

WARTUNG

Wartungsverträge nach VDMA 24186 für die WEG: Aufzug, Heizung, Tor und Brandschutzklappen rechtssicher gestalten

Welche Wartungsverträge in der WEG zwingend sind, was die VDMA 24186 als Branchenstandard regelt und worauf bei Aufzug, Heizung

AUTOR

immoGenio

VERÖFFENTLICHT

23. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Rechtlicher Rahmen: Verkehrssicherung, BetrSichV und
Wartungspflicht
- 02 VDMA 24186 als Branchenstandard für Leistungsumfänge
- 03 Konkrete Anlagen: Aufzug, Heizung, Tor und Brandschutzklappen
- 04 Vertragsklauseln: Reaktionszeiten, SLA, Ersatzteile,
Kündigungsfristen
- 05 Dokumentationspflicht und Schnittstelle zur Belegprüfung
- 06 Take-aways

SAMSTAGNACHMITTAG, 15:42 UHR. EINE BEWOHNERIN MELDET AUS DEM STEHENGEBLIEBENEN Aufzug, dass die Notruftaste zwar funktioniert, am anderen Ende der Leitung aber niemand abnimmt. Der Verwalter prüft die Vertragsablage und stellt fest: Der Wartungsvertrag mit dem ursprünglichen Aufzugsbauer endete vor sieben Monaten, ein Folgevertrag wurde nie unterschrieben. Die Notrufweiterleitung läuft technisch noch, der Service-Dienst hat den Anschluss aber abgeklemmt, weil keine offene Vertragsbeziehung besteht. Die Feuerwehr befreit die Bewohnerin nach 70 Minuten. Am Montagmorgen liegt eine Anwaltsmahnung im Briefkasten.

Solche Szenarien sind kein hypothetischer Stoff für Verwalterseminare, sondern jährlicher Standardfall in Gerichtsakten zur Verkehrssicherungspflicht. Sie zeigen, warum Wartungsverträge mehr sind als ein routinemäßiger Kostenpunkt in der Jahresabrechnung. Wer für eine Wohnungseigentümergeinschaft Aufzüge, Heizzentralen, Tore und Brandschutzklappen betreibt, muss aus einem Gemisch von Verordnungen, technischen Regeln und privatrechtlichen Verträgen einen konsistenten Wartungsplan ableiten. Dieser Beitrag ordnet die Pflichtenlage, erklärt die Rolle der VDMA 24186 als Leistungskatalog und zeigt, welche Klauseln einen tragfähigen Wartungsvertrag ausmachen.

Rechtlicher Rahmen: Verkehrssicherung, BetrSichV und Wartungspflicht

Die Wartungspflicht der WEG hat zwei rechtliche Wurzeln. Erstens die allgemeine Verkehrssicherungspflicht aus § 823 BGB: Wer eine Gefahrenquelle eröffnet oder unterhält, muss zumutbare Vorkehrungen treffen, damit Dritte keinen Schaden nehmen. Trägerin der Pflicht ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), wahrgenommen wird sie nach § 27 WEG durch den Verwalter. Zweitens das öffentlich-rechtliche Arbeitsschutz- und Anlagensicherheitsrecht, allen voran die Betriebssicherheitsverordnung. § 14 BetrSichV verlangt für überwachungsbedürftige Anlagen eine Prüfung durch eine zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS); flankierend fordert § 10 BetrSichV regelmäßige Instandhaltung nach dem Stand der Technik.

Aus zivilrechtlicher Sicht beauftragt die GdWE einen Wartungsbetrieb auf Grundlage eines Werkvertrags nach §§ 631 ff. BGB. Der Wartungsbetrieb schuldet einen konkreten Leistungserfolg, etwa die Funktionsfähigkeit der Anlage nach Durchführung definierter Prüfschritte. Verletzt der Verwalter seine Pflicht, einen geeigneten Wartungsvertrag zu schließen oder zu überwachen, haftet er der Gemeinschaft auf Schadensersatz nach § 280 BGB, insbesondere für Folgeschäden aus Anlagenausfällen, Bußgelder oder Schmerzensgeldforderungen verletzter Nutzer. Die Verkehrssicherungspflicht der Hausverwaltung deckt damit nicht nur Streupflicht und Baumkontrolle ab, sondern auch den gesamten haustechnischen Betrieb.

