



## DIB-Richtlinie

### dib\_07W

Instandhaltung und Wartung

Fenster, Türen, Tore, Fassaden

Technische Angaben und Empfehlungen beruhen auf dem Kenntnisstand bei Herausgabe. Eine Rechtsverbindlichkeit kann nicht abgeleitet werden.

Berlin, August 2007



## 1 Grundlagen

Die DIB Richtlinie Nr. dib\_07W bringt Grundsätze zum Ausdruck, die bei der Instandhaltung/Wartung von Fenstern, Türen, Toren und Fassaden zu beachten sind.

In DIN 31051:2003-06 „Grundlagen der Instandhaltung“ wird die Instandhaltung als Oberbegriff für Wartung/Pflege, Inspektion und Instandsetzung definiert.

- (1) In den Landesbauordnungen wird der Bauherr/Eigentümer verpflichtet, eine bauliche Anlage

*„...so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instandzuhalten ... , dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.“*

Weder BGB noch VOB/B enthalten ausdrücklich Grundsätze zur Instandhaltung, Wartung oder Inspektion von Bauteilen.

Die Instandhaltung ist i.d.R. nicht Vertragsbestandteil eines Fenster-, Tür- und Fassadenherstellers, es sein denn, es ist im Einzelfall (evtl. zusätzliche Vertragsbedingungen etc.) etwas anderes vereinbart.

Voraussetzung für einen fachgerechten Betrieb in der Gewährleistungszeit ist die Instandhaltung und bestimmungsgemäße Verwendung der Anlagen und Bauteile durch den Bauherrn/Eigentümer. Grundlage dafür ist die Benutzerinformation, die vom Hersteller zu übergeben ist. Ist der Bauherr/Eigentümer nicht selbst Auftraggeber, erhält er die Informationen von seinem Beauftragten.

Funktionsbeeinträchtigungen oder Schäden, die durch eine unzureichende Instandhaltung/Wartung entstehen sind demzufolge grundsätzlich keine Mängel des Herstellers. Das betrifft auch Schäden durch Fehlgebrauch.

- (2) Instandhaltungsvertrag/Wartungsvertrag

Dem Bauherren/Eigentümer wird empfohlen, spätestens bei der Übernahme der Anlagen einen Instandhaltungsvertrag/Wartungsvertrag abzuschließen. Der Bauherr/Eigentümer kann den Hersteller der Bauteile mit der Instandhaltung der Bauteile beauftragen.

Dem Hersteller wird empfohlen, spätestens mit der Schlussrechnung einen Instandhaltungsvertrag für die gelieferten und eingebauten Bauteile anzubieten. Besser ist, bereits mit dem Angebot auf die Inspektions- und Wartungsnotwendigkeiten hinzuweisen und einen Instandhaltungsvertrag anzubieten.

Der Bauherr/Eigentümer sollte spätestens mit der Schlussrechnung einen Wartungsvertrag vereinbaren, der sich mindestens über die Dauer der Frist für Mängelansprüche erstreckt.

- (3) Reinigung

Für den Bauherrn/Eigentümer es wichtig zu wissen, dass die Reinigung der Bauteile kein Bestandteil der Instandhaltung/Wartung ist. Eine regelmäßige Reinigung ist Grundvoraussetzung für die Funktionsfähigkeit der Bauteile, insbesondere bei mechanischen/elektrischen Bestandteilen, die zum Bewegen dienen. Reinigungsmittel müssen mit der Beschichtung der Verglasung und beweglichen Teilen verträglich sein. Ein evtl. passiver Korrosionsschutz darf nicht zerstört werden.

## 2 Instandhaltung/Wartung

- (1) Fenster, Türen, Tore und Fassaden sind regelmäßig zu inspizieren und instandzuhalten.

Dazu gehören u.a. Griffe, Ecklager, Scherenlager, Schließmechanismus, Schließteile, Dichtungen, Verglasung mit Klotzung und Glasabdichtung sowie Dampfdruckausgleich und der Baukörperanschluss (Befestigung, Abdichtung). Ebenfalls Profile, Profilverbindungen und die Oberflächen. Der Ersatz verschlissener Teile ist grundsätzlich gesondert zu vergüten.

Bei Bauteilen mit elektromechanischen Antrieben sind Funktionsprüfungen nach den Sicherheitsrichtlinien und den Unfallverhütungsvorschriften vorzunehmen. Brandschutz- und Rauschutztüren werden nach den bauaufsichtlichen Zulassungen inspiziert und gewartet.

- (2) In Abhängigkeit von der Art der Nutzung und den Sicherheitsanforderungen werden in Tabelle 1 gewöhnliche Intervalle genannt. Im Einzelfall können die Instandhaltungsanforderungen von Tabelle 1 abweichen.

Tabelle 1: Intervalle

Spalte	1	2	3	4
Zeile	Gebäudeart	Eingänge	Flure und Treppenhäuser	Haupträume <sup>1</sup>
1	Bürogebäude	T: I1; W1-W2 B: I1; W1-W2 S: I2; W1-W3	T: I2; W3 B: I2; W2-W3 S: I2; W2-W3	T: I2; W3 B: I2; W2-W3 F: I2; W2-W4
2	Gebäude mit öfftl. Nutzung	T: I1; W1-W2 B: I1; W1-W2 S: I2; W1-W3	T: I2; W3 B: I2; W2-W3 S: I2; W2-W3	T: I2; W2-W3 B: I2; W2-W3 F: I2; W2-W4
3	Wohngebäude ab 2 Geschossen	T: I2; W2-W3 B: I2; W2-W3 S: I2; W2-W3	T: I3; W1-W2 B: I2; W1-W2	T: I2; W2-W4 B: I2; W2-W4 F: I2; W2-W4
4	Individueller Wohnungsbau bis 2 Geschossen	T: I4; W3-W4	T: I4; W3-W4 B: I2; W3-W4	

Tabelle 2: Abkürzungen

Abkürzung	Bauteil
F	Fenster, Fassaden
T	Türen, Tore
B	Brandschutz-, Rauchschutzbauarten u.ä.
S	Sicherheitsbauarten wie kraftbetätigte Bauteile u.ä.

Tabelle 3: Instandhaltungszyklen

Inspektion	Zyklus		Wartung	Zyklus
I1	6 Monate		W1	6 Monate
I2	12 Monate		W2	12 Monate
I3	24 Monate		W3	24 Monate
I4	36 Monate		W4	36 Monate

Beratung im Einzelfall und zu Instandhaltungs-/Wartungsmaßnahmen gibt das DIB.

<sup>1</sup> Häufigkeit der Bauteilnutzung und Personengruppen