

SCALARA LARA – Nutzungsbedingungen KI-Assistenz

Stand: Juni 2026

§ 1 Gegenstand und Verhältnis zum Hauptvertrag

1.1 Gegenstand SCALARA bietet Verwalter:innen als optionales Zusatzmodul zur SCALARA-Plattform die KI-gestützte Assistenzfunktion „LARA“ an. LARA ist ein auf Large-Language-Model-Technologie basierendes KI-System, das auf der Grundlage von Nutzereingaben Informationen analysiert, Vorschläge unterbreitet und – nach ausdrücklicher Bestätigung durch die Nutzer:in – Aktionen innerhalb der SCALARA-Plattform ausführt.

1.2 Verhältnis zum Hauptvertrag Diese Nutzungsbedingungen (nachfolgend „LARA-AGB“) regeln ausschließlich die Nutzung des LARA-Moduls. Sie ergänzen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der SCALARA-Plattform (nachfolgend „Plattform-AGB“) und gelten nur in Verbindung mit diesen. Bei Widersprüchen zwischen den LARA-AGB und den Plattform-AGB haben die LARA-AGB Vorrang, soweit sie den LARA-spezifischen Sachverhalt betreffen.

§ 2 Funktionsumfang und Funktionsweise

2.1 Funktionsumfang LARA umfasst zum Zeitpunkt dieser AGB insbesondere folgende Funktionen:

- **KI-Assistenz im Chat:** Verwalter:innen können in natürlicher Sprache Anfragen stellen. LARA analysiert den Kontext, greift auf Plattformdaten zu und führt nach Bestätigung Aktionen aus, z. B. das Erstellen von Dokumenten, das Erfassen von Buchungen oder das Versenden von Nachrichten.
- **Wissensdatenbank:** LARA kann auf eine strukturierte Wissensbasis zugreifen und Antworten auf der Grundlage dort hinterlegter Inhalte generieren (Retrieval-Augmented Generation).
- **Websuche:** LARA kann auf Anfrage aktuelle Informationen aus dem Internet einbeziehen.
- **Dateigenerierung:** LARA kann einfache Dokumente (z. B. CSV-Dateien, PDF-Dokumente) erzeugen und diese im SCALARA-Dateikontext bereitstellen.
- **Datei-Upload:** Verwalter:innen können Dateien in einen Chat-Verlauf hochladen, die LARA im weiteren Kontext berücksichtigt.
- **Sprachsteuerung (Diktat):** Verwalter:innen können Nachrichten per Spracheingabe verfassen.

2.2 Grenzen des Funktionsumfangs Das KI-Modul ist eine allgemeine Unterstützungsfunktion und insbesondere nicht dazu bestimmt, die Bonität oder Kreditwürdigkeit natürlicher Personen zu bewerten, Mietinteressent:innen auszuwählen oder zu bewerten oder als Sicherheitskomponente kritischer Infrastruktur zu wirken. Seine Ausgaben dienen ausschließlich der Unterstützung von Sachbearbeitung und Entscheidungsfindung; die abschließende Bewertung und Entscheidung obliegt stets den Verwalter:innen.

2.3 Nutzungsvolumen Je nach Vertragspaket unterliegt die LARA-Nutzung einem Volumen- oder Zeitlimit. Die jeweils gültigen Limits sind in der Leistungsbeschreibung (www.scalara.de/terms) ausgewiesen. Bei Erreichen des Limits wird die weitere Nutzung von LARA für den betroffenen Zeitraum eingeschränkt oder gesperrt. SCALARA zeigt den aktuellen Verbrauch innerhalb der Plattform an. Sollte das gebuchte Nutzungsvolumen innerhalb des Monats nicht verbraucht werden, kann dieses nicht in den nächsten Monat übertragen werden, sondern verfällt.

2.4 Weiterentwicklung SCALARA entwickelt LARA kontinuierlich weiter. Funktionsänderungen, Erweiterungen oder Einschränkungen können jederzeit vorgenommen werden. § 2.3 der Plattform-AGB gilt entsprechend.

§ 3 Buchung und Vergütung

3.1 Buchungsvoraussetzung Der Einsatz von LARA setzt einen aktiven, kostenpflichtigen Vertrag über die SCALARA-Plattform voraus. LARA kann nicht als eigenständiges Produkt ohne Plattformvertrag gebucht werden; es handelt sich um ein optional buchbares Zusatzmodul.

3.2 Buchung Die Buchung erfolgt innerhalb der SCALARA-Plattform oder im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung.

