Hallasch Aufzüge



ENTSCHEIDUNGSPAKET

Checkliste für den Wechsel Ihres Aufzug-Wartungsanbieters

Für Hausverwaltungen, Beiräte und Eigentümer, die ihren Wartungsvertrag prüfen und den Anbieterwechsel fundiert für die Eigentümerversammlung vorbereiten.

So nutzen Sie diese Checkliste

Die Checkliste führt Sie in fünf Schritten vom Ist-Stand zur Beschlussvorlage. Haken Sie ab, was bereits erledigt ist, und notieren Sie offene Punkte. Sie müssen nicht alles auf einmal klären: Schon die ersten beiden Teile zeigen Ihnen klar, ob sich ein Wechsel für Ihre Eigentümergemeinschaft lohnt.

1 **Bestandsaufnahme: Wo stehen Sie heute?** Seite 2

2 **Vergleichskriterien: Was soll ein neues Angebot leisten?** Seite 3

3 **Wichtige Vertragspunkte im Detail** Seite 4

4 **Tagesordnung und Beschlussvorbereitung für die WEG** Seite 5

5 **Tipps für einen reibungslosen Anbieterwechsel** Seite 6

1 Bestandsaufnahme: Wo stehen Sie heute?

- [ ] **Wartungsvertrag liegt vollständig vor** (inkl. aller Anlagen, Leistungsverzeichnis, Zusatzvereinbarungen und AGB)
- [ ] **Vertragskonditionen erfasst:** Vertragsbeginn, Erstlaufzeit, Verlängerungsklausel, Kündigungsfrist und Laufzeitende sind notiert
- [ ] **Anlagendaten zusammengetragen:** Anzahl der Aufzüge, Hersteller, Modell/Typ, Baujahr, Anzahl der Haltestellen, Standort
- [ ] **Jahreskosten der letzten 2–3 Jahre erfasst:** Wartungsgebühr, Reparaturen, Ersatzteile, ZÜS-Prüfgebühren, Notruf- und Befreiungskosten
- [ ] **Prüfberichte vorliegen:** Die letzten Prüfberichte der zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS) sowie Liste offener Mängel liegen vor
- [ ] **Störungshistorie dokumentiert:** Wie oft gab es Störungen, wie schnell war der Techniker vor Ort, wie gut war die Kommunikation?
- [ ] **Feedback gesammelt:** Beschwerden und Rückmeldungen von Bewohnern, Hausmeistern oder dem Beirat sind strukturiert erfasst
- [ ] **Notrufsystem & Netzabschaltung geklärt:** Typ des Notrufgeräts erfasst – inklusive Prüfung im Hinblick auf die 2G-Netzabschaltung (bis 2028)
- [ ] **Eigentumsverhältnis Notrufgerät geklärt:** Ist das Notrufgerät Eigentum der Gemeinschaft oder vom aktuellen Anbieter gemietet/geleast?

Offene Punkte / Notizen

2 Vergleichskriterien: Was soll ein neues Angebot leisten?

Legen Sie jedes Angebot direkt neben Ihren aktuellen Vertrag und tragen Sie die Werte ein.

Kriterium	Aktueller Anbieter	Angebot A	Angebot B
Wartungsumfang Prüfintervall, enthaltene Arbeiten, Verschleißteile & Reparaturen inklusive?			
Gesamtkosten Jahresgesamtkosten, Wertsicherung/ Preisanpassung, Zusatzkosten für Ersatzteile & Prüfungen			
Reaktionszeiten Verbindliche Reaktionszeit bei Personeneinschluss (24/7) vs. Standard-Störungen im Alltag			
Ansprechpartner Feste Ansprechpartner mit direkter Durchwahl statt anonymer Hotline, Vertretungsregelung			
Regionalität Nähe von Standort/Lager & Monteuren, Reaktionsgeschwindigkeit vor Ort			
ZÜS & Admin Wer koordiniert Haupt-/ Zwischenprüfungen und Fristen? Sind ZÜS-Kosten im Pauschalpreis?			
Notrufsystem Betreuung Notrufleitzentrale, Übertragungsgerät (Kauf/Miete), Notrufkosten gesamt			
Laufzeit & Kündigung Feste Laufzeit, automatische Verlängerungszeiträume, Kündigungsfrist			

3 Wichtige Vertragspunkte im Detail

Diese Punkte sollten Sie sowohl im bestehenden Vertrag als auch in jedem Neuangebot kritisch prüfen:

- ☐ **Laufzeit & Verlängerung:** Wann endet der Vertrag genau und um wie viele Jahre verlängert er sich automatisch, wenn nicht gekündigt wird?
- ☐ **Kündigungsfrist & Form:** Bis wann muss die Kündigung eingehen und welche Form ist vorgeschrieben (z. B. Schriftform per Einschreiben)?
- ☐ **Leistungsumfang & Intervall:** Welche Fristen/Rhythmen sind vereinbart? Gibt es ein transparentes Leistungsverzeichnis?
- ☐ **Verschleißteile & Reparaturen:** Was deckt die Wartungspauschale ab, was wird separat nach Zeit und Material berechnet?
- ☐ **ZÜS-Prüfungen & Messungen:** Sind Organisation, Begleitung sowie die Kosten für Haupt-/Zwischenprüfungen und Isolationsmessungen enthalten?
- ☐ **Preisgleitklausel:** Wie und in welchem Rahmen dürfen Preise angepasst werden? Gibt es Obergrenzen?
- ☐ **24/7-Personenbefreiung & Reaktionszeiten:** Gibt es vertraglich garantierte Eintreffzeiten bei Personeneinschlüssen und regulären Störungen?
- ☐ **Notrufleitzentrale & Notrufgerät:** Wer stellt das Notrufgerät, wer übernimmt die Aufschaltung und welche Folgekosten entstehen bei Anbieterwechsel?
- ☐ **Übergabe & Dokumentation:** Verpflichtet sich der neue Anbieter zur vollständigen Übernahme der Historie (Prüfbuch, Anlagenunterlagen, Schlüssel)?

