

B 1301 Objekt-Sicherheitsprüfung von Nicht-Wohngebäuden und Gemeinden, das „Pickerl fürs Gebäude“

Eigentümer und Verwalter von Wohn- und Nichtwohngebäuden haben die Verpflichtung, für eine gefahrlose Benutzung ihres Hauses und Grundstückes zu sorgen. Diese Verpflichtung besteht natürlich aus moralischer Hinsicht, jedoch auch gesetzlich. Die ÖNORM B 1301 stellt bei der Überprüfung von Nicht-Wohngebäuden den Stand der Technik dar und ist zur Einhaltung der Sorgfaltspflicht anzuwenden. Diese Norm sieht eine jährliche Überprüfung der Gebäude vor, ähnlich dem Pickerl beim Auto.

Die ÖNORM B1301 gibt Eigentümern und Verwaltern bzw. vor allem deren Beauftragten ein Instrument in Form von standardisierten Verfahrensregeln in die Hand, um die Prüf- und Überwachungspflichten rund um das Thema „Objektsicherheit von Nicht-Wohngebäuden“ umfänglich erfüllen zu können. Eine regelmäßige, fachmännische Prüfung von Gebäuden zeigt mögliche Gefährdungen auf und trägt dazu bei, dass niemand zu Schaden kommt und Haftungen für die Verantwortungsträger minimiert oder gänzlich vermieden werden. Warum diese regelmäßige Überprüfung von Gebäuden wichtig ist, zeigt ein prominenter Fall aus Wien. Ein Eigentümer, der gleichzeitig Verwalter des Objekts war, wurde wegen fahrlässiger Tötung, mit der Begründung „Verletzung der Verkehrssicherungspflichten“ verurteilt. Grund dafür war, dass ein Mieter auf einer Stiege zu Sturz gekommen ist und dabei ums Leben kam, weil kein 2. Handlauf vorhanden war. Bei der Errichtung des Gebäudes war noch ein Handlauf ausreichend, zum Zeitpunkt des Unfalls war jedoch gemäß Wiener Bauordnung schon ein 2. Handlauf vorgeschrieben. (OGH Urteil 110s35/98)

Für diese aufwändige Begehung, um Risikofaktoren oder Schäden im und rund um das Gebäude zu entdecken, gibt es jetzt eine effiziente und fachgerecht protokollierte Begutachtung nach ÖNORM durch zertifizierte Sachverständige. Die Prüfung der Objektsicherheit stellt eine Sichtkontrolle aller relevanten Elemente in allgemein zugänglichen Bereichen dar und wird anhand von Checklisten durchgeführt, die den Vorgaben der ÖNORM B 1301 entsprechen. Diese Prüfroutine sichert die effiziente und konstante Evaluierung der Gebäude sowie der dazugehörigen Außenanlagen und stellt gleichzeitig die ordnungsgemäße und rechtskonforme Erfüllung der vielfältigen Prüfpflichten dar. Sollte es tatsächlich Mängel oder Abweichungen zu aktuellen bautechnischen- bzw. sicherheitstechnischen Anforderungen geben, werden diese, wie in der ÖNORM B 1301 vorgesehen, verschiedenen Klassifizierungen zugeordnet und Fristen für deren Behebung vorgeschlagen.

Im Zuge der Begehung wird eine umfassende Fotodokumentation des Gebäudezustandes erstellt um im Schadensfall die Sorgfalt des Eigentümers bestätigen zu können. Gerade in öffentlich zugänglichen Bereichen mit erhöhtem Publikumsverkehr ist es wichtig die Sicherheit der anwesenden Personen zu gewährleisten und mögliche Gefahrenquellen rasch zu erkennen. Grundsätzlich empfiehlt sich für die Objektsicherheitsprüfung die Beauftragung eines externen Prüfers, da die Beurteilung der vorgefundenen Mängel oft nur durch ausreichend praktische Kenntnisse und der entsprechenden Ausbildung erfolgen kann. [immoex, 2015]

Leistungsspektrum und geprüfte Bereiche:

