

Die ÖNORMEN B 1300 und B 1301

für Gebäude Prüfpflichten

Herr Mag. Dr. Alfred Popper, Richter i. R.

Lehrbeauftragter an der TU Wien, Vortragender u. a. an der Donauuniversität Krems, Montanuniversität Leoben, Fachbuchautor, Vortragender Wohnrecht, Haussicherheit, QM, MSV 2010, Produkthaftung, Allg. Geschäftsbeding., Schadenersatz, Personenschutz im Haus, z. B. Brandschutz, Sachverständigenwesen
Tel.: 0664 314 03 72 | E-Mail: a.popper@aon.at; popper@aon.at

Die **ÖNORMEN B 1300 UND B 1301** versuchen die **Sicherheit in** Wohngebäuden (B 1300) und in Nichtwohngebäuden (B 1301) zu erhöhen.

Daneben sind aber auch die **Verträge mit den Nutzern**, z. B. die Pflichten mancher Geschäftsraummieter betreffend den Brandschutz, **zu beachten**, da in vielen Fällen die Verantwortungen übertragen werden können.

Die **ÖNORMEN B 1300 UND B 1301** befassen sich mit **Objektsicherheitsprüfungen, Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen** (z. B. durch Infrarot-Thermographie, Wasserschäden, Wärme-Kältebrücken, Schallemissionsanalysen für innere Rissbildungen), **Grundlagen und Checklisten**.

Eigentümer von Gebäuden tragen eine besondere **Verantwortung** für die **Sicherheit** und **Gesundheit** in ihren Gebäuden.

Die **Verantwortungsträger** haben aus diesem Grunde dafür **Sorge** zu tragen, dass von ihrem Eigentum **keine Gefahr** für die Sicherheit von Personen oder das Eigentum **ausgeht**. Zahlreiche **Prüf-, Kontroll- und Überwachungspflichten** für den **sicheren Zustand des Gebäudes** haben **Gefahren entgegenzuwirken**.

Ziel der **ÖNORMEN B 1300 und 1301** 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.

Als **Normen** können sie bei Missachtung einen Verschuldensmaßstab begründen.

Woran erinnern die B 1300 und 1301?

Die B 1300 erinnert **in gewisser Weise** an den **Arbeitnehmerschutz**. Begriffe wie Sicherheitsvertrauenspersonen, Evaluierungen, (Gesundheitsschutz)dokumente, konkrete Regelungen über Gesundheitsschutz, ja sogar ergonomische Maßnahmen wie Hygiene werden angesprochen.

Ausgenommen sind Prüfroutinen in **Bestandseinheiten**, die aufgrund vertraglicher Vereinbarung einer ausschließlichen Nutzung unterliegen.

Allerdings können sich aus den Prüfroutinen Folgen für die Bestandseinheiten ergeben (Pöhlungen, Schimmel, gefährliche Leitungen oder Brandlasten) oder zu Tage getretene Gefahren, hervorgerufen durch Mieter oder Pächter (Überlastungen, Brandgefahr, Beinaheunfälle).

Darüber sollte von den Aufgabenträgern auf jeden Fall berichtet werden.

Um die Regelwerke verständlich und für die Vielzahl der Objekttypen anwendbar zu halten, wurde eine **fachliche Gliederung in die vier Fachbereiche**

- 1. Technische Objektsicherheit,**
- 2. Gefahrenvermeidung und Brandschutz,**
- 3. Gesundheits- und Umweltschutz sowie**
- 4. Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren vorgenommen.**

Diese vier Bereiche sind auch in den Bauordnungen zu finden.

Damit der **Verpflichtung** zur **Dokumentation** nachgekommen werden kann, bedarf es neben den **Checklisten**

und der **ordnungsgemäßen Durchführung** der **Sichtkontrollen** und **Begutachtungen** auch der **Wahrnehmung** von **Verantwortung**.

Die ÖNORM B 1300 befasst sich mit der **Gefahrenabwehr in den allgemeinen Teilen des Wohnhauses**. Allgemeine Teile sind z. B. die Außenhaut, -türen, -fenster, Dach, Stiegen, Leitungen, Rohre, Treppen, Garagen, Außenflächen-, beleuchtung.

Die B 1301 ist für Nicht-Wohngebäude formuliert.

Unter die **Nichtwohngebäude** fallen insbesondere: Bürogebäude, Groß- und Einzelhandelsgebäude, Verkehrs- und Nachrichtenbaulichkeiten (z. B. Bahnhöfe), Industrie- und Lagergebäude, Gebäude für Kultur-, Sport-, Veranstaltungs- und sonstige Freizeitwecke, Gebäude für Gesundheit, Bildung und Forschung (z. B. Schul- und Hochschulgebäude, Kindergärten, Forschungsstätten), land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude, Gebäude für Tourismus- und Freizeitwirtschaft (z. B. Hotels, Beherbergungs- und Gaststätten), Gebäude, die für religiöse Zwecke genutzt werden, also auch die Kirchen, und sonstige öffentliche Gebäude.

