

## Wartungsverträge für Holzfenster – Langlebigkeit durch Instandhaltung und Pflege

Kaum ein Baustoff trägt so zu unserem Wohlbefinden bei wie das Holz.

Dieser nachwachsende Naturbaustoff steht für gesundes, beständiges und angenehmes Wohnen.

Er beeindruckt nicht nur durch seine einzigartige Optik, sondern beeinflusst – bei unmittelbarem Kontakt – auch das Gefühl positiv.

Mit schützenden Lasuren oder anderen Oberflächenbehandlungen lassen sich diese Effekte noch verstärken.

Der Werkstoff Holz und seine Beschichtung ist eine alte Tradition, die allerdings in jüngerer Zeit durch die Vernachlässigung der Eigenschaften und Vorteile des Fensterwerkstoffes Holz in die Kritik geraten ist.

Die Verwendung von Holz im Freien wirft allerdings sogleich die Frage nach seiner Dauerhaftigkeit infolge unvermeidlicher Bewitterung auf. Dieser häufig geäußerten Sorge lässt sich nur durch die Vermittlung von Kenntnissen über den sachgerechten Umgang mit Holzbauteilen und ihrer Pflege begegnen.



Trotz zahlreicher Merkblätter, Ausarbeitungen und Empfehlungen ist die Wartung und Pflege an Fenstern häufig mangelhaft, wie zahlreiche Schadensfälle, Streitigkeiten sowie Gutachten belegen. Eine erfolgreiche Pflege und Wartung basiert darauf, dass Fenster fehlerfrei verarbeitet sind.

Fenster unterliegen den Anforderungen des Bauprodukten-Gesetzes sowie der Bauprodukten-Richtlinie. Die Bauprodukten-Richtlinie und das Bauprodukten-Gesetz, § 5, fordern zur Erhaltung der Funktion und Nutzungsdauer Werterhaltungsmaßnahmen.

Diese umfassen: Reinigung, Wartung, Ausbesserung, Neuanstrich usw..

Die Musterbauordnung, § 3, Nr. 2, MBO, fordert von dem Bauherrn zur Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit eine ordnungsgemäße Instandhaltung, welche Inspektion und Wartung beinhaltet.

Zur Sicherung der Gebrauchstauglichkeit und Werthaltigkeit ist schon während der Gewährleistungsfrist eine fachgerechte Wartung und Pflege erforderlich, für die der Bauherr verantwortlich ist.

In der Vergangenheit hat sich immer wieder anhand der zahlreichen Schadensfälle gezeigt, dass der Eigentümer aus Unkenntnis sowie aus zeitlichen, fachlichen und organisatorischen Gründen nicht in der Lage war, die für Holzfenster notwendigen Instandhaltungs- und Werterhaltungsmaßnahmen selbst auszuführen bzw. zu gewährleisten.

In der Praxis hat sich bewährt, dass der Eigentümer seine Verpflichtung zur Wartung dem Malerfachbetrieb durch Abschluss eines Inspektions- und Instandhaltungsvertrages überträgt.

Bereits bei Ausschreibungen für das Beschichten von Holzfenstern und Holzaußentürelementen ist es ratsam, einen Inspektions- und Instandhaltungsvertrag mit einzubeziehen.

So kann der Maler sich auf die Instandhaltung einstellen, er kennt die Fenster sowie das Objekt und eine wirtschaftliche Wartung ist möglich.

Für die langfristige Planung des Unterhalts von Bauwerken müssen die Inspektions- und Instandhaltungsintervalle der einzelnen Bauleistungen bekannt sein.

Laut BFS-Merkblatt Nr. 18 ist die erste Überholungsbeschichtung (bei neuen Fenster) erfahrungsgemäß nach folgenden Zeiten auszuführen:

Tabelle C.1: Planung der ersten Renovierung

Neue Holzbauteile nach dem Stand der Technik	Renovierungsintervalle					
	Beanspruchung aufgrund Klimabedingungen und Konstruktion nach DIN EN 927-1					
	Schwach		mittel		stark	
	lasierend	Deckend	lasierend	deckend	lasierend	deckend
	bis 6 Jahre	bis 10 Jahre	bis 4 Jahre	bis 8 Jahre	bis 3 Jahre	bis 5 Jahre

Die Folgeinstandhaltungsintervalle nach der ersten Überholungsbeschichtung sind laut BFS-Merkblatt Nr. 18 erfahrungsgemäß nach folgenden Zeiten auszuführen:

Tabelle C.2: Planung der Folgerenovierungsintervalle

Stufe	Zustand der Holzbauteile	Zusätzliche Bedingungen	Renovierungsintervalle					
			Beanspruchung aufgrund Klimabedingungen und Konstruktion nach DIN EN 927-1 **					
			schwach		mittel		stark	
			lasierend	deckend	lasierend	deckend	lasierend	deckend
1	Holzoberfläche ohne Mängel; Altbeschichtung tragfähig, aber unterschiedlich abgewittert; Fenster entspr. RAL-Gütesicherung	ohne mechanische Beanspruchung geeignete Farbtonauswahl geeignete Holzqualität*	4 bis 6 Jahre	8 bis 10 Jahre	3 bis 4 Jahre	5 bis 8 Jahre	2 bis 3 Jahre	4 bis 5 Jahre
2	Schäden im Holzgefüge; Absplitterungen, Verwindung- und Verformungen; vereinzelte Oberflächenrisse Holzdübel; scharfe Kanten, bedingt behebbbar	geringe mechanische Beanspruchung bedingt geeignete Farbtonauswahl bedingt geeignete Holzqualität*	3 bis 4 Jahre	4 bis 8 Jahre	2 bis 3 Jahre	4 bis 5 Jahre	1 bis 2 Jahre	3 bis 4 Jahre
3	lose Äste, defekte Holzverdübelung; mangelhafte Konstruktion; offene Brüstungen, Fugen und Holzdübel; Holzverbindungen, Verklebung defekt; Abschälungen; Aufquellung; viele Risse	funktionsbedingte mechanische Beanspruchung ungeeignete Farbtonauswahl ungeeignete Holzqualität*	2 bis 3 Jahre	2 bis 4 Jahre	Nur dekorative Beschichtung ohne Schutzfunktion!			

