

FAQ

Häufig gestellte Fragen zur Sicherheitsüberprüfung nach Ö-Normen B 1300 und 1301

1. Auf welcher rechtlichen Grundlage besteht eine Verpflichtung zu einer Überprüfung nach Ö-Norm B 1300 oder B 1301?

- Die Verpflichtung ergibt sich aus der (durch Gesetz und Rechtsprechung definierten) Verantwortung des Gebäudehalters (Eigentümer, Leasingnehmer, Nutzer), das Gebäude in einem sicheren Zustand zu erhalten. Durch einen positiven Prüfbefund kann nachgewiesen werden, dass dieser Verantwortung entsprochen wurde.

2. Weshalb bin ich als Leasingnehmer zu einer Überprüfung verpflichtet?

- Der Leasingnehmer ist nach dem Leasingvertrag verpflichtet, das Leasingobjekt in einem guten und brauchbaren Zustand zu erhalten und alle Aufwendungen zu tragen, die dem Leasinggeber in seiner Eigenschaft als Gebäudeeigentümer erwachsen. Nur ein sicherer Zustand ist auch ein guter und brauchbarer Zustand.

3. Kann ich den sicheren Zustand eines Gebäudes auch anders nachweisen?

- Ja. Die Ö-Normen B 1300 (für Wohngebäude) und B 1301 (für Nichtwohngebäude) legen nur einen standardisierten Prüfmaßstab fest, bei dessen Einhaltung eine sorgfältige Wahrnehmung der bestehenden Verantwortung angenommen wird.

4. Was verstehen Sie unter einer vergleichbaren Evaluierung?

- Jede laufende und dokumentierte Gebäudeüberprüfung durch qualifizierte interne oder externe Fachleute, welche den sicheren Betrieb des Gebäudes sicherstellen kann (zB durch ein bestelltes FM-Unternehmen oder eine entsprechend qualifizierte interne technische Abteilung).

5. Haben Sie eine Liste von zertifizierten Unternehmen, an die ich mich wenden kann?

- Ja, wir arbeiten mit einigen zertifizierten Unternehmen zusammen und haben mit diesen Rahmenverträge für Leistungen zu transparenten Bedingungen abgeschlossen, welche auch von unseren Leasingnehmern abgerufen werden können.

6. Wie rasch sind festgestellte Mängel zu beheben?

- Das hängt von der Schwere des Mangels ab und wird üblicherweise in der Begutachtung angegeben. Bei Gefahr in Verzug ist sofort zu handeln.

7. Wenn ich eine Bestätigung eines Fachmannes bringe, dass bei dem Objekt alles in Ordnung ist – brauche ich dann dennoch eine Überprüfung nach Ö-Norm B 1300 oder B 1301?

→ Die Bestätigung müsste durch einen für Sicherheitsüberprüfungen von Gebäuden zertifizierten Sachverständigen ausgestellt werden. Wir wären in diesem Fall dennoch verpflichtet, den Gebäudezustand stichprobenmäßig zu prüfen und müssten im Falle von festgestellten Mängeln eine vollständige Prüfung verlangen.

8. Können Sie mir Beispiele nennen was überprüft wird. Gibt es dazu eine Check-Liste?

→ Ja, es gibt eine Checkliste; überprüft werden zB der Brandschutz oder allfällige Absturzgefahren.

9. Diese ÖNORM gibt es seit 2016, wieso treten Sie erst jetzt an uns heran?

→ Es wurden bereits in der Vergangenheit Gebäudebegutachtungen durchgeführt. Wir haben uns aber nun entschlossen, diese flächendeckend und strukturiert durchführen zu lassen, nachdem wir die Rechtslage sorgfältig analysiert und anhand ausgewählter Objekte Erfahrungen für eine optimale Vorgangsweise gemacht haben.

10. Reicht es, wenn die Hausverwaltung Ihnen bestätigt, dass alles ok ist? Weil das sind wirkliche Profis.

→ Die Hausverwaltung müsste bestätigen, dass sich das Gebäude nach dem Prüfmaßstab der Ö-Norm B 1301 in einem sicheren Zustand befindet; wir würden dies stichprobenartig überprüfen und bei schweren Mängeln eine unabhängige Prüfung veranlassen.