Die ÖNORMEN B 1300 und B 1301 schaffen **neue Systeme für Gebäudeprüfungen**. Es wurden **Checklisten** erstellt, nach denen für die wichtigsten Gebäudeteile in regelmäßigen Abständen, den sogenannten Prüfroutinen, durchgeführt werden sollen.

Die Personen der B 1300: Verantwortungsträger, Sicherheitsbeauftragte, Aufgabenträger.

Verantwortungsträger (hauptsächlich die Eigentümer) sollten

- **nur qualifizierte Unternehmen** oder Personen auswählen (Auswahlverschulden);
- bei **Gefahr im Verzug** sofort reagieren und sperren;
- **nachkontrollieren** (Überwachungsverschulden); **stichprobenartig**
- **prüfen**, ein **Organisationsmodell** haben; **Evaluierungen** verlangen;
- **geeignete Dokumentationen** vorlegen können.

Die Aufgabenträger: Können die Verantwortlichen oder Sicherheitsbeauftragten selbst sein.

Aufgabenträger können aber auch diejenigen sein, denen die **Verantwortlichen oder Sicherheitsbeauftragten** die Verantwortung **vertraglich übertragen haben** (ähnlich bei § 93 StVO Schneeräumung). **Aufgabenträger** müssen **qualifiziert** sein.

Sie müssen entweder eine **fachliche Ausbildung** (z. B. **Ziviltechniker**) oder **praktische Fertigkeiten** (tüchtige Praxis) **u n d Erfahrung** (angelernte Kräfte) haben.

Zertifizierungskurse können in der Praxis hilfreiche Gefahrenvermeidungsmöglichkeiten darstellen. Aufgabenträger sind nämlich **Garanten im Sinne des § 2 StGB**.

Bei der technischen Objektsicherheit ist vor allem die Statik, die Überprüfung der Ausbauten, die Prüfung der Anlagensicherheit und die Organisation der Gegenstand der Überprüfungen. Bei den Prüfungen durch die Aufgabenträger ist auch die Barrierefreiheit des Behinderteneinstellungs- und -gleichstellungsgesetzes zu beachten.

Bei **Gefahrenvermeidung** und **Brandschutz** sind bei der **B 1300 und B 1301** unter anderem zu begutachten (nur **auszugsweise**):

- Brandschutzkonzepte und Behördenauflagen
- Feuerwehrezufahrten
- Löschwasser
- Brandabschnitte
- Abschottungen
- Fluchtwege
- Lüftbarkeit der Treppenhäuser
- Orientierungsbeleuchtungen
- Kesselräume
- Explosionsschutz
- Löschhilfen
- Wandhydranten
- Organisatorischer Brandschutz
- Brandmeldeanlagen
- Blitzschutz
- Brandfallsteuerungen Objektfunkanlagen
- Rauchansauganlagen
- Batterieladestationen.

Zusammen mit der **GEFMA 190 FMA** sind diese **zwei ÖNORMEN** sehr brauchbare Behelfe für Techniker, um **Gesamtüberblicke** über Verantwortungen und Prüfpflichten zu erhalten.

Die Prüfungen erfolgen durch **Betrachten (Sichtprüfungen, z. B., ob Brandschutzkonzepte und Behördenauflagen eingehalten wurden, Fluchtwege verstellt sind, Orientierungsbeleuchtungen und Löschhilfen, Brandmeldeanlagen und Blitzschutz vorhanden sind, Rauchansauganlagen funktionieren) und zerstörungsfreie Begutachtungen** (z. B. Thermographie für Kältebrücken, Schallemissionen für Risse, Prüfungen, ob Legionellen in Trinkwasser sind...).

B 1300 und B 1301 verlangen eine Dokumentation nicht nur dieser **Prüfroutinen**, sondern auch eine **Dokumentation des Gebäudes, also eine Dokumentation der Baubescheide, Auflagen, Pläne** etc. Damit haben sie eine

Ähnlichkeit zum **Wiener Bauwerksbuch**.

Gibt es diese **Dokumentationen nicht**, wird der Verantwortungsträger gegenüber seinen **Mietern, Arbeitnehmern oder Kunden** die **Umkehr der Beweislast** nicht erbringen können und in zivil- oder strafrechtlicher Gefahr schweben.

Es geht also vor allem um **Verkehrssicherheit und Vermeidung der Gebäudehaftung nach § 1319 ABGB**. **Verkehrssicherungspflichten** stehen strafrechtlich und zivilrechtlich neben und oft **über dem verwaltungsrechtlichen Bescheid**.

Beispiel: Handlauffall

Sachverhalt: Ein Mieter stürzt im Stiegenhaus mit nur **einseitigem Handlauf** und **verstirbt** an den Sturzfolgen. **Der Hauseigentümer, der gleichzeitig Verwalter ist, ist Garant und wird wegen Unterlassung der Verkehrssicherungspflicht** auf Grund der **geänderten Bauordnung** wegen **fahrlässiger Tötung verurteilt (11Os36/98)**.

„Der **Angeklagte** ist sowohl **Eigentümer als auch Verwalter** des Hauses 1020 Wien, Rauscherstraße 10. Demzufolge hätte er sich **laufend vom Zustand der Baulichkeit überzeugen** und sich von den geltenden Rechtsvorschriften **Kenntnis verschaffen** müssen, wie es im gegenständlichen Fall jeder mit den rechtlich geschützten Werten angemessen verbundener, besonnener und einsichtiger Mensch in der Lage des Täters getan hätte, um die Gefahr einer Rechtsgutbeeinträchtigung zu erkennen und hintanzuhalten (vgl. Leukauf/Steininger Komm3 § 6 RN 12) **(11Os36/98)**. **Dabei wäre er** auf die entgegen der derzeit geltenden **Bauordnung** nicht durch einen Handlauf **gesicherte Stiege gestoßen** und **wäre** – zumal ihm bekannt war, dass auch **ältere Personen im Haus wohnen** – bei pflichtgemäßer und ihm zumutbarer **Sorgfalt verpflichtet gewesen**, die fragliche **Stiege mit einem Handlauf** zu versehen oder versehen zu lassen, um deren **gefährlose Begehung** zu gewährleisten **(11Os36/98)**“. **Auf einen derartigen Handlauf wäre hinzuweisen und eine Gefahrenanalyse anzustellen**.

Woraus ergibt sich nun beispielsweise der **Schutz** der **Mieter** und **Pächter**?

Aus dem Vertragsverhältnis des **Miet- und Pachtrechtes** und den **Verkehrssicherungspflichten**: Jeder Vertragspartner (auch beim Kaufvertrag, siehe Rückrufaktionen) muss den anderen vor Gefahren schützen und warnen.

§ 1096 ABGB (1) Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande – also gefahrenfrei – zu übergeben und zu erhalten.

Allerdings kann im **Ausnahme-Teilwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes** (typisch: frei finanziert nach 30.06.1953 Baubewilligung, Wirtschaftsparks) die **Erhaltung** und damit auch die **Sicherheit** vertraglich vereinbart werden.

Verkehrssicherheit: Wie schon erklärt, stehen die Verkehrssicherungspflichten strafrechtlich und zivilrechtlich neben und oft über dem verwaltungsrechtlichen Bescheid.

Typische Verkehrssicherungspflichten: Naheliegende und voraussehbare Gefahrenquellen, zumutbare Erhebungen, stichprobenartige Kontrollen, Alter, Lebensdauer, Wartung, Unfälle und Beinaheunfälle.

Zu schützende Personen: z. B. Kinder, alte Menschen, Behinderte. Im Schutz sind aber auch alle Nutzer, die sich berechtigterweise im Gebäude oder in dessen allgemeinen Teilen aufhalten.

Besondere Gefahrenquellen ergeben sich durch Baustellen, Gruben, Vereisung, unzureichende Beleuchtung, ungesicherte Absturzmöglichkeiten, Ecken, Kanten, mangelnden Brandschutz in gefahrträchtigen Bereichen auch von Wohnhäusern.

Der Schädiger kann sich bei **Verstößen gegen Schutzgesetze** dadurch frei beweisen, indem er nachweist, **dass er kein Verschulden hat (Umkehr der Beweislast)** oder dass der Schaden auch im Falle vorschriftsgemäßen Verhaltens eingetreten wäre, z. B. durch das Verschulden eines Dritten oder Explosion, Erdbeben etc.

Schutzgesetze sind z. B. § 1096 ABGB, § 3 MRG, § 28 WEG, § 93 StVO, ETV, ETG, ASchG, AStV, Bauordnungen, Bauvorschriften.

Liiftgesetze sind für die **Verkehrssicherheit** wichtig. Der Geschädigte braucht jedoch bloß die Übertretung der Schutznorm und den Schadenseintritt zu beweisen.

Wie soll sich ein Schädiger ohne Dokumentation nach B 1300 oder einem **vergleichbaren System freibeweisen**?

Auch die Betreiberverantwortung ist zum Verständnis der Wichtigkeit der B 1300 und B 1300 wahrzunehmen und im Facility Management den Vertragspartnern mitzuteilen:

Die B 1300 und 1301 wollen, dass die Benützer aufgeklärt und gewarnt werden.

Die Aufgabenträger sollten die Verantwortlichen auf Gefahren und eventuell auf neue Normen **aufmerksam** machen, also **dokumentiert informieren**.



Auch die Vermeidung der Bauwerkshaftung nach § 1319 ABGB ist ein Anliegen der B 1300 und B 1301.

§ 1319 regelt: „Wird durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes jemand verletzt oder sonst ein Schaden verursacht, so ist der Besitzer des Gebäudes oder Werkes zum Ersatze verpflichtet, wenn die Ereignung die Folge der mangelhaften Beschaffenheit des Werkes ist und er nicht beweist, dass er alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet habe.“

Auch darin liegt eine fast unvermeidbare Haftung, falls B 1300 oder B 1301 nicht eingehalten werden.

Zusammengefasst soll durch diese Normen, die aber für große Kommunen ein fast unlösbares Problem darstellen und durch vergleichbare Maßnahmen ersetzt werden können, den Haftungsmöglichkeiten entgegengewirkt und den Aufgabenträgern ein Rüstzeug für Prüfungen geboten werden.