



# **Checkliste für Inspektion und Wartung Wintergärten und Terrassenüberdachungen - Checkliste Wartung -**

**für Ergänzung zu den  
Gebrauchs-, Pflege- und Wartungshinweisen für Wintergarten-Besitzer  
und zum  
Muster-Wartungsvertrag für Wintergarten-Lieferanten**

In diesem Merkblatt sind die bis September 2018 dem Bundesverband Wintergarten bekannt gewordenen gesetzlichen und normativen Rahmenbedingungen berücksichtigt worden.

Hinweise auf etwaige Fehler oder Mängel werden sofort geprüft und ggf. eingearbeitet.  
Eine materielle Haftung kann nicht übernommen werden.

Bundesverband Wintergarten e.V.  
Kohlisstraße 44  
12623 Berlin

Tel.: 030 56591933  
Fax: 030 566 5291

Mail: [info@bundesverband-wintergarten.de](mailto:info@bundesverband-wintergarten.de)  
Internet: [bundesverband-wintergarten.de](http://bundesverband-wintergarten.de)



## 1. Vorbemerkungen

Diese Checkliste ist als Anregung zu verstehen, ist nicht abschließend und für konkrete Objekte zu spezifizieren. Es ist empfehlenswert, die regelmäßige Inspektion und Wartung vertraglich zu regeln (s.a. Merkblatt 07 des Bundesverbandes Wintergarten).

Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 der Musterbauordnung sind bauliche Anlagen u. a. so instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Instandhaltung, d. h. Wartung, Überprüfung und ggf. Instandsetzung, und die Verkehrssicherheit der baulichen Anlage trägt der Eigentümer bzw. der Verfügungsberechtigte. Das gilt gleichermaßen für bauliche Anlagen von privaten Eigentümern / Verfügungsberechtigten wie von Bund, Ländern oder kommunalen Körperschaften.

## 2. Anwendungsbereich

Diese Checkliste gilt für Wintergärten (beheizt oder unbeheizt), andere geschlossene oder offene Glasbauten bzw. Glasanbauten (künftig wird in diesem Merkblatt dafür stellvertretend der Begriff Wintergarten benutzt). Dabei treffen, wie bereits erwähnt, nicht alle Punkte dieser Checkliste für alle Objekte gleichermaßen zu.

## 3. Begriffe

### 3.1 Inspektion

Im Allgemeinen wird bei technischen Objekten einschließlich Bauwerken unter Inspektion die Feststellung und Beurteilung des Ist-Zustandes, die Bestimmung des *Abnutzungsgrades* und der *Ursachen der Abnutzung* sowie der Ableitung der notwendigen Konsequenzen für eine künftige *Nutzung* bezeichnet (siehe DIN 31051:2012-09 Grundlagen der Instandhaltung).

Die Folge dieser Analyse ist dann meist eine der untenstehenden Maßnahmen zur Wiederherstellung des Soll-Zustandes, zumindest zur Festlegung von Maßnahmen die das Fortschreiten von Abweichungen zum Sollzustand verzögern sollen.

### 3.2 Wartung

Maßnahmen zur Verzögerung der weiteren Abnutzung. Bei großen Objekten ist es empfehlenswert, dazu einen Wartungsplan zu erstellen, der auf die spezifischen Belange des jeweiligen Objektes abgestellt ist und hierfür verbindlich gilt; Dieser Plan sollte unter anderem Angaben über Ort, Termin, Maßnahmen und zu beachtende Merkmalswerte enthalten.

### 3.3 Instandsetzung

physische Maßnahme, die ausgeführt wird, um die *Funktion* einer fehlerhaften *Einheit* wiederherzustellen [DIN EN 13306:2010-12, 8.10].

### 3.4 Instandhaltung

Die Instandhaltung kann vollständig in die Grundmaßnahmen Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung unterteilt werden, siehe Abbildung 1.

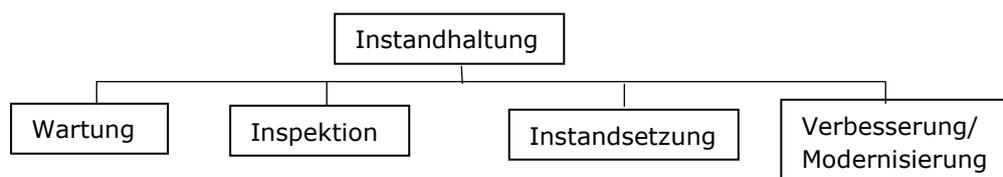


Abbildung 1



Instandhaltung ist die Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Managements während des Lebenszyklus eines Wintergartens, die dem Erhalt oder der Wiederherstellung seines funktionsfähigen Zustands dient so, dass er die geforderte Funktion erfüllen kann, also seine wesentlichen Leistungseigenschaften weitgehend erhalten bleiben.

### **3.5 Verbesserung**

Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Managements zur Steigerung der Zuverlässigkeit und/oder Instandhaltbarkeit und/oder Sicherheit eines Bauwerkes, ohne dessen ursprüngliche *Funktion* zu ändern

Eine Verbesserung kann auch vorgenommen werden, um Fehler während des Betriebs zu verhindern und um Ausfälle zu vermeiden [DIN EN 13306:2010-12, 8.12].