Die reine Übertragung auf einen Dienstleister entlastet den Verwalter nicht vollständig. Er bleibt zur Auswahl-, Instruktions- und Überwachungssorgfalt verpflichtet. Praktisch heißt das: Er muss einen fachlich geeigneten Betrieb wählen, ihm die Anlagendokumentation zugänglich machen und sich regelmäßig vergewissern, dass die vereinbarten Leistungen tatsächlich erbracht werden.

VDMA 24186 als Branchenstandard für Leistungsumfänge

Wer einen Wartungsvertrag prüft, stößt früher oder später auf die Bezeichnung „VDMA 24186“. Es handelt sich um eine Reihe technischer Regeln des Verbands Deutscher Maschinen- und Anlagenbau, die Leistungsumfänge für die Wartung technischer Anlagen in Gebäuden katalogartig beschreiben. Die Reihe ist in mehrere Teile gegliedert: Teil 1 (lufttechnische Anlagen), Teil 2 (Heizungs- und Kälteanlagen), Teil 3 (Heizkesselanlagen), Teil 4 (Sanitärtechnik und Trinkwasser), Teil 5 (Elektrotechnik) und Teil 6 (Mess-, Steuer- und Regelungstechnik).

Die VDMA 24186 ist keine Rechtsnorm. Sie wird aber regelmäßig als „anerkannte Regel der Technik“ herangezogen und in Verträgen als verbindlicher Leistungskatalog vereinbart. Das hat zwei Vorteile: Erstens werden Tätigkeiten messbar; jedes Pflichtenheft beschreibt einzelne Inspektions-, Wartungs- und ggf. Reinigungsschritte mit Häufigkeit. Zweitens dient die Norm als objektiver Maßstab für die Frage, ob der Wartungsbetrieb seine werkvertragliche Leistung „mangelfrei“ erbracht hat. Ein Bezug wie „Leistungen nach VDMA 24186 Teil 2, Anlagenkategorie Heizungswasser, jährliche Wartung gemäß Anhang A“ ersetzt seitenlange Aufzählungen und schafft eine belastbare Prüfgrundlage für die spätere Belegprüfung.

Daneben gibt es weitere relevante Standards, etwa die AMEV-Empfehlung „Wartung 2022“, die DIN 31051 (Grundlagen der Instandhaltung) und die DIN EN 13306 (Instandhaltungsbegriffe). Für Aufzüge tritt die TRBS 3121 hinzu, für Brandschutzanlagen die DIN 14675 und für Tore die DIN EN 12635. Die VDMA 24186 wirkt als gemeinsame Klammer, weil sie die einzelnen Gewerke in vergleichbarer Tiefe abbildet.

Konkrete Anlagen: Aufzug, Heizung, Tor und Brandschutzklappen

Vier Anlagentypen prägen den Wartungsalltag der meisten Wohnanlagen. Für jeden gilt eine eigene Vorschriftenlage.

Aufzugsanlagen sind nach Anhang 2 Abschnitt 2 BetrSichV überwachungsbedürftig. Sie unterliegen einer wiederkehrenden Prüfung durch eine ZÜS, in der Regel im Zwei-Jahres-Rhythmus bei Hauptprüfung und einmal jährlich als Zwischenprüfung. Ergänzend kon-

kretisiert die TRBS 3121 die Prüfung von Aufzugsanlagen und beschreibt den Stand der Technik für Notruf, Steuerung, Bremssystem und Fangvorrichtung. Pflicht ist ein zertifizierter Notrufdienst mit ständiger Erreichbarkeit und Befreiungseinsatz innerhalb von 30 Minuten. Der Wartungsbetrieb muss Mängelmeldungen der ZÜS innerhalb der gesetzten Frist abarbeiten und protokollieren.

Heizungsanlagen unterliegen mehreren Regelwerken parallel. Die 1. BImSchV verlangt eine wiederkehrende Messung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger, deren Intervalle und Grenzwerte sich nach Anlagentyp und Alter richten. Die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) regelt die hoheitlichen Pflichten des Schornsteinfegers an Abgasanlagen und Feuerstätten. Daneben besteht eine privatrechtliche Wartungspflicht des Eigentümers auf Grundlage der Herstellervorgaben; die VDMA 24186 Teil 2 und Teil 3 beschreibt die Inhalte. Für Wärmepumpen, Pelletkessel und Brennwertgeräte gelten differenzierte Wartungsumfänge, die im Vertrag eindeutig festzuhalten sind.

