

REGELMÄßIGE ÜBERPRÜFUNG BESTEHENDER
BRANDSCHUTZMAßNAHMEN /
ABSCHOTTUNGEN

Eine Notwendigkeit? Oder doch nur ein
Argument zur Akquise eines weiteren
Geschäftszweiges?

WARTUNG, KONTROLLE,
NOTWENDIGKEIT,
GESETZE & NORMEN

Brandschutzmaßnahmen

- Muss gewartet werden?
- In welchen Abständen sind solche Kontrollen durchzuführen?
- Wie kann ich meinen Auftraggeber von der Notwendigkeit regelmäßiger Kontrollen überzeugen?
- Welche gesetzlichen und normativen Vorschriften gibt es dazu?

WARTUNG

Brandschutzmaßnahmen

- Muss gewartet werden?

Generell sind brandschutztechnische Maßnahmen zu warten.

Die Vorgabe dazu erfolgt

- durch die Behörde und den Bescheid
- durch die Vorgabe im Brandschutzkonzept
- durch die Vorgabe in technischen Richtlinien und ÖNORMEN
- durch den Hersteller

KONTROLLE

Brandschutzmaßnahmen

- In welchen Abständen sind solche Kontrollen durchzuführen?
- Generell erfolgen die Festlegungen von Wartungsintervallen in den vorherigen Punkten,
- explizit für Maßnahmen im vorbeugenden baulichen Brandschutz
- nur geregelt in der TRVB als Vorgabe an den bestellten Brandschutzbeauftragten (BSB)

NOTWENDIGKEIT

Brandschutzmaßnahmen

- Wie kann der Auftraggeber von der Notwendigkeit regelmäßiger Kontrollen überzeugt werden
- Im Zuge der Beauftragung und Ausführung von Maßnahmen besteht eine Hinweispflicht (Prüf- und Warnpflicht) über ebenfalls festgestellte Mängel.
- **Wo steht das?**
- **z.B.**
- ÖNORM B 2110 unter Pkt 6.2.4

HAUSVERSTAND

- Der Gesetzgeber billigt jedem Menschen ein bestimmtes Maß an Hausverstand zu, dass zur Erkennung und Einschätzung von Risiken, aber auch zu deren Herstellung von entsprechenden risikominimierenden Maßnahmen heranzuziehen ist.
- z.B. Absturzsicherungen bei gewendelten Treppen

GESETZE & NORMEN

- Welche gesetzlichen und normativen Vorschriften gibt es dazu?



Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

zum Thema
Betreiberverantwortung

DURCH EIN BAUWERK
§ 1319

- 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.

§ 129 DER WIENER BAUORDNUNG

Betreiberverantwortung

- verpflichtet zur Überwachung der Gebäude
- Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes ist verpflichtet, dessen Bauzustand zu überwachen.
- Lässt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines Sachverständigen einzuholen

§ 84c GewO 1994

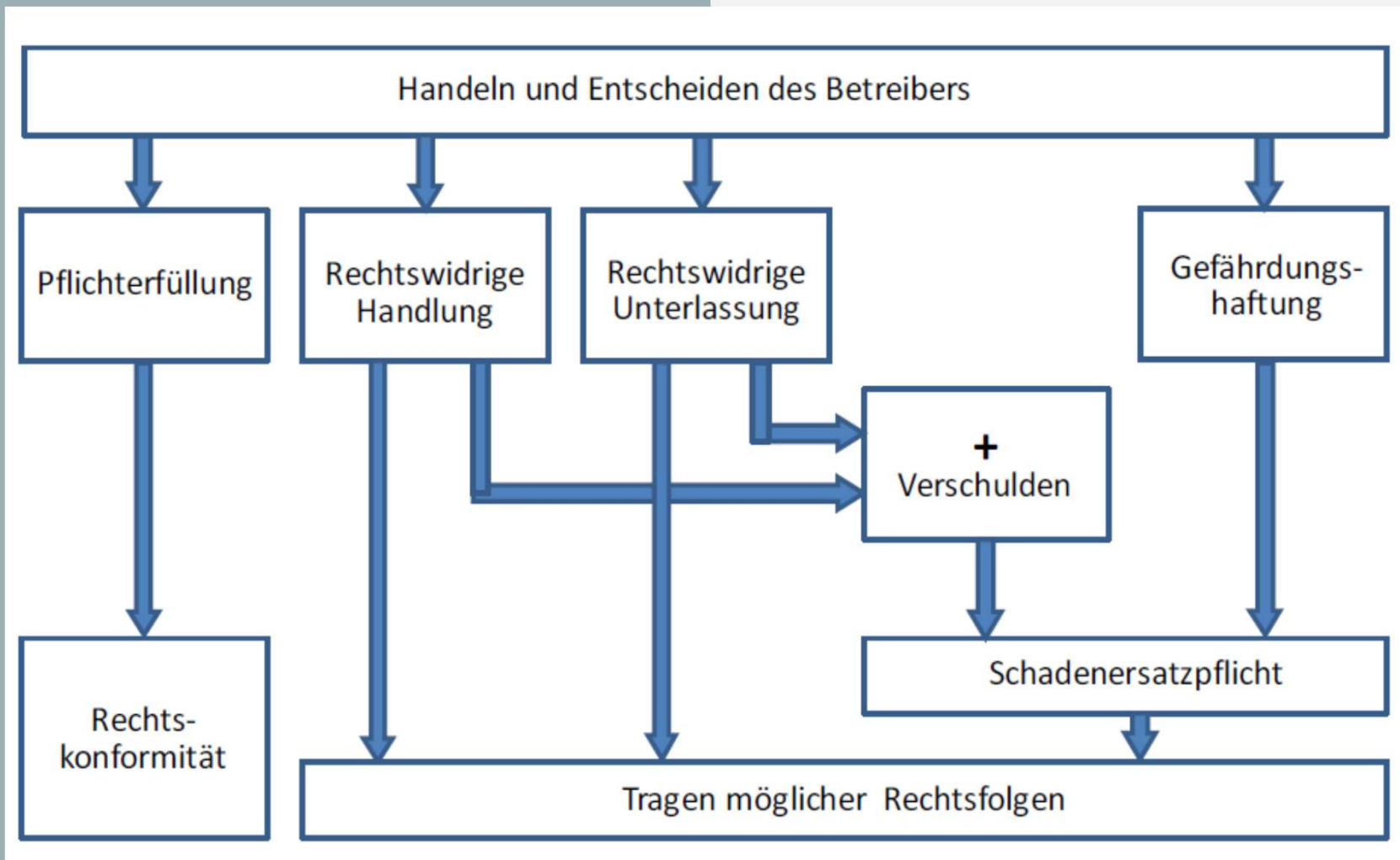
Allgemeine Pflichten des Betriebsinhabers

- Der Betriebsinhaber hat alle nach dem Stand der Technik ([§ 71a](#) definiert) notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um schwere Unfälle zu verhüten und deren Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu begrenzen
- § 71aauf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhende Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, Einrichtungen, Bau- oder Betriebsweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist.

RICHTLINIE GEFMA FMA 190

Betreiberverantwortung

- Unter dem Kapitel "Spezielle Pflichten in der Betreiberverantwortung" werden die gebäude- und anlagenspezifischen Prüfpflichten nach der ÖNORM B 1300 / B 1301 angeführt und beschrieben.
- Es ist die Pflicht eines jeden Betreibers, für seine Liegenschaften, Gebäude und Anlagen geeignete Maßnahmen zu ergreifen, sodass die Rechtskonformität laufend gegeben ist.
- Da sich aus reinem "sorgfältigen Handeln" noch keine Rechtssicherheit ableiten lässt, haben Experten in den ÖNORMEN B 1300 und B 1301 Verfahrensregeln für Vorkehrungen und Kontrollen zur Sicherheitsprävention geschaffen.
- Die Anwendung dieser Normen liefert die Basis für die Rechtssicherheit des Betreibers. Wenn es zu einem Schadenfall kommt, dann muss der Betreiber nachweisen können, dass die gesetzlichen Prüfpflichten eingehalten wurden.





ÖNORM
B 1300

Ausgabe: 2012-11-01

**Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude — Regelmäßige
Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und
zerstörungsfreien Begutachtungen**

Grundlagen und Checklisten

ÖNORM B 1300

- Eigentümer von Wohngebäuden tragen eine besondere Verantwortung für die Sicherheit und Gesundheit in ihren Gebäuden und haben aus diesem Grunde dafür Sorge zu tragen, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht.
- Die Liegenschafts- bzw. Eigentümergemeinschaften sind daher 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.

ÖNORM B I 300

**Tabelle A.2 — Gefahrenvermeidung und Brandschutz
(Sichtkontrollen bzw. bei Bedarf zerstörungsfreie Begutachtung) (fortgesetzt)**

Objekt:	Empfohlenes jährliches Prüfungsintervall	Verantwortungsträger (VT)	geprüft			Schäden festgestellt	Gefahr in Verzug Frist 14 Tage Frist 8 Wochen ① ② ③	Feststellungen genaue Lage	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an Veranlassung am (Datum)	Behebung durchgeführt Erledigt am (Datum)
		Sicherheitsbeauftragter (ST)								
Begehungsprotokoll vom:		Name	ja	nein	ja	Frist	Örtlichkeit	Maßnahme eingeleitet	Maßnahme erledigt	
ALLGEMEIN ZUGÄNGLICHE LÜFTUNGSANLAGEN/BRANDSCHUTZKLAPPEN										
Wartung, Funktionsprüfung	1x (3 Betätigungen/Klappe)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				
LUFTFÜHRENDE LEITUNGEN										
Brandbeständige Verkleidungen/	1x		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				
Schachtabschlüsse/Revisionsöffnungen	1x		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				
BRAND- /RAUCHSCHUTZABSCHLÜSSE, BRANDABSCHNITTSBILDENDE BAUTEILE										
Funktion/Selbstschließung/Beschläge	1x		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				
Feststellanlagen/Handauslösung	1x		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				
ABSCHOTTUNGEN										
Veränderungen/Nachinstallation	1x		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	① ② ③				

OBJEKTSICHERHEITSPRÜFUNG NACH ÖNORM B 1300

- „Sie soll einen **Anhaltspunkt** geben, welche baulichen Voraussetzungen ein Wohnhaus / Mietshaus / Mehrparteienhaus / Wohnungseigentumsgebäude für die Sicherheit der Bewohner und Besucher erfüllen muss“

Stefan Wagneister von Austrian Standards



ÖNORM

B 1301

Ausgabe: 2016-04-15

**Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude —
Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und
Begutachtungen
Grundlagen und Checklisten**

ÖNORM B 1301

- Nicht-Wohngebäude können eine ganze Reihe unterschiedlicher Nutzungen aufweisen. Damit von ihnen keine Gefahr für die Sicherheit der Nutzer oder deren Eigentum ausgeht, sind die Eigentümer von Nicht-Wohngebäuden mit zahlreichen Prüf-, Kontroll- und Überwachungspflichten konfrontiert. Damit soll Sorge für den sicheren Zustand des Gebäudes getragen sowie den vom Grundstück und/oder dem Nicht-Wohngebäude ausgehenden Gefahren entgegengewirkt und erkennbare Gefahren vermieden werden.
- Darüber hinaus rückte die Verantwortung der Liegenschaftseigentümer und -vermieter, aber auch jene des Immobilienverwalters für die Gebäude- und Anlagensicherheit, in den letzten Jahren immer mehr in den immobilienrechtlichen Mittelpunkt. Die regelmäßige fachkundige Kontrolle eines Nicht-Wohngebäudes auf Schäden und Gefahrenquellen kann Gefährdungsbereiche aufzeigen und dazu beitragen, Haftungen zu minimieren oder zu vermeiden.
- Regelmäßige Objektsicherheitsprüfungen sind somit ein essenzieller Bestandteil einer verantwortungsvollen Verwaltung von Liegenschaften.

WAS GEHÖRT ZUR OBJEKTSICHERHEITSPRÜFUNG

- Die regelmäßig durchzuführenden Sichtkontrollen umfassen die Punkte
- **Technische Objektsicherheit** (wie Dachübersteigungen, Gesimskontrolle, Prüfung der Spenglerarbeiten, Aufzugskontrolle, Geländersicherheit usw.),
- **Gefahrenvermeidung und Brandschutz** (Blitzschutzanlage, Überprüfung der Feuerlöscher, Fluchtwegkennzeichnung, Brandschutztüren, Brandmeldeanlagen, Funktionsfähigkeit raumabschließender Bauteile usw.)
- **Gesundheits- und Umweltschutz** (Wasserüberprüfungen – z. B. in Biotopen, Badeteichen)
- **Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren** (z. B. Betriebsobjekte, Veranstaltungstätten, öffentliche Gebäude)

ZWANG ?!

- Die ÖNORM BI 300 ist nicht verpflichtend, sie ist freiwillig,

- aber..... →→



**Österreichischer
Bundesfeuerwehrverband**

**Die österreichischen
Brandverhütungsstellen**

**TRVB
O 120**

TECHNISCHE RICHTLINIEN VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ

**Betrieblicher Brandschutz
Eigenkontrollen - Kontrollplan**

TRVB O 120

- An wen richtet sich die TRVB ?
- Hauseigentümer
- Betriebsinhaber und Gewerbetreibende
- In NÖ generell für alle Gewerbebetriebe verpflichtend
- Für Hauseigentümer entsprechend der Vorgabe aus Bescheiden oder Brandschutzkonzepten

ALSO WIE, WER, WAS JETZT?

- Bei gewerberechtlich zu bewilligenden Gebäuden ist im Zuge der Betriebsbewilligung die Auflage der periodischen Prüfungen dem Betreiber durch die Gewerbeordnung und die Auflagen des Bescheides der Behörde auferlegt.
- Hier besteht auch die Auflage der periodischen Meldung an die Behörde über Veränderungen im Betrieb, die gegebenenfalls eine „Neubeurteilung“ erforderlich machen.
- Im Wohnbau oder nicht der gewerberechtlichen Bewilligung unterliegenden Gebäude ist die Eigenverantwortung des Eigentümers Prämisse.

WER PRÜFT?

- Selbstverständlich hat jeder Eigentümer das Recht, die Kontrollpflichten an qualifizierte Personen zu delegieren.
- In vielen Fällen ist das auch ratsam, da kaum jemand alle nötigen Kenntnisse besitzt, um die Objektsicherheit hundertprozentig zu garantieren.
- Doch die Verantwortung liegt schlussendlich immer beim Eigentümer bzw. der beauftragten Hausverwaltung
- Aus diesem Grund ist es enorm wichtig, die jeweils fachliche Qualifikation der jeweiligen Person zu überprüfen - d.h. die jeweiligen Fachleute für ihre Fachbereiche!

Wer prüft laut Vorgabe
des § 82b der
Gewerbeordnung

- „Die wiederkehrenden Prüfungen gemäß Abs.1 sind von
- 1. Akkreditierten Stellen im Rahmen des fachlichen Umfangs ihrer Akkreditierung,
- 2. staatlich autorisierten Anstalten,
- 3. Ziviltechnikern oder Gewerbetreibenden, jeweils im Rahmen ihrer Befugnisse,
- 4. dem Inhaber der Betriebsanlage, sofern er geeignet und fachkundig ist, oder
- 5. sonstigen geeigneten und fachkundigen Betriebsangehörigen durchzuführen.
- Als geeignet und fachkundig sind Personen anzusehen, wenn sie nach ihrem Bildungsgang und ihrer bisherigen Tätigkeit die für die jeweilige Prüfung notwendigen fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen besitzen und auch die Gewähr für eine gewissenhafte Durchführung der Prüfungsarbeiten bieten.

PASSIERT ETWAS,

- kann entweder
- **die nicht erfolgte Überprüfung oder Eigenkontrolle**
oder
- **Festgestellte, aber nicht behobene Mängel,**
- so ihnen eine Schadenskausalität zuzuordnen ist,



- primär Folgen für den zur Vertretung nach außen Berufenen (z.B. Hausherrn...) haben.



...UND

- durch diese Form der Prüfung und Bekanntgabe von Mängeln, die ein tatsächliches Sicherheitsrisiko darstellen können,



- kann der Betreiber, Nutzer und Eigentümer sich im Schadensfall nicht mehr auf die „Unwissenheit“ berufen



DOCH NACH DER GEWERBEORDNUNG

- braucht es keinen Schaden, sondern es reicht die Feststellung von Mängel im Zuge einer periodischen Prüfung durch die Behörde, z.B.
- Gewerbebehörde
- Arbeitsinspektorat
- Feuerbeschau
- die im harmlosesten Fall
- zur Aufforderung der Mängelbehebung,
- stellen eines Strafantrages an die Verwaltungsbehörde
- bis hin zur Betriebsstilllegung durch „Gefahr im Verzug“
- führen kann.

WIRTSCHAFTLICHE MACHBARKEIT

- Durch das Ansetzen der Prüfgrundlage auf dem aktuellen Stand der Normungsgrundlage und nicht dem Zeitpunkt der konsensmäßigen Errichtung eines Gebäudes sind kaum Bestandgebäude vorhanden, die mängelfrei sind, wobei auch die Bauordnung in Wien von 1932 bereits dezidierte Brandschutzanforderungen stellt.
- Die sich dadurch ergebenden Kosten von Sanierungen können wirtschaftliche Grenzen bei Weitem übersteigen.
- Somit wird das Thema der Risikobeurteilung eine Rangordnung erstellen müssen, die die Behebung **relevanter Mängel** taxativ ordnet.

PRAXIS

Mögliche Wege und Chancen
für den Branddämmer
Aufträge zu lukrieren.

- Verarbeiter bekommt einen Auftrag zur Sanierung einer Brandschutzmaßnahme und entdeckt dabei weitere Mängel.
- HINWEISPFLICHT

PRAXIS

Mögliche Wege und Chancen
für den Branddämmer
Aufträge zu lukrieren.

- Betreiber / Eigentümer hat die Eigenkontrolle an ein Facility Unternehmen vergeben
- Facility Unternehmen macht Mängelerhebung und teilt diese dem Eigentümer mit.
- Eigentümer holt Angebote ein und vergibt die Sanierungsarbeiten an einen Verarbeiter, meist übernimmt dies das Facility Unternehmen.
- Der mögliche Auftraggeber für den Branddämmer ist der Betreiber, der Eigentümer, der Mieter, die Eigentümer- oder Mietergemeinschaft oder das von diesen beauftragte Facility Unternehmen

PRAXIS

Mögliche Wege und Chancen
für den Branddämmer
Aufträge zu lukrieren.

- Betreiber / Eigentümer hat für die Eigenkontrolle einen Brandschutzbeauftragten eingesetzt
- Brandschutzbeauftragter macht Mängelerhebung und teilt diese dem Eigentümer mit.
- Eigentümer holt Angebote ein und vergibt die Sanierungsarbeiten an einen Verarbeiter.
- Der mögliche Auftraggeber für den Branddämmer ist der Betreiber.

FRAGEN ?



EGAL WIE DER TAG
GELAUFEN IST.....

... immer erhobenen
Hauptes nach Hause gehen!

Noch einen schönen Tag

