

# Wartungs- und Prüfintervalle.

*Was an Ihrer Immobilie wann geprüft werden  
muss – und auf welcher gesetzlichen Grundlage.*

## — VORWORT

# Was geprüft werden muss – *und warum.*

Eine Immobilie ist ein lebendiges System. Heizung, Aufzug, Brandschutz, Trinkwasser, Elektroanlagen, Spielplätze – viele Komponenten unterliegen klar geregelten Wartungs- und Prüfpflichten, die Eigentümer und Verwalter kennen müssen. Versäumnisse können nicht nur teuer werden – sie können bei Schäden persönliche Haftung auslösen.

Dieser Leitfaden gibt Ihnen einen kompakten Überblick über die wichtigsten Wartungs- und Prüfintervalle, gegliedert nach Bereichen. Jede Position enthält das empfohlene Intervall sowie die rechtliche Grundlage – Verordnung, Norm oder Gesetz.

## — WICHTIGER HINWEIS

Dieser Leitfaden gibt einen Überblick – er ersetzt keine individuelle Prüfung Ihrer konkreten Immobilie. Bauart, Nutzung und örtliche Vorschriften können abweichende Pflichten begründen. Im Zweifel: Sachverständigen oder Verwalter konsultieren.

## Inhalt

01	Heizung & Warmwasser	03
02	Aufzug & Fördertechnik	04
03	Brandschutz & Sicherheit	05
04	Trinkwasser & Hygiene	06
05	Elektro, Außenanlagen & weitere Pflichten	07

## – 01 / HEIZUNG &amp; WARMWASSER

# Heizung und Warmwasser.

Die Heizungsanlage ist die teuerste Einzelkomponente vieler Gebäude – und gleichzeitig die mit den meisten gesetzlichen Pflichten.

ANLAGE	INTERVALL	GRUNDLAGE
<b>Heizungsanlage – Wartung</b> Reinigung, Funktionsprüfung, Optimierung Brenner und Steuerung.	<b>Jährlich</b>	Empfehlung Hersteller / DIN 4755 / Versicherungsbedingungen Pflicht meist nicht gesetzlich, aber Voraussetzung für Gewährleistung und Versicherungsschutz.
<b>Heizungsoptimierung</b> Hydraulischer Abgleich, Pumpentausch bei Gebäuden ab 6 Wohneinheiten.	<b>Einmalig bis 30.09.2024 (rückwirkend)</b>	EnSimiMaV / GEG Pflicht für gasbeheizte Gebäude. Wer noch nicht umgesetzt hat: dringend nachholen.
<b>Schornsteinfeger – Kehrung &amp; Messung</b> Reinigung Abgasanlage, Messung Abgaswerte, Funktionsprüfung.	<b>1 – 3 × jährlich</b>	KÜO (Kehr- und Überprüfungsordnung) Intervall hängt von Brennstoffart und Anlagenalter ab. Bezirksschornsteinfeger setzt fest.
<b>Energieausweis</b> Bedarfs- oder Verbrauchsausweis für das Gesamtgebäude.	<b>Erneuerung alle 10 Jahre</b>	§ 80 GEG Pflicht bei Verkauf, Vermietung und Vorlage. Aushang in größeren Nicht-Wohngebäuden.
<b>Heizkostenverteiler – Ablesung</b> Ablesung Verbrauch für Heizkostenabrechnung; monatliche Verbrauchsinformation.	<b>Jährlich + monatliche Info</b>	Heizkostenverordnung (HeizkV) Seit 2022 Pflicht zur monatlichen Verbrauchsinformation bei fernablesbaren Geräten.
<b>Heizungsprüfung &amp; Inspektion (Großanlagen)</b> Energetische Inspektion bei Anlagen größerer Leistung.	<b>Alle 15 Jahre</b>	§ 60a GEG Pflicht für gas-/ölbetriebene Heizungen ab 15 Jahre Alter – Heizungs-Check durch Fachbetrieb.

## – PRAXIS-HINWEIS

Lassen Sie sich die Wartungsprotokolle digital aushändigen und prüfen Sie, ob alle Beanstandungen abgearbeitet wurden. Eine Wartung ohne Mängelbehebung ist im Schadensfall nichts wert.

# Aufzug und Fördertechnik.

Aufzüge sind überwachungsbedürftige Anlagen – die strengsten Prüfpflichten im Gebäude.

