

Wartung und Pflege

Vorwort

Türen sind bewährte und qualitativ hochwertige Produkte, die den Anforderungen des Bauproduktionsgesetzes sowie der Bauproduktenrichtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften entsprechen.

Der Hersteller übernimmt für die gelieferten Produkte und deren vertragsgemäßen Einbau im Rahmen der vertragliche Vereinbarung die Gewährleistung.

Zur nachhaltigen Sicherung der Gebrauchstauglichkeit und Werterhaltung, als auch zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden sowie zur Absicherung einer Haftung gegenüber Dritten ist auch während des Gewährleistungszeitraumes eine fachgerechte Wartung und Pflege erforderlich, die nicht in die Gewährleistungsverpflichtung eingeschlossen ist. Bereits mit der Teilabnahme einer Leistung beginnt die Verpflichtung zur Wartung und Instandhaltung durch den Nutzer bzw. Auftraggeber.

Grundlage hierfür ist die Benutzerinformation, die aus Produktinformation, Bedienungsanleitung und Wartungsanleitung besteht. Es empfiehlt sich, diese dem Auftraggeber nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Arbeiten mit dem Abschlussprotokollen/Abnahmeprotokollen zu übergeben.

Definitionen

Wartung:

Unter Wartung versteht man alle Maßnahmen und Verfahren, die der Instandhaltung von Bauprodukten (hier Türen) dienen:

- Aufrechterhaltung der Funktionalität
- Gewährleistung von zugesicherten Eigenschaften
- Gewährleistung einer langen Lebensdauer
- Vermeidung von aufwendigen Reparaturarbeiten

Maßnahmen und Verfahren:

- Schmieren von Beschlägen (säure- und harzfreie Öle, Fette, ggf. Graphit)
- nachstellen von Beschlägen (zum Beispiel Bänder, Bodendichtungen, Türschließer)
- Austauschen von Verschleißteilen (zum Beispiel Dichtungen, Dämpfungsprofile, Lager)
- Nachziehen von gelockerten Befestigungsschrauben
- Austauschen von defekten/beschädigten Dichtungen/Dichtlippen, Dämpfungsprofile
- technisch notwendige Reinigungen (zum Beispiel Reinigung von Entwässerungsöffnungen, Fälzen und Dichtungen)

Hinweis:

Wartungsfreie Beschläge (zum Beispiel Bänder mit Kunststoff-Gleitlagern) dürfen nicht geschmiert werden.

Pflege

Unter Pflege versteht man folgende Maßnahmen:

- Reinigen von Türen, Beschlägen, Dichtungen, Fälze etc.
- ggf. Ausbessern von kleinen Oberflächenfehlern/-schäden
- im Außenbereich ggf. Renovierungsbeschichtungen

Gewährleistung

Nach VOB Teil B (Ausgabe Dezember 2000) DIN 1961 § 13 Gewährleistung, bedeutet Gewährleistung die Übernahme der Gewähr des Auftragnehmers, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme die vertraglich zugesicherten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert und die Tauglichkeit aufheben oder mindern (vgl. Kapitel 23 VOB und BGB, Punkt 23.6 Gewährleistung).

Die Gewährleistung umfasst folgende Punkte:

- die ordnungsgemäße Lieferung
- die fachgerechte Montage der vertraglich festgelegten Leistungen

Funktionsbeeinträchtigungen oder Verschleiß an Teilen der Leistung, die im Rahmen der normalen und fachgerechten Nutzung üblicherweise entstehen, sind von den vertraglichen und gesetzlichen Gewährleistungsverpflichtungen nicht abgedeckt. Auch nicht eingeschlossen sind Schäden, die auf Fehlgebrauch, nicht bestimmungsgemäße Produktnutzung und Reparaturversuche durch Dritte zurückzuführen sind.

