

Türen – Warten und Pflegen

Zeitgemäße Türen sind relativ pflegeleicht und wartungsarm. Trotzdem sollte eine regelmäßige Kontrolle der Türen vorgenommen werden. Bei Türen mit besonderer Eigenschaften (Brandschutz, Rauchschutz u. ä.) sind Wartungsarbeiten allerdings vorgeschrieben. Bei diesen Türen muss gewartet werden!

Pflegen und Reinigen

Türen mit Holzoberflächen

Türen mit Holzoberfläche (furniert oder Vollholz) geben Türen einen besonderen Charakter. Da sich Holz im Laufe der Jahre farblich verändert, wird die Natürlichkeit des Holzes sichtbar.

Die Oberfläche des Holzes kann gewachst, geölt, unbehandelt oder lackiert sein. Grundsätzlich sind bei der Pflege der Oberflächen immer die Angaben des Herstellers zu beachten. Grundsätzlich lassen sich die Oberflächen leicht pflegen. Gewachste und geölte Holzoberflächen werden ggf. durch partielles Nachwachsen / Nachölen gepflegt. Zum Reinigen verwendet man ein leicht feuchtes Tuch, um Staub oder geringfügige Verschmutzungen zu beseitigen.

Türen aus deutscher Fertigung verfügen heutzutage über qualitative hochwertige Lacke, die ebenfalls mit feuchten Tüchern problemlos gereinigt werden können. Die Verwendung von Lackpolituren o. ä. ist in der Regel entbehrlich.

Reparatur kleiner Oberflächenschäden

Kleine Beschädigungen an Türen können mit geeigneten Mitteln repariert werden. Zu diesem Zweck stellen einige Hersteller Reparatursets zur Verfügung. Zur Anwendung kommen beispielsweise:

- farbloser Sprühlack,
- gefärbter Sprühlack oder ein Retuschierfarbe
- ein Wachsstift oder
- Öl oder Wachs

Größere Schäden an den Oberflächen von Türen sollte ein Fachmann beseitigen, da dieser die notwendigen Techniken und Verfahren kennt.

Wartungsintervalle

Die Wartungsintervalle hängen von der Beanspruchung und Nutzungshäufigkeit der Türen ab. Es sollte jedoch mindsets einmal im Jahr eine Überprüfungen der Türen erfolgen. Maßgeblich für die Wartung ist immer die Wartungsanleitung des Türherstellers. Dort stehen konkrete Maßnahmen und Anforderungen. Ein Beispiel einer Wartungsanleitung finden Sie [hier](#). Im Einzelnen sind die folgenden Wartungsarbeiten durchzuführen.

Zargendichtungen

Zargendichtungen (Türdichtungen) tragen maßgeblich dazu bei, dass bestimmte Funktionen der Türen eingehalten werden (Schall, Rauch und Wärme). Bei normalen Zimmertüren haben die Dichtungen vielfach lediglich die Aufgabe, als Dämpfung zwischen Türblatt und Zarge zu dienen.

Sind Zargendichtungen unvollständig oder beschädigt oder nicht mehr wirksam, sollten diese bei normalen Türen erneuert werden. Bei Funktionstüren müssen die Dichtungen ausgetauscht werden, wenn ein Defekt festgestellt wird. Dies ist problemlos möglich.

Dichtungen müssen auf die spezielle Falzgeometrie abgestimmt sein bzw. dem zu Grunde liegendem Prüfzeugnis entsprechen. Dichtungen sind Verschleißteile, die regelmäßig geprüft und ggf. getauscht werden müssen. Verschleißene Dichtungen sind daher nach der Abnahme kein Mangel.

Bodendichtungen

Bodendichtungen tragen wesentlich dazu bei, die Funktion der Tür sicher zu stellen (Schallschutz, Rauschutz). Bodendichtungen müssen auf ganzer Türbreite die Fuge zwischen Tür und Fußboden abdichten. Auch das Neu-Einstellen der Bodendichtung kann notwendig sein. Beschädigte Bodendichtungen sollten bei normalen Türen ausgetauscht werden, bei Funktionstüren müssen defekte Dichtungen ausgetauscht werden. Beim Tausch ist darauf zu achten, dass nur solche Dichtungen verwendet werden, die gemäß Prüfzeugnis/Prüfbericht zugelassen sind.

Schlösser

Auch die Schlösser an Türen brauchen gelegentlich Pflege. Die Falle und der Riegel sollten jährlich auf Gängigkeit geprüft werden. Die Falle kann ggf. mit etwas Graphitöl leichtgängiger gemacht werden. Hierzu kann die Falle ins Schloß gedrückt werden, um dann das Graphitöl in den Schlosskasten zu sprühen. Mit dem Fetten der Fallenschräge, wird das Zurückgleiten der Falle und damit der Falleneingriff erheblich verbessert. Auf die Gefahr der Verschmutzung der Kleidung sei hingewiesen.

