

Objektsicherheits-Prüfung B 1300 und B1301



Objektsicherheits-Prüfung

- Mehr als eine Frage der Haftung
- Grundsätzlich haftet im Ernstfall der Eigentümer
- Effiziente Checklisten
- Informationspflicht
- Was gehört zur Objektsicherheitsprüfung
- Rechtssicherheit



Objektsicherheits-Prüfung

Mehr als eine Frage der Haftung

- Eigentümer und Vermieter von Liegenschaften, Immobilienverwalter, Wohnungsgenossenschaften sowie Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von ihren Gebäuden keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und deren Eigentum ausgeht.
- Um sicherzustellen, dass von einer Liegenschaft keine Gefahr für Personen oder deren Eigentum ausgeht, sind regelmäßige Objektsicherheitsprüfungen lt. ÖNORM B1300 nach individuellen Checklisten erforderlich.

Objektsicherheits-Prüfung

Mehr als eine Frage der Haftung

- Die regelmäßige fachmännische Prüfung der Objektsicherheit muss daher als Bestandteil der „Verkehrssicherungspflichten“ beziehungsweise der „Bauwerkhaftung“ gem. §1319 ABGB angesehen werden.
- Auf diesem Weg können Gefahrenquellen frühzeitig aufgezeigt werden und somit Haftungen minimiert oder vermieden werden.



Objektsicherheits-Prüfung

Grundsätzlich haftet im Ernstfall der Eigentümer!

- Sollte der schlimmste Fall eintreten und eine Person durch herabfallende Teile verletzt werden.
- Wegen eines fehlenden Handlaufs zu Sturz kommen oder sich aus einem anderen Grund verletzen.
- **Kann die Haftung nur durch den Nachweis der jährlichen Objektsicherheitsprüfungen minimiert oder gar vermieden werden.**

Objektsicherheits-Prüfung

Grundsätzlich haftet im Ernstfall der Eigentümer!

- Andernfalls kommen zu Schadenersatzforderungen und Schmerzensgeld auch strafrechtliche Folgen auf den Hauseigentümer zu.
- Da in diesem Fall auch die Versicherung von ihrer Leistung entbunden ist, kann die fehlende Dokumentation sehr teuer werden!



Objektsicherheits-Prüfung

Mehr als eine Frage der Haftung

- Kommt es zu einem Schaden muss für eine Entlastung des Objekteigentümers der Beweis erbracht werden, dass alle zur Gefahrenabwehr notwendigen Vorkehrungen getroffen wurden, um mögliche Gefahrenquellen zu ermitteln und zu beseitigen.



Objektsicherheits-Prüfung

Effiziente Checklisten

- Die ÖNORM B1300 und B1301 sowie die OIB Richtlinien liefern praxisorientierte und strukturierte Leitfäden samt Checklisten zur Überprüfung der Objektsicherheit.
- Sie dienen als Vorlage, wie eine künftige Dokumentation der Objektsicherheitsüberprüfung durchgeführt werden kann.
- Mit der Checkliste kann die Objektprüfung bei der Besichtigung des Gebäudes von einer sachkundigen Person vorgenommen und die Ergebnisse in einem Prüfprotokoll dokumentiert werden.

Objektsicherheits-Prüfung

Das Prüfprotokoll umfasst sämtliche verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Pflichten in vier Fachbereichen.

Die ÖNORM B1300 und B1301 gliedern sich in vier Fachbereiche:

- **Technische Objektsicherheit**
- **Gefahrenvermeidung und Brandschutz**
- **Gesundheits- und Umweltschutz**
- **Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren**

Die regelmäßig durchzuführenden Sichtkontrollen umfassen die Punkte:

Prüfbereiche B1300 (Teil 1)

- **Technische Objektsicherheit**

Umfasst alle baulichen, anlagentechnischen und betrieblichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen und sicheren Zustand eines Gebäudes

- **Gefahrenvermeidung und Brandschutz**

Umfasst alle Maßnahmen zur vorbeugenden und unmittelbarem Brandschutz und der Objekträumung im Gefahrenfall

