

NUKI

Nuki in der Hausverwaltung: Codes für Handwerker und Übergaben

Wie Verwalter Nuki-Schlösser anbinden: befristete Codes für Handwerker und Übergaben, Entzug beim Abschluss, Beschluss, Mieterzustimmung, Datenschutz.

AUTOR

immoGenio

VERÖFFENTLICHT

16. April 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Ein Code statt eines Schlüssels

- 02 Das Konto gehört der Verwaltung, nicht der Software

- 03 Aktiv ist ein Zugang erst, wenn das Schloss ihn hat

- 04 Vom Auftrag bis zum Entzug

- 05 Welche Geräte im Mehrparteienhaus

- 06 Beschluss und Zustimmung

- 07 Datenschutz

- 08 Kosten und Vertrag

- 09 Grenzen

- 10 Verwandte Beiträge

- 11 Kontakt

Ein Code statt eines Schlüssels

Wer einem Handwerker Zutritt zu einem Technikraum oder einer leerstehenden Wohnung verschafft, übergibt in den meisten Verwaltungen noch einen Schlüssel. Er muss abgeholt und zurückgebracht werden, und geht er verloren, wird bei einer Schließanlage schnell ein Zylindertausch fällig. Ein digitales Schloss ersetzt diesen Weg durch einen Code, der nur im Zeitfenster des Auftrags öffnet und nur an der Tür, die der Auftrag braucht.

Nuki ist im Wohnungsbestand verbreitet, weil das Smart Lock innen auf den vorhandenen Profilzylinder gesetzt wird: Der mechanische Schlüssel schließt weiter, von außen bleibt die Tür unverändert. Mit dem Nuki Keypad 2 neben der Tür lässt sich ein sechsstelliger Code eingeben – ohne App und ohne Konto beim Handwerker.

immoGenio bindet solche Schlösser an Aufgaben und Wohnungsübergaben an. Dieser Beitrag beschreibt, wie die Anbindung aufgebaut ist, was im Mehrparteienhaus vorher zu klären ist und wo die Grenzen liegen.

Das Konto gehört der Verwaltung, nicht der Software

immoGenio betreibt keine Schlösser und kein Nuki-Konto für seine Kunden. Die Verwaltung verbindet ihr eigenes Nuki-Web-Konto – sinnvollerweise eines je Gemeinschaft oder Eigentümer, damit Schlösser und Konto bei einem Verwalterwechsel mit dem Objekt gehen. Den Vertrag mit Nuki und die Nutzungsbedingungen der Nuki APIs schließt die Verwaltung selbst ab.

Für die Verbindung bietet Nuki zwei Wege:

- **API-Token.** In Nuki Web unter „API“ erzeugt und in immoGenio eingefügt. Das ist in wenigen Minuten erledigt. Nuki sendet über diesen Weg keine Rückmeldungen (Webhooks); immoGenio fragt deshalb in kurzen Abständen nach, ob ein Zugang auf dem Schloss angekommen ist. Nuki hat angekündigt, API-Tokens künftig abzuschaffen.
- **Eigener OAuth-Zugang.** Über die „Nuki Advanced API Integration“, die Nuki auf Antrag freischaltet. Die Verwaltung trägt Client-ID und Secret in immoGenio ein und meldet sich bei Nuki an. Dann bestätigt das Schloss jeden Zugang in Sekunden per Webhook.

Ein Nuki-Konto lässt sich in immoGenio nur mit einem Mandanten verbinden. Der Grund ist technisch: Meldet sich dasselbe Konto über OAuth an zweiter Stelle an, verwirft Nuki die erste Anmeldung.

Aktiv ist ein Zugang erst, wenn das Schloss ihn hat

Die Nuki Web API arbeitet asynchron. Nimmt sie eine Berechtigung an, antwortet sie sofort — das heißt aber nur, dass die Anfrage gültig ist, nicht dass das Schloss sie schon hat. Ist das Schloss erreichbar, überträgt Nuki die Berechtigung in Sekunden; ist es offline, erst bei der nächsten Verbindung.

immoGenio bildet diesen Unterschied ab, statt ihn zu verstecken. Ein vergebener Zugang steht zunächst auf „wird übertragen“, ohne Code. „Aktiv“ und der Code erscheinen erst, wenn das Schloss bestätigt hat. Umgekehrt gilt ein Entzug erst als „entzogen“, wenn auch er bestätigt ist. Eine Oberfläche, die nach dem Klick sofort „erteilt“ anzeigt, sähe nach Funktion aus, ohne dass der Handwerker vor der Tür etwas davon hätte.

Vom Auftrag bis zum Entzug

1. **Schloss dem Objekt zuordnen.** Unter Objekt > Technik > Schlösser holt immoGenio die Schlösser aus dem Nuki-Konto. Je Schloss werden die Tür (Haustür, Wohnungstür mit Einheit, Keller, Technikraum, Müllraum) und die Grundlage hinterlegt.
2. **Zugang im Vorgang vergeben.** In der Aufgabe oder der Übergabe wählt die Verwaltung Tür, Empfänger und Zeitfenster. Zur Wahl stehen nur Schlösser am Objekt des Vorgangs; ein Zugang gilt höchstens 14 Tage.
3. **Code weitergeben.** Nach der Bestätigung erscheint der Code und geht auf Wunsch per E-Mail an den Handwerker — mit Anschrift, Tür und Zeitfenster.
4. **Entzug beim Abschluss.** Ist die Aufgabe erledigt oder die Übergabe abgeschlossen, entzieht immoGenio den Zugang auf dem Schloss, auch wenn das Zeitfenster noch läuft. Spätestens mit dem Ende des Zeitfensters öffnet der Code ohnehin nicht mehr; das prüft das Schloss selbst. Nach Ablauf löscht immoGenio die Berechtigung auch auf dem Schloss, damit sie keinen der begrenzten Plätze belegt.

