

# Der SIGMA Inspektions- und Instandhaltungsvertrag

Auch als Download  
im Internet:  
[www.sigmakalon.com](http://www.sigmakalon.com)

## MUSTERVERTRAG

INSPEKTIONS- UND INSTANDHALTUNGSVERTRAG FÜR  
DECKEND/LASIEREND BESCHICHTETE HOLZFENSTER UND  
HOLZAUSSENTÜRELEMENTE



# SIGMA Muster-Inspektions- und Instandhaltungsvertrag für Holzfenster und Holzaußentürelemente

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.

Durch die sich ändernden Ansprüche – in Bezug auf Auftraggeber oder Gewährleistungsfristen – ist es notwendig, eine neue Systematik zu installieren, die das Ziel hat, die Qualität der Holzfenster-Beschichtung zu verbessern und somit mehr Sicherheit für den Beschichter und Zufriedenheit für den Kunden zu erlangen. Dazu ist es notwendig, die Gesamtheit der Holzfenster zu erfassen und in ihrer Wertigkeit entsprechend zuzuordnen. Dies setzt ebenfalls voraus, dass Know-How und Sachkunde des ausführenden Betriebes vorhanden sind.

Die Fensterqualität, die von der Planung, der Fertigung und vom Einbau abhängig ist, bestimmt die Funktionssicherheit und Lebensdauer eines Holzfensters wesentlich. Planung und Montage bestimmen die Belastungssituation an Gebäuden, der die Holzfenster permanent ausgesetzt sind. Fehler, die bei Planung, Konstruktion oder Einbau gemacht werden, kann keine Holzbeschichtung später ausgleichen.

Entscheidend für die Lebensdauer einer Holzfenster-Beschichtung sind der konstruktive, bauliche Schutz und die klimatische Belastung. Eine extreme Bewitterung führt zu verkürzten Gewährleistungsfristen mit erhöhten Inspektionsintervallen. In die Objekt-Checklisten sind klimatische Beanspruchungen sowie die wichtigen Planungs- und Bewertungskriterien einzutragen, wonach die Inspektionsintervalle festgelegt werden.

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.

Aufgrund der Komplexität (Witterungsbedingungen, Werkstoffart) haben sich in der Praxis Inspektions- und Instandhaltungsverträge (sogenannte Wartungsverträge) durchgesetzt. Somit lassen sich die Gewährleistungsfristen deutlich verlängern.

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

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

Das Zusammenwirken von Malerbetrieb und Beschichtungsstoff-Hersteller ermöglicht, durch Erfahrung, Objekt-Checkliste, Fenster-Checkliste etc. eine wichtige Grundlage für eine Gewährleistungszusage zu schaffen, die dem Bauherrn Planungssicherheit vermittelt.

## Rechtliche Grundlagen zur Instandhaltung

Fenster unterliegen auch 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.

Für die durchgeführten Anstricharbeiten übernimmt der Auftragnehmer in der Regel, im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung eine Gewährleistungsfrist nach VOB oder BGB. Von der Haftungspflicht ausgeschlossen sind: konstruktive/tischlermäßige 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.

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

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

Die Nichtbeachtung der Benutzerinformation kann zum Ausschluss der Gewährleistungsansprüche führen. Der Eigentümer – Kommune, Bauträger oder Bauherr – hat für die notwendigen Instandhaltungs- und Werterhaltungsmaßnahmen selbst Sorge zu tragen. Ihm obliegt es, die am Objekt Beteiligten, z. B. Unternehmer oder Nutzer, zu informieren.

Insbesondere Wartungs- und Pflegeanleitungen sowie Bedienungsanleitungen sind an den Betreiber und Nutzer weiterzugeben.

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.

Es ist ratsam in die Ausschreibung für das Beschichten der Holzfenster und Holzaußentürelemente einen Inspektions- und Instandhaltungsvertrag mit einzubeziehen. So kann der Maler sich auf die Instandhaltung einstellen, kennt die Fenster sowie das Objekt und eine wirtschaftliche Wartung ist möglich.

