



GORDISCHER KNOTEN ÖNORM B 1300 & ÖNORM B 1301

-

Hintergrund & Ziele: Welche Probleme sollen mit den ÖNORMEN gelöst werden?
- Was sind die Erfahrungen in der Anwendung?

Mag. Doris Wirth, BLUESAVE Consulting GmbH



Welche Probleme sollen mit den ÖNORMEN
B1300 und B1301 gelöst werden?

Hintergrund & Ziele:

Was sind die Erfahrungen in der Anwendung?



INHALT

- Das Problem: verdichtete Rechtslage ohne Definition des Sorgfaltsmaßstabs zur Haftungsbeschränkung des Eigentümers
- Die ÖNORM B 1300 im Spannungsfeld Hausverwaltung – Eigentümer
- Antworten im Vorwort der „neuen“ ON B1300, 1.2.2018 – und was hat sich im Wesentlichen geändert?
- ON B1301 – Was kann diese Norm eigentlich?
- Die ON B1300 und B1301 als Brücke zu ...
- Ausblick auf die Arbeit im Normungsausschuss Objektsicherheitsbelange 2020





**DAS PROBLEM:
VERDICHTETE RECHTSLAGE
OHNE DEFINITION DES
SORGFALTS-MAßSTABES**

Eigentümergeverantwortung nach WBO

*Die Wiener Bauordnung verpflichtet den **Eigentümer** dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen udgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechenden Zustand erhalten werden.*

Der materielle Regelungsgehalt der ON B1300 findet in der Regelungssystematik der OIB-Richtlinie seine volle Entsprechung.

Die Vorschriften der WBO, die vom jeweiligen Eigentümer zu beachten sind, sind somit in der ON B1300 enthalten (Wiener Bautechnikverordnung – WBTv idF LGBl. Nr. 73/2012, sowie die Bestimmungen der Richtlinien des Österreichischen Institutes für Bautechnik – siehe www.oib.or.at)



§ 129 Abs 5 WBO

Gemäß § 129 Abs 5 WBO ist der **Eigentümer** weiters verpflichtet, den **Bauzustand zu überwachen**. Die ÖNORM schreibt die regelmäßige Sichtprüfung vor, die ebenfalls delegiert werden kann.

(5) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes ist verpflichtet, deren Bauzustand zu überwachen. Lässt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines Sachverständigen einzuholen. Lassen sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist er über Auftrag der Behörde verpflichtet, über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.



Verpflichtung des Verwalters

§ 135 Abs 5 WBO

(5) Wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, ist für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

Das geht soweit, dass der Verwalter in einem etwaigen Verwaltungsstrafverfahren nachweislich darzulegen hat, inwiefern er konkret (vom Eigentümer) daran gehindert worden ist, seinen Verpflichtungen, nämlich das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu erhalten, nachzukommen, wobei an die Informations- und Sorgfaltspflichten strenge Maßstäbe geknüpft werden.



Verantwortung des Verwalters im WEG

Für den Anwendungsbereich des WEG gilt, dass die Überwachung des Bauzustandes zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gehört, die der Verwalter kraft Gesetzes wahrzunehmen hat.

Vgl. E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 20 WEG RZ 33.



Verwaltervollmacht

Auch aus zivilrechtlicher Sicht nach § 1029 ABGB ist der Verwalter zu allem Handeln bevollmächtigt, was die Verwaltung selbst erfordert und was gewöhnlich damit verbunden ist.

Die Überwachung des Bauzustandes und die Durchführung von Sichtkontrollen als präventive Objektsicherungsmaßnahmen fallen somit in den Bereich der ordentlichen Verwaltung des § 833 ABGB und sind somit als Pflicht des Verwalters zu verstehen und daher vom jeweiligen – internen - Verwalterauftrag umfasst.

Verwalter iS dieser Bestimmung ist, wer aufgrund des Willens des Geschäftsherrn zu selbständig wirksamen Entscheidungen über die **Erhaltung** und Verbesserung des Vermögenssubstrates befugt ist. Vgl. Perner in Kletecka/Schauer, ABGB-ON 1.00, § 1029, RZ 3.

Ebenso wie für die Erhaltung notwendige Vorbereitungshandlungen zur Mängelbehebung – vgl. H. Böhm in Kletecka/Schauer, § 833 ABGB, RZ 29.



