

A photograph of a multi-story yellow building facade with ornate brown window frames and balconies. The balconies have decorative black wrought-iron railings. A white graphic element is overlaid in the bottom right corner, containing text.

ÖNORM B 1300
Strukturierte Überprüfungen.
Gefahren vermeiden.

Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude

Regelmäßige Prüfroutinen, Sichtkontrollen und zerstörungsfreie Begutachtungen

Um Gebäude in einem sicheren Zustand zu halten, braucht es Präventionsmaßnahmen und aktuelle Daten, die man durch regelmäßige und strukturierte Überprüfungen erhält. So lassen sich Gefahrenpotentiale rechtzeitig erkennen. Genau hier setzt die neue ÖNORM B 1300 „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude“ an.

Sicherheitsgarantie durch fachmännische Kontrollen

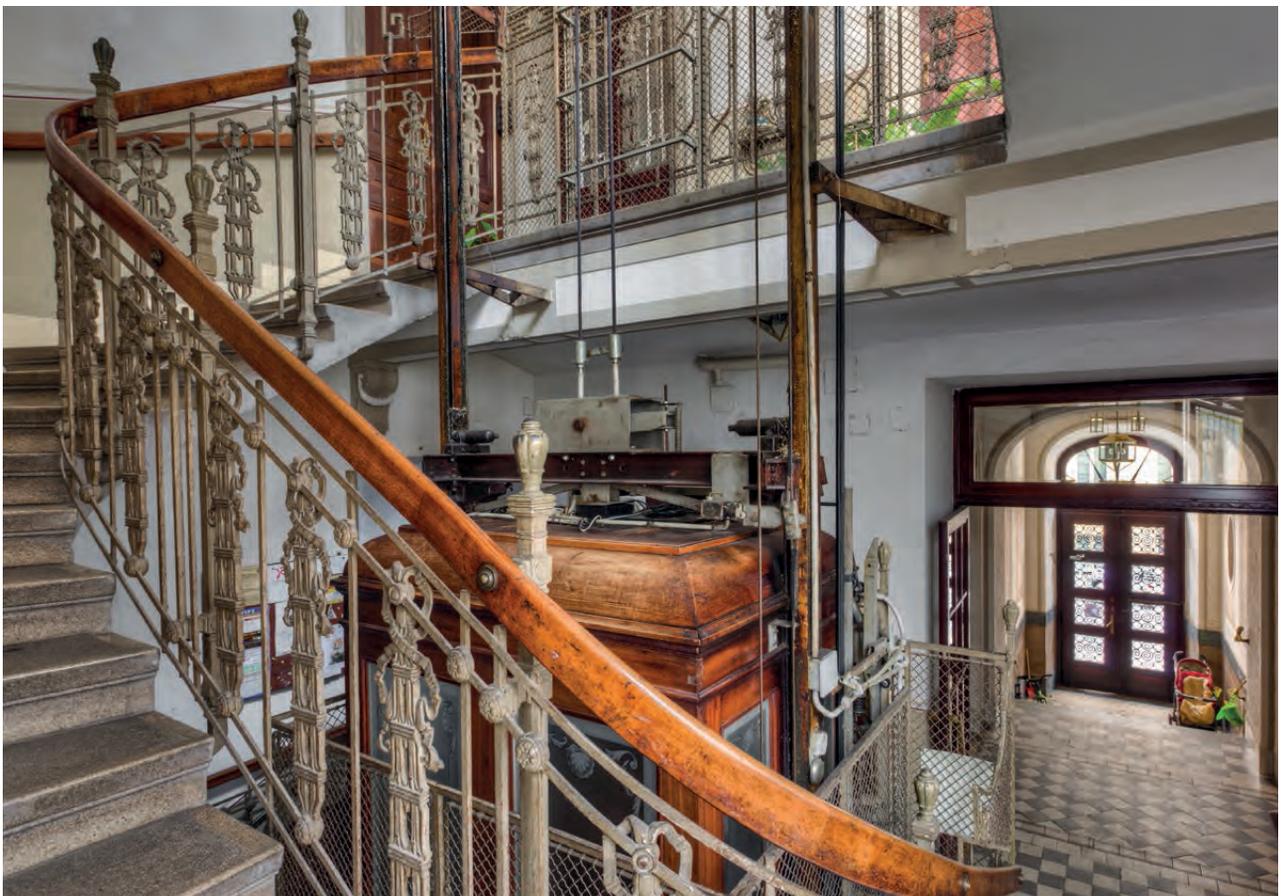
Liegenschaftseigentümer oder Eigentümergemeinschaften haben im besonderen Ausmaß dafür Sorge zu tragen, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht.