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

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

Das Inspektionsheft dient ausschließlich der Dokumentation.

# Inspektions- und Instandhaltungsvertrag für deckend/lasierend beschichtete Holzfenster und Holzaußentürelemente

Zusatzvereinbarung zum Werkvertrag für das Bauvorhaben \_\_\_\_\_

vom \_\_\_\_\_

Der Vertrag über die Inspektion von Fenstern und die Instandhaltung der Fensteranstriche wird zwischen

\_\_\_\_\_ (Auftraggeber)

\_\_\_\_\_ (Auftragnehmer)

für das Objekt \_\_\_\_\_

auf der Grundlage des Inspektions- und Instandhaltungsangebots vom \_\_\_\_\_ geschlossen.

## Vorbemerkung:

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

Insbesondere Holzfenster und Holzaußentürelemente bedürfen einer laufenden Instandhaltung, denn Fenster und Außentüren sind – wie kaum andere Bauteile – ständig wechselnden Umwelt- und Wetterbeanspruchungen ausgesetzt. Dies gilt in besonderem Maße für die Beschichtung, die neben der Ästhetik eine Reihe von technischen Funktionen zu erfüllen hat.

Die technisch notwendige, laufende Instandhaltung ist nur dann möglich, wenn eine regelmäßige Inspektion der Elemente vorliegt. 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.

Eine regelmäßige Inspektion der Holzfenster und Holzaußentürelemente soll die Gebrauchstauglichkeit dieser Bauteile erhalten und teure Komplettisanierungsmaßnahmen vermeiden. Inspektionsarbeiten erhöhen darüber hinaus die Nutzersicherheit. Schon bei der Erstbeschichtung sollte die Inspektion der Fenster- und Außentürelemente geplant werden.

Vervollständigt wird der Vertrag durch die Objektscheckliste und das Serviceheft.

Die Objektscheckliste dient als Planungs- und Steuerungsinstrument für die Festlegung der objektspezifischen Kriterien sowie der Belastungsgruppen und den daraus resultierenden Inspektions- bzw. Instandhaltungsintervallen.

Das Inspektionsheft dient der Dokumentation. Hier werden die durchgeführten Intervalle eingetragen. Im Pflegeheft sind Hinweise zur Pflege der Holzfenster und Holzaußentürelemente dargestellt.

Nur wenn diese Punkte allesamt gegeben sind, kann man sicherstellen, dass die Beschichtung ihre Qualität über den Gewährleistungszeitraum behält und die Funktionalität der Holzfenster und Holzaußentürelemente aus Holz erhalten bleibt. Um die Durchführung der notwendigen Inspektions- und Instandhaltungsarbeiten sicherzustellen, schließen die Parteien nachfolgende Vereinbarung:

Die im Zuge der Inspektion ausgeführten Leistungen können neben dem Auftraggeber auch vom Wohnungsnutzer per Unterschrift dokumentiert werden. Dies erkennt der Auftraggeber als verbindlichen Nachweis für die Ausführung an. Bei Wohnungsleerstand sind vom Auftraggeber entsprechende Vertreter zu benennen.

(2)

Nicht von der Leistung oder der Gewährleistung des Auftragnehmers erfasst sind Beschädigungen, die auf konstruktive und /oder tischlermäßige Fehler, bauphysikalische Defizite, das Fehlen eines intakten Innenanstrichs oder nachträgliche Einwirkungen durch Dritte sowie höhere Gewalt zurückzuführen sind. Der Auftragnehmer wird jedoch auch diese Schäden im Rahmen seiner Inspektion dokumentieren und den Auftraggeber darüber informieren.

Alle weiteren Leistungen bedürfen eines gesonderten Auftrages.