ON B1300/1301 definieren Sorgfaltsmaßstabs zur Haftungsbeschränkung des Eigentümers,

subsidiär des Verwalters bzw. des Betreibers

- *Definition des Sollzustandes (Konsens!) bzw. des Schutzzielniveaus bei Sonderbauten bzw. Bauten unter Denkmalschutz*
- *Wiederkehrende Prüfungen*
- *Dokumentation*
- *Verantwortungszuweisung*
- *Regelungen für Gefahrensituationen (Gebäude, Leib und Leben)*





**DIE ÖNORM B 1300
IM SPANNUNGSFELD
HAUSVERWALTUNG – EIGENTÜMER**

DIE ON B1300 – Überforderung des Verwalters/Eigentümers?

- Jährliche Kontrolle/Begehung der Liegenschaft
- Geordnete, lückenlose Dokumentation – gerne, aber wie?
- Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit der Liegenschaft – mit Maß und Ziel!
- War im Grunde immer schon Aufgabenbereich des Immobilienverwalters?
- Aber doch erhöhter Aufwand – dafür mehr Honorar?
- Veränderte Haftungssituation des Verwalters/Eigentümers als Bürde oder als Nutzen?



DIE ON B1300 – Unterstützung des Verwalters/Eigentümers?

These:

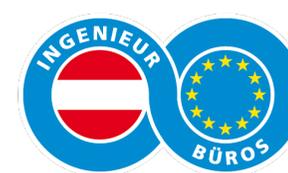
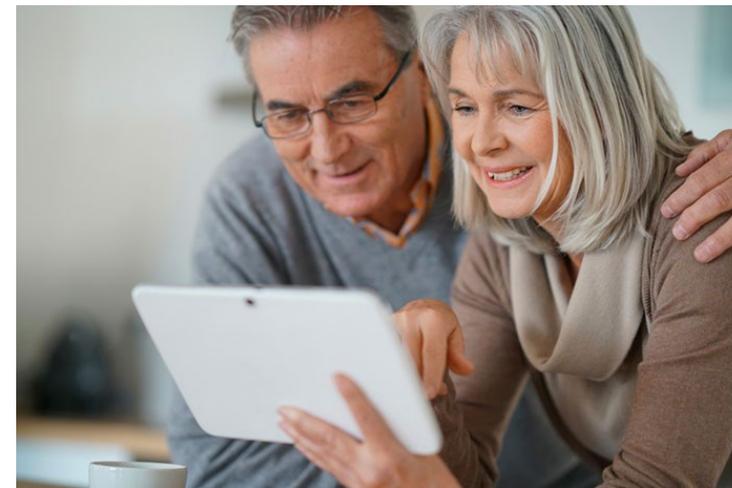
*ON B1300 liefert Eigentümern, Eigentümergemeinschaften, Vermietern, **Verwaltern** und deren Beauftragten*

- *standardisierte Verfahrensregeln*
- *Anleitung zur qualitativen Dokumentation der sicherheitstechnischen Aspekte*
- *eine praxisorientierte **Empfehlung** zur ganzheitlichen Betrachtung der Objektsicherheit*
- *Eine Organisationshilfe für die „Technische Buchhaltung“, die genaugenommen auch immer schon Aufgabe des Verwalters war.*
- *Checklisten für die praktische Anwendung (nur informativ!)*

**Die Norm unterstützt in der Organisation,
aber organisieren muss sich jeder selbst!**



Unterschiedliche Interessen in der Kundensphäre



ANTWORTEN IM VORWORT DER „NEUEN“ ON B1300, AUSGABE AM 1.2.2018



Vorwort I

Die vorliegende Ausgabe ersetzt die Ausgabe ÖNORM B 1300:2012, die technisch überarbeitet wurde. Die wesentlichen Änderungen sind nachfolgend angeführt, wobei diese Zusammenstellung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