\*) Holzqualität = Holzart + Holzgüte + Schnittart

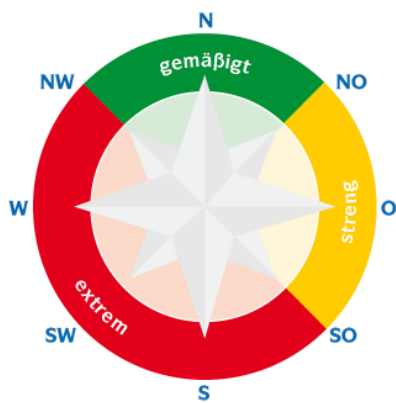
\*\*) Siehe Tabelle 3, Abschnitt 3.2

Die Beanspruchung der Beschichtung ergibt sich aus der Bewertung der klimatischen Bedingungen und der Konstruktion nach der folgenden Tabelle:

Tabelle 3: Bestimmung der Beanspruchungsgruppe nach DIN EN 927-1

Konstruktion/ Holzbauteil	Klimabedingungen*		
	gemäßigt	streng	extrem
a) geschützt	schwach	schwach	mittel
b) teilweise geschützt	schwach	mittel	stark
c) nicht geschützt	mittel	stark	stark

\* Der Begriff Klimabedingungen bestimmt hier die auf das zu beurteilende Bauteil einwirkenden klimatischen Beanspruchungen unter Berücksichtigung der Lage und der Himmelsrichtung:



Der Substanzerhalt von Bauteilen, die durch Beschichtungen geschützt werden müssen, erfordert sowohl aus ökologischen als auch aus ökonomischen Gründen die rechtzeitige und regelmäßige Instandhaltung durch fachgerecht ausgeführte Überholungsbeschichtungen.

Aufwändige und teure Komplettanierungsmaßnahmen können so vermieden oder zumindest weiter hinausgeschoben werden.

Ein Inspektions- und Instandhaltungsvertrag (Wartungsvertrag) beinhaltet die Rechte und Pflichten der Vertragspartner, außerdem sind die Instandhaltungsmaßnahmen zu benennen, welche Bestandteile des Vertrages sind.

Im Wartungsvertrag muss verbindlich festgelegt werden, welche Arbeiten Bestandteil und in diesem Rahmen auszuführen sind, sowie über welche Arbeiten oder Vorschläge zur Mängelbeseitigung der Auftraggeber zu informieren ist.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, die durchgeführten Inspektionsintervalle in einem speziellen Inspektionsheft zu dokumentieren. Dieser Nachweiskatalog dient der Dokumentation der durchgeführten Intervalle.

Grundlage der Wartung ist die Benutzerinformation, die der Auftragnehmer (z. B. Fensterhersteller oder Maler) seinem Auftraggeber nach erbrachter Leistung übergibt.

Die Benutzerinformation sollte bestehen aus

- a) Produktinformation
- b) Inspektions- und Instandhaltungsvertrag
- c) Reinigungs- und Pflegeanleitung bzw. -anweisung
- d) Inspektionsheft

Ein solcher (Wartungsvertrag) sollte Bestandteil der Gewährleistungszusicherung sein und beinhaltet auch den Umfang der Inspektionsarbeiten.

Von der Haftungspflicht ausgeschlossen sind: konstruktive Fehler, bauphysikalische Defizite, nachträgliche Einwirkungen durch Dritte sowie höhere Gewalt, üblicher Verschleiß; Schäden, die auf Fehlgebrauch, Reparaturversuch oder nicht erfolgte Produktwartung und Pflege zurück zu führen sind.

Bei der Instandhaltung ist auch der Zustand der Innenseiten zu prüfen. Feuchtigkeit darf auch von der Innenseite nicht in das Holz eindringen können, weil die Feuchte sonst das Holz durchdringen und Haftstörungen an der Außenbeschichtung verursachen kann.

Inspektionsarbeiten erhöhen die Nutzersicherheit und dienen der Planungssicherheit.

Auch bei neuen Fenstern bzw. Erstbeschichtungen sollte bereits die Inspektion der Fenster- und Außentürelemente geplant werden.

*Carsten Stamms*

*ö.b.u.v. Sachverständiger für das Maler- und Lackiererhandwerk*

*[www.sachverstaendiger-stamms.de](http://www.sachverstaendiger-stamms.de)*

*(Fensterwartungsverträge und „Holzbauteile im Außenbereich“ als PDF downloadbar)*

*Quellen (teilw. Mitverfasser):*

*Holzbauteile im Außenbereich – Hinweise zu ihrer Werterhaltung durch Schutz und Pflege*

*(Landesinnungsverband des Maler- und Lackiererhandwerks Berlin-Brandenburg)*

*Inspektions- und Instandhaltungsvertrag für beschichtete Holzfenster und Holzaußentürelemente*

*(Sigma Coatings, SigmaKalon Deutschland GmbH)*

*BFS-Merkblatt Nr. 18, Stand März 2006 (Bundesausschuss Farbe und Sachwertschutz)*