0841 / 99 47 06 15
immobilien-concierge-leibbrand.de

# Leerstehendes Haus im Winter

Checkliste gegen Frost-, Wasser- und Einbruchschäden · Stand November 2026

| | |
|---|---|
| Objekt / Adresse | |
| Leer seit / bis | |
| Ansprechpartner vor Ort, Telefon | |
| Versicherer, Vertragsnummer | |
| Gewählter Weg | ☐ beheizt, jemand sieht in der Nähe nach<br>☐ beheizt, mit Fernüberwachung<br>☐ Wasser und Heizung winterfest gemacht (entleert) |

## 1 Vor dem Winter · Einmal im Herbst, bevor der erste Frost kommt.

| | PUNKT | ERLEDIGT AM |
|---|---|---|
| ☐ | **Versicherungsbedingungen nachlesen**<br>Im Abschnitt „Sicherheitsvorschriften“ oder „Obliegenheiten“ steht, was bei Leerstand und in der kalten Jahreszeit verlangt wird. Klären Sie mit Ihrem Versicherer, ob Sie den Leerstand melden müssen. [1] | |
| ☐ | **Entscheiden: heizen oder entleeren**<br>Für den Winter gibt es zwei Wege. Erster Weg: Das Haus bleibt beheizt, auch alle Räume mit Wasserleitungen, und jemand sieht regelmäßig nach, ob die Heizung läuft. Zweiter Weg: Ein Fachbetrieb macht Wasser und Heizung winterfest. Das Wasser wird abgesperrt, alle Leitungen werden entleert und bleiben leer, die Heizung wird entleert oder mit Frostschutz gefüllt. Steht das Haus ganz leer, verlangen die Musterbedingungen der Versicherer das Entleeren ohnehin, auch wenn geheizt wird. Ihr eigener Vertrag kann davon abweichen. Die genauen Regeln stehen im Ratgeber-Abschnitt „Heizen oder entleeren: Was Ihre Versicherung erwartet“. [1, 3] | |
| ☐ | **Heizung und Wasserinstallation prüfen lassen**<br>Ein Fachbetrieb sieht sich Heizung und Leitungen vor dem Winter an. Und: Reicht der Vorrat an Öl oder Pellets bis zum Frühjahr? [2] | |
| ☐ | **Außenwasserhähne absperren und entleeren**<br>Dazu Gartenschläuche, Regentonnen, Pumpen und Bewässerungscomputer leeren und frostfrei lagern. [2, 3] | |
| ☐ | **Gefährdete Leitungen schützen**<br>Leitungen in Keller, Garage, Dachboden und Außenwänden frieren zuerst. Freiliegende Rohre dämmen oder vom Fachbetrieb eine Rohrbegleitheizung einbauen lassen. [2, 3] | |
| ☐ | **Hauptabsperrhahn kennen**<br>Wo ist er, lässt er sich drehen? Im Notfall muss jemand das Wasser schnell abstellen können. | |
| ☐ | **Strom eingeschaltet lassen**<br>Heizung und Umwälzpumpe brauchen Strom. Wer den Hauptschalter umlegt, schaltet damit auch die Heizung ab. | |
| ☐ | **Dachrinnen und Abflüsse frei machen**<br>Laub entfernen, damit Schmelzwasser ablaufen kann. | |

| | PUNKT | ERLEDIGT AM |
|---|---|---|
| ☐ | **Post umleiten**<br>Nachsendeauftrag einrichten oder jemanden beauftragen, der den Briefkasten regelmäßig leert. Ein voller Briefkasten zeigt jedem, dass niemand da ist. [7] | |
| ☐ | **Räum- und Streupflicht regeln**<br>Auch vor einem leeren Haus muss der Gehweg geräumt und gestreut werden. Sprechen Sie das am besten mit einem Nachbarn ab oder beauftragen Sie einen Winterdienst, bevor der erste Schnee fällt. Verantwortlich bleiben Sie als Eigentümer. [5, 6] | |
| ☐ | **Schlüssel bei einer erreichbaren Person**<br>Nie draußen verstecken. Jemand in der Nähe muss im Notfall hinein können. [7] | |