- Eine bedeutsame Änderung betrifft jene der Definition des Sollzustandes. Durch die Änderung wird klargestellt, dass Eigentümer nicht zur permanenten Modernisierung und Erneuerung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik verpflichtet werden. Erst wenn sicherheitsrelevante Änderungen erforderlich werden, weil Gebäudeteile ein Baugebrechen oder einen augenscheinlich wahrnehmbaren Mangel (wie etwa Reparaturbedürftigkeit oder ein Mangel im Sinne einer erheblichen Personengefährdung) aufweisen, löst dies die Pflicht zur Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard aus. Gleichzeitig wird dadurch aber auch klargestellt, dass sich Liegenschaftseigentümer nicht ausschließlich auf eine seinerzeit bauordnungsgemäße Errichtung und die – vielleicht schon vor Jahrzehnten – erwirkte Erteilung der Baubewilligung respektive Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige) zurückziehen dürfen.
- Da es schwierig ist, allgemein gültige Aussagen über die maximale Behebungsfrist zu treffen und diese in erster Linie von den Umständen des Einzelfalls abhängig ist, wurden des Weiteren die in den Checklisten angeführten Vorgaben hinsichtlich der Behebungsfristen geändert. Zukünftig scheinen in den Checklisten, die einen Handlungsleitfaden darstellen, nur mehr zwei Fristen auf: die Frist, bei Gefahr in Verzug unverzüglich tätig zu werden, und die Frist, die das Prüforgan anlassbezogen und angemessen immer selbst nach den jeweiligen Umständen des konkreten Einzelfalls festzulegen hat.

Vorwort II

- Des Weiteren wurde die vorliegende ÖNORM hinsichtlich der Begriffsbestimmungen und Checklisten an die ÖNORM B 1301 angeglichen.

Eigentümer von Wohngebäuden tragen eine besondere Verantwortung für die Sicherheit und Gesundheit in ihren Gebäuden und haben aus diesem Grund dafür Sorge zu tragen, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht. Dabei sind insbesondere Verkehrssicherungspflichten entsprechend der Faktoren Erkennbarkeit, Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit wahrzunehmen, wobei auch auf die Art der Baulichkeit, deren Alter, die Komplexität des Bauwerks und dessen Ausstattung Bedacht zu nehmen ist. Die Liegenschafts- bzw. Eigentümergeinschaften sind daher in unterschiedlichem Umfang und in unterschiedlicher Intensität 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.

Angesichts der unterschiedlichen Nutzungsformen wie Eigen- oder Fremdnutzung und der differenzierten Überlassung in Miete, genossenschaftlicher Nutzung oder Wohnungseigentum sowie der Verschiedenartigkeit hinsichtlich Bestandsalter, Erhaltungszustand, dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein von sicherheitstechnischen Einrichtungen u. a. oblag es in der Vergangenheit vorrangig dem individuellen Verantwortungsbewusstsein der Objekteigentümer- oder Objektvermieter bzw. deren Erfüllungsgehilfen und sonstigen Beauftragten für die Objektsicherheit Sorge zu tragen.

Vorwort III

Ziel der vorliegenden ÖNORM ist es, Eigentümern, Eigentümergemeinschaften, Vermietern, Verwaltern oder deren Beauftragten eine Orientierungshilfe in Form von standardisierten Verfahrensregeln zur Verfügung zu stellen, um die erforderlichen und zumutbaren Vorkehrungen für wiederkehrende Sichtkontrollen als präventives Objektsicherheitsinstrument treffen zu können. Weiters sollen Verantwortliche auf die Art und den Umfang der sich aus einem Wohngebäude erwachsenden Gefahrenquellen aufmerksam gemacht und für die aus einer Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen, ÖNORMEN u. dgl. sich ergebenden Kontrollpflichten und zerstörungsfreien Sichtprüfungen sensibilisiert werden.

Die regelmäßige Sichtprüfung von Bauteilen und Ausstattungen kann Gefährdungsbereiche (sichtbare Veränderungen und Mängel) aufzeigen. Eine regelmäßig wiederkehrende Sichtprüfung und Begutachtung samt der gegebenenfalls erforderlichen Beseitigung von Schäden dient langfristig gesehen der Erhaltung des Gebäudes.



Vorwort IV

Die vorliegende ÖNORM stellt ein technisches Regelwerk und eine praxisorientierte Empfehlung zur ganzheitlichen Betrachtung der Objektsicherheit in Wohngebäuden dar. Gleichzeitig sollen durch eine strukturierte Dokumentation für alle Elemente eines Wohngebäudes die Prüfroutinen vor Ort effizient durchgeführt und dargestellt werden. Das im informativen Anhang A angebotene Checklisten-system stellt ein Beispiel einer praxisorientierten Hilfe für die Früherkennung von typischen Mängeln oder Schäden dar, da es die Elemente und die entsprechenden Prüfmaßnahmen für die Sichtprüfung und zerstörungsfreie Sicherheitsbegehung nachvollziehbar auflistet.

