

KI-Check für Hausverwaltungen: 10 Fragen vor dem Kauf eines KI-Tools

Kosten, AVV, Hosting, Datentraining, KI-Verordnung und Aufzeichnung
– zum Abhaken für Hausverwaltungen in Deutschland, Österreich und
der Schweiz.



- 10 Fragen mit Prüfpunkten zum Ankreuzen
- Vergleichstabelle für bis zu drei Tools
- Gesetzesstellen mit Quelle, ohne Werbung

So nutzen Sie die Checkliste

Gehen Sie die zehn Fragen vor dem Kauf eines KI-Tools durch, am besten gemeinsam mit der Demo oder der Website des Anbieters. Kreuzen Sie an, was geklärt ist, und notieren Sie die Antwort des Anbieters. Was Sie nicht schriftlich belegen können, gilt als offen.

Die Fragen gelten für jede Art von KI-Tool: Texte, Bilder, Telefon, Chat, Protokolle, Belege oder Automatisierung. Am Ende finden Sie eine Tabelle, um mehrere Tools nebeneinander zu vergleichen, und die Quellen zu allen genannten Vorschriften.

Wichtig: Diese Checkliste ist eine allgemeine Orientierung und ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Datenschutzberatung. Gesetzesangaben ohne Gewähr; maßgeblich sind die amtlichen Fassungen. Fragen Sie im Einzelfall Ihren Datenschutzbeauftragten, Ihren Verband oder eine Anwältin bzw. einen Anwalt.

01 Was kostet das Tool wirklich - pro Monat und pro Jahr?

Viele KI-Tools rechnen nach Nutzern, Minuten, Credits oder Einheiten ab. Der Einstiegspreis auf der Website ist selten der Betrag, der am Monatsende auf der Rechnung steht.

- ☐ Preis netto oder brutto? Monatlich oder nur bei jährlicher Zahlung?
- ☐ Einrichtungsgebühr, Mindestlaufzeit und Kündigungsfrist notieren.
- ☐ Nutzungsabhängige Kosten (Minuten, Credits, Seiten, Einheiten) mit Ihrem echten Volumen hochrechnen.
- ☐ Bei Preisen je Einheit oder Minute: mit Ihrem Bestand und Ihrem Anrufvolumen rechnen, auch für die Monate mit Abrechnung und Eigentümerversammlungen.
- ☐ Preisseite mit Datum speichern (Screenshot oder PDF), damit Sie spätere Änderungen erkennen.

Notiz / Antwort des Anbieters:

.....

02 Gibt es einen Auftragsverarbeitungsvertrag (AVV)?

Verarbeitet der Anbieter personenbezogene Daten in Ihrem Auftrag, brauchen Sie einen Vertrag nach Art. 28 DSGVO. Das gilt in Deutschland und Österreich; in der Schweiz verlangt das DSG eine vergleichbare vertragliche Regelung.

- ☐ AVV vor dem ersten Einsatz mit echten Daten abschließen (oft im Kundenkonto oder als Teil der AGB).
- ☐ Liste der Unterauftragsverarbeiter anfordern (z. B. Sprachmodell-, Spracherkennungs- und Hosting-Anbieter).
- ☐ Technische und organisatorische Maßnahmen (TOMs) ansehen.
- ☐ Neues Tool in Ihr Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten aufnehmen (Art. 30 DSGVO).

Notiz / Antwort des Anbieters:

Quelle: Verordnung (EU) 2016/679 (DSGVO), Art. 9, 13, 28, 30, 35, 44 ff.; Bundesgesetz über den Datenschutz (DSG, CH), in Kraft seit 01.09.2023

03 Wo liegen die Daten - und gehen sie in ein Drittland?

„Hosting in Deutschland“ betrifft oft nur den Speicherort. Die eigentliche KI-Verarbeitung kann bei einem anderen Dienstleister laufen, auch außerhalb der EU. Für Übermittlungen in Drittländer gelten Art. 44 ff. DSGVO.