Offene Punkte / Notizen

4 Tagesordnung und Beschlussvorbereitung für die WEG

- [ ] **Termine prüfen:** Termin der nächsten Eigentümerversammlung und Einladungsfrist prüfen (nach § 24 Abs. 4 WEG in der Regel mindestens 3 Wochen vorher).
- [ ] **Tagesordnungspunkt (TOP) formulieren:** Den Punkt konkret und eindeutig benennen, z. B.: *„Beschlussfassung über die Kündigung des bestehenden Aufzug-Wartungsvertrags und den Abschluss eines neuen Wartungsvertrags“*.
- [ ] **Vergleichsmatrix erstellen:** Eine übersichtliche Gegenüberstellung auf 1–2 Seiten vorbereiten (Kosten/Jahr, Laufzeiten, wesentliche Leistungsunterschiede).
- [ ] **Unterlagen der Einladung beilegen:** Angebote und Vergleichsmatrix direkt mit der Einladung versenden, damit alle Eigentümer ausreichend Zeit zur Prüfung haben.
- [ ] **Fragen der Eigentümer antizipieren:** Antworten vorbereiten auf: *Warum wechseln wir? Was sparen/gewinnen wir? Gibt es Ausfallzeiten beim Wechsel?*
- [ ] **Beschlussantrag rechtssicher formulieren.**

Beispielformulierung für den Beschlussantrag

(Bitte vor der Verwendung im konkreten Einzelfall rechtlich prüfen lassen)

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den bestehenden Wartungsvertrag für die Aufzugsanlagen [Adresse / Anlagen-Nummer] zum nächstmöglichen Zeitpunkt fristgerecht zu kündigen.

Gleichzeitig beschließt die Eigentümergemeinschaft den Abschluss eines neuen Wartungsvertrags mit der Firma **[Name des neuen Anbieters]** auf Grundlage des Angebots vom **[Datum]** zu einer jährlichen Wartungsvergütung von **[Betrag] € netto/brutto**.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die Kündigung des Altvertrags auszusprechen sowie den neuen Wartungsvertrag im Namen der Eigentümergemeinschaft zu unterzeichnen.“

5 Tipps für einen reibungslosen Anbieterwechsel

- [ ] **Kündigung rechtssicher versenden:** Kündigung fristgerecht per Einschreiben mit Rückschein versenden und eine schriftliche Bestätigung des Altanbieters anfordern.
- [ ] **Nahtlosen Übergang sichern:** Den Starttermin des neuen Vertrags exakt auf den Tag nach Ablauf des Altvertrags legen.
- [ ] **Anlagenunterlagen & Schlüssel übergeben:** Prüfbuch, Wartungshistorie, technische Dokumente sowie Maschinenraum- und Schaltschrank-Schlüssel vom bisherigen Anbieter anfordern bzw. an den neuen Dienstleister übergeben.
- [ ] **Bestandsaufnahme vereinbaren:** Einen gemeinsamen Antrittstermin mit dem neuen Techniker zur technischen Erstaufnahme der Anlage durchführen.
- [ ] **ZÜS-Fristen abgleichen:** Anstehende Prüftermine der zugelassenen Überwachungsstelle abgleichen, damit keine gesetzlichen Fristen versäumt werden.
- [ ] **Notruf umstellen:** Die reibungslose Aufschaltung des Notrufsystems auf die neue Notrufleitzentrale terminieren und testen.
- [ ] **Bewohner informieren:** Aushang im Gebäude anbringen mit neuen Kontaktdaten für Störungsmeldungen und Notfälle.
- [ ] **Qualitäts-Check nach 3 bis 6 Monaten:** Erreichbarkeit, Reaktionszeiten und Abrechnungen des neuen Anbieters kurz überprüfen.

Sie möchten Ihren Vertrag prüfen lassen oder suchen ein Vergleichsangebot?

Senden Sie uns Ihren aktuellen Wartungsvertrag oder die Eckdaten Ihrer Anlage einfach per E-Mail zu. Wir analysieren Kündigungsfristen, Leistungen sowie Einsparpotenziale ganz unverbindlich und kostenfrei für Sie.

Siegfried Hallasch Aufzüge GmbH & Co. KG
Bußmatten 3 · 77815 Bühl
Standorte in Bühl & Sandhausen

Telefon Bühl: 07223 94 73-0
Telefon Rhein-Neckar: 06224 160 36 80
E-Mail: mail@hallaschaufzuege.de
Web: www.hallaschaufzuege.de

Rechtlicher Hinweis: Diese Checkliste dient der Orientierung und ersten Vorbereitung. Sie ersetzt keine juristische Einzelfallberatung.