In diesem Kontext kommt den seitens der Rechtsprechung entwickelten „Verkehrssicherungspflichten“ oder der „Bauwerkhaftung“ gem. § 1319 ABGB eine zentrale Bedeutung zu. Die regelmäßige fachmännische Kontrolle des Hauses auf Schäden und Gefahrenquellen kann Gefährdungsbereiche von Bauteilen oder Ausstattungen aufzeigen und

dazu beitragen, Haftungen zu minimieren oder zu vermeiden. Prüf-, Kontroll- und Überwachungspflichten wurden schon bisher sowohl von Lehre als auch ständiger Rechtsprechung als selbstverständliche und typische Handlungspflichten eines Gebäudeeigentümers bzw. des bestellten Hausverwalters angesehen.

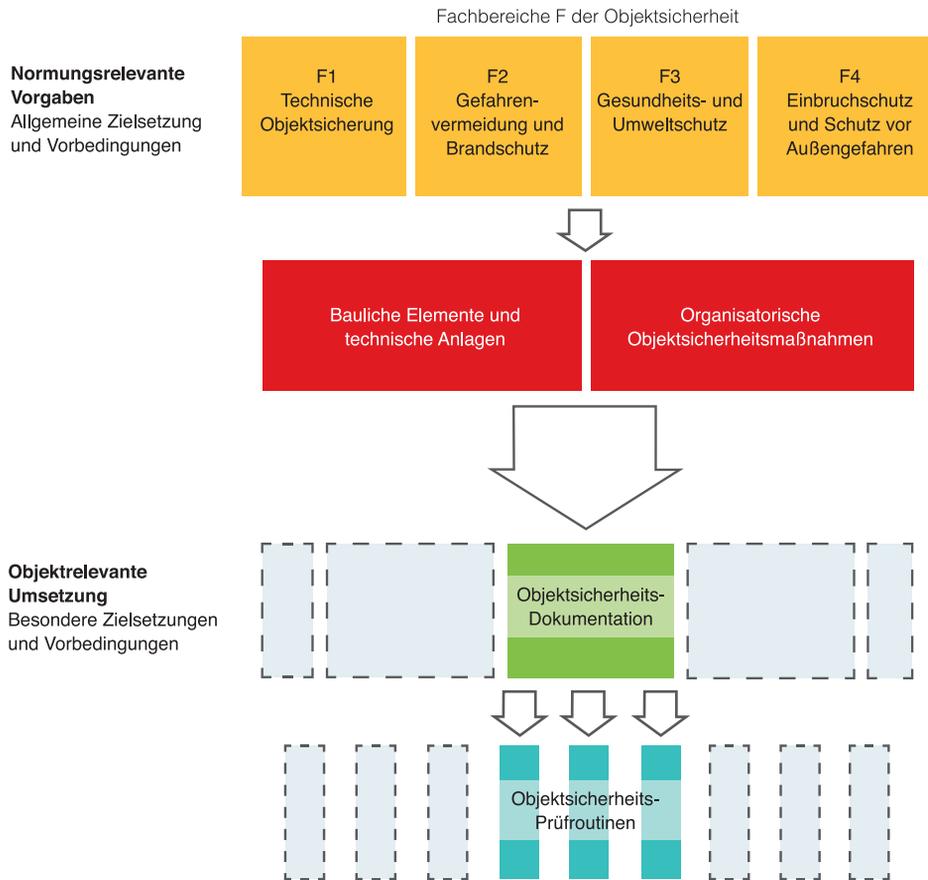
„Eigentümer von Wohngebäuden tragen eine besondere Verantwortung für die Sicherheit und Gesundheit in ihren Gebäuden und haben aus diesem Grunde dafür Sorge zu tragen, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht. Die Liegenschafts- bzw. Eigentümergemeinschaften sind daher mit zahlreichen Prüf-, Kontroll- und Überwachungspflichten konfrontiert, um für den sicheren Zustand des Gebäudes Sorge zu tragen und den vom Grundstück und/oder dem Wohngebäude ausgehenden Gefahren entgegenwirken zu können sowie erkennbare Gefahren zu verhindern.“