Kraftbetätigte Tore in Tiefgaragen und Hofeinfahrten fallen unter die DIN EN 13241 sowie die DIN EN 12635. Letztere verlangt eine Wartung mindestens einmal jährlich durch einen sachkundigen Betrieb. Die Prüfung umfasst Funktion der Schließkantensicherung, Kraftbegrenzung, Notentriegelung und mechanische Komponenten. Bei Toren mit Personendurchgangsfunktion gilt zudem die DGUV Information 208-022, die personenbezogene Sicherheitsanforderungen konkretisiert.

Brandschutzklappen und Entrauchungsanlagen verlangen ein eigenes Regime. Die Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR) verweist auf die DIN 18017 (Lüftung fensterloser Räume) und die DIN EN 15650 (Brandschutzklappen). Praktisch sind Brandschutzklappen halbjährlich auf Funktion zu prüfen; in der Regel reicht eine jährliche Hauptprüfung mit einer Zwischenkontrolle, wenn die Klappe in eine zugelassene Brandfallsteuerung eingebunden ist. Hinzu treten landesrechtliche Prüfverordnungen (PrüfVO der Länder), die für bauordnungsrechtlich notwendige Sicherheitsanlagen die Prüfung durch staatlich anerkannte Sachverständige verlangen.

Die Anlagen unterscheiden sich nicht nur in den Intervallen, sondern auch in den Konsequenzen einer Pflichtverletzung. Ein Aufzugsstillstand erzeugt sofort spürbaren Druck. Eine seit Jahren ungeprüfte Brandschutzklappe fällt erst auf, wenn sie im Ernstfall versagt; dann allerdings mit erheblichen versicherungsrechtlichen Folgen für die GdWE.

Vertragsklauseln: Reaktionszeiten, SLA, Ersatzteile, Kündigungsfristen

Ein Wartungsvertrag wird aus einer rechtssicheren Klauselstruktur ein Steuerungsinstrument. Zentrale Bausteine sind:

- **Leistungsumfang.** Konkreter Bezug auf VDMA 24186, ergänzt um anlagespezifische Normen (TRBS 3121, DIN EN 13241, DIN 14677 für Brandschutzklappen). Erfasste Anlagenpositionen mit Typenbezeichnung und Standort als Anlage zum Vertrag.
- **Wartungsintervall.** Halbjährlich, jährlich oder gestaffelt nach Komponenten. Erkennbar getrennt von gesetzlichen Prüfungen, die nicht Bestandteil der Wartung sind.
- **Reaktionszeiten und Servicelevel.** Differenzierung nach Stör- und Notfall: bei Aufzügen mit Personenbefreiung typischerweise 30 Minuten, bei sonstigen Anlagenstörungen 4 bis 24 Stunden, bei nicht sicherheitsrelevanten Mängeln zwei Werktage. Festschreibung des Geltungsbereichs (24/7, Werktage, Wochenende).
- **Ersatzteile.** Klare Trennung zwischen Pauschal-, Vollwartungs- und Inspektionsvertrag. Im Inspektionsvertrag sind Ersatzteile separat zu vergüten; im Vollwartungsvertrag deckt die Pauschale den Austausch ab, regelmäßig mit Ausschlussliste (Vandalismus, Wasser- oder Brandschäden, Bauteile außerhalb der wirtschaftlichen Reparaturschwelle).
- **Preisanpassung.** Indexbindung an die Tariflöhne des Metall- oder Elektrohandwerks ist branchenüblich. Automatische Erhöhungen sollten auf eine jährliche Anpassung und einen Höchstprozentsatz begrenzt werden.
- **Dokumentation und Übergabe.** Der Auftragnehmer übergibt nach jedem Einsatz ein Wartungsprotokoll mit Mängelliste, Empfehlung und Befund. Bei Vertragsende sind alle elektronischen Wartungsdaten, Zugangscodes und Service-Tools herauszugeben (§ 667 BGB analog).
- **Laufzeit und Kündigung.** Für Wohnungseigentümergeinschaften empfiehlt sich eine Laufzeit von zwei bis vier Jahren mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres. Längere automatische Verlängerungsklauseln sind nach § 309 Nr. 9 BGB problematisch und für die GdWE oft unangemessen.
- **Haftung.** Die Haftung des Wartungsbetriebs darf für Personenschäden nicht ausgeschlossen werden. Sachschadensbegrenzungen sind in AGB nur in den Grenzen der §§ 305 ff. BGB wirksam.