ANLAGE	INTERVALL	GRUNDLAGE
<b>Aufzug – Wartung</b> Inspektion, Schmierung, Funktionsprüfung durch Fachbetrieb.	<b>Quartalsweise (4 × jährlich)</b>	BetrSichV / Wartungsvertrag Genaue Intervalle ergeben sich aus dem Wartungsvertrag – Standard sind quartalsweise Wartungen.
<b>Hauptprüfung durch ZÜS</b> Umfassende Prüfung durch Zugelassene Überwachungsstelle (TÜV, DEKRA o. ä.).	<b>Alle 2 Jahre</b>	§ 16 BetrSichV Pflichtprüfung. Ohne aktuelle Prüfplakette darf der Aufzug nicht betrieben werden.
<b>Zwischenprüfung</b> Sicherheitsprüfung zwischen den Hauptprüfungen.	<b>Alle 2 Jahre (versetzt)</b>	§ 16 BetrSichV So entsteht ein durchgängiger Prüfrhythmus von einem Jahr.
<b>Notruf-Funktionsprüfung</b> Zwei-Wege-Sprechverbindung zur ständig besetzten Stelle.	<b>Mindestens alle 3 Tage</b>	TRBS 2181 / EN 81-28 Automatische Prüfung muss durch das System erfolgen – Vertrag mit Notrufzentrale obligatorisch.
<b>Personenbefreiung</b> Schulung und Einweisung der Befreiungsbefugten.	<b>Jährlich</b>	BetrSichV / DGUV V 17 Mindestens eine geschulte Person muss befreiungsbefugt sein.
<b>Treppenlift / Plattformlift</b> Wartung, sicherheitstechnische Prüfung.	<b>Wartung jährlich, ZÜS-Prüfung alle 2 Jahre</b>	BetrSichV / DIN EN 81-40 / 81-41 Auch Behindertenaufzüge unterliegen der Prüfpflicht.

## – PRAXIS-HINWEIS

Die Aufzugswartung ist häufig Quelle von Mehrkosten durch Sondervergütungen. Lassen Sie als Beirat den Wartungsvertrag jährlich prüfen – gerade Vollwartungsverträge enthalten oft Klauseln, die Standardreparaturen separat berechnen.

# Brandschutz und Sicherheit.

Brandschutz ist Lebensschutz – und einer der häufigsten Streitpunkte zwischen Verwaltung, Feuerwehr und Bauamt.

ANLAGE	INTERVALL	GRUNDLAGE
<b>Rauchwarnmelder</b> Funktionsprüfung in Wohnungen – durch Eigentümer oder Dienstleister.	<i>Jährlich</i>	§ 44 NBau0 (NDS) / DIN 14676 Pflicht in fast allen Bundesländern. Verantwortung meist beim Eigentümer, in Niedersachsen beim Mieter.
<b>Feuerlöscher</b> Sachkundige Prüfung, Druckprüfung, Austausch alter Geräte.	<i>Alle 2 Jahre</i>	DIN 14406-4 / ASR A2.2 In Wohngebäuden meist nicht zwingend; in Tiefgaragen und Gewerbeflächen Pflicht.
<b>Brandschutztüren – Funktionsprüfung</b> Schließvorgang, Dichtungen, Rauchabschluss.	<i>Jährlich</i>	DIN 14677 / Landesbauordnung Tür muss selbsttätig schließen. Verkeilen ist eine der häufigsten Brandschutzverstöße.
<b>Brandmeldeanlage (BMA)</b> Fachprüfung durch Sachkundigen.	<i>Alle 3 Monate (Sicht), jährlich (umfassend)</i>	DIN 14675 / DIN VDE 0833-1 Bei aufgeschalteten BMA gelten zusätzliche Vorgaben der Feuerwehr.
<b>Sicherheitsbeleuchtung &amp; Notausgangsschilder</b> Funktionsprüfung in Treppenhäusern, Tiefgaragen, Gewerbeflächen.	<i>Monatlich Sicht, jährlich Funktion</i>	DIN VDE 0108 / ASR A3.4 Pflicht bei Tiefgaragen, größeren Gemeinschaftsräumen und Gewerbeobjekten.
<b>Rettungswege &amp; Fluchtwegsicherung</b> Freihaltung Treppenhaus, Kennzeichnung, Türen.	<i>Laufende Kontrolle</i>	Landesbauordnung / Brandschutzkonzept Treppenhaus muss frei von Möbeln und Lagerung sein. Häufiger Streit mit Bewohnern.

# Trinkwasser und Hygiene.

Die Trinkwasserverordnung ist eine der wenigen Vorschriften, deren Verletzung direkt strafrechtliche Konsequenzen haben kann.

ANLAGE	INTERVALL	GRUNDLAGE
<b>Legionellenprüfung</b> Beprobung Warmwasser bei Großanlagen mit zentraler Erwärmung.	<b>Alle 3 Jahre</b>	§ 14b TrinkwV Pflicht für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten mit zentraler Warmwasseranlage > 400 l oder > 3 l Rohrleitung.
<b>Trinkwasser-Installation –            Inspektion</b> Sichtkontrolle, Funktionsprüfung Sicherheitsarmaturen.	<b>Jährlich (empfohlen)</b>	VDI 6023 / DIN EN 806-5 Keine direkte Pflicht, aber Sorgfaltsmaßstab. Versicherungen verlangen oft den Nachweis.
<b>Wasserzähler</b> Eichgültigkeit muss vorliegen.	<b>Alle 6 Jahre Austausch            (Kaltwasser)</b>	Mess- und Eichgesetz (MessEG) Warmwasserzähler haben 5 Jahre Eichfrist. Abrechnung mit ungeeichten Zählern unzulässig.
<b>Stagnationsspülung</b> Spülung wenig genutzter Leitungen, etwa nach Leerstand.	<b>Alle 72 Stunden bei            Stagnation</b>	VDI 6023 Bei Leerstand oder Saisonimmobilien kritisch – automatische Spülung empfohlen.
<b>Rückflussverhinderer            (Systemtrenner)</b> Sicherung gegen Rücksaugen aus Heizkreislauf, Garten, Gewerbe.	<b>Jährlich</b>	DIN EN 1717 Pflicht bei Heizung, Hauswasseranschluss Garten, Gewerbeanschluss.
<b>Hauswasserstation / Druckminderer</b> Funktionsprüfung, Filterreinigung.	<b>Jährlich</b>	DIN 1988-200 Verschmutzte Filter führen zu Druckabfall und Geräten-Schäden in den Wohnungen.

## – ACHTUNG HAFTUNG

Bei festgestellten Legionellen-Werten über dem Maßnahmewert (100 KBE/100 ml) ist der Eigentümer zu unverzüglicher Information der Bewohner und des Gesundheitsamts verpflichtet. Versäumnisse können strafrechtlich relevant sein.

# Elektro, Außenanlagen *und mehr.*

Was sonst noch geprüft werden muss – vom Spielplatz über den Blitzschutz bis zum Garagentor.

ANLAGE	INTERVALL	GRUNDLAGE
<b>Elektroanlage Allgemeinbereich</b> Treppenhaus, Keller, Tiefgarage, Außenbeleuchtung.	<b>Alle 4 Jahre</b>	DIN VDE 0105-100 / DGUV V3 E-Check durch zugelassene Elektrofachkraft. Versicherungsbedingung in vielen Tarifen.
<b>Blitzschutzanlage</b> Sicht-, Funktions- und Messtechnische Prüfung.	<b>Alle 1 – 4 Jahre (je Schutzklasse)</b>	DIN EN 62305 Pflicht bei vorhandener Anlage. Ohne Anlage ggf. Versicherungsausschluss bei Blitzschäden.
<b>Garagentore (elektrisch)</b> Sicherheitseinrichtungen, Quetschschutz, Notentriegelung.	<b>Jährlich</b>	ASR A1.7 / DIN EN 13241 Pflicht bei kraftbetätigten Toren. Klassischer Schwachpunkt in Tiefgaragen.
<b>Spielplatzgeräte (Gemeinschaft)</b> Operative Inspektion, Hauptinspektion durch Sachkundigen.	<b>Wöchentlich Sicht, jährlich Hauptinspektion</b>	DIN EN 1176-7 Verkehrssicherungspflicht. Eigentümer haftet bei Unfällen für Versäumnisse.
<b>Bäume – Verkehrssicherheitsprüfung</b> Sichtkontrolle, eingehende Untersuchung bei Auffälligkeiten.	<b>2 × jährlich (belaubt + unbelaubt)</b>	FLL-Baumkontrollrichtlinie / Verkehrssicherungspflicht Häufigster Streitpunkt nach Sturmschäden. Dokumentation entscheidend.
<b>Dachrinnen &amp; Fallrohre</b> Reinigung, Sichtprüfung Dachhaut, Schornsteinkopf.	<b>1 – 2 × jährlich</b>	Verkehrssicherung / Empfehlung Vor allem im Herbst. Verstopfte Rinnen sind häufige Ursache von Wasserschäden.
<b>Wartung Haustechnik (Lüftung, Klima)</b> Filterwechsel, Funktionsprüfung Lüftungsanlagen.	<b>Halbjährlich – jährlich</b>	VDI 6022 / Herstellervorgaben Insbesondere in Tiefgaragen und Treppenhäusern mit mechanischer Entrauchung.

---

— SCHLUSS

## Wartung ist *Vorsorge.*

Die hier gelisteten Intervalle sind nicht bürokratische Schikane — sie sind das, was zwischen einem ordentlich geführten Gebäude und einem haftungsträchtigen Risikofaktor steht. Wer als Eigentümer oder Beirat den Überblick behält, schützt nicht nur die Substanz, sondern auch sich selbst.

Eine gute Verwaltung führt eine vollständige Wartungs- und Prüfübersicht für jede Immobilie, dokumentiert lückenlos und erinnert proaktiv an fällige Termine. Wenn das in Ihrer Verwaltung nicht der Standard ist, ist es ein klares Qualitätssignal — in beide Richtungen.

Bei spezifischen Fragen zu Ihrer Immobilie oder einer konkreten Anlage helfen wir gerne weiter — auch wenn Sie nicht (oder noch nicht) Mandant von uns sind.

— SPRECHEN SIE MIT UNS

### RAVN

Arnswaldtstraße 10 · 30159 Hannover  
kontakt@ravn-iv.de · ravn-iv.de

Wir prüfen für Sie gerne, ob alle Pflichten an Ihrer Immobilie erfüllt sind — vertraulich und ohne weitere Verpflichtung.



RAVN-IV.DE