Geschlechtsbezogene Aussagen in dieser ÖNORM sind auf Grund der Gleichstellung für beiderlei Geschlecht aufzufassen bzw. auszulegen.



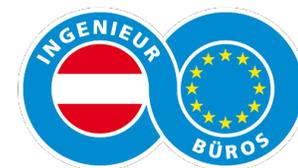
Anhang A – Checkliste

Objekt:	Empfohlenes jährliches Prüfungsintervall	Verantwortungsträger (VT)	Geprüft	Schäden festgestellt			Feststellungen Genauere Lage Dokumentation (zB Foto)	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt
		Sicherheitsbeauftragter (ST)						Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	
Aufgabenträger (AT)		Veranlassung am (Datum)						Erledigt am (Datum)	
Begehungsprotokoll vom:									
Bauteil/Art des Mangels		Name	Ja	Nein	Ja	Frist	Örtlichkeit	Maßnahme eingeleitet	Maßnahme erledigt
Dachrinnenheizung: Funktionsprüfung	1x		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ②			
Rauchfangkehrer-Lauftreppen	1x		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ②			
Außenleitern	1x		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ②			
Anschlag- und Sicherungspunkte für die persönliche Schutzausrüstung	1x					① ②			
Blitzschutz/Antennen (Befestigung und Dachdurchführung)	1x		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ②			
Vordächer/Überkopfverglasungen/Lichtkuppeln	1x		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ②			
ALLGEMEIN GENUTZTE TEILE DER GESAMTANLAGE									
Wand-/Deckenflächen/Risse, Abplatzungen	1x		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ②			
Wand-/Deckenverkleidungen und -beläge	1x					① ②			

UND WAS KANN DIE ON B1301 FÜR NICHT-WOHNGEBÄUDE 2016



Link zur Norm



DIE ON B1301 betrifft Nicht-Wohngebäude

Wesentlicher Unterschied zur B1300:

- Bestandsobjekte werden ebenfalls geprüft, weil zugänglich
- Für Nicht-Wohngebäude gilt eine **wesentlich dichtere** Rechtslage
 - Gewerberecht
 - Veranstaltungsgesetze der Länder
 - ArbeitnehmerInnenschutz
 - uvm
- Vorteil: viele betriebliche Auflagen werden von den Bestandsnehmern aus eigenem eingehalten bzw. kontrolliert
- Organisationsverständnis des Prüfers ist gefragt
- Ergebnis der erfolgreichen Erst-Prüfung
 - Objektsicherheit im Rahmen des Gebäudemanagementsystems ist dokumentiert
 - Prozess „Objektsicherheitsbelange“ (ev. als Teil des QMS oder EMS) ist aufgesetzt und funktioniert



FACHBEREICHE DER OBJEKTSICHERHEIT



Bautechnik und tragende Konstruktion, Fassade, Dach und Dachstuhl, Fenster, Türen, Stiegenhaus, Decken, Keller

Elektrotechnik: Hausanschlusskasten, Verteilerkästen, Blitzschutz, Steigleitungen, Beleuchtung

Brandschutz: Feuerlöscher, Brandrauchentlüftung, Brandabschnitte, Fluchtwege, etc.

Installationstechnik: Wasseranschluss, Kanal, Steigleitung, Gasleitung, Zähler, Ventile



- In Österreich:
- Verkehrssicherheit in zahlreichen Gesetzesmaterien, war immer schon „Pflicht“
- Seit 2012: ON B1300 gibt Unterstützung zur Vorgangsweise und rechtssicheren Betrieb

ENTWICKLUNG OBJEKTSICHERHEIT IN DEUTSCHLAND

- In Deutschland:
- Verkehrssicherheit in zahlreichen Gesetzesmaterien (BGB, Wohnrecht, Bauordnungen etc.)
- Norm analog der ON B1300 derzeit in Ausarbeitung, erster Workshop im März 2018, Finalisierung März 2020
- Rechtsicherheit derzeit vor allem durch digitale Anlagenbücher



