat	Gründerpreis monatlich (1. Vertragsjahr)	Gründerpreis jährlich (1. Vertragsjahr)	entspricht pro Monat	ab dem 2. Vertragsjahr monatlich
1	500	399 €	3.990 €	333 €	300 €	3.000 €	250 €	399 €
2	625	449 €	4.490 €	374 €	350 €	3.500 €	292 €	449 €
3	750	499 €	4.990 €	416 €	400 €	4.000 €	333 €	499 €
4	875	549 €	5.490 €	458 €	450 €	4.500 €	375 €	549 €
mehr als 4	individuell	individuelles Angebot	individuelles Angebot	–	individuelles Angebot	individuelles Angebot	–	individuelles Angebot

2. Einrichtung

	Normalpreis	Gründerpreis
Einrichtung, einmalig (Umfang nach Ziff. 9 der AGB)	349 €	0 €

3. Zusatzleistungen

Weitere Arbeiten nach Ziff. 9 Abs. 3 der AGB (zum Beispiel Übernahme alter Belege, Datensuche, Nacharbeiten): 120 € pro Stunde netto, nur nach vorheriger Freigabe durch den Kunden in Textform.

4. Aktionen über das Kontingent

Mit eingeschalteter Abrechnung nach Verbrauch: 0,20 € netto je weitere Aktion, monatlich nachträglich berechnet (Ziff. 10.10 und 17 der AGB).

5. Gründerpreis

Der Gründerpreis gilt nur, wenn alle Voraussetzungen nach Ziff. 11 der AGB erfüllt sind: gültiger Gutscheincode der Gruppe des Kunden, Mitgliedschaft des Kunden in dieser Gruppe und Bestellung bis spätestens 30.11.2026, 23:59 Uhr (Zeitzone Europe/Berlin). Er gilt für die ersten 12 Vertragsmonate und nur für den Grundpreis (300 €

statt 399 € pro Monat); der Aufpreis für weitere Firmen wird nicht ermäßigt. Die Einrichtung kostet mit Gründerpreis 0 € statt 349 €. Ab dem 13. Vertragsmonat gilt der Normalpreis laut Tabelle.

6. Umsatzsteuer

Alle Preise sind Nettopreise in Euro. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Unternehmer; eine Bestellung ist nur mit gültiger USt-IdNr. möglich. Anbieterin ist die HyBrayn ООД mit Sitz in Bulgarien – Sie erhalten Ihre Rechnung ohne Umsatzsteuer, die Umsatzsteuer schulden Sie als Leistungsempfänger selbst (Reverse-Charge-Verfahren).