Defekte Schlösser an normalen Innentüren sollten ausgetauscht werden – bei Funktionstüren müssen sie dagegen ausgetauscht werden. Bei den Funktionstüren sind dann nur solche Schlösser einzubauen, die im Prüfzeugnis oder in der Zulassung aufgeführt sind.

Drücker

Die Drücker sollen fest sitzen. Ggf. sind Nachstellarbeiten notwendig. Bei Funktionstüren dürfen nur zugelassene Drücker verwendet werden.

Elektrische Türöffner

Elektrische Türöffner sind im Prinzip wartungsfrei. Etwas Fett auf den Sperrflächen erhöht jedoch die Leichtgängigkeit.

Bänder

Es gibt wartungsfreie Bänder, welche folglich nicht geölt werden müssen. Alle nicht wartungsfreien Bänder müssen gelegentlich leicht gefettet werden. Ist ein Band defect, empfiehlt sich immer, den Fachmann hinzuzuziehen. Lediglich bei einfachen Türen ist der Austausch von weniger geübten Nutzern möglich.

Türschließer

Türschließer dienen dazu, die Tür ordnungsgemäß zu schliessen. Entscheidend ist die Schließkraft, die Schließgeschwindigkeit und der Endschlag. Diese Größen lassen sich einstellen und individuell verändern. Defekte Türschließer sollten ausgetauscht werden.

Wichtiger Hinweis:

Bei Feuer- und Rauchschutztüren dürfen Türschließer nur durch geschultes Fachpersonal eingestellt werden. Jede Manipulation (verstellen, aushängen) an den Türschließern führt zum Erlöschen der Betriebserlaubnis und der Zulassung. Beim Austausch der Schließer dürfen nur solche verwendet werden, die für die Tür zugelassen sind (siehe Prüfzeugnis).

Feststellanlagen

Feststellanlagen an Funktionstüren / Sicherheitstüren dürfen nur von geschulten Fachkräfte eingestellt oder verändert werden. Dementsprechend dürfen Einstellarbeiten und Reparaturen nur von Fachfirmen durchgeführt werden.

Der Grund hierfür ist einleuchtend: Im Gefahrenfall müssen die Feststellanlagen die Tür freigeben, damit diese ordnungsgemäß und sicher schließen. Grundsätzlich dürfen nur zugelassene Feststellanlagen verwendet werden. Feststellanlagen müssen vom Betreiber ständig betriebsbereit gehalten werden und mindestens einmal monatlich auf ihre einwandfreie Funktion überprüft werden. Außerdem ist der Betreiber verpflichtet, mindestens einmal jährlich eine Prüfung der Anlage sowie eine Wartung vornehmen zu. Diese Frist kann kürzer sein, wenn die Zulassung / der Prüfbericht dies fordert oder Manipulationen an der Tür / Feststellanlage festgestellt wurden. Über die Wartung ist Protokoll zu führen. Der Betreiber hat die dokumentierten Arbeitsberichte aufzubewahren.

Wartungshinweise für Funktionstüren

Um die Schutzfunktion von Feuerschutz-, Rauchschutz- und Schallschutztüren oder Türen mit anderen technischen Funktionen dauerhaft zu gewährleisten, muss die einwandfreie Funktion aller Zubehörteile wie Beschläge (Türschließer, Schlösser etc.) und Dichtungen durch eine regelmäßige Wartung sichergestellt werden.

Alle Einstellarbeiten an Zubehörteilen, insbesondere an Türschließern und Feststellanlagen sind nach den jeweiligen Herstellervorschriften bzw. Montageanleitungen durchzuführen.

Gesetzliche Vorgaben

Zur nachhaltigen Sicherung der Gebrauchstauglichkeit, Werthaltigkeit sowie der ggf. zugesicherten Eigenschaften von Funktionstüren (= Türen mit zugesicherten Eigenschaften wie z.B. Feuer-, Rauch-, Schall- und Wärmeschutz, Einbruchschutz etc.) ist eine fachgerechte Wartung und Pflege erforderlich.

Da die Landesbauordnungen vom Bauherrn/Betreiber eines Bauprodukts zur Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit eine ordnungsgemäße Instandhaltung fordern (Musterbauordnung § 3, Abs. 2), beginnt ab vollzogener Abnahme eines Bauprodukts/Teilabnahme einer Bauleistung die Verpflichtung zur Instandhaltung (Wartung und Pflege) durch den Bauherrn/Betreiber.

Aufgrund seiner Gewährleistungspflicht ist ein Auftragnehmer nicht für die Instandhaltung seiner Leistung während der Dauer der Gewährleistung (2 Jahre nach VOB, 5 Jahre nach BGB) verpflichtet, sondern für die Mängelfreiheit zum Zeitpunkt der Abnahme/Teilabnahme.

