VORLAGE · HAUSVERWALTUNG-AI.DE

Checkliste Softwareauswahl

Anforderungen und Fragen für die Wahl einer Hausverwaltungssoftware.

> Mit dieser Liste vergleichen Sie Angebote nach Ihren eigenen Anforderungen. Legen Sie vor den Vorführungen fest, was ein Muss ist. Fragen Sie jeden Anbieter nach einer Vorführung mit einem Ihrer eigenen Fälle. Die Excel-Datei enthält dieselben Punkte mit Gewichtung.

Verwaltung	
Bestand (Einheiten, Gemeinschaften, Mietobjekte)	
Bisheriges Programm	
Wunschtermin für den Wechsel	

Anforderungen

	Bereich	Anforderung	Muss / Kann
☐	Bestand	Deckt alle Verwaltungsarten ab, die Sie haben: WEG, Miete, Sondereigentum, Gewerbe	Muss
☐	WEG	Wirtschaftsplan je Kalenderjahr mit Einzelplänen	Muss
☐	WEG	Jahresabrechnung mit Beschlussgrundlage für Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse	Muss
☐	WEG	Vermögensbericht nach Jahresende	Muss
☐	WEG	Beschluss-Sammlung mit Nummerierung, Vermerken und Eintragungsdatum	Muss
☐	WEG	Einladung mit Tagesordnung, Vollmachten, Abstimmung und Niederschrift	Muss
☐	Miete	Betriebskostenabrechnung mit vereinbarten Kostenarten, Schlüsseln und Fristüberwachung	Muss
☐	Miete	Heizkosten nach HeizkostenV, Zwischenablesung beim Nutzerwechsel	Muss
☐	Miete	Belege für Mieter und Eigentümer elektronisch bereitstellen	Kann
☐	Buchhaltung	Bankabgleich mit Kontoauszug als Datei oder Kontoabruf	Muss
☐	Buchhaltung	Mahnwesen mit Stufen; Versand erst nach Freigabe	Muss
☐	Buchhaltung	E-Rechnungen im strukturierten Format empfangen und lesen	Muss
☐	Buchhaltung	Aufbewahrung und Datenzugriff für die Finanzbehörde	Muss
☐	Kommunikation	E-Mail, Telefonnotizen und Dokumente am Objekt und am Vorgang	Kann
☐	Kommunikation	Portal für Eigentümer und Mieter	Kann

	Bereich	Anforderung	Muss / Kann
☐	KI	KI macht Vorschläge; Versand, Buchung und Zahlung nur nach Freigabe durch einen Menschen	Muss
☐	Datenschutz	Vertrag zur Auftragsverarbeitung, Serverstandort, Unterauftragnehmer benannt	Muss
☐	Datenschutz	Rollen und Rechte je Mitarbeiter; Änderungen nachvollziehbar	Muss
☐	Wechsel	Wer übernimmt die Daten aus dem bisherigen Programm, mit Probelauf und Stichtag?	Muss
☐	Wechsel	Export aller Daten bei Vertragsende	Muss
☐	Betrieb	Einrichtung, Schulung und Support: wer, wie, in welchem Umfang	Kann
☐	Kosten	Preismodell verständlich: was ist im Preis, was kostet extra	Muss

Fragen für jede Vorführung

- ☐ Zeigen Sie bitte einen kompletten Ablauf an einem unserer Fälle, ohne echte Namen und Kontodaten: von der eingehenden Rechnung bis zur Buchung.
- ☐ Wie entsteht bei Ihnen die Jahresabrechnung einer Gemeinschaft, und was prüft dabei ein Mensch?
- ☐ Was macht die KI selbst, und was legt sie nur zur Freigabe vor?
- ☐ Wie kommen unsere Daten aus dem bisherigen Programm zu Ihnen, und wer prüft sie?
- ☐ Wie kommen wir bei einem Wechsel wieder an alle Daten?

Rechtsgrundlagen (abgerufen am 12.11.2026)

§ 28 Abs. 1 WEG: Der Verwalter stellt für jedes Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan auf; die Eigentümer beschließen über die Vorschüsse. https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/__28.html

§ 28 Abs. 2 WEG: Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Eigentümer über Nachschüsse oder die Anpassung der Vorschüsse (Jahresabrechnung). https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/__28.html

§ 28 Abs. 4 WEG: Der Verwalter erstellt nach Ablauf des Kalenderjahres einen Vermögensbericht. https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/__28.html

§ 24 Abs. 7 WEG: Inhalt der Beschluss-Sammlung, fortlaufende Nummerierung, Vermerke zu Anfechtung und Aufhebung, unverzügliche Eintragung mit Datum, Einsichtsrecht. https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/__24.html

§ 556 Abs. 3 BGB: Über Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen; die Abrechnung ist spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Einwendungen sind bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang mitzuteilen. https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__556.html

§ 147 Abs. 3 AO: Aufbewahrung zehn Jahre für Bücher und Abschlüsse, acht Jahre für Buchungsbelege, sechs Jahre für sonstige Unterlagen. Abs. 6 regelt den Datenzugriff der Finanzbehörde. https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/__147.html

§ 14 Abs. 1 UStG: Eine elektronische Rechnung ist in einem strukturierten elektronischen Format auszustellen, zu übermitteln und zu empfangen. Übergangsregeln für das Ausstellen: § 27 Abs. 38 UStG. https://www.gesetze-im-internet.de/ustg_1980/__14.html

Art. 28 DSGVO: Auftragsverarbeiter müssen hinreichende Garantien bieten (Abs. 1); die Verarbeitung erfolgt auf Grundlage eines Vertrags (Abs. 3). https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:32016R0679

Diese Vorlage ist ein Muster ohne Gewähr. Sie ersetzt keine Rechtsberatung. Bitte prüfen Sie vor der Verwendung, ob Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse oder Mietvertrag Abweichendes regeln.