

OBJEKTSICHERHEITSPRÜFUNG GEMÄSS ÖNORM B 1300 (Wohngebäude) Leistungsblatt



■ Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 für Wohngebäude

Die Objektsicherheitsprüfung erfolgt gemäß ÖNORM B 1300 als systematische Sicht- und Funktionsprüfung sämtlicher sicherheitsrelevanter Bauteile eines Wohngebäudes. Festgestellte Mängel werden risikobasiert klassifiziert.

Der **Mehrwert** meiner Prüfung liegt in der **Einbeziehung und Sichtprüfung des Hauskanals** als sicherheitsrelevanten Bauteils sowie in meiner langjährigen Erfahrung als Gutachter für Versicherungsschäden an Gebäuden – insbesondere **bei der Formulierung anzeigetauglicher Versicherungsmeldungen**.

■ Leistungsbeschreibung

1. Zielsetzung und Grundlagen

Die Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300:2023 dient der systematischen Erhebung, Beurteilung und Dokumentation von sicherheitsrelevanten Zuständen an Wohngebäuden und deren Anlagen.

Ziel ist die Erhaltung der technischen Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Werterhaltung des Gebäudes unter besonderer Berücksichtigung der Betreiberverantwortung gemäß ABGB (§§ 1295, 1319, 1319a) und einschlägiger Nebengesetze (MRG, WEG, BO, OIB-Richtlinien, Arbeitnehmerschutzvorschriften etc.).

Die Prüfung erfolgt nach den Prinzipien der ÖNORM B 1300:

- Systematisch und nachvollziehbar
- Objektiv und unabhängig
- Anzeigetauglich dokumentiert
- Risikobasiert priorisiert (akut / mittelfristig / langfristig)

2. Methodik der Objektsicherheitsprüfung

Die Prüfung erfolgt gemäß der normativen Methodik in drei Hauptphasen:

2.1 Vorbereitung

- Prüfung des Auftragsumfangs, Zuständigkeiten und Objektunterlagen (Pläne, Wartungsnachweise, vorangegangene Prüfberichte)
- Festlegung der Prüfsystematik, der Begehungsabschnitte und Zugänglichkeiten
- Terminvereinbarung und Information der Hausverwaltung / Eigentümergemeinschaft
- Sichtung von Gefährdungspotenzialen im Vorfeld (z. B. bekannte Schäden, Mieterbeschwerden, wiederkehrende Feuchtigkeitsprobleme)

2.2 Durchführung der Vor-Ort-Prüfung

- Begehung sämtlicher relevanter Objektbereiche
- Durchführung als Sichtprüfung und Funktionsprüfung (soweit gefahrlos und ohne Eingriff möglich)
- Erhebung von Mängeln, Gefahrenquellen und Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Kennzeichnung von Mängeln nach Risikostufe:
 - A – Akut sicherheitsrelevant (Gefahr in Verzug)
 - B – Mittelfristig instand zu setzen (Funktionsbeeinträchtigung)
 - C – Langfristig oder präventiv instand zu setzen (optische oder altersbedingte Mängel)

2.3 Dokumentation und Auswertung

- Fotodokumentation sämtlicher festgestellter Mängel und relevanter Zustände
- Erstellung eines strukturierten Prüfberichts gemäß ÖNORM B 1300
- Zuordnung der Mängel nach Prüfbereich und Verantwortlichkeit
- Ableitung von Maßnahmenempfehlungen (Sanierung, Wartung, Kontrolle)
- Optional: Eintragung in digitales Bauwerksbuch oder Gebäudeverzeichnis

3. Prüfbereiche gemäß ÖNORM B 1300

Die Prüfung gliedert sich in die nachstehenden Hauptbereiche. Jeder Bereich wird nach Sichtbarkeit, Zugänglichkeit und sicherheitsrelevanter Bedeutung bewertet.

3.1 Äußere Gebäudehülle und Dachbereich

- Dachflächen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung
- Dachrinnen, Regenfallrohre, Übergänge (z. B. auf Schachtanschluss)
- Regensinkkästen, Hofeinläufe, Entwässerungsrinnen
- Blitzschutzanlagen, Dachaufbauten, Antennenanlagen
- Schneefanggitter, Dachleitern, Absturzsicherungen
- Dachterrassen, Attikaabdeckungen, Geländer

3.2 Tragende und raumabschließende Bauteile

- Fundament, Außenwände, Decken, Stiegenhauskonstruktionen
- Sichtprüfung auf Risse, Abplatzungen, Setzungen, Korrosion
- Feuchtigkeits- oder Schimmelercheinungen an tragenden Bauteilen

3.3 Fassaden, Balkone und Loggien

- Putz, Fassade, Wärmedämmung, Verkleidungen
- Balkonplatten, Abdichtungen, Brüstungen, Geländer
- Gefälleausbildung, Wasserabläufe, Korrosionsschutz

3.4 Öffnungen und Abschlüsse

- Fenster, Türen, Portale, Tore
- Funktion der Schließmechanismen, Notöffnungen, Brandschutzabschlüsse
- Dichtheit und Festigkeit der Befestigungselemente

3.5 Innenräume und Verkehrsflächen

- Allgemein zugängliche Innenbereiche, Keller, Stiegenhäuser, Gänge
- Belagszustand (Stolperstellen, Bruchgefahr), Beleuchtung, Orientierungssysteme
- Geländerhöhen, Stieengeländerabstände (Prüfmaß ≤ 12 cm)
- Türschließer, Fluchtwegbeschilderung, Bodenrutschhemmung

3.6 Technische Anlagen

- Elektrohauptverteilung (Sichtkontrolle auf Beschädigungen, Abdeckungen)
- Gasinstallationen (Sichtprüfung auf Dichtheit und Kennzeichnung)
- Heizungs- und Lüftungsanlagen (Sichtprüfung, Wartungszustand)
- Aufzugsanlagen (äußere Sichtprüfung, Wartungsnachweis)
- Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Brandmelder, Fluchtwegbeleuchtung, Hydranten)

3.7 Entwässerungsanlagen (Hauskanal und zugehörige Bauteile)

Im Zuge der B 1300-Prüfung werden die Entwässerungseinrichtungen als sicherheitsrelevante Gebäudebestandteile mitgeprüft.

Ergänzende Prüfbereiche im Einzelnen:

- **Freiliegende Abwasserleitungen im Gebäude:**
Sichtkontrolle auf Leckagen, unzulässige Materialkombination, Setzungen oder unzureichende Befestigung.
- **Abscheideranlagen (Fett, Öl, Sandfang):**
Sichtung auf Wartungszustand, Zugänglichkeit und Dichtheit.
- **Rückstausicherungen (mechanische u. elektrische Rückstauklappen, Hebeanlagen):**
Kontrolle der Zugänglichkeit, äußerer Zustand, Wartungshinweis, Plausibilität zur Rückstauenebene.
- **Hebeanlagen und Pumpenschächte:**
Sichtung auf Korrosion, Undichtheit, Funktionszustand, Lüftung.

- **Putzstücke, Putzdeckel, Schachtabdeckungen:**
Prüfung auf Rost, Stabilität, Sitzfestigkeit, Auflagerzustand und Verkehrssicherheit.
- **Schachtbauwerke:**
Sichtung auf Risse, Korrosion, Steighilfen, Deckelaufleger.
- **Grundkanal (Hausanschlussleitung):**
Kontrolle der Zugänglichkeit – insbesondere des letzten Putzschachtes vor dem öffentlichen Kanal – Anschlüsse und Schachtverbindungen; Empfehlung für allenfalls notwendige Verstopfungsbehebungsarbeiten sowie weiterführender Untersuchungen bei Verdacht auf Undichtheit oder Wurzeleinwuchs.

4. Bewertungs- und Dokumentationssystematik

Jeder festgestellte Mangel wird dokumentiert mit:

- Laufender Mängelnummer
- Prüfbereich und Bauteilbezeichnung
- Beschreibung des Mangels
- Fotodokumentation
- Klassifizierung nach Sicherheitsrelevanz (A/B/C)
- Empfohlene Maßnahme (Instandsetzung, Wartung, Kontrolle)
- Zuständigkeit (Eigentümer / Verwalter / Dritte)

5. Abgrenzungen

- Keine zerstörenden, messtechnischen oder chemischen Untersuchungen
- Keine statischen Berechnungen, Dichtheitsprüfungen oder Materialtests
- Keine Verantwortung für verdeckte oder nicht zugängliche Bauteile
- Weiterführende Prüfungen (z. B. Kanal-TV-Inspektion, Elektroprüfung, Thermografie) nur nach gesonderter Beauftragung

6. Ergebnis und Mehrwert

Die Objektsicherheitsprüfung liefert eine rechtssichere, nachvollziehbare Grundlage zur Beurteilung der Gebäudesicherheit und Betreiberverantwortung.

Durch die Einbeziehung des Hauskanals werden auch verborgene Sicherheitsrisiken im Entwässerungsbereich erkannt, die potenziell zu Rückstau, Wasserschäden oder Haftungsfällen führen könnten.

Das Ergebnis unterstützt Eigentümer, Hausverwaltungen und Versicherer bei:

- der Priorisierung von Instandhaltungsmaßnahmen
- der Vermeidung von Haftungsrisiken
- der Dokumentation gegenüber Behörden und Versicherungen
- der Erfüllung der Anforderungen für das Bauwerksbuch (z. B. Wien ab 2027)

☐ **Allgemeiner Hinweis:**

Die sachverständigen Leistungen erfolgen ausschließlich im Rahmen der Befugnis eines freien, unabhängigen Sachverständigen gemäß § 1299 ABGB. Statische Berechnungen, Tragwerksbeurteilungen, Planungs- oder Konstruktionsleistungen sowie hydraulische Berechnungen sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.