



## Regelmäßige Überprüfungen, Wartungen und Instandhaltungsmaßnahmen – Ihre Verantwortung als Immobilienverwaltung

Als Immobilienverwaltung tragen Sie eine wichtige Verantwortung für die Sicherheit und den Werterhalt der betreuten Immobilien. Im Rahmen der Verwalterbestellung obliegt es Ihnen, bestimmte Überprüfungen, Wartungen und Instandhaltungsmaßnahmen zu organisieren und sicherzustellen, dass die Immobilie den gesetzlichen Vorgaben sowie den Anforderungen der Versicherungen entspricht.

Dieses Infoblatt soll Sie dabei unterstützen, Ihre Aufgaben zu strukturieren und Nachweise im Versicherungsfall zu sichern.

### Praktische Hinweise für Ihre Absicherung



#### Keine Hausmeister?

Organisieren Sie regelmäßige Begehungen (z. B. durch externe Dienstleister oder Mitarbeiter), um potenzielle Schäden frühzeitig zu erkennen.



#### Keine Wartungsverträge?

Stellen Sie sicher, dass gesetzlich vorgeschriebene Wartungen und Prüfungen trotzdem durchgeführt werden. Notfalls können Einzelaufträge an Fachfirmen vergeben werden.



#### Versicherungsschutz sichern:

Klären Sie im Vorfeld mit Ihrer Versicherung oder Versicherungsmakler, welche Dokumentationen und Nachweise im Schadenfall notwendig sind (z. B. Wartungsprotokolle, Sichtprüfungsberichte).

# Ihre Pflichten im Überblick

## 1. Sichtprüfungen und Dokumentation

- Regelmäßige Begehungen zur visuellen Kontrolle von Gebäudeteilen und technischen Anlagen (z. B. Dach, Fassade, Leitungen).
- Mängel oder Schäden dokumentieren und an die Eigentümergemeinschaft oder zuständige Dienstleister weiterleiten.

## 2. Organisation von Wartungen und Überprüfungen

Die regelmäßige Überprüfung und Wartung technischer Anlagen in Gebäuden ist für Hausverwaltungen und Eigentümer rechtlich und organisatorisch verpflichtend, um Schäden vorzubeugen und im Versicherungsfall abgesichert zu sein. Stellen Sie sicher, dass die nachfolgenden zentralen Anlagen gemäß den grundlegenden Vorgaben und empfohlenen Intervallen regelmäßig gewartet werden:

### Hebeanlagen (Pumpen, Abwasserhebeanlagen)

- Mindestens jährliche Überprüfung auf Funktion und Dichtigkeit.
- Gemeinden oder Städte können lokal verpflichtende Wartungsregelungen für Hebeanlagen vorschreiben, abhängig von ihrer Lage (z. B. in Hochwassergebieten). Informieren Sie sich über die Vorgaben Ihrer Region.

### Öltanks

- Regelmäßige Kontrolle auf Schäden und Einhaltung gesetzlicher Vorschriften zur Lagerung.
- Die Prüfungspflicht variiert je nach Tankgröße und Bundesland.
- Anlagen über 10.000 Liter oder in Wasserschutzgebieten müssen in der Regel alle 5 Jahre geprüft werden. Kleinere Anlagen können längere Intervalle haben.

### Brandschutzeinrichtungen

- Rauchmelder sind in Wohngebäuden in allen Bundesländern Pflicht und müssen jährlich auf Funktion geprüft werden.
- Brandschutzanlagen wie Feuerlöscher sind ebenfalls jährlich zu inspizieren und alle zwei Jahre zu warten. Wartung durch Fachfirmen gemäß DIN-Vorgaben.

### Aufzüge

- Nach der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) sind regelmäßige Prüfungen durch eine zugelassene Überwachungsstelle (z. B. TÜV) vorgeschrieben.

## Andere Anlagen

- Für Heizungsanlagen gelten die Vorgaben der Heizungsanlagenverordnung (z. B. jährliche Wartung durch einen Fachbetrieb).
- Technische Geräte wie Lüftungsanlagen oder elektrische Anlagen sollten nach den Herstellerangaben gewartet werden, meist jährlich.

## 3. Nachweisführung und Archivierung

- Alle Wartungsverträge, Berichte und Protokolle aufbewahren, um im Schadenfall Nachweise gegenüber der Versicherung vorlegen zu können.
- Falls keine Wartungsverträge bestehen, alternative Maßnahmen wie regelmäßige Kontrollberichte (z. B. durch Begehungen) sicherstellen.

## 4. Meldepflicht bei Schäden

- Eigentümer und Nutzer regelmäßig darauf hinweisen, erkennbare Schäden oder Mängel unverzüglich zu melden.
- Schäden und Maßnahmen zur Behebung dokumentieren, insbesondere bei Elementarschäden (z. B. Wasser, Sturm).

### Vorsorge ist besser als Nachsorge

Regelmäßige Wartungen und Kontrollen verhindern nicht nur Schäden, sondern schützen auch vor Haftungsrisiken und Komplikationen im Schadenfall. Planen Sie diese Maßnahmen proaktiv ein, um sich selbst und die Eigentümergemeinschaft bestmöglich abzusichern.



### Unsere Empfehlung:

- Prüfen Sie die kommunalen Verordnungen und Satzungen Ihrer Stadt oder Gemeinde.
- Informieren Sie die Eigentümergemeinschaft über relevante regionale Vorgaben und deren Einhaltung.



### Für Rückfragen oder Unterstützung bei der Umsetzung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

- Telefon: 089 330075-0
- Mail: [info@incon-vm.de](mailto:info@incon-vm.de)