3.3 Vergütung und Abrechnung Die Vergütung für das LARA-Modul ergibt sich aus der im Zeitpunkt der Buchung gültigen Preisliste. Die Vergütung wird monatlich im Voraus fällig und zusammen mit der Vergütung für die SCALARA-Plattform abgerechnet.

2.3 Allgemeine Preisanpassung SCALARA darf die Vergütung für das LARA-Modul einmal jährlich um bis zu 10 % anpassen. Die Anpassung wird mit einer Frist von mindestens einem Monat angekündigt und wird mit Beginn des nächsten Abrechnungsmonats wirksam.

3.5 Vergütungsanpassung aufgrund von Drittkostenanpassungen Der Betrieb von LARA ist unmittelbar von den Preisen für Leistungen und Infrastruktur Dritter abhängig, z.B. für die Bereitstellung des Large Language

Models und Rechnerkapazitäten zur Ausführung der Inferenz-Rechnungen. Erhöht ein solcher Drittanbieter seine Preise für LARA-bezogene Leistungen, ist SCALARA berechtigt, die auf das LARA-Modul entfallende Kostensteigerung anteilig und ohne Aufschlag jederzeit und auch unterjährig an Verwalter:innen weiterzugeben. Senkt ein Drittanbieter seine Preise, gibt SCALARA diese Absenkung in gleicher Weise und ohne Abzug weiter.

Eine Anpassung nach diesem Absatz ist unabhängig von der jährlichen Anpassungsmöglichkeit nach § 2.3 und kann auch mehrfach innerhalb eines Jahres erfolgen, sofern der Drittanbieter entsprechende Preisänderungen vornimmt.

SCALARA kündigt eine Preiserhöhung nach diesem Absatz mit einer Frist von mindestens vier Wochen schriftlich an. Die Ankündigung benennt den betroffenen Drittanbieter, den Umfang seiner Preisänderung sowie die daraus resultierende Anpassung der LARA-Vergütung. Die Anpassung tritt frühestens mit Ablauf der Ankündigungsfrist in Kraft.

Verwalter:innen haben im Fall einer Preiserhöhung nach diesem Absatz ein Sonderkündigungsrecht: Das LARA-Modul kann innerhalb von vier Wochen nach Erhalt der Ankündigung schriftlich zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Preisanpassung gekündigt werden. Wird das Sonderkündigungsrecht nicht ausgeübt, gilt die Preisanpassung als akzeptiert. SCALARA weist in der Ankündigung ausdrücklich auf das Sonderkündigungsrecht, die Ausübungsfrist und die Folge der Nichtausübung hin.

§ 4 Nutzungsrechte

4.1 Softwarenutzung SCALARA räumt Verwalter:innen das einfache, nicht ausschließliche, nicht übertragbare und auf die Laufzeit dieses Vertrags beschränkte Recht ein, LARA im Rahmen dieser LARA-AGB für eigene Zwecke zu nutzen. Das Nutzungsrecht ist auf die im jeweiligen Verwalter-Account registrierten Nutzer:innen beschränkt.

4.2 Grenzen des Nutzungsrechts Verwalter:innen sind nicht berechtigt, LARA Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung zu überlassen oder Unterlizenzen einzuräumen, LARA zu vervielfältigen, zu bearbeiten, zu dekompileieren oder anderweitig in den Quellcode einzugreifen, soweit das Gesetz dies nicht zwingend gestattet.

4.3 Nutzereingaben Verwalter:innen räumen SCALARA an den durch sie oder ihre Nutzer:innen in LARA eingegebenen oder über LARA übermittelten Inhalten (einschließlich Texte, Dokumente und sonstiger Daten) ein einfaches, nicht ausschließliches, nicht übertragbares und auf die Laufzeit dieses Vertrags

beschränktes Nutzungsrecht ein, diese Inhalte zur Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistungen sowie zur Fehleranalyse, Sicherheit und Stabilität des Systems zu vervielfältigen, zu verarbeiten, zu speichern und unter auch an Dienstleister weiterzugeben. Eine Nutzung der Eingaben für das Training oder die Weiterentwicklung allgemeiner KI-Modelle erfolgt bei SCALARA nicht; auf ein entsprechendes Verbot wird auch jeder eingesetzte Dienstleister bzw. Auftragsverarbeiter vertraglich verpflichtet.