Instandhaltung

Die Musterbauanordnung (MBO) kommentiert die Instandhaltung wie folgt: „Unter ordnungsgemäßer Instandhaltung im Sinne von § 3 Abs. 2 sind diejenigen Maßnahmen zu verstehen, die notwendig sind, um den Sollzustand einer baulichen Anlage kontinuierlich zu erhalten.“ Auch nach DIN 31051 „Instandhaltung; Begriffe und Maßnahmen“ sind unter Instandhaltung alle Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes baulicher An-

lagen zu verstehen. Damit sind Begriffe wie „Wartung“ und „Inspektion“, in die Forderung nach einer ordnungsgemäßen Instandhaltung mit einbezogen.

Produkthaftung

Der Hersteller bzw. Lieferant unterliegt hinsichtlich der vertragskonform bereitgestellten Produkte der Haftungsspflicht gemäß Produkthaftungsgesetz. Ein Haftungsanspruch entfällt, wenn Personen- oder Sachschäden auf einen Fehlgebrauch sowie nicht erfolgte Produktwartung bzw. Nichtbeachtung der Benutzerinformationen zurückzuführen sind. Hieraus ist ersichtlich, wie wichtig es ist, eine entsprechende Benutzerinformation auszuhändigen und diese Aushändigung zu dokumentieren.

Der Auftraggeber des Herstellers trägt Sorge dafür, dass die Nutzer die Benutzungsinformation erhalten. Eine Missachtung der in der Benutzerinformationen vorgegebenen Hinweise und Gebrauchsinformationen kann zum Ausschluss der Produkthaftpflicht führen.

Gesetzliche Vorgaben

Zur nachhaltigen Sicherung der Gebrauchstauglichkeit, Werterhaltung sowie der ggf. zugesicherten Eigenschaften von Funktionstüren (= Türen mit zugesicherten Eigenschaften wie zum Beispiel Feuer-, Rauch-, Schall- und Wärmeschutz, Einbruchschutz etc.) ist eine fachgerechte Wartung und Pflege erforderlich. Da die Landesbauordnung vom Bauherrn/Betreiber eines Bauproduktes zur Sicherung der Gebrauchstauglichkeit eine ordnungsgemäße Instandhaltung fordern (Musterbauordnung § 3, Abs. 2) beginnt ab vollzogener Abnahme eines Bauproduktes/Teilabnahme einer Bauleistung die Verpflichtung zur Instandhaltung (Wartung und Pflege) durch den Bauherrn/Betreiber.

Zitat aus Musterbauordnung: *„Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessener Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.“*

Auf Grund seiner Gewährleistungspflicht ist eine Auftragnehmer nicht für die Instandhaltung seiner Leistung während der Dauer der Gewährleistung (2 Jahre nach VOB, 5 Jahre nach BGB) verpflichtet, sondern für die Mängelfreiheit zum Zeitpunkt der Abnahme/Teilabnahme (vgl. auch Kapitel 23 VOB

und BGB). Dies bedeutet, dass entweder der Bauherr selbst die notwendigen Maßnahmen durchführt oder er andere (Hausverwalter, Hausmeister) damit beauftragt. Für Funktionstüren, die dem Personenschutz

(Feuer-, Rauchschutz) dienen, wird dringend empfohlen, Wartungsverträge mit Sachkundigen von Fachbetrieben abzuschließen (siehe Wartungsvertrag).

Sicherheitsrelevante Türen, wie Rauchschutz- und Feuerschutztüren, sollten durch Sachkundige von Fachbetrieben gewartet werden (siehe Wartungsvertrag). Dies insbesondere dann, wenn es sich um komplizierte Schließeinrichtungen, wie beispielsweise selbstverriegelnde Schlösser, Schließfolgeregelungen, Fluchttüren etc. handelt.

Wartungsvertrag

Ein Großteil der Türenhersteller bzw. -vertreiber bieten Wartungsverträge für ihre Produkte an. Bei Abschluss eines solchen Vertrages überträgt der Auftraggeber die Verpflichtung zur Wartung an Dritte (in der Regel Hersteller). Dies empfiehlt sich insbesondere für Funktionstüren wie Feuer- und Rauchschutztüren.