- ☐ Serverstandort für Speicherung und für die KI-Verarbeitung getrennt erfragen.
- ☐ Bei US-Dienstleistern: Ist das Unternehmen unter dem EU-US Data Privacy Framework zertifiziert (öffentliche Liste, siehe Quellen)? Sonst: Welche Garantien (z. B. Standardvertragsklauseln) nennt der Anbieter?
- ☐ Angaben schriftlich bestätigen lassen; Werbeaussagen wie „DSGVO-konform“ sind keine Prüfung.

Notiz / Antwort des Anbieters:

Quelle: Verordnung (EU) 2016/679 (DSGVO), Art. 9, 13, 28, 30, 35, 44 ff.; Data Privacy Framework: Liste zertifizierter US-Unternehmen; Angemessenheitsbeschluss EU-US Data Privacy Framework (EU) 2023/1795 vom 10.07.2023

04 Werden Ihre Daten zum Training der KI verwendet?

Mieter-, Eigentümer- und Bankdaten, Belege und Gesprächsinhalte gehören nicht in fremde Trainingsdaten. Entscheidend ist, was im Vertrag steht, nicht in den FAQ.

- ☐ Training mit Ihren Inhalten vertraglich ausgeschlossen oder abschaltbar?
- ☐ Wie lange werden Eingaben, Aufnahmen, Transkripte und Anhänge gespeichert? Lassen sich Löschrufen einstellen?
- ☐ Können Sie Ihre Daten bei Kündigung vollständig exportieren und löschen lassen?

Notiz / Antwort des Anbieters:

Quelle: Verordnung (EU) 2016/679 (DSGVO), Art. 9, 13, 28, 30, 35, 44 ff.

05 Muss der KI-Einsatz gekennzeichnet werden?

Seit 2. August 2026 gelten die Transparenzpflichten aus Art. 50 der KI-Verordnung: Wer mit einem KI-System spricht oder chattet, muss das erkennen können, sofern es nicht offensichtlich ist. Für KI-erzeugte oder -manipulierte Bilder, Töne und Videos (Deepfakes) gelten eigene Kennzeichnungspflichten.

- ☐ KI-Telefon, WhatsApp- oder Mieter-Chatbot: KI-Hinweis in der Begrüßung (z. B. „Sie sprechen mit dem digitalen Assistenten der Hausverwaltung ...“).
- ☐ Testen Sie selbst: Sagt der Telefon- oder Chat-Assistent zu Beginn, dass eine KI spricht? Ist eine Weiterleitung an einen Menschen möglich?
- ☐ In der Schweiz gilt die KI-Verordnung nicht unmittelbar. Wer Kunden in der EU anspricht, sollte sie trotzdem mitdenken.

Notiz / Antwort des Anbieters:

Quelle: Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung), Art. 4, 50, Anhang III

06 Sind Ihre Mitarbeitenden geschult?

Seit 2. Februar 2025 verlangt Art. 4 der KI-Verordnung von Unternehmen, die KI-Systeme einsetzen, Maßnahmen für ausreichende KI-Kompetenz des Personals. Eine kurze, dokumentierte Einweisung ist der einfachste Nachweis.

- ☐ Interne Regel schriftlich festhalten: Wer nutzt welches Tool wofür? Welche Daten dürfen nicht hinein?
- ☐ Freigabe regeln: KI-Ergebnisse werden vor dem Versand von einem Menschen geprüft.
- ☐ Einweisung mit Datum und Teilnehmern dokumentieren.

Notiz / Antwort des Anbieters:

Quelle: Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung), Art. 4, 50, Anhang III

07 Wird aufgezeichnet - und was passiert im Notfall?

KI-Telefonassistenten zeichnen oft auf oder erstellen Transkripte. Das heimliche Aufnehmen des nichtöffentlich gesprochenen Wortes ist in Deutschland strafbar (§ 201 StGB); in Österreich gilt § 120 StGB, in der Schweiz Art. 179ter StGB.