Bei der vertraglichen Verzahnung lohnt ein Blick in das Werkvertragsrecht nach §§ 631 ff. BGB. Die Wartungsleistung wird in Teilakzepten je Einsatz abgenommen; die Schlussabnahme entsteht regelmäßig nicht. Genau hier liegt das Risiko, weil Mängelansprüche nach § 634a BGB ihre Verjährung ohne förmliche Abnahme nicht beginnen.

Dokumentationspflicht und Schnittstelle zur Belegprüfung

Wartungsdokumentation ist mehr als Aktenpflege. Sie ist der Nachweis, dass die GdWE ihre Verkehrssicherungspflicht erfüllt hat. Im Schadensfall fragt das Gericht nach drei Dingen: Welche Anlage war betroffen? Welche Wartung war vereinbart? Wann wurde sie

zuletzt durchgeführt? Wer keinen lückenlosen Protokollnachweis vorlegt, gilt im Zweifel als pflichtwidrig.

Folgende Unterlagen gehören zu jeder Anlage in die Verwalterakte: Wartungsvertrag mit Anhängen, jährliche Prüfberichte der ZÜS, Wartungsprotokolle inklusive Mängelhistorie, Schornsteinfegerbescheide, Versicherungsnachweise des Auftragnehmers, Anlagenbuch oder digitales Anlagenkataster. Für Aufzüge ist zusätzlich der Notrufdienstvertrag mit Erreichbarkeitsnachweis aufzubewahren. Für Heizungsanlagen kommen Emissionsmessprotokolle nach 1. BImSchV und die Wartungseinträge des Schornsteinfegers nach KÜO hinzu.

Diese Dokumente sind die Grundlage der Belegprüfung. Das Belegprüfungsrecht nach § 18 Abs. 4 WEG erlaubt es jedem Eigentümer, in die Wartungsunterlagen Einsicht zu nehmen. In der Praxis erweist sich diese Einsicht als der häufigste Ausgangspunkt für Streit über Verwalterleistungen. Verwalter, die ihre Wartungshistorie strukturiert vorlegen können, gewinnen den Vertrauensvorschuss; wer Protokolle nur fragmentarisch vorhalten kann, lädt zu Beschlussanfechtungen ein. Eine digitale, durchsuchbare Ablage je Anlage und Jahr ist deutlich praktikabler als ein Stapel Papierkopien.

Eine sinnvolle Erweiterung der reinen Pflichtdokumentation ist die systematische Auswertung der Wartungsprotokolle. Wer Mängelhinweise und Bauteilzustände konsequent erfasst, kann typische Verschleißbilder erkennen, bevor sie zum Ausfall führen. Wie sich daraus auch ohne kostspielige Sensorik ein präventiver Steuerungsansatz ableiten lässt, zeigt der Beitrag Predictive Maintenance ohne IoT-Hype.

Take-aways

- Wartungsverträge sind das Bindeglied zwischen Verkehrssicherungspflicht (§ 823 BGB), Betriebssicherheitsverordnung (§ 14 BetrSichV) und Werkvertragsrecht (§§ 631 ff. BGB).
- Die VDMA 24186 ist keine Norm, aber als Leistungskatalog der etablierte Maßstab für Wartung von Heizung, Lüftung und MSR.
- Aufzüge folgen TRBS 3121, Heizungen 1. BImSchV und KÜO, Tore DIN EN 13241/12635, Brandschutzklappen MLAR und DIN EN 15650.
- Reaktionszeiten, Ersatzteilregelung, Indexklausel und Kündigungsfrist sind die vier vertraglichen Stellschrauben.
- Lückenlose Dokumentation entscheidet im Streit über Belegprüfung und Haftung; eine digitale Ablage je Anlage ist Standard, kein Komfort.
- Verwalter haften nach § 280 BGB für Auswahl, Instruktion und Überwachung des Wartungsbetriebs.

Fragen zu Wartungsverträgen und VDMA 24186? Erreichbar unter info@immogenio.de.