## CHECKLISTE INSPEKTION UND WARTUNG

(für das jeweilige Objekt präzisieren)

Nr.	<b>Inaugenscheinnahme, Funktionsprüfung und Wartung einschließlich funktions- und sicherheits- relevanter Reinigungsarbeiten (prüfen, nachjustieren, ggf. Erneuerung vereinbaren)</b> –Wartung gemäß Herstellervorschriften sofern diese vorliegen	Ausführung	<b>Empfehlungen zur Vorbeugung von Störungen und notwendigen Instandsetzungen</b>
<b>1.</b>	<b>Öffnungselemente, Bauanschlüsse und Kopplungen von Bauelementen</b> –Wartung gemäß Herstellervorschriften		
1.1	Justierungen (Leichtgängigkeit, Bedienbarkeit, Anpressdruck)		
1.2	Dichtungen von Funktionsfugen und Verglasungen prüfen (Dichtungssitz, Stöße und Ecken, Versprödungen)		
1.3	festen, dichten Sitz aller Verleistungen prüfen		
1.4	stichprobenweise Haftungstests, ggf. Dichtstofffugen erneuern		
1.5	Lager, Griffe, Beschläge (Eck- und Scherenlager, PSK- und HST-Mechanik) reinigen und schmieren bzw. einsprühen (außer wartungsfreie Lager), auf festen Sitz prüfen		
1.6	Bauanschluss- und Bauelementfugen prüfen auf Dichtheit und festen Sitz (oberer Wandanschluss, seitliche Wandanschlüsse, Bodenanschluss innen und außen Fensterbänke, Sockelabdeckungen)		
<b>2.</b>	<b>Beschattungsanlagen</b> –Wartung gemäß Herstellervorschriften		
2.1	fester Sitz der Befestigungen, Gelenkarme bzw. Führungsschienen und Halterungen, Führungsschienen reinigen und einsprühen (z.B. Panzer und Führungsschienen von Rollläden)		
2.2	Tuchspannung und Wickelverhalten, Nähte (bei Anlagen mit seitlich geführten Tüchern müssen die Tücher in den Führungsprofilen sitzen)		
2.3	Behänge und Rollladenpanzer (Abnutzung, Scheuerstellen und Leichtgängigkeit, Panzer einsprühen)		
2.4	Aufhängungen, Bediengurte usw. (Abnutzung, Schadstellen)		
2.5	Lauf- und Führungsschienen auf leichten Lauf, Beschädigungen, Verunreinigungen oder Fremdkörper prüfen		
<b>3.</b>	<b>Belüftungsanlagen einschl. Steuerungen</b> – Wartung gemäß Herstellervorschriften		
3.1	Funktionsprüfung Abluftgerät		
3.2	Luftfilter (prüfen, reinigen, ggf. wechseln)		
3.3	Zuluft Vorrichtungen		



<b>4.</b>	<b>Verglasung</b>		
	funktionsrelevante Schäden, Lageänderungen; Druckprofile und Glasleisten		
<b>5.</b>	<b>Steuerungen, Regelungen, Antriebe</b>		
5.1	Funktionsüberprüfung Steuerungen und Antriebe, Einstellungen Endlagenschalter, Laufgeräusche gem. den Vorschriften der Hersteller prüfen		
5.2	Funktionsprüfung Sensoren gem. den Vorschriften der Hersteller prüfen, optimale Einstellungen; Simulation von Sonneneinstrahlung, Regen und Wind		
<b>6.</b>	<b>Oberflächen, insbesondere Holz</b>		
6.6	Oberflächen innen auf Schadstellen und Abnutzung prüfen (bei Holzkonstruktionen: Pflegeanstrich erforderlich?)		
6.7	Oberflächen außen auf Schadstellen, Verwitterung und Abnutzung prüfen (bei Holzkonstruktionen: Pflegeanstrich erforderlich?)		
6.8	Zustand der Eckverbindungen prüfen		
<b>7.</b>	<b>Entwässerung</b>		
7.1	Rinne, Fallrohre und Abflüsse (freier Ablauf)		
7.2	Entwässerungssystem einschl. Entwässerungsöffnungen von Rahmen und Pfosten geprüft Rinnen und Fallrohre auf Dichtheit und freien Abfluss geprüft Funktionsfähigkeit der Rinnenheizung geprüft Entwässerungsöffnungen der Flügelfalze und Konstruktionselemente (freier Ablauf)		
<b>8.</b>	<b>Beleuchtung und Beheizung</b> (soweit im Lieferprogramm des Auftragnehmers enthalten)		
<b>9.</b>	<b>Termin für die nächste Inspektion und Wartung</b>		
	Datum / Unterschrift Auftragnehmer:		
	Unterschrift Auftraggeber:		



---

**Dieses Merkblatt wurde ausgearbeitet von**

Fachausschuss Alu-Wintergärten in Abstimmung mit dem Fachausschuss Holzwintergärten des Bundesverband Wintergarten e. V., Berlin:

Mücke, Frank	weinor GmbH & Co. KG
Dr. Spenke, Steffen	Sachverständigenbüro Dr. Spenke
Czermmel, Jürgen	albohn Fenster-Systeme GmbH
Großmann, Toni	Elsner-Elektronik GmbH
Hynek, Rigo	TMP Fenster + Türen GmbH
Kötter, Martin	TS Aluminiumsysteme GmbH & Co. KG
Nerger, Andreas	weinor GmbH & Co. KG
Rengier, Kay	Sunshine Wintergarten GmbH
Stawski, Karl-Heinz	weinor GmbH & Co. KG
Warnke, Rolf	Soft-Ing.-Team GmbH & Co. KG
Tegtmeier, Dietrich	suprotec GmbH
Ertelt, Peter	öbuv. Sachverständiger, Bruchköbel