BEGEHUNG ON B1300/1301



**SCHUTZZIELVEREINBARUNG TREFFEN
SICHTUNG DER VORHANDENEN
DOKUMENTATION**



**BEGEHUNG UND FESTSTELLUNG
VORHANDENER SCHÄDEN UND MÄNGEL
ANHAND ZERSTÖRUNGSFREIER PRÜFUNGEN**



**STRUKTURIERTES ERFASSEN DER MÄNGEL
UND DER OB-BEFUNDE**



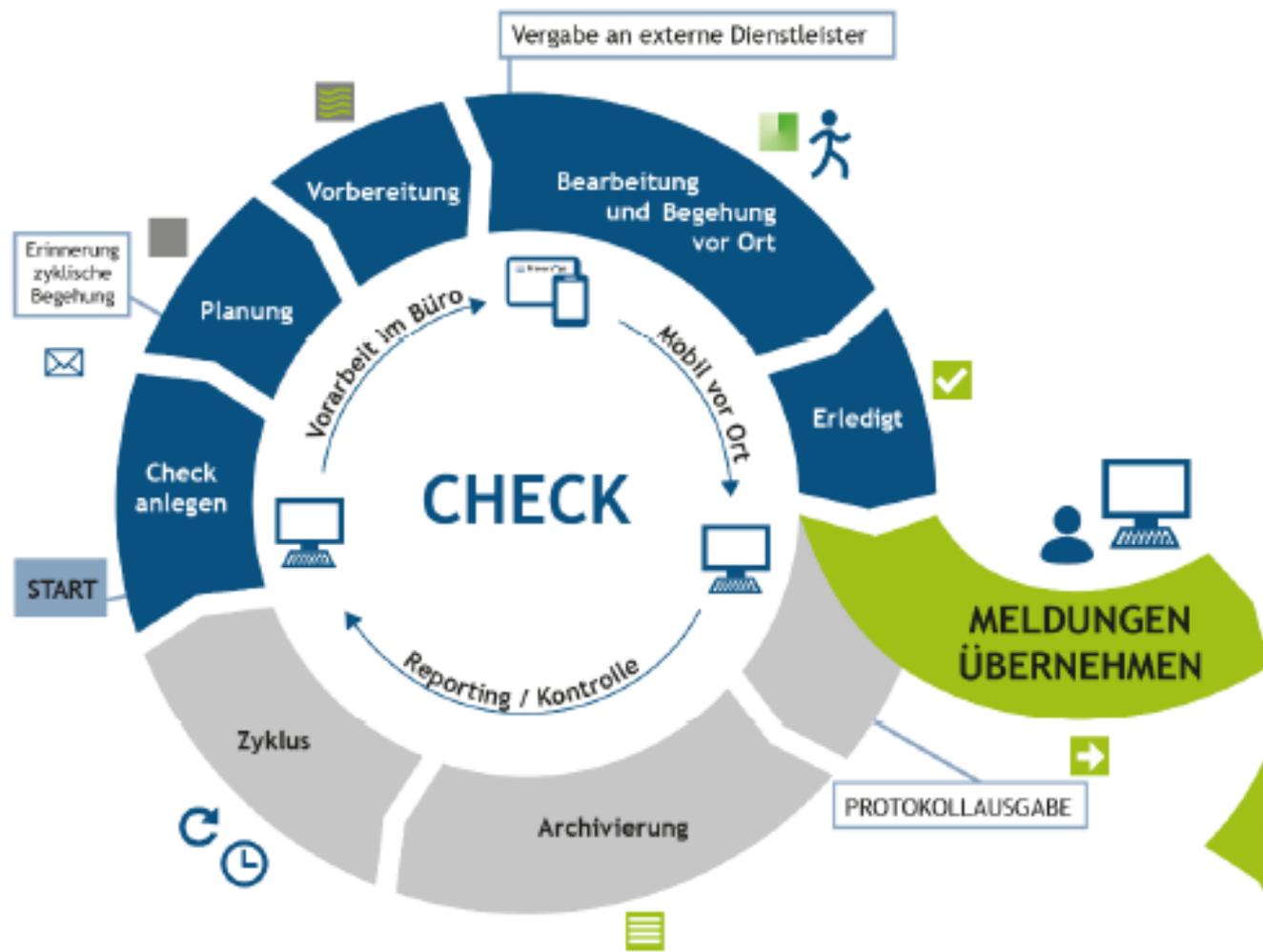
BEFUNDUNG UND BERICHTSERSTELLUNG



**IDENTIFIKATION DER „LÜCKEN“
BETREFFEND DES RECHTSSICHEREN
BETRIEBS**



Der Workflow



MÄNGELMANAGEMENT



DIE ON B1300 UND B1301 ALS BRÜCKE ZU ...



Wiener Bauordnungsnovelle 2014, LGBl 25/2014 in Kraft 15. Oktober 2014 BAUWERKSBUCH

- Ziel: den Eigentümern von Bauwerken die Verpflichtung zur Instandhaltung (noch) bewusster und darüber hinaus für die Behörde kontrollierbar zu machen.
- zwei Instrumente:
 - ✓ Erstellung eines "Bauwerksbuchs" (§ 128a BO) bei allen Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschossen (ausgenommen Zu- und Umbauten im Umfang des §68 Abs.1 BO sowie Aufzugszubauten)
 - ✓ Dokumentationspflicht der Instandhaltungsmaßnahmen für alle Bauwerke (also auch für Bestandsgebäude) (§ 129 Abs. 2 BO).



Erläuterungen zum Bauwerksbuch
Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten WNB
in Zusammenarbeit mit dem Hauptverband der Gerichtssachverständigen,
abgestimmt mit der MA 37 - Baupolizei



Erläuterungen zum Bauwerksbuch Anhang A



ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft

Gebäude im Bestand und BlueCARD

- Nachweis der B1300/1301 Begehungen als wesentliche Voraussetzung für ein gutes Zertifizierungsergebnis



AUSTRIAN
SUSTAINABLE
BUILDING
COUNCIL



Der Kreis schließt sich



AUSBLICK NORMENAUSSCHUSS OBJEKTSICHERHEITBELANGE 2020



VERGABE DER BEFUNDUNG AN DRITTE PFLICHTEN, HAFTUNG, RECHTSFOLGEN

Pflichten des Auftraggebers

- Definition/Vorgabe des Schutzzielniveaus
- Vorgaben zum Prüfungsumfang der Objekt-Dokumentation
- Zurverfügungstellung der Dokumentation, Pläne, Wartungsverträge etc.
- Information über Aufgabenträger und Sicherheitsbeauftragte
- Zugänglichkeit des Objektes und seiner allgemeinen Teile sicherstellen (Technikräume, Keller, Dachboden, Waschküche) sicherstellen
- Sofortige Reaktion bei Gefahr in Verzug



Vergabe an Dritte: Was ist zu prüfen?

- Technische Eignung der Person/des Unternehmens (Befugnis, Zertifizierung als ON B1300-Prüfer, Erfahrung, technische Ausstattung, Referenzen ...)
- Kaufmännische Eignung (ANKÖ, Bonitätserklärung, WGKK, Finanzamt, Stadtkassa, SVA ...)
- Berufshaftpflichtversicherung
- Verfügbarkeit

Festlegen der Methode

- Leistungsbild Gutachten (!)
- Digitales Werkzeug
- Schutzzielniveau
- Zeitrahmen
- Flexibilität im Wording
- Wissen um Wohnrechtsmaterien



Auswahlverschulden nach ABGB §1315

- fehlerhaftes Verhalten des Beauftragten wird dem Auftraggeber angelastet
- Zivilrechtliche Folgen
- In Ausnahmefällen: strafrechtliche Folgen



FAQs

- Erarbeitung von FAQs aus Anschreiben und den Erfahrungen der Ausschussmitglieder
- Beantwortung im Ausschuss
- Veröffentlichung 2020 durch Austrian Standards, kostenlos für Bezieher der Norm, ev. sogar open source

- Sie sind eingeladen, sich am „Fragenfindungsprozess“ zu beteiligen: s.wagmeister@austrian-standards.at



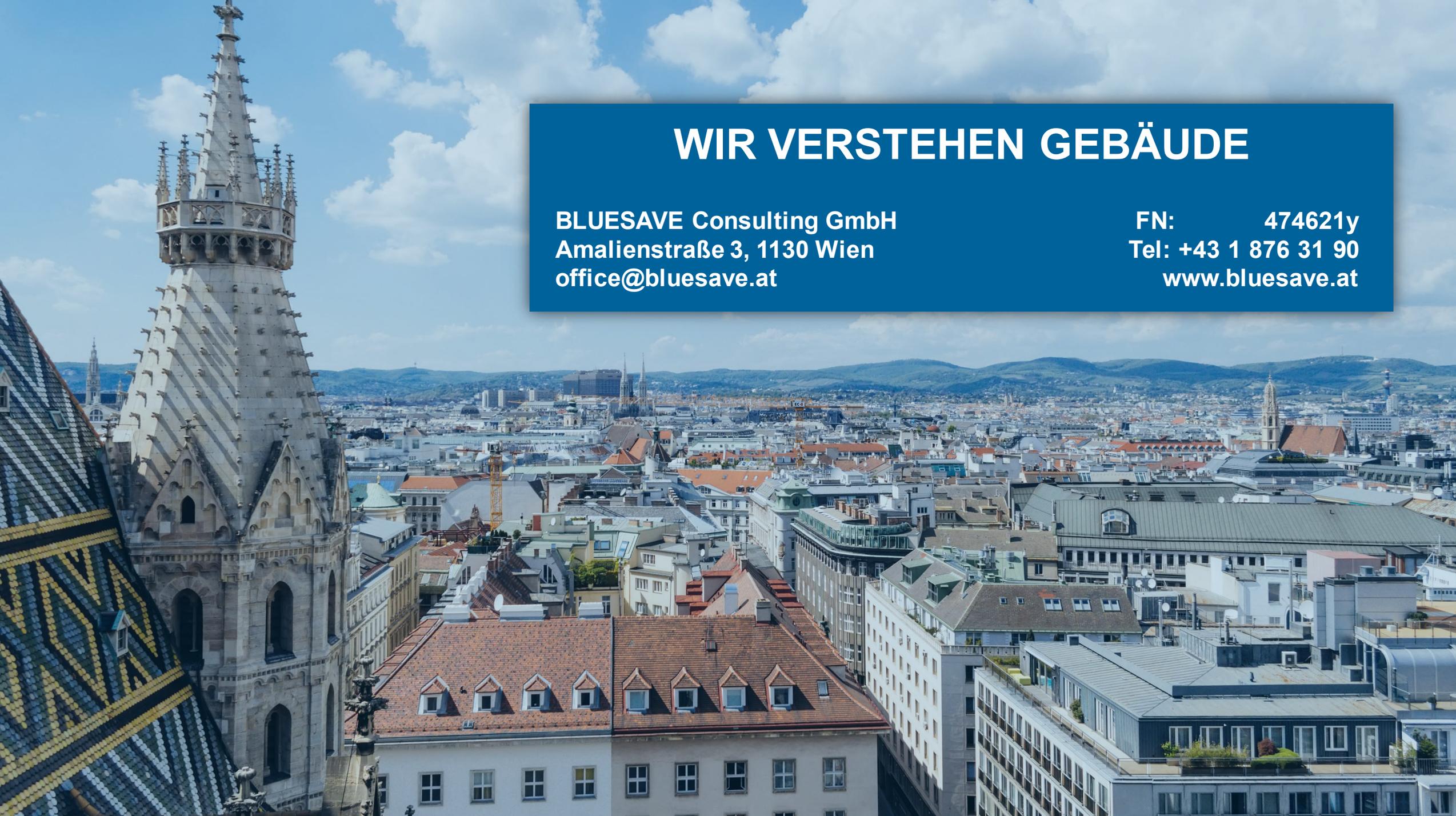


ERFAHRUNG ZÄHLT ...

Wir verstehen Gebäude!

- 450.000 m² Nutzfläche nach Sanierungskonzept optimiert und saniert (Wohnen, Büro, Handel)
- 420.000 m² Bruttogeschoßfläche erfolgreich zertifiziert/in Zertifizierung - nach Sustainable Building Standard ÖGNI – DGNB u.a. (Wohnen, Büro, Handel)
- 480.000 m² Nutzfläche nach ON B1300 & ON B1301 evaluiert
- 3,5 Millionen m² Nutzfläche als Energieausweise berechnet (Wohnen, Büro, Handel, Tourismus)





WIR VERSTEHEN GEBÄUDE

BLUESAVE Consulting GmbH
Amalienstraße 3, 1130 Wien
office@bluesave.at

FN: 474621y
Tel: +43 1 876 31 90
www.bluesave.at