4.4 Ausgaben SCALARA räumt Verwalter:innen an den im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung von LARA erzeugten Ausgaben (z.B. Antworttexte, Vorschläge, Zusammenfassungen) ein einfaches, nicht ausschließliches, zeitlich und räumlich unbeschränktes Recht ein, diese Ausgaben für eigene Zwecke zu vervielfältigen, zu bearbeiten und zu nutzen. Rechte an der LARA-Software und an den zugrunde liegenden Modellen verbleiben vollständig bei SCALARA bzw. den jeweiligen Rechteinhabern.

§ 5 Nutzungsverbote

5.1 Zulässige Nutzung Verwalter:innen dürfen LARA ausschließlich für rechtmäßige Zwecke im Rahmen ihrer Immobilienverwaltungstätigkeit einsetzen.

5.2 Ausdrückliche Nutzungsverbote Insbesondere sind Verwalter:innen folgende Nutzungen untersagt:

- die Eingabe personenbezogener Daten Dritter, einschließlich als Teil von Dateien, ohne dass eine entsprechende Rechtsgrundlage besteht;
- die Verwendung rechtswidriger, diskriminierender oder irreführender Eingaben;
- der Einsatz von LARA zur Umgehung gesetzlicher Vorschriften;
- automatisierte Masseneingaben, die die Infrastruktur der SCALARA-Plattform übermäßig belasten;
- die Eingabe von Inhalten, an denen die Verwalter:innen nicht über die erforderlichen Rechte verfügen;
- die Nutzung des Moduls, seiner Ausgaben oder der zugrunde liegenden Modelle zur Entwicklung, zum Training oder zur Verbesserung konkurrierender KI-Systeme, einschließlich des systematischen Auslesens von Ein- und Ausgaben;
- jede Beeinträchtigung der Verfügbarkeit oder Leistungsfähigkeit des Moduls oder der Plattform, etwa durch übermäßige automatisierte Anfragen oder durch Lasttests ohne Zustimmung des Anbieters;
- der Einsatz des Moduls für nach Art. 5 KI-Verordnung verbotene Praktiken oder als Hochrisiko-KI-System.

5.3 Sperre des Zugangs SCALARA ist berechtigt, den Zugang zu LARA vorübergehend zu sperren, wenn Anhaltspunkte für einen Missbrauch oder einen erheblichen Verstoß gegen diese LARA-AGB vorliegen. § 3.2 der Plattform-AGB gilt entsprechend.

§ 6 Grenzen der KI und Verantwortung für den Umgang mit Ausgaben

6.1 Probabilistische Funktionsweise LARA ist ein KI-basiertes Assistenzsystem mit probabilistischer Funktionsweise, das Verwalter:innen insbesondere durch fachliche Orientierung, Entwürfe und sonstige Vorschläge bei ihrer Arbeit unterstützt. Aufgrund der Funktionsweise können Ausgaben im Einzelfall falsch, unvollständig, veraltet oder nicht reproduzierbar sein.

6.2 Prüfpflicht und Verantwortungsbereiche Verwalter:innen sind verpflichtet, von LARA generierte Ausgaben, insbesondere Vorschläge, Dokumente, Buchungsentwürfe, Chat-Antworten, vor ihrer Verwendung sorgfältig auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Rechtskonformität zu prüfen. LARA ersetzt insbesondere keine juristische, steuerliche oder sonstige fachkundige Beratung; rechtlich oder steuerlich relevante Ausgaben sind vor der Nutzung durch qualifizierte Fachkräfte zu prüfen. SCALARA ist für die Bereitstellung und Funktionsfähigkeit von LARA nach Maßgabe dieser LARA-AGB verantwortlich, während der konkrete Einsatzzweck, die Qualität der Eingabedaten, die Auswertung der Ausgaben sowie deren Verwendung ausschließlich in der Verantwortung der Verwalter:innen liegen.

6.3 Bestätigungsprinzip Soweit LARA Aktionen innerhalb der SCALARA-Plattform auslösen kann, werden diese ausschließlich nach ausdrücklicher Bestätigung durch die jeweilige Nutzer:in ausgeführt. Keine solche Aktion wird ohne vorherige Anzeige und Freigabe von LARA automatisch ausgelöst. Die Nutzer:in trägt die volle Verantwortung für jede von ihr bestätigte Aktion.

§ 7 Transparenz und KI-Verordnung

7.1 SCALARA als Anbieterin eines KI-Systems LARA ist ein KI-System im Sinne der Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung). SCALARA erfüllt die ihr als Anbieter obliegenden Pflichten nach der KI-Verordnung, insbesondere die Transparenzpflichten gemäß Art. 50 KI-Verordnung; die Nutzung von LARA wird in der Plattform eindeutig als Interaktion mit einem KI-System gekennzeichnet. Die menschliche Aufsicht über LARA-Aktionen ist durch die Prüfpflichten gem. § 5.2 und das Bestätigungsprinzip gemäß § 5.3 sichergestellt.

7.2 Verwalter:innen als Betreiber:innen eines KI-Systems Verwalter:innen, die LARA einsetzen, handeln als Betreiber im Sinne des Art. 3 Nr. 4 KI-Verordnung und tragen die Verantwortung für die Erfüllung der ihnen als Betreiber

obliegenden Pflichten. SCALARA stellt auf Anfrage die dafür erforderlichen technischen Informationen zur Verfügung. Setzen Verwalter:innen LARA entgegen § 4.2 in einem nach der KI-Verordnung als Hochrisiko eingestuften oder nach Art. 5 KI-Verordnung unzulässigen Kontext ein, tragen sie die alleinige Verantwortung für die Einhaltung der dafür geltenden rechtlichen Anforderungen.

§ 8 Datenschutz und KI-Verarbeitung

8.1 Auftragsverarbeitung Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen des LARA-Moduls erfolgt durch SCALARA als Auftragsverarbeiterin auf Grundlage der zwischen den Parteien geschlossenen Auftragsverarbeitungsvereinbarung (AVV). Mit Buchung des LARA-Moduls wird die AVV um das LARA-Modul als Verarbeitungsgegenstand und die hierfür eingesetzten Unterauftragnehmer erweitert.

8.2 Verweis auf die AVV Einzelheiten zu den eingesetzten Unterauftragnehmern und Verarbeitungsstandorten, zu Übermittlungen in Drittstaaten sowie den ergänzenden Maßnahmen nach Kapitel V. der DSGVO, zu den technischen und organisatorischen Maßnahmen sowie zur Löschung und Rückgabe von Daten nach Vertragsende regelt abschließend die AVV nebst Anlagen.

8.3 Kein Training mit Kundendaten SCALARA stellt durch vertragliche Vereinbarungen mit den eingesetzten KI-Anbietern sicher, dass die im Rahmen des LARA-Moduls übermittelten Inhalte nicht zum Training, zur Verbesserung oder zur Weiterentwicklung von KI-Modellen verwendet werden. Die Verarbeitung erfolgt ausschließlich zur Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistung.

8.4 Verantwortlichkeit der Verwalter:innen Die Verwalter:innen sind und bleiben Verantwortliche i.S.d. Art. 4 Nr. 7 DSGVO für die von ihr und ihren Nutzer:innen eingegebenen Inhalte. Sie sind insbesondere dafür verantwortlich, dass für die Verarbeitung eingegebener personenbezogener Daten eine Rechtsgrundlage besteht und betroffene Personen erforderlichenfalls nach Art. 13, 14 DSGVO informiert werden. Die Nutzungsverbote und Prüfpflichten nach §§ 5, 6 bleiben unberührt.

§ 9 Haftung

9.1 Fälle unbeschränkter Haftung SCALARA haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie nach dem Produkthaftungsgesetz und für die einfach fahrlässige Verletzung von Leib, Leben oder Gesundheit unbeschränkt.

9.2 Haftungsbeschränkung Die Haftung für die einfach fahrlässige Verletzung von Kardinalpflichten ist auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden beschränkt. Kardinalpflichten sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die Verwalter:innen regelmäßig vertrauen und vertrauen dürfen. Im Übrigen ist die Haftung für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen.

9.3 Verschuldensunabhängige Haftung Die verschuldensunabhängige Haftung von SCALARA für bereits bei Vertragsschluss vorhandene Mängel gemäß § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB ist ausgeschlossen.

9.5 Haftung für Drittsysteme Soweit SCALARA sich zur Erfüllung eigener vertraglicher Pflichten Dritter bedient, insbesondere Anbieter von KI-Modellen und Cloud-Infrastruktur, sind diese Erfüllungsgehilfen i.S.v. § 278 BGB; für deren Verschulden haftet der Anbieter nach Maßgabe der §§ 9.1 bis 9.4. SCALARA tritt den Verwalter:innen auf Verlangen etwaige eigene Ersatzansprüche gegen den Drittanbieter ab, soweit der Anbieter den Schaden des Kunden nicht ersetzt.