## § 4 Inspektionsintervalle

(1)

Die im Vertrag unter § 3 angekreuzten Inspektions- und Instandhaltungsarbeiten wird der Auftragnehmer in \_\_\_\_\_ Intervallen durchführen. Die Inspektionsintervalle erfolgen in den Jahren \_\_\_\_\_ nach der Abnahme. Die jeweiligen genauen Termine setzt der Auftragnehmer im Einvernehmen mit dem Auftraggeber fest.

(2)

Der Auftragnehmer hat den Zeitpunkt und die voraussichtliche Dauer der Inspektion vier Wochen vor deren Beginn beim Auftraggeber schriftlich anzuzeigen. Der Auftraggeber trägt dafür Sorge, dass der Auftragnehmer das Objekt ungehindert zum Zwecke der Inspektion betreten kann und bei der Durchführung etwaiger erforderlicher Instandhaltungsarbeiten nicht behindert wird. Dabei kann der Auftragnehmer einzelne Inspektionstermine direkt mit den jeweiligen Wohnungsnutzern eigenverantwortlich absprechen.

(3)

Der Auftragnehmer hat darüber hinaus das Recht, auf eigene Kosten und nach vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber, über diesen Vertrag hinausgehende Zwischenkontrollen vorzunehmen.

## § 5 Vergütung

(1)

Für die Inspektions- und Instandhaltungsarbeiten gemäß § 3 dieser Vereinbarung erhält der Auftragnehmer eine Vergütung gemäß dem Inspektionsangebot vom \_\_\_\_\_

für das 1. Inspektions- und Instandhaltungsintervall \_\_\_\_\_

für das 2. Inspektions- und Instandhaltungsintervall \_\_\_\_\_

für das 3. Inspektions- und Instandhaltungsintervall \_\_\_\_\_

Gesamtsumme: \_\_\_\_\_

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zum Zeitpunkt der Ausführung.

(2)

Der Auftragnehmer wird den Inspektionsdurchgang nach Ausführung bzw. nach Ausführung in sich abgeschlossener Teilabschnitte der Inspektion abrechnen. Die Vergütung ist binnen 18 Werktagen nach Zugang der Rechnung beim Auftraggeber fällig.

## § 6 Vorzeitige Kündigung des Vertrages

(1)

Der Auftraggeber kann diesen Vertrag jederzeit kündigen.

(2)

Der Auftragnehmer kann den Vertrag kündigen, wenn

- der Auftraggeber eine ihm obliegende Handlung unterlässt und dadurch den Auftragnehmer außer Stande setzt, die Leistungen auszuführen
- der Auftraggeber eine fällige Zahlung nicht leistet oder sonst in Schuldnerverzug gerät

und der Auftragnehmer dem Auftraggeber zuvor ohne Erfolg eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung gesetzt und erklärt hat, dass er nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Vertrag kündigen wird.

(3)

Der Auftragnehmer kann darüber hinaus mit sofortiger Wirkung den Vertrag kündigen, wenn über das Vermögen des Auftraggebers ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beim zuständigen Amtsgericht gestellt wurde.

(4)

Die Kündigung ist in jedem Fall schriftlich zu erklären.

(5)

Wird der Inspektions- und Instandhaltungsvertrag vorzeitig gekündigt, verbleibt es grundsätzlich bei der im ursprünglichen Werkvertrag vereinbarten Gewährleistungsfrist, beginnend mit dem Zeitpunkt der nach dem ursprünglichen Werkvertrag erbrachten Leistung.

## § 7 Sonstiges

(1)

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

(2)

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, so berührt dies nicht die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen. Die Parteien verpflichten sich für den vorgenannten Fall und/oder das Vorliegen einer Vertragslücke einvernehmlich eine zulässige Bestimmung zu vereinbaren, die dem was die Parteien ursprünglich gewollt haben, wirtschaftlich am nächsten kommt.