- ☐ Aufzeichnung bzw. Transkription zu Gesprächsbeginn ansagen.
- ☐ Festlegen, welche Anliegen (Wasserrohrbruch, Gasgeruch, Aufzug) sofort an Notdienst oder Bereitschaft gehen, und das vor dem Start testen.
- ☐ Rückruf oder Weiterleitung an einen Menschen jederzeit möglich?

Notiz / Antwort des Anbieters:

Quelle: § 201 StGB (DE) Verletzung der Vertraulichkeit des Wortes; § 120 StGB (AT) Missbrauch von Tonaufnahme- oder Abhörgeräten; Art. 179ter StGB (CH) Unbefugtes Aufnehmen von Gesprächen

08 Hilft das Tool bei Eigentümerversammlung und Beschlüssen - ohne Ihre Pflichten zu übernehmen?

In Deutschland können die Eigentümer eine Online-Teilnahme beschließen (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG) und seit Oktober 2024 mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen rein virtuelle Versammlungen (§ 23 Abs. 1a WEG). Für Niederschrift und Beschluss-Sammlung bleiben Sie verantwortlich (§ 24 WEG).

- ☐ KI-Protokoll nur als Entwurf nutzen und vor dem Versand prüfen.
- ☐ Versammlung nur aufzeichnen, wenn alle Teilnehmenden zugestimmt haben.
- ☐ Unterstützt die Versammlungs-Software Abstimmung, Anwesenheit und Vollmachten so, wie Ihre Beschlüsse es verlangen?
- ☐ Österreich (WEG 2002) und Schweiz (Stockwerkeigentum, ZGB) haben eigene Regeln; Funktionen dafür gesondert prüfen.

Notiz / Antwort des Anbieters:

Quelle: § 23 WEG (DE) Wohnungseigentümerversammlung; § 24 WEG (DE) Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

09 Lässt sich das Tool an Ihre Verwaltungssoftware anbinden?

Ein Ticket oder Beleg, der nicht mit Objekt und Einheit in Ihrer Software landet, erzeugt doppelte Arbeit. Schnittstellen gibt es oft erst in höheren Tarifen.

- ☐ Welche Verwaltungssoftware wird angebunden, in welchem Tarif?
- ☐ KI-Vorschläge für Kontierung, Kostenart oder Umlageschlüssel vor der Abrechnung prüfen.
- ☐ Wenn eine KI Mietinteressenten vorsortiert: besonders sorgfältig prüfen (Benachteiligungsverbot nach AGG, Art. 22 DSGVO; KI zur Kreditwürdigkeitsprüfung gilt nach Anhang III KI-VO als hochriskant).

Notiz / Antwort des Anbieters:

Quelle: Verordnung (EU) 2016/679 (DSGVO), Art. 9, 13, 28, 30, 35, 44 ff.; Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung), Art. 4, 50, Anhang III

10 Können Sie das Tool risikofrei testen - und wieder aussteigen?

Ein Test mit Ihren eigenen Abläufen zeigt mehr als jede Demo. Planen Sie den Ausstieg gleich mit.

- ☐ Testphase oder Free-Plan nutzen, zuerst mit Testdaten statt echten Kundendaten.
- ☐ Mit einem Objekt oder einer Rufnummer starten, Mieter und Eigentümer vorab informieren (Rundschreiben oder Mieter-App).
- ☐ Ergebnisse stichprobenartig gegen das Original prüfen: KI-Texte und Zusammenfassungen können Fehler enthalten.
- ☐ Kündigung und Datenexport vor Vertragsschluss klären (Format, Frist, Kosten).

Notiz / Antwort des Anbieters:

Ihr Vergleich: bis zu drei Tools

Tragen Sie je Tool „ja“, „nein“ oder „offen“ ein.

#	Frage	Tool A	Tool B	Tool C
01	Was kostet das Tool wirklich – pro Monat und pro Jahr?			
02	Gibt es einen Auftragsverarbeitungsvertrag (AVV)?			
03	Wo liegen die Daten – und gehen sie in ein Drittland?			
04	Werden Ihre Daten zum Training der KI verwendet?			
05	Muss der KI-Einsatz gekennzeichnet werden?			
06	Sind Ihre Mitarbeitenden geschult?			
07	Wird aufgezeichnet – und was passiert im Notfall?			
08	Hilft das Tool bei Eigentümerversammlung und Beschlüssen – ohne Ihre Pflichten zu übernehmen?			
09	Lässt sich das Tool an Ihre Verwaltungssoftware anbinden?			
10	Können Sie das Tool risikofrei testen – und wieder aussteigen?			
	Preis pro Monat bei Ihrem Volumen			

Weiter auf VerwalterKI-Radar

VerwalterKI-Radar vergleicht KI-Tools für Hausverwaltungen mit veröffentlichten Preisen, Hosting- und AVV-Angaben laut Anbieter, jeweils mit Quelle und Prüfdatum. Kostenlos, Affiliate-Links sind gekennzeichnet.

- [Tool-Datenbank mit Preisen, Hosting- und AVV-Angaben](https://verwalterkiradar.de/de/tools/) – verwalterkiradar.de/de/tools/
- [Checkliste DSGVO & KI-Verordnung für Hausverwaltungen](https://verwalterkiradar.de/de/ki-checkliste-hausverwaltung/) – verwalterkiradar.de/de/ki-checkliste-hausverwaltung/
- [KI-Telefonassistenten für Hausverwaltungen](https://verwalterkiradar.de/de/ki-telefonassistent-hausverwaltung/) – verwalterkiradar.de/de/ki-telefonassistent-hausverwaltung/
- [Kostenrechner KI-Telefon](https://verwalterkiradar.de/de/ki-telefonassistent-kosten-rechner/) – verwalterkiradar.de/de/ki-telefonassistent-kosten-rechner/

Wöchentlich neue Tools und Preisänderungen: Newsletter kostenlos unter verwalterkiradar.de/de/newsletter/ (Double-Opt-in, jederzeit abbestellbar).

Quellen

1. Verordnung (EU) 2016/679 (DSGVO), Art. 9, 13, 28, 30, 35, 44 ff. – EUR-Lex
<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2016/679/oj>
2. Bundesgesetz über den Datenschutz (DSG, CH), in Kraft seit 01.09.2023 – Fedlex
<https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2022/491/de>
3. Data Privacy Framework: Liste zertifizierter US-Unternehmen
<https://www.dataprivacyframework.gov/list>
4. Angemessenheitsbeschluss EU-US Data Privacy Framework (EU) 2023/1795 vom 10.07.2023 – EUR-Lex
https://eur-lex.europa.eu/eli/dec_impl/2023/1795/oj
5. Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung), Art. 4, 50, Anhang III – EUR-Lex
<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1689/oj>
6. § 201 StGB (DE) Verletzung der Vertraulichkeit des Wortes – gesetz-im-internet.de
https://www.gesetze-im-internet.de/stgb/_201.html
7. § 120 StGB (AT) Missbrauch von Tonaufnahme- oder Abhörgeräten – RIS
<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002296&Paragraf=120>
8. Art. 179ter StGB (CH) Unbefugtes Aufnehmen von Gesprächen – Fedlex
https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/54/757_781_799/de
9. § 23 WEG (DE) Wohnungseigentümersammlung – gesetz-im-internet.de
https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_23.html
10. § 24 WEG (DE) Einberufung, Vorsitz, Niederschrift – gesetz-im-internet.de
https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_24.html

Abgerufen bzw. geprüft am 21.10.2026. Fehler entdeckt? info@verwalterkiradar.de · Impressum: verwalterkiradar.de/de/impressum/

© 2026 VerwalterKI-Radar. Weitergabe des unveränderten PDFs erlaubt.