## 2 Richtig heizen · Wenn das Haus beheizt bleibt.

| | PUNKT | ERLEDIGT AM |
|---|---|---|
| ☐ | **Alle Räume mit Wasserleitungen heizen**<br>Auch Gäste-WC, Keller, Abstellraum und selten genutzte Zimmer. Ein kalter Raum mit Leitung genügt für einen Rohrbruch. [2] | |
| ☐ | **Die Frostschutzstellung reicht nicht**<br>Das Schneeflocken-Symbol am Thermostat schützt nur den Heizkörper selbst, nicht die Leitungen in Wand und Boden. [2, 3] | |
| ☐ | **Ventile bei Dauerfrost nie ganz schließen**<br>Ein ganz geschlossener Heizkörper kann bei anhaltendem Frost selbst einfrieren. [2] | |
| ☐ | **Einen Heizungsausfall rechtzeitig bemerken**<br>Fällt die Heizung bei Frost aus, bleiben nur wenige Tage, bis Leitungen einfrieren. Entweder sieht jemand in den Abständen aus der Tabelle unten nach, oder ein Temperaturfühler mit Fernmeldung warnt, sobald es im Haus kälter wird. [3] | |
| ☐ | **Etwas Wärme auch gegen Schimmel**<br>Kalte Luft nimmt wenig Feuchtigkeit auf. Selten genutzte Räume deshalb leicht beheizen und die Türen zu kühleren Räumen geschlossen halten. [8] | |

## 3 Bei jeder Kontrolle · Bei jedem Besuch, festhalten im Kontrollprotokoll (Abschnitt 5).

| | PUNKT |
|---|---|
| ☐ | **Läuft die Heizung?**<br>Sind die Räume warm, zeigt die Anlage eine Störung, reicht der Brennstoff? [3] |
| ☐ | **Wasser prüfen**<br>Flecken, Tropfen, Pfützen? Den Zählerstand notieren und beim nächsten Mal vergleichen. Dreht sich der Zähler, obwohl alles zu ist, läuft irgendwo Wasser. |
| ☐ | **Fenster und Türen geschlossen**<br>Ein gekipptes Fenster ist für Einbrecher ein offenes Fenster, und durch die Ritze zieht Frost ins Haus. [7] |
| ☐ | **Feuchtigkeit und Schimmel**<br>Ecken, Außenwände, Keller ansehen. Die Luftfeuchte sollte zwischen 40 und 60 Prozent liegen, ein einfaches Hygrometer genügt. Kurz stoßlüften mit ganz geöffnetem Fenster, nicht kippen. [9] |
| ☐ | **Bewohnt wirken lassen**<br>Briefkasten leeren, Werbung entfernen. Zeitschaltuhren für Licht oder Rollläden helfen. [7] |
| ☐ | **Nach Sturm, Schnee oder strengem Frost**<br>Dach, Dachrinne, Fassade und Grundstück von außen ansehen. Schäden sofort melden und dokumentieren. |

## 4 Wie oft nachsehen bei Frost?

| | | |
|---|---|---|
| Leichter Frost | −2 bis −5 °C | **alle 3 Tage** |
| Mäßiger Frost | −5 bis −10 °C | **alle 2 Tage** |
| Strenger Frost | unter −10 °C | **täglich** |

Richtwerte des Instituts für Schadenverhütung für beheizte, normal gedämmte Gebäude [3]. Wer nicht in der Nähe wohnt, lässt das Haus winterfest machen oder überwacht die Raumtemperatur aus der Ferne.

## 5 Kontrollprotokoll

| DATUM | UHRZEIT | RAUM-TEMP. °C | LUFT-FEUCHTE % | HEIZUNG OK | WASSER OK | FENSTER/ TÜREN OK | BEMERKUNG | KÜRZEL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

## 6 Notizen


QUELLEN

1. GDV: Musterbedingungen Wohngebäudeversicherung VGB 2022, A 20 und A 21
2. Die Versicherer (GDV): Wasserschaden durch Frost, 01/2026
3. IFS: Wintercheck für wasserführende Leitungen
4. Haus & Grund: Frostschäden in nicht ständig genutzten Häusern
5. Stadt Ingolstadt: Verordnung vom 16.08.2021, § 10
6. Ingolstädter Kommunalbetriebe: Winterdienst
7. Polizeiliche Kriminalprävention: Broschüre „Sicher wohnen“
8. Umweltbundesamt: Richtig heizen
9. Umweltbundesamt: Richtig lüften



Stand November 2026. Versicherungsverträge und Satzungen können abweichen oder sich ändern; maßgeblich sind Ihr eigener Vertrag und die jeweils gültige Verordnung. Keine Versicherungs- oder Rechtsberatung.