Die regelmäßig durchzuführenden Sichtkontrollen umfassen die Punkte:

Prüfbereiche B1300 (Teil 2)

- **Gesundheits- und Umweltschutz**

Umfasst alle Vorkehrungen zur Aufrechterhaltung gesunder Lebensbedingungen im Gebäude

- **Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren**

Umfasst Maßnahmen bezüglich Einbruch- und Zutrittsschutz und Naturgefahren

Konsens versus Stand der Technik

- Grundsätzlich gelten für Gebäude die Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes (Bestandsschutz)

* „statische Betrachtung“

- Gleichzeitig hat der Eigentümer jedoch auch Sorge zu Tragen, dass aufgrund veraltete Technik keine Schäden für Personen entstehen (Stand der Technik)

* „dynamische Betrachtung“

Objektsicherheits-Prüfung

Informationspflicht

- Eigentümer und Verwalter von Liegenschaften haben sich laufend über gesetzliche Vorschriften und technische Neuerungen zu informieren, vor allem im Hinblick auf die Nutzungssicherheit der Gebäude.
- Die Vernachlässigung von Liegenschaften ist als fahrlässig anzusehen und führt im Schadensfall nicht nur zu Schadensersatzforderungen, sondern auch zu strafrechtlichen Konsequenzen.



Objektsicherheits-Prüfung

Informationspflicht

- Die nachvollziehbare und lückenlose Dokumentation liefert für Eigentümer und Verwalter einen Entlastungsbeweis.
- Dieser ist im Streitfall bei einem Schaden erforderlich, wenn Gebäude in periodisch wiederkehrenden Abständen, durch Sichtkontrollen und fachliche qualifizierte Personen geprüft wurden, aber kein Mangel erkennbar war.



Objektsicherheits-Prüfung

Risikoübernahme

Das können Sie von uns als B1300 Prüfer erwarten:

Das Prüfprotokoll umfasst sämtliche verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Pflichten.

- Beurteilung des Gebäudes auf den Konsens
- Sicherstellung der Anforderungen hinsichtlich der 4 Prüfbereiche
- Erkennen von möglichen Gefahrenquellen und Bewertung
- Definierung von Vorschlägen zur Beseitigung oder zur Reduktion dieser Gefahrenquellen
- Dokumentation der Prüfergebnisse

Objektsicherheits-Prüfung

Rechtssicherheit

Achtung:

- Die regelmäßige Objektsicherheitsprüfung muss lückenlos dokumentiert werden.
- Dabei festgestellte Mängel müssen innerhalb einer angemessenen Frist – bei akuter Gefahr unverzüglich – behoben werden!

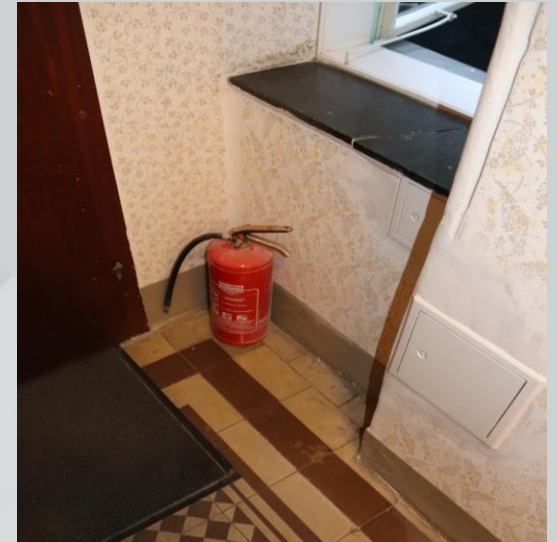


Beispiele:









Objektsicherheits-Prüfung

Bitte kontaktieren sie uns:

<https://www.enea-group.com/>

Dip.-Ing. Helmut Schnitzhofer MSc.

helmut.schnitzhofer@enea-group.com

+43 (664) 245 66 45