Beim Einzug eines neuen Mieters kommt ein Schritt hinzu: Alle Zugänge an seiner Wohnungstür werden entzogen, und die Zustimmung des Vormieters verliert ihre Wirkung.

Welche Geräte im Mehrparteienhaus

- **Wohnungstür, Keller, Technikraum:** ein Nuki Smart Lock mit Internetverbindung — eingebautes WLAN (Pro, Ultra, Go) oder Nuki Bridge — und für Codes ein Nuki Keypad
- 2. Nuki setzt einen Profil-Doppelzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion voraus; Halbzylinder werden nicht unterstützt.
- **Haustür mit Gegensprechanlage:** der Nuki Opener, der neben der Sprechstelle montiert wird. Er braucht für den Fernzugriff eine Bridge.

- **Türen im Fluchtweg:** Sie müssen sich von innen jederzeit ohne Schlüssel oder App öffnen lassen. Ein automatisches Verriegeln bei Nacht widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung (LG Frankfurt a. M., Urteil vom 12.05.2015 – 2-13 S 127/12). Nuki selbst schließt den Einsatz der Nuki Box an Brandschutz- und Fluchttüren aus.

immoGenio öffnet keine Tür aus der Ferne und stellt an den Schlössern nichts ein. Die Anbindung vergibt und entzieht ausschließlich Zugänge.

Beschluss und Zustimmung

In einer Wohnungseigentümergeinschaft gehört die Wohnungseingangstür zwingend zum Gemeinschaftseigentum (BGH, Urteil vom 25.10.2013 – V ZR 212/12); Haus-, Keller- und Technikraumtüren ohnehin. Die Nachrüstung mit einem digitalen Schloss ist eine bauliche Veränderung, über die die Gemeinschaft nach § 20 Abs. 1 WEG beschließt. Sinnvoll ist, im selben Beschluss festzuhalten, dass der mechanische Schlüssel weiter schließt und der Verwalter im Rahmen von Aufträgen zeitlich begrenzte Zugänge vergeben darf (§ 27 Abs. 2 WEG).

An der Tür einer vermieteten Wohnung kommt die Zustimmung des Mieters hinzu. Der Mieter hat an seiner Wohnung den alleinigen Besitz; ein Schlüssel, den der Vermieter ohne Zustimmung zurückbehält, ist unzulässig (OLG Celle, Urteil vom 01.11.2006 – 13 U 182/06). Auch mit Zustimmung setzt ein Zutritt einen konkreten Anlass und eine Ankündigung voraus (BGH, Urteil vom 04.06.2014 – VIII ZR 289/13).

immoGenio vergibt an einem Schloss erst Zugänge, wenn die Grundlage hinterlegt ist – Beschluss oder Auftrag des Eigentümers –, und an einer vermieteten Wohnungstür erst, wenn die Zustimmung des Mieters vermerkt ist. Das ersetzt keine Rechtsberatung, verhindert aber, dass ein Zugang ohne diese Klärung entsteht.

Datenschutz

Ein Schloss vermerkt, wann welcher Zugang benutzt wurde. Solche Einträge sind personenbezogene Daten (Art. 4 Nr. 1 DSGVO). Handwerker und Dienstleister sind darüber zu informieren (Art. 13 bzw. 14 DSGVO). Die Berliner Datenschutzbeauftragte hält die Protokollierung von Bewohnern nur mit freiwilliger Einwilligung und bei dauerhaft vorhandener Alternative ohne Protokoll für zulässig (Jahresbericht 2020, Kap. 9.3) – bei einem Nuki-Schloss bleibt diese Alternative der mechanische Schlüssel.

immoGenio speichert die Codes verschlüsselt und löscht einen Code, sobald der Zugang endet. Das Öffnungsprotokoll selbst führt Nuki im Konto der Verwaltung nach der eigenen Datenschutzerklärung.

Kosten und Vertrag

Nuki verlangt für bestimmte Einsatzfälle das Abo „Smart Hosting“ (laut Nuki 69 Euro je Schloss und Jahr), ausdrücklich für die Vermietung an Gäste. Ob es auch für Handwerker- und Übergabezugänge in der Langzeitvermietung gilt, klärt die Verwaltung mit Nuki. Verlangt Nuki das Abo, meldet immoGenio das beim Vergeben als „Abo bei Nuki nötig“, statt einen Fehler ohne Erklärung zu zeigen.

Grenzen

- **Keine Übernahme der Öffnungsprotokolle.** immoGenio zeigt, welche Zugänge vergeben, bestätigt und entzogen wurden, übernimmt aber nicht, wann ein Code benutzt wurde. Das Protokoll steht in Nuki Web.
- **Keine Fernöffnung, keine Einstellungen am Schloss.**
- **Nur Nuki.** Andere Anbieter sind nicht angebunden.
- **Webhooks nur mit eigenem OAuth-Zugang.** Mit einem API-Token kommt die Bestätigung über das regelmäßige Nachfragen.

Die Funktion im Überblick: [Schlosszugänge mit Nuki](#).

Verwandte Beiträge

- [Digitale Wohnungsübergabe auf dem Tablet: eIDAS-Signatur und Mängelfotos](#)
- [Offline-First auf der Baustelle: Übergabeprotokoll im Keller ohne Empfang](#)

Kontakt

Fragen zur Anbindung Ihrer Schlösser beantworten wir unter info@immogenio.de.

Nuki ist eine Marke der Nuki Home Solutions GmbH, Graz.