

Informationsblatt ÖNORM B 1300

Was ist die ÖNORM B 1300?

Eigentümer von Wohngebäuden tragen die Verantwortung, dass von Gebäuden und Grundstücken keine Gefahr für Gesundheit und Sicherheit von Personen ausgehen. Daher hat Austrian Standards mit der **ÖNORM B 1300 einen Leitfaden zur Überprüfung der wichtigsten Sicherheitsaspekte einer Immobilie** angefertigt. Jährliche Überprüfungen sind sinnvoll und werden empfohlen.

Die ÖNORM B 1300 gliedert sich in folgende Bereiche:

- Technische Objektsicherheit
- Gefahrenvermeidung und Brandschutz
- Gesundheits- und Umweltschutz
- Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren

Überregulierung oder doch eine sinnvolle Maßnahme?

Die ÖNORM B 1300 ist bis dato nicht verpflichtend durchzuführen, jedoch ist die Haftung und Verantwortung von Eigentümern bzw. Hausverwaltungen gesetzlich geregelt. Genannte **Objektsicherheitsprüfungen tragen zum Werterhalt und Sicherheit der Immobilie** bei. Ein Immobilienbesitzer wurde in Österreich wegen fahrlässiger Tötung verklagt, weil ein Mann bei einem Sturz im Treppenhaus tödlich verunglückte und ein zweiter Handlauf fehlte, der das Unglück verhindert hätte. **76% aller Personen haben zumindest einmal im Leben einen Unfall im Treppenhaus.**¹ Wