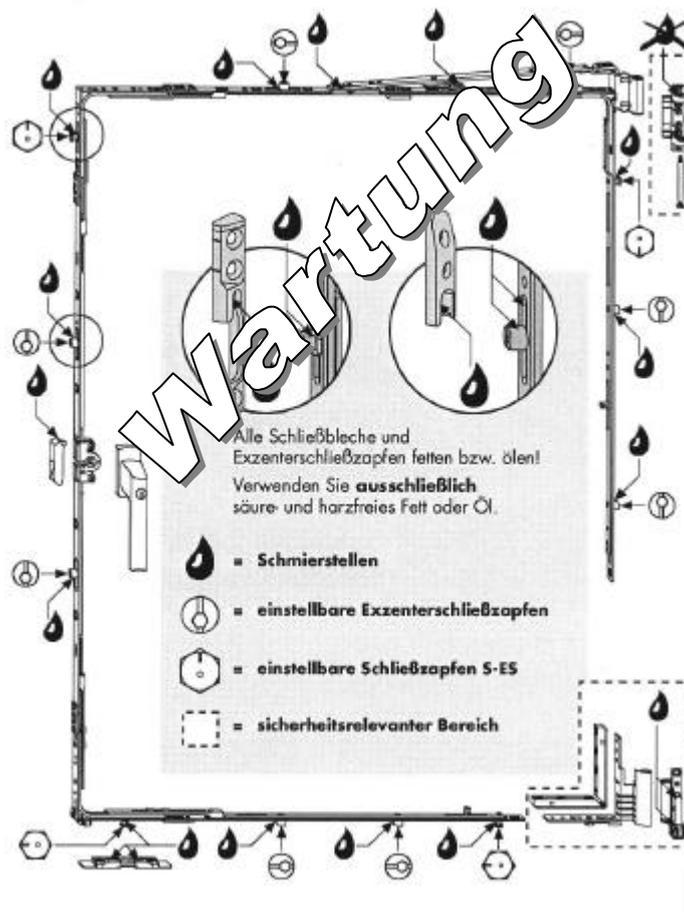


Fachinformation des Fachverbands des Tischlerhandwerks NRW

tischler**nrw**

Fachverband des
Tischlerhandwerks NRW
Kreuzstraße 108 - 110,
44137 Dortmund,
Tel.: 02 31 / 91 20 10-0
Fax: 91 20 10 - 51



Wartungsvertrag für Fenster u. Türen

Erläuterung

Während die regelmäßige Wartung von Heizungsanlagen, Aufzügen, Autos und anderen technischen Einrichtungen und Geräten zu einer Selbstverständlichkeit geworden ist, verhalten sich Bauherrinnen und Bauherren bei der Wartung von Fenstern und Türen noch sehr zurückhaltend. Dabei hat die Bundesregierung bereits 1988 in ihrem Bauschadensbericht Folgendes festgestellt:

„Inzwischen ist eine Tatsache deutlich erkennbar: der weitaus größte Teil aller Schäden an Bauten resultiert aus mangelhafter oder Unterlassener Instandhaltung, Wartung, Pflege und Instandsetzung.“

Inzwischen ist die Instandhaltung auch zu einem festen Bestandteil des Baurechts in Deutschland geworden. So heißt es in § 3 Abs. 2 der Landesbauordnungen aller Bundesländer wörtlich:

„Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.“

Was unter ordnungsgemäßer Instandhaltung zu verstehen ist, darüber gibt der Kommentar zur Musterbauordnung (MBO) Auskunft:

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

Fenster und Türen sind dazu da, um geöffnet oder geschlossen zu werden. Dabei werden Metallteile miteinander und gegeneinander bewegt. Kräfte durch Eigengewicht und Bedienung werden wirksam. Welche Massen dabei bewegt werden, merkt man erst beim Aus- oder Einhängen eines Flügels. 30 bis 50 kg gehören zum Standard. Flügelgewichte von 80 bis 100 kg und mehr sind jedoch bei größeren Abmessungen und schweren Glasscheiben oder Füllungen (z.B. wegen Schallschutz oder Einbruchhemmung) keine Seltenheit. So ist es verständlich, dass es im Laufe der Zeit selbst bei hochwertigen Beschlägen zu Verschleißerscheinungen kommen kann, die die Funktion beeinträchtigen oder sogar zu Unfällen führen können. Durch Witterungseinflüsse sind Fenster und Außentüren ebenfalls einer starken Beanspruchung ausgesetzt, die mittel- und langfristig Schäden an den Oberflächen, Glasabdichtungen und Anschlussfugen verursachen können.

Werden solche Verschleißerscheinungen und Schäden nicht rechtzeitig erkannt und behoben, sind kostenaufwändige Reparaturen bis hin zum Austausch ganzer Elemente die Folge.

Um dies zu vermeiden, empfehlen wir Ihnen, Ihren Kunden einen Wartungsvertrag nach beiliegendem Muster anzubieten. Dieser besteht aus folgenden Teilen:

1. Im **Wartungsvertrag für Fenster und Türen** werden die Einzelheiten zum Wartungsumfang, der Vergütung und weitere rechtliche Grundlagen geregelt.
2. In der **Anlage 1 zum Wartungsvertrag für Fenster und Türen** werden die Wartungsintervalle sowie die Maßnahmen für die sicherheitsrelevante Instandhaltung und Instandsetzung und die allgemeine Instandhaltung und Instandsetzung vereinbart.
3. Die **Anlage 2 zum Wartungsvertrag für Fenster und Türen** dient als Wartungsprotokoll zum Nachweis für durchgeführte sicherheitsrelevante und allgemeine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.

Auch für Fenster und Türen gilt: „Vorbeugen ist besser (und billiger) als Heilen“!

WARTUNGSVERTRAG

Zwischen

(Auftraggeber)

und

(Auftragnehmer)

wird dieser Wartungsvertrag geschlossen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Der Wartungsvertrag umfaßt die Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster-und/oder Türelemente in dem ... (Objektbezeichnung).

§ 2

Wartungsumfang

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten werden (Intervall entsprechend Anlage 1 zum Wartungsvertrag) durchgeführt. Sie umfassen die Leistungen entsprechend der Anlage 1 Nr. 2, Anlage 2 zu diesem Wartungsvertrag.

§ 3

Entgelt

Für die in Anlage 1 zu § 2 dieses Vertrages vereinbarten Leistungen beträgt das.....Entgelt€, zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Wartungspauschale ist zu bezahlen, bis spätestens Die Kalkulation der Wartungspauschale basiert auf derzeit gültigen Tarifverträgen und Lieferpreisen. Soweit diese sich wesentlich verändern (wobei als erheblich eine Veränderung von mehr als 5 % gilt), ist der Auftragnehmer gem. § 315 BGB berechtigt durch Erklärung gegenüber dem Auftraggeber, die Wartungspauschale anzugleichen.

§ 4

Auftragseinholung

Für alle über den Wartungsumfang gem. § 2 (samt Anlagen) zu erbringenden Leistungen holt der Auftragnehmer einen gesonderten Auftrag des Auftraggebers ein, dessen Durchführung auch gesondert berechnet wird.

§ 5

Vereinbarung von Wartungsterminen

Spätestens vor Beginn der Wartung kündigt der Auftragnehmer dem Auftraggeber den Zeitpunkt des Wartungsbeginns und die Dauer der Wartung an. Der Auftraggeber sorgt dafür, daß der Auftragnehmer das Objekt ungehindert zum Zweck der Wartung betreten kann und die Wartung nicht behindert wird. Die Wartungstermine sind abzusprechen. Die Kosten einer etwa vergeblichen Anfahrt gehen zu Lasten des Auftraggebers.

§ 6

Hersteller/Monteur oder Drittfirma als Wartungsfirma

- 1) Soweit der Hersteller oder Fensterbauer als Wartungsfirma in einem Neubau oder bei einem nachträglichem Neueinbau der Fenster als Wartungsfirma tätig wird, erfolgt die Wartung, wie in diesem Vertrag vereinbart, unabhängig von geltenden Gewährleistungspflichten, neben diesen.
- 2) Soweit der Hersteller oder der Fensterbauer nachträglich mit der Wartung eines Altbestandes beauftragt wird, erfolgt die erste Wartung nach Aufwand und die folgenden nach den Regelungen dieses Vertrages.
- 3) Soweit eine andere Firma als der Hersteller und der Fensterbauer bei einem Neubau oder bei einem neu eingebauten Fenster die Wartung übernimmt, erfolgt die erste Wartung nach Aufwand und alle folgenden Wartungen nach den Bestimmungen dieses Vertrages samt Anlagen.
- 4) Soweit eine andere Firma als der Hersteller und/oder der Fensterbauer die Wartung von Altbeständen übernimmt, erfolgt die erste Wartung nach gesonderter Kalkulation oder nach Aufwand (dies nach der Wahl der Wartungsfirma), weil über den konkreten Zustand der Fenster Informationen erst noch eingeholt werden müssen.

§ 7

Haftung

- 1) Der Auftragnehmer führt die Wartungsarbeiten fachgerecht und sorgfältig durch, entsprechend einem bei jeder Wartung aufzunehmenden und vom Auftraggeber oder dessen Beauftragten abzuzeichnenden Wartungsprotokolls.
- 2) Für die in diesem Wartungsprotokoll aufgeführten Tätigkeiten übernimmt der Auftragnehmer die Gewähr, insbesondere die Pflicht zur Nachbesserung für den Fall, daß seine Leistung nachweislich mangelhaft wäre.
- 3) Der Auftragnehmer zeigt, sofern Gewährleistungsfristen anderen gegen über fortbestehen, dem Auftraggeber sofort Mängel an, die der Gewährleistung Dritter unterliegen.

§ 8 **Vertragsende**

Der Vertrag wird für die Dauer vonbeginnend amgeschlossen. Er verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn er nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

§ 9 **Wirksamkeit der Bestimmungen, Schriftformklausel, Gerichtsstandsvereinbarung**

- 1) Sollen einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt diejenige wirksame Bestimmung, die dem Sinn und insbesondere wirtschaftlichem - Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.
- 2) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.
- 3).....Soweit gesetzlich zulässig, wird für Streitigkeiten aus diesem Vertrag, ein schließlich etwaiger Streitigkeiten über die Wirksamkeit dieses Vertrages und unabhängig von dem Streitwert als Gerichtsstand das Landgerichtvereinbart.

....., den

(Auftraggeber)

(Auftragnehmer)

Auszuführende Maßnahmen für einen Wartungsvertrag

Maßnahmenkatalog für Wartungsverträge bei Holzfenstern		
Art der Gebäudenutzung	Sicherheitsrelevante Instandhaltung und -Setzung	Allgemeine Instandsetzung und -Setzung
Schul- oder Hotelbau	A	A/B
Büro- oder öffentlicher Bau	A/B	B
Wohnungsbau	B/C	B/C/D

A 1/2 jährliche Wartungsintervalle

B 1 jährliche Wartungsintervalle

C 2 jährliche Wartungsintervalle

D Wartung nach Anforderung durch den Auftraggeber

Wartungsintervalle für sicherheitsrelevante Instandhaltung	
Wartungsintervalle für allgemeine Instandhaltung	

Vereinbarte Maßnahmen für die sicherheitsrelevante Instandhaltung und Instandsetzung von Holzfenstern

		*) Arbeit	Info
1.	Beschläge		
1.1	Prüfung der Beschläge		
	- Auswechseln von Beschlägen mit Rissen		
	- Auswechseln von abgenutzten Beschlägen		
	- Auswechseln von zerbrochenen Beschlägen		
	- Auswechseln von Beschlägen mit losen Verbindungen		
1.2	Prüfung der Beschläge auf festen Sitz		
	- Befestigen der Beschläge, z.B. lose Schrauben festziehen		
1.3	Prüfung auf abgerissene Schrauben		
	- Ersetzen durch neue Schrauben		
2	Absturzsichernde Bauteile		
2.1	Prüfung des Zustandes von absturzsichernden Bauteilen		
	- Mängel, die Funktion beeinträchtigen, abstellen		
2.2	Prüfung der Befestigung von absturzsichernden Bauteilen		
	- Mängel in der Befestigung abstellen		

***) Arbeit:** auszuführende Arbeiten **Info:** Information an den Auftraggeber mit Vorschlag zur Abstellung

Hinweis:

Ist keine Abstellung der festgestellten sicherheitsrelevanten Mängel im Rahmen der Leistungen des Wartungsvertrages oder aus technischen Gründen möglich, so ist der Auftraggeber sofort zu informieren, und es sind Abstellungsmaßnahmen zu empfehlen.

Maßnahmenkatalog für einen Wartungsvertrag

Vereinbarte Maßnahmen für die allgemeine Instandhaltung und die Instandsetzung bei Holzfenstern.

		*) Arbeit	Info
1.	Beschläge		
1.1	Prüfung der Wetterschutzschiene		
	- Reinigen der Schiene, Öffnen der Abflußlöcher		
1.2	Prüfung der Gängigkeit und der Schließung der Flügel		
	-Nachstellen auf Gängigkeit		
1.3	Ölen und Fetten der beweglichen Teile		
2.	Fensterrahmen		
2.1	Prüfen der Holzfeuchte		
	- Maßnahmen zur Abtrocknung vorbereiten		
	- Gravierende Eingriffe für dauerhafte Sanierung notwendig		
2.2	Prüfen der Eck- und Stoßverbindungen		
	- Offene Fugen abdichten		
2.3	Prüfen der Holzprofile auf Risse		
	- Größere Risse abdichten		
3.	Verglasung		
3.1	Überprüfung der Verglasung im eingebauten Zustand auf		
	- Einlaufe in den Scheiben		
	- Dichtigkeit des Randverbundes der Scheiben		
	-funktionierende Dampfdruckausgleichsöffnungen im Glasfalz		
	-Auftraggeber informieren und Abstellungsmaßnahmen empfehlen		
3.2	Prüfung der Glasabdichtung auf Funktion		
	- Dichtstoff entfernen und erneuern		
	- Gravierende Maßnahmen zur dauerhaften Sanierung notwendig		
4.	Oberflächenbeschichtung		
4.1	Oberflächenbeschichtung auf den Holzrahmen		
	-Anfangsschäden beseitigen		
	- Gravierende Maßnahmen zur dauerhaften Sanierung notwendig		
4.2	Oberflächenbeschichtung auf den Metallteilen		
	-Anfangsschäden beseitigen		
	- Gravierende Maßnahmen zur dauerhaften Sanierung notwendig		

*) **Arbeit:** auszuführende Arbeiten **Info:** Information an den Auftraggeber mit Vorschlag zur Abstimmung

Maßnahmenkatalog für einen Wartungsvertrag

		*)Arbeit	Info
5.	Einbau		
5.1	Prüfung der Abdichtung zum Baukörper auf der Raumseite		
	-Anfangsschäden beseitigen		
	- Gravierende Maßnahmen zur dauerhaften Sanierung notwendig		
5.2	Prüfung der Abdichtung zum Baukörper auf der Außenseite		
	-Anfangsschäden beseitigen		
	- Gravierende Maßnahmen zur dauerhaften Sanierung notwendig		
6.	Zusatzteile wie z.B. Rollläden		
6.1	Prüfen der Funktionsfähigkeit		
	-Auftraggeber informieren und Abstellungsmaßnahmen empfehlen.		
7.	Schäden aus höherer Gewalt		
7.1	Überprüfen der Fenster auf Schäden		
	-Auftraggeber informieren und Abstellungsmaßnahmen empfehlen		

***) Arbeit:** auszuführende Arbeiten **Info:** Information an den Auftraggeber mit Vorschlag zur Abstellung

Hinweis:

Ist keine Abstellung der festgestellten sicherheitsrelevanten Mängel im Rahmen der Leistungen des Wartungsvertrages oder aus technischen Gründen möglich, so ist der Auftraggeber sofort zu informieren, und es sind Abstellungsmaßnahmen zu empfehlen.

Maßnahmenkatalog für einen Wartungsvertrag

Nachweis für sicherheitsrelevante und allgemeine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an Holzfenstern	
Objekt/ Nutzung:	Auftraggeber:
Haus:	Ausführender:
Geschoß:	Datum:
Wohnung:	Uhrzeit/Termin:
Wartungsintervalle für <i>sicherheitsrelevante</i> Instandhaltung	
Wartungsintervalle für <i>allgemeine</i> Instandhaltung	

Sicherheitsrelevante Instandhaltung und Instandsetzungsmaßnahmen

Gewartetes Fenster

		Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5
1.	Beschläge					
1.1	Schadhaftigkeit von Beschläge					
	- Beschlag mit Rissen ausgewechselt					
	- Abgenutzten Beschlag ausgewechselt					
	- Zerbrochenen Beschlag ausgewechselt					
	- Beschlag mit losen Verbindungen ersetzt					
	- Verbliebene Mängel im Bauteil					
1.2	Sitz der Beschläge					
	- Gelockerte Schrauben festgezogen					
	- Abgebrochene o. fehlende Schrauben ersetzt					
1.3	Abgerissene Schrauben					
	- Abgerissene Schrauben ersetzt					
2.	Absturzsichernde Bauteile					
2.1	Absturzsichernde Bauteile					
	- Mängel vollständig abgestellt					
	- Verbliebene Mängel im Bauteil:					
2.2	Befestigung dieser Bauteile					
	- Mängel in der Befestigung abgestellt					
	- Verbliebene Mängel in der Befestigung:					

Hinweis:

Ist keine Abstellung der festgestellten sicherheitsrelevanten Mängel im Rahmen der Leistungen des Wartungsvertrages oder aus technischen Gründen möglich, so ist der Auftraggeber sofort zu informieren, und es sind Abstellungsmaßnahmen zu empfehlen.

Maßnahmenkatalog für einen Wartungsvertrag

Allgemeine Instandhaltung und Instandsetzungsmaßnahmen

Gewartetes Fenster

		Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5
1	Beschläge					
1.1	Funktion der Wetterschutzschiene					
	- Schiene gereinigt, Abflußlöcher geöffnet					
1.2	Gängigkeit u. Schließung d. Flügel					
	- Gängigkeit wiederhergestellt (nachgestellt)					
	- Verbliebene Mängel					
1.3	Bewegliche Teile geölt und gefettet					
1.4	Verschleißteile der Beschläge ausgetauscht					
2	Fensterrahmen					
2.1	Holzfeuchte					
	- Abtrocknung vorbereitet					
	- Verbliebene Mängel die zu erhöhter Holzfeuchte führen:					
2.2	Eck- und Stoßverbindungen					
	- Offene Fugen abgedichtet					
	- Verbliebene Mängel:					
2.3	Holzprofile auf Risse					
	- Sichtbare Risse abgedichtet					
	- Verbliebene Mängel:					
3	Verglasung					
3.1	Verglasung im eingebauten Zustand					
	- Einläufe in den Scheiben festgestellt					
	- Undichtigkeit des Randverbundes festgestellt					
	- Mangelhaften Dampfdruckausgleich festgestellt					
3.2	Zustand der Glasabdichtung					
	- Schadhafte Dichtstoff entfernt und erneuert					
	- Verbliebene Mängel:					
4	Oberflächenbeschichtung					
4.1	Holz-Oberflächenbeschichtung					
	-Anfangsschäden beseitigt					
	- Verbliebene Mängel:					

Maßnahmenkatalog für einen Wartungsvertrag

Gewartetes Fenster

		Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5
4.2	Metall - Oberflächenbeschichtung					
	-Anfangsschäden beseitigt					
5	Baukörperanschluss					
5.1	Raumseitige Abdichtung zum Baukörper					
	-Anfangsschäden beseitigt					
	- Verbliebene Mängel:					
5.2	Außenseitige Abdichtung zum Baukörper					
	-Anfangsschäden beseitigt					
	- Verbliebene Mängel:					
6	Zusatzteile wie z.B. Rollläden					
6.1	Funktionsfähigkeit der Zusatzbauteile					
	- Festgestellte Mängel:					
7	Schäden aus höherer Gewalt					
7.1	Fenster auf Schäden überprüft					
	- Festgestellte Mängel:					

Hinweis:

Ist keine Abstellung der festgestellten sicherheitsrelevanten Mängel im Rahmen der Leistungen des Wartungsvertrages oder aus technischen Gründen möglich, so ist der Auftraggeber sofort zu informieren, und es sind Abstellungsmaßnahmen zu empfehlen.

Der Maßnahmenkatalog ist ebenso Grundlage des Wartungsvertrages wie der Nachweiskatalog für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an Holzfenstern.

Der Nachweiskatalog enthält Daten zum Bauwerk und zur Ausführung. Folgerichtig sind hier wieder die sicherheitsrelevanten und die allgemeinen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten getrennt aufgeführt.

Es wird von dem Ausführenden bestätigt, dass die Einzelpunkte überprüft und, wo notwendig, vorhandene Mängel abgestellt wurden, oder aber je nach Vertrag dem Auftraggeber gemeldet werden. Es kann sein, dass sich der Auftraggeber vorbehält, in Einzelfällen zu verschiedenen notwendigen Arbeiten, zunächst sein Einverständnis zur Bearbeitung zu erteilen. Der Wartende hat in dem Fall Vorschläge zu unterbreiten, wie diese Mängel dauerhaft abgestellt werden können. Danach erteilt der Auftraggeber einen Auftrag zur Abstellung der Mängel.

Erst bei der Bestätigung der einzelnen Arbeiten gilt die Wartung als erledigt. Gleichzeitig gilt vor allen Dingen bei den sicherheitsrelevanten Arbeiten der Nachweis, dass die Fenster zum Zeitpunkt der Wartung in einwandfreiem Zustand waren.

Der Wartungsvertrag selbst beinhaltet die Rechte und Pflichten der Vertragspartner. In den Anlagen zum Vertrag sind die Arbeiten, die bei der Wartung ausgeführt werden sollen, aufgeführt.

Fachverband des
Tischlerhandwerks NRW
Kreuzstraße 108 - 110,
44137 Dortmund,
Tel.: 02 31 / 91 20 10 - 0
Fax: 02 31 / 91 20 10 - 51

Herausgeber: Fachverband des Tischlerhandwerks NRW, Kreuzstraße 108 - 110, 44137 Dortmund,
Tel.: 02 31 / 91 20 10 – 0 , Fax: 02 31 / 91 20 10 – 51 www.tischler-nrw

Bearbeiter: Dipl. Ing. Franz-Josef Wiegers

Stand: Juli 2004

Bestellnummer: FI_WV_05_04

Hinweis: Alle Angaben in diesen Informationen erfolgen nach bestem Wissen auf der Grundlage vorliegender Erfahrungen und Regelwerke. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Etwaige Rechts- und Haftungsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Quelle FV des Schreinerhandwerk Bayern.