(Vorwort ÖNORM B 1300)



Anwendungen der ÖNORM B 1300

Objektsicherheitsprüfungen – Verfahrensgrundlagen



Pflichten übernehmen

Wenn das Gebäude dem zum damaligen Zeitpunkt bewilligten und zulässigen Zustand entspricht, besteht grundsätzlich keine Verpflichtung zur Nachrüstung auf den heutigen Stand der Technik. Kommt es jedoch zu einem Schadensfall, der auf den zwar konsensgemäßen, aber nicht dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Zustand des Gebäudes zurückzuführen ist, haftet die Eigentümergemeinschaft wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten laut ABGB.

„Das Baurecht mit seinem Bestandsschutz gaukelt Sicherheit vor, die es gar nicht gibt!“
(Arch. DI Peter Baum, TÜV AUSTRIA)

Einteilung der Objektsicherung

Die ÖNORM B 1300 „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen“, die im November 2012 veröffentlicht wurde, bietet erstmalig für Eigentümer von Wohngebäuden bzw. deren Verwaltungen einen praxisorientierten und strukturierten Leitfaden zur ordnungsgemäßen Erfüllung dieser mannigfaltigen Prüfpflichten.

Zur besseren Übersichtlichkeit der durchzuführenden Objektsicherheitsprüfungen sind die Themenbereiche der Objektsicherheit in vier Fachbereiche aufgeteilt, und zwar in technische Objektsicherheit, Gefahrenvermeidung und Brandschutz, Gesundheits- und Umweltschutz sowie Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren.

Anhand dieser Fachbereiche kann sodann die TÜV AUSTRIA Consult eine für das konkrete Wohngebäude spezifische Checkliste erstellen und basierend darauf die Sichtkontrollen der jeweiligen Bauteile und Ausstattungen durchführen.

„Kontrollpflicht des Hauseigentümers: Die Norm stellt das notwendige Rüstzeug für eine bereits bestehende gesetzliche Verpflichtung der Gebäudeeigentümer (Verkehrssicherungspflicht gemäß ABGB) zur Verfügung. Nach gängiger Rechtsprechung zählt die regelmäßige Kontrolle eines Hauses auf Schäden und Gefahrenquellen, samt den dazugehörigen Begehungen, zu den typischen Pflichten eines Hauseigentümers oder des von ihm beauftragten Verwalters. Sowohl im Mietrechtsgesetz (§ 23) wie auch im Hausbesorgergesetz wird dafür der Begriff „Beaufsichtigung“ verwendet, der eine einigermaßen regelmäßige Kontrolltätigkeit der gesamten Liegenschaft zum Zweck des Erkennens drohender Gefahren, wie etwa sich anbahnender Schäden oder sonstiger Gefahrenquellen, beschreibt.“

(AS Pressemeldung, 31.10.2012)

Checkliste und Prüfprotokolle – der effiziente Weg *Sichtkontrollen und zerstörungsfreie Begutachtungen einmal pro Jahr*

Die im Anhang der ÖNORM B 1300 sehr detailliert ausgestaltete Checkliste hat informativen Charakter. Sie soll beispielhaft darstellen, wie zukünftig die Dokumentation von Objektsicherheitsprüfungen durchgeführt werden kann.

Diese Objektsicherheitsprüfungen umfassen die Besichtigung der baulichen Anlage anhand der erstellten Checkliste durch sachkundige Personen. Das Ergebnis jeder Prüfung ist in einem Prüfprotokoll zu dokumentieren (s. Abb. rechts). Gute Checklisten helfen mit, die Objektsicherheitsprüfungen effizient durchzuführen, zu dokumentieren und sollten mindestens 10 Jahre aufbewahrt werden.

Die ÖNORM B 1300 empfiehlt des Weiteren, die Sichtkontrollen samt zerstörungsfreier Begutachtung zumindest einmal pro Jahr durchzuführen. Wird bei einer solchen Begehung ein Schaden ersichtlich, ist dieser zu melden und binnen einer angemessenen Frist zu beheben. Bei sicherheitsgefährdenden Mängeln ist die Behebung des Mangels jedoch unverzüglich zu veranlassen. Die ÖNORM B 1300 beschreibt darüber hinaus aber auch die Verantwortlichkeiten und die jeweiligen Zuständigkeiten.