Dies bedeutet, daß entweder der Bauherr selbst die notwendigen Maßnahmen durchführt oder er Andere (Hausverwaltung, Hausmeister) damit beauftragt. Für bestimmte Funktionstüren, die dem Personenschutz (Feuer-, Rauchschutz) dienen, wird empfohlen, Wartungsverträge mit Fachbetrieben (ggf. Hersteller der Türen) abzuschließen.

Wartung

Unter Wartung versteht man alle Maßnahmen und Verfahren, die der Instandhaltung von Bauprodukten (hier Türen) dienen:

- Aufrechterhaltung der Funktionalität
- Gewährleistung von zugesicherten Eigenschaften
- Gewährleistung einer langen Lebensdauer
- Vermeidung von aufwendigen Reparaturarbeiten.

Maßnahmen und Verfahren:

- Schmieren von Beschlägen (säure- und harzfreie Öle, Fette; ggf. Graphit)
- Nachstellen von Beschlägen (z.B. Bänder, Bodendichtungen, Türschließer)
- Austauschen von Verschleißteilen
- Nachziehen von gelockerten Befestigungsschrauben
- Austauschen von defekten/beschädigten Dichtungen/Dichtlippen
- technisch notwendige Reinigung (z.B. Reinigung von Entwässerungsöffnungen)

Hinweis: Wartungsfreie Beschläge (z.B. Bänder mit Kunststoff-Gleitlagern) dürfen nicht geschmiert werden.

Wartungsintervalle

Eine allgemeingültige Aussage über den Zyklus der durchzuführenden Wartungsarbeiten lässt sich nur schwer treffen. Die Häufigkeit der Wartung hängt von Nutzungs- und Pflegegewohnheiten, Umwelteinflüssen, Gebäudelage und -form etc. ab.

Alle beweglichen Teile (Beschläge) sind in der Regel vom jeweiligen Hersteller im Werk vorbehandelt. Die Wartung sollte (wenn von Seiten der Hersteller keine andere Empfehlung/Vorschrift vorliegt) mindestens einmal jährlich erfolgen.

Soweit für bestimmte Funktionstüren eigene Wartungsanleitungen vorliegen, sind die dort genannten Vorgaben vorrangig zu erfüllen.

Bei Feuer- und Rauchschutztüren sind eigene Wartungsanleitungen vorgeschrieben. Falls diese nicht mit den Türen oder den Lieferpapieren übergeben wurden, sollten sie vom Hersteller angefordert werden.

Pflege

Unter Pflege versteht man folgende Maßnahmen:

- Reinigen von Türen, Beschlägen, Dichtungen etc.
- ggf. Ausbessern von kleinen Oberflächenfehlern/-schäden
- im Außenbereich ggf. Renovierungsanstriche.

Pflegeintervalle

Die Pflegeintervalle sind i.d.R. abhängig von

- den ästhetischen Bedürfnissen des Bauherrn /Betreibers
- bei Außenanstrichen von der verwendeten Oberflächenbeschichtung
- der Belastung der Oberflächen durch Umwelteinflüsse.

Renovierungsanstriche können unter ungünstigen Umständen bereits nach 2 Jahren erforderlich sein (Fenster in Süd/West-Lage mit Lasuranstrich).

Reinigen

Beim Reinigen von verschmutzten Teilen ist stets auf das vorliegende Material (Holz, Stahl, Kunststoff) zu achten. Die Reinigungsmittel sind entsprechend der Verträglichkeit mit diesen Materialien bzw. deren Oberflächenbeschichtungen auszuwählen.

Grundsätzlich sollten keine Scheuermittel, schleifende Reinigungsmittel, Stahlwolle oder ähnliches verwendet werden. Beim Säubern von Kunststoff-Oberflächen ist von Nitro-Verdünnung, Benzin etc. unbedingt abzusehen.

In der Regel können Verschmutzungen durch Abwischen mit einem trockenen Tuch bzw. durch Abwaschen mit Wasser oder dünner Spülmittellösung (handelsübliche Geschirrspülmittel) beseitigt werden. Einige Hersteller führen in ihrem Programm eigene Pflegesets (Reinigungs- und Pflegemittel) für ihre Produkte

Haftungshinweis:

Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links zum Internetseiten bzw. Quellen. Für den Inhalt der angegebenen Seiten/Quellen sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Wir haben uns bemüht, die o. a. Information korrekt zu erstellen.

Trotzdem erfolgen alle vorstehenden Informationen ohne Gewähr. Eine Haftung für den Inhalt wird ausgeschlossen. Die o. a. Informationen können nach Erstellung durch Änderungen von Normen, Bauregeln, Sicherheitsbestimmungen, Unfallverhütungsvorschriften, Regeln der Sachversicherer oder Bauordnungen überholt sein.

Irrtümer und Änderungen behalten wir uns vor.

Sollten Sie Fehler entdecken oder Fragen haben, bitten wir um Ihre Nachricht.

TSH System GmbH
Fürstenrieder Str. 250
81377 München