9.6 Zwingende Vorschriften Die vorstehenden Haftungsbegrenzungen gelten nicht, soweit SCALARA einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie übernommen hat, oder nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften haftet.

9.7 KI-spezifische Verantwortungszuordnung und Mitverschulden SCALARA ist für die Bereitstellung und Funktionsfähigkeit von LARA nach Maßgabe dieses Vertrags verantwortlich. Verwalter:innen sind dafür verantwortlich, die in § 4 (Nutzungsverbote) und § 5 (Prüfpflichten) beschriebenen Pflichten einzuhalten und LARA nur im dort beschriebenen Rahmen zu nutzen. Soweit Schäden darauf beruhen, dass

- Verwalter:innen LARA-Ausgaben ohne die nach § 5 gebotene Prüfung bestätigen, verwenden oder ausführen, insbesondere LARA-Ausgaben ohne fachkundige Überprüfung in rechtlich oder steuerlich relevanten Kontexten genutzt werden, oder
- LARA aufgrund fehlerhafter, unvollständiger oder irreführender Eingaben Ergebnisse generiert, oder
- Verwalter:innen Dateien mit personenbezogenen Daten hochladen, ohne über die erforderliche Rechtsgrundlage zu verfügen,

haben sich Verwalter:innen ein daraus resultierendes Mitverschulden nach § 254 BGB anrechnen zu lassen. Die Haftung von SCALARA nach den vorstehenden Absätzen bleibt unberührt.

§ 10 Verfügbarkeit

10.1 Verfügbarkeit des KI-Moduls Für die Verfügbarkeit von LARA gilt § 4.2 der Plattform-AGB entsprechend, soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist.

10.2 Drittdienste Die Funktionsfähigkeit von LARA setzt auch die Verfügbarkeit der eingesetzten Drittdienste voraus, insbesondere der KI-Modell- und Cloud-Infrastruktur-Anbieter. Bei der Berechnung der Verfügbarkeit nach § 10.1 bleiben außer Betracht:

- angekündigte Wartungsfenster der Drittdienstleister, sowie
- Ausfälle oder Einschränkungen der Drittdienste, die weder der Anbieter noch der jeweilige Drittdienstleister zu vertreten hat, insbesondere infolge höherer Gewalt oder großflächiger Netz- und Infrastrukturstörungen.

§ 11 Laufzeit und Beendigung

11.1 Vertragslaufzeit, -verlängerung und Kündigung Das LARA-Modul wird für eine individuelle Vertragslaufzeit entsprechend der getätigten Auswahl gebucht. Der Vertrag verlängert sich nach Ablauf der Vertragslaufzeit, wenn nicht der Vertrag mit einer Frist von zwei Wochen zum Ende der Vertragslaufzeit per Mail an info@scalara.de oder innerhalb der Plattformeinstellungen gekündigt wird. Der Plattformvertrag bleibt hiervon unberührt.

11.2 Ordentliche Kündigung durch SCALARA SCALARA kann das LARA-Modul mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des laufenden Abozeitraums kündigen.

11.3 Außerordentliche Kündigung Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund auf Seiten von SCALARA liegt insbesondere vor, wenn Verwalter:innen gegen § 4.3 verstoßen.

11.4 Abhängigkeit vom Plattformvertrag Mit Beendigung des Plattformvertrags endet das LARA-Modul automatisch, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

§ 12 Änderung dieser LARA-AGB

10.1 SCALARA kann diese LARA-AGB entsprechend § 6 der Plattform-AGB ändern, insbesondere um sie an Änderungen der KI-Verordnung, der DSGVO, der eingesetzten KI-Technologie oder des Funktionsumfangs von LARA anzupassen.

10.2 Änderungen, die wesentliche Leistungspflichten oder die Vergütung betreffen, werden Verwalter:innen mit einer Frist von mindestens drei Monaten angekündigt und erfordern die ausdrückliche Zustimmung.

§ 13 Schlussbestimmungen

13.1 Gerichtsstand Ausschließlicher Gerichtsstand ist Köln.

13.2 Rechtswahl Es findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts Anwendung.

13.3 Salvatorische Klausel Sollten einzelne Bestimmungen dieser LARA-AGB unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke treten die gesetzlichen Vorschriften. Die Parteien werden eine solche Bestimmung durch eine wirksame Regelung ersetzen, die dem mit der ursprünglichen Bestimmung wirtschaftlich Gewollten möglichst nahekommt. Eine Änderung der Beweislast ist mit dieser Regelung nicht verbunden.