

Wartung/Wartungsvertrag

Überblick

In der Praxis werden Wartungsverträge mit den Herstellerfirmen einer Anlage abgeschlossen. Dies ist sinnvoll, wenn die Herstellerfirma vergleichbare Leistungen und Kosten anbietet. Schließt der Verwalter zu einem späteren Zeitpunkt einen Wartungsvertrag ab, muss er drei Angebote einholen. Diese sollte er mit dem Beirat besprechen. Wie immer muss er wirtschaftlich und im Sinne der Gemeinschaft handeln.

1 Wer darf Wartungsverträge abschließen?

Enthält der **Verwaltervertrag** nicht eine eindeutige Regelung zum Abschluss von Wartungsverträgen, so ist der Verwalter nicht dazu berechtigt. Er benötigt in diesem Fall zum Abschluss eines solchen Vertrages den **Beschluss** der Gemeinschaft. Auch den Umfang (z.B. Standardwartung oder Vollunterhalt bei Aufzügen) und die Dauer des Vertrages sollte er beschließen lassen. Es stellt sich immer die Frage, welcher Wartungsvertrag zur ordnungsgemäßen **Instandhaltung oder Instandsetzung** gehört. Als Beispiel sei hier die Wartung von Fenstern erwähnt. Ob die Gemeinschaft hier zustimmt, ist fraglich. Im Gegensatz wird sie die Wartung der Heizung als Selbstverständlichkeit ansehen.

Gemeinschaft befragen

Der Verwalter sollte, um sich abzusichern, ganz einfach die Gemeinschaft befragen und nach ihrem Willen handeln. Nur in Notfällen wird man ihm die Entscheidung überlassen.

Oftmals bieten Firmen besondere Konditionen beim Abschluss von Wartungsverträgen über 10 oder 20 Jahre an. Für einen kaufmännisch denkenden Verwalter ein verlockendes Angebot. Er kann dies aber nicht entscheiden, wenn er nicht ausdrücklich von der Gemeinschaft dazu bevollmächtigt ist.

2 Versicherungsrechtliche Aspekte beim Abschluss von Wartungsverträgen

Der Abschluss von Wartungsverträgen dient nicht nur der Erhaltung der Anlagen, sondern hat auch oft versicherungsrechtliche Hintergründe, wenn die Versicherungen im Schadensfall den Nachweis des ordnungsgemäßen Zustandes fordert. Auch für den Verwalter sind Wartungsverträge sehr interessant. In den Punkten Kontrolle, Überwachung und Verkehrssicherungspflicht kann er sich als Kaufmann, der in vielen handwerklichen und technischen Bereichen interessiert aber nicht ausgebildet ist, durch das Urteil von Fachleuten absichern. Der Verwalter erhält ein Wartungsprotokoll, welches anstehende Arbeiten ausweist. Zusammen mit den Begehungsprotokollen ergibt sich ein runder Nachweis der Verwalterpflichtenerfüllung.

3 Zeitpunkt der Wartung

Die Wartungen sollten im Übrigen bei Heizungen vor dem Besuch des Kaminfegers oder bei Aufzügen vor der TÜV Kontrolle erledigt werden. Die Anlagen müssten sich dann in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden und die Prüfungen dürften keine Mängel aufweisen. Beispiele: Wartung der Feuerlöscher, Brandschutzanlage, Aufzüge, Heizung, Antenne, Telefonanlage, Schwimmbadtechnik, automatische Türöffnungssysteme, Wasseraufbereitungsanlage, Entlüftungsanlagen, Hebebühne bei Doppelstockgaragen, kraftbetriebenen Türen und Tore, Dächer, Kamine, Fenster, Solaranlagen.