---

Ort, Datum

---

(Auftraggeber)

---

(Auftragnehmer)

## § 1 Vertragsgrundlage

(1)

Der oben genannte Werkvertrag ist die Grundlage für diesen Inspektions- und Instandhaltungsvertrag. Danach schuldet der Auftragnehmer die sach- und fachgerechte Überarbeitung von Holzfenster und Holzaußentürelemente. Mit dieser Vereinbarung werden die im ursprünglichen Hauptvertrag getroffenen Gewährleistungsvereinbarungen verlängert. Die Regelungen in diesem Vertrag gehen damit den Regelungen im ursprünglichen Werkvertrag vor.

(2)

Diese Vereinbarung berührt den ursprünglichen Werkvertrag nur insoweit, als dass die im Vertrag festzulegende beschichtungstechnische Instandhaltung der Holzfenster und Holzaußentürelemente betroffen ist. Für alle übrigen Leistungen des Auftragnehmers verbleibt es bei den Regelungen im ursprünglichen Werkvertrag.

(3)

Dieser Inspektions- und Instandhaltungsvertrag wird für die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren, beginnend am \_\_\_\_\_ geschlossen.

## § 2 Verlängerung der Gewährleistung

(1)

Unter Abänderung der vertraglich vereinbarten Gewährleistungsfrist verlängert sich die Gewährleistung durch die Instandhaltungsarbeiten der Holzfenster und Holzaußentürelemente auf eine Gesamtlaufzeit von \_\_\_\_\_ Jahren, beginnend mit der Abnahme der Werkleistung des ursprünglichen Vertrages. Die Verlängerung der Gewährleistungsfrist steht unter der Bedingung, dass diese Vereinbarung über die gesamte Vertragslaufzeit bestand hat.

(2)

Etwaige Sicherheitsleistungen, die nach dem Hauptvertrag für die Gewährleistungsfrist erbracht wurden, bzw. zu erbringen sind, bleiben von einer Verlängerung der Gewährleistungsfrist aufgrund dieser Vereinbarung unberührt und sind nach dem Ablauf der ursprünglich vereinbarten Gewährleistungsfrist zurück zu geben.

(3)

Inspektions- und Instandhaltungsleistungen, die auf der Grundlage dieses Vertrages erbracht werden, begründen keine eigenständige Gewährleistungsverpflichtung, die über die Gewährleistungsfrist nach § 2 Absatz 1 dieses Vertrages hinausgeht.

## § 3 Umfang der Inspektion und Instandhaltung

(1)

Im Rahmen der Inspektionsintervalle (§ 4) wird der Auftragnehmer die mit dem Auftraggeber im Vertrag vereinbarten Leistungen fachgerecht und sorgfältig, nach den jeweiligen allgemein anerkannten Regeln der Technik ausführen. Mögliche Leistungen sind (Zutreffendes ankreuzen):

- Überprüfung der Gängigkeit der Holzfenster und Holzaußentürelemente sowie sämtlicher Beschlagteile, soweit erforderlich schmieren;
- Überprüfung der Falz- und Verglasungsdichtungen, soweit erforderlich, schadhafte erneuern;
- Überprüfung des Kittfalzes, soweit erforderlich, schadhafte erneuern;
- Überprüfung des Farbanstrichs, insbesondere im Bereich des Wasserschenkels, soweit erforderlich, diesen partiell überholen und eventuell erneuern.  
Hierbei sind Glanz- und Farbabweichungen zu den Umgebungsflächen in gewissem Umfang unvermeidbar;
- Überprüfung der sichtbaren Anschlüsse der Holzfenster und Holzaußentürelemente zum Bauwerk, soweit erforderlich, schadhafte Abdichtungen erneuern.
- Zwei mal im Jahr das Aufbringen der Pflegemilch auf den äußeren Holzfenstern und Holzaußentürelementen.  
Vor aufbringen der Sigma Holzpflegemilch müssen alle äußeren Holzbauteile mit dem Sigma Holzreiniger gereinigt werden.