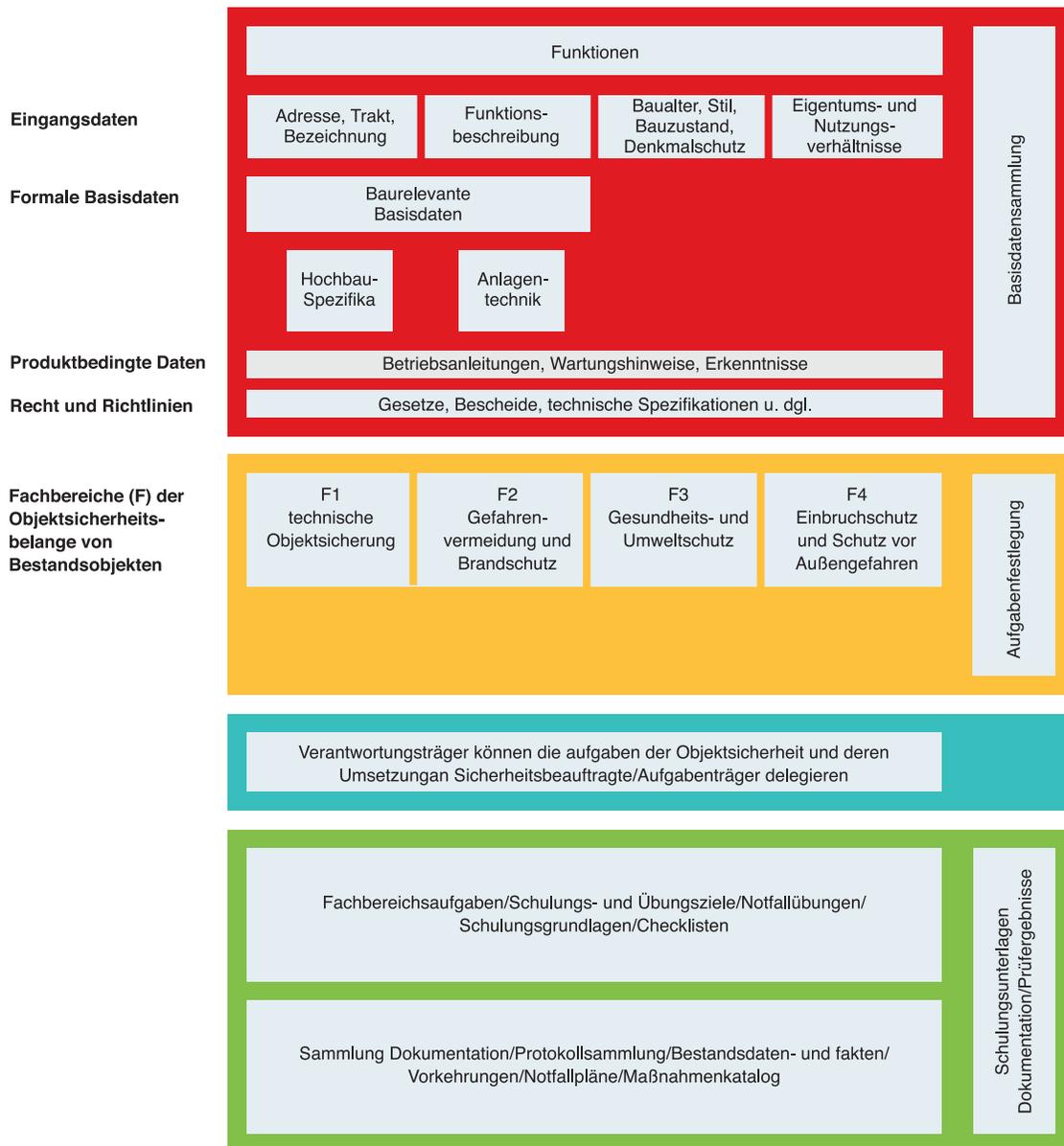
Dabei wird festgehalten, dass der Liegenschaftseigentümer als Verantwortungsträger zwar berechtigt ist, seine Aufgaben zu delegieren, aber immer eine „Letztverantwortung“ im Sinne einer Auswahl- und Überwachungsverantwortung innehat.

Die TÜV AUSTRIA Consult hilft Ihnen bei der Erstellung einer auf Ihr Wohngebäude maßgeschneiderte Checkliste. Des Weiteren kann eine Erstbegehung inkl. einem eigenständigen Mängelprotokoll mit Einteilung der Prioritäten bzw. der Fristen durchgeführt werden.

| Nr. | Mängel / Art des Mangels | H | N | Anm. | Gravität | Frist | Name | Meldemittel | Maßnahme | Begehung | |
|--|--|----|---|------|-------------------------------------|-------|------|-------------|----------|----------|----------|
| | | | | | | | | | | Ergebnis | Ergebnis |
| 1.1 STRASSENFASSADE ROSALIEGASSE - HAUPTGESÄLDE | | | | | | | | | | | |
| 1.1.1 | Risse / Riss-Tafel / Vertiefungen in der Fassadefläche | 1a | ✓ | ✓ | keine Befundmerkmale vom 03.07.2014 | | | | | | |
| 1.1.2 | Veränderungen / Abweichungen | 1a | ✓ | ✓ | keine Befundmerkmale vom 03.07.2014 | | | | | | |
| 1.1.3 | Veränderungen durch Natur | 1a | ✓ | ✓ | keine Befundmerkmale vom 03.07.2014 | | | | | | |
| 1.1.4 | Abwasserkanäle | 1a | ✓ | ✓ | keine Befundmerkmale | | | | | | |
| 1.1.5 | Abwasserkanäle | 1a | ✓ | ✓ | keine Befundmerkmale vom 03.07.2014 | | | | | | |
| 1.2 INNENHOFFASSADE - HAUPTGESÄLDE | | | | | | | | | | | |
| 1.2.1 | Risse / Riss-Tafel / Vertiefungen in der Fassadefläche | 1a | ✓ | ✓ | keine Befundmerkmale vom 03.07.2014 | | | | | | |
| 1.2.2 | Veränderungen / Abweichungen | 1a | ✓ | ✓ | keine Befundmerkmale vom 03.07.2014 | | | | | | |
| 1.2.3 | Veränderungen durch Natur | 1a | ✓ | ✓ | keine Befundmerkmale | | | | | | |
| 1.2.4 | Abwasserkanäle | 1a | ✓ | ✓ | keine Befundmerkmale | | | | | | |
| 1.2.5 | Abwasserkanäle | 1a | ✓ | ✓ | keine Befundmerkmale vom 03.07.2014 | | | | | | |
| 1.3 FEUERMAUER zu ROSALIEGASSE - HAUPTGESÄLDE | | | | | | | | | | | |
| 1.3.1 | Risse / Riss-Tafel / Vertiefungen in der Fassadefläche | 1a | ✓ | ✓ | keine Befundmerkmale | | | | | | |



Sicherheitsbelange in der Objektbetreuung



Pflichten der Wohnhauseigentümer

Der Eigentümer bzw. der Verwalter hat sich laufend über die neuesten gesetzlichen Vorschriften zu informieren und das Gebäude – zumindest was die Nutzungssicherheit betrifft – auf dem technisch neuesten Stand zu halten.

Wer sich nicht um sein Objekt kümmert, handelt fahrlässig und muss im Fall eines Unfalles nicht nur Schadenersatz zahlen, sondern auch die strafrechtlichen Konsequenzen tragen. Einen besonders tragischen Fall gab es im Jahr 1998: Nach einem tödlichen Sturz wegen eines fehlenden zweiten Handlaufs kam es zur Verurteilung wegen fahrlässiger Tötung. Das Argument „ich hatte kein Geld für diese Maßnahme“ gilt vor Gericht jedenfalls nicht.

Regelmäßige Sichtungen sind entscheidend

Die ÖNORM B 1300 unterstützt den Eigentümer, Verwalter etc., bau- und anlagentechnische Fragestellungen geordnet und vollständig auszulagern und Haftungen weiterzugeben. Einer lückenlos und gut geführten Dokumentation kommt dabei besondere Bedeutung zu.

War etwa ein Mangel nicht erkennbar, ist üblicherweise nach der Rechtsprechung im Streitfall ein Entlastungsbeweis dann erfolgreich, wenn das Wohngebäude in periodisch wiederkehrenden Abständen im Rahmen von Sichtkontrollen bspw. vom Hausverwalter oder einer anderen fachlich qualifizierten Person geprüft wurde (so etwa OGH 7 Ob 26/11s).