Wartungsintervall

Eine allgemeingültige Aussage über den Zyklus der durchzuführenden Wartungsarbeiten lässt sich nur schwer treffen. Die Häufigkeit der Wartung hängt von Nutzungs- und Pflegegewohnheiten, Umwelteinflüssen, Gebäudelage und -form etc. ab.

Alle beweglichen Teile (Beschläge) sind in der Regel vom jeweiligen Hersteller im Werk vorbehandelt. Die Wartung sollte (wenn von Seiten der Hersteller keine andere Empfehlung/Vorschrift vorliegt) mindestens einmal jährlich erfolgen.

Soweit für bestimmte Funktionstüren eigene Wartungsanleitungen vorliegen, zum Beispiel elektrisch betriebenen (kraftbetätigte) Türen, sind die dort genannten Vorgaben vorrangig zu erfüllen.

Bei Feuer- und Rauchschutztüren sind eigene Wartungsanleitungen vorgeschrieben. Falls diese nicht mit den Türen oder den Lieferpapieren übergeben werden, sollten sie vom Hersteller angefordert werden.

Bei selbstschließenden Türen gelten Anforderungen nach ZH 1/494 „Richtlinien für kraftbetätigte Fenster, Türen und Tore“.

Pflegeintervalle

Die Pflegeintervalle sind in der Regel abhängig

- von den ästhetischen Bedürfnissen des Bauherrn/Betreibers
- bei Außenbeschichtungen von der verwendeten Oberflächenbeschichtung

- von der Belastung der Oberflächen durch Umwelteinflüsse

Renovierungsbeschichtungen können unter ungünstigen Umständen bereits nach zwei Jahren erforderlich sein (Außentüren in stark bewitterter Lage [Süd-West] mit Lasurbeschichtung).

Reinigen

Beim Reinigen von verschmutzten Teilen ist stets auf das vorliegende Material (Holz, Aluminium, Stahl, Kunststoff) zu achten. Die Reinigungsmittel sind entsprechend der Verträglichkeit mit diesen Materialien bzw. deren Oberflächenbeschichtungen auszuwählen. Grundsätzlich sollten keine Scheuermittel, schleifende Reinigungsmittel, Stahlwolle oder ähnliches verwendet werden. Beim Säubern von Kunststoff-Oberflächen ist von Nitro-Verdünnung, Benzin etc. unbedingt abzusehen. In der Regel können Verschmutzungen mit einem trockenen Tuch abgewischt bzw. durch Abwaschen mit Wasser oder verdünnter Spülmittellösung (handelsübliche Geschirrspülmittel) beseitigt werden. Einige Hersteller bieten ihren Kunden (Handwerker, Monteure) für ihre Produkte Pflegesets (reinigungs- und Pflegemittel) an.

Verpflichtung des Auftragnehmers

Es ist Aufgabe des Auftragnehmers, die am Objekt Beteiligten (Architekt, Bauleitung/Bauleiter, Unternehmen/Fachunternehmen, Übernehmer, Nutzer) rechtzeitig, spätestens bei der Abnahme oder Teilabnahme bzw. Übergabe, in geeigneter Weise über die notwendigen Werterhaltungsarbeiten zu informieren. Die Durchführung dieser Information ist im Abnahme- bzw. Übergabeprotokoll zu vermerken.

Beschichtungen im Außenbereich

Beschichtungen von Türen, die der direkten Bewitterung (Temperatur, Wasser, UV-Licht) ausgesetzt sind, unterliegen einer besonderen Belastung. Sie sollten spätestens alle fünf Jahre erneuert werden. Besonders stark belastete Türelemente an der Wetterseite (Süd/West) besser in einem kürzeren Intervall von 2 bis 3 Jahren, insbesondere dann, wenn es sich um Produkte aus Holz handelt. Anderenfalls führt dies bei nicht ausreichend pigmentierten Deckschichten zur Vergrauung und möglicherweise zur Verfaulung der Holzteile.

Hinweis:

Den Wartungshinweisen und -empfehlungen der Hersteller der einzelnen Tür-Komponenten ist stets vorrangig Folge zu leisten.