MERGENT
 LESS
 TION
 OTEC
 CAI

AND ENERGY FIRE PROTECTION
 OCCUPATIONAL SAFETY IMPACT ASSESSMENT
 AUDIT PLANNING
 LIFTING TABLE EMC FACILITY TESTS EXPLOSION PROTECTION PIPELINE MEDICAL PRODUCTS
 DISPERSION CALCULATIONS TYRES FURTHER EDUCATION ACOUSTIC EMISSION TESTING
 FILTERS SAFETY DOORS TELECOMMUNICATIONS ANALYSIS OF MACHINERY CONDITIONS
 SURVEILLANCE WASTE LEAK TESTING SAFETY CERTIFICATE CONTRACTOR EMC MRA-EU
 WORKPLACE EVALUATIONS MATERIAL TESTING TYPE APPROVAL
 ISM PRESSURE EQUIPMENT TYPE APPROVAL OIL & GAS CONSTRUCTION ENGINEERING
 STRUCTURAL INTEGRITY ENERGY CERTIFICATE GS ENVIRONMENT PROTECTION
 OIL & GAS PLANT SAFETY FOOD STUFFS 2006/42/EG LIFT PLANTS MACHINERY LIFTING & HANDLING
 CABLEWAYS GS TYRES EMC CRANES, LIFTS, GATES MACHINERY DIRECTIVE
 CB TEST BODY GS INTERNAL INSPECTION PRODUCT SAFETY IFS LIGHTNING PROTECTION
 & LEISURE RECREATION ISO 9001 GS FITNESS FOR USE TESTED APP CHECKER FURNITURE
 PROTECTION PERSONAL PROTECTIVE EQUIPMENT ELECTRONICS LIGHTNING PROTECTION
 CONFORMITY TELECOMMUNICATIONS ELECTRONICS EMC ISO 22000 THE
 FURNITURE TESTING DAMAGE INVESTIGATIONS VEXAT STEAM BOILERS THERMAL
 ELECTRICAL ENGINEERING SAFETY CATCH DOORS CONSULTING WELDER QUALIFICATION
 WELDER QUALIFICATION TESTS ISO 14001 II TRANSPORT PIPELINES ROPEWAY SYSTEMS
 IT-SECURITY INSPECTION PIGS WHEELS EMAS-VO ESCALATORS PLAYGROUND, SPORTS & LEISURE VEHICLES
 STRESS-STRAIN MEASUREMENTS EMS DECOMPRESSION CHAMBERS
 METALLOGRAPHIC INSPECTIONS OFFSHORE EN 14001 WHIRLWINDS INTEGRITY
 ELEVATOR TECHNOLOGY WHEELS EN 50001 WHIRLWINDS WATER SLIDES
 EN 14001 FIRE PROTECTION QUALITY MANAGEMENT INSPECTIVE MACHINERY
 INSPECTION BODY IFS RISK TECHNOLOGY ALCOHOL IMMUNITY
 PERSONNEL CERTIFICATION VEHICLE INSPECTION ALCOHOL IMMUNITY
 TECHNOLOGY OLFACTOMETRY MATEP POLYMERIZATION
 SURE ENERGY CERTIFICATION POLYMERIZATION
 ASSEMBLY MONITORING POLYMERIZATION
 CONSUMER ELECTRONICS POLYMERIZATION
 AUTOMOTIVE TECHNOLOGY POLYMERIZATION
 QUALITY MANAGEMENT POLYMERIZATION
 GREENHOUSE GAS POLYMERIZATION
 IMMUNITY TESTING POLYMERIZATION
 NOTIFIED BODY POLYMERIZATION
 SAFETY SPECIALIST IFS POLYMERIZATION
 MATERIAL FATIGUE POLYMERIZATION
 HIGH VOLTAGE SYSTEMS POLYMERIZATION
 IFS EN1090 POLYMERIZATION
 IGNITION PROTECTION POLYMERIZATION
 QUALITY ASSURANCE POLYMERIZATION
 NOISE CONTROL POLYMERIZATION
 MOTIVE TECHNOLOGY POLYMERIZATION
 ACCREDITED POLYMERIZATION



TÜV AUSTRIA CONSULT GmbH
 Bereich Bautechnik
 Höchstädtplatz 3/Top 202
 A-1200 Wien/Österreich
 Tel.: +43 (0) 1 51407-6317
 Fax.: +43 (0) 1 51407-6304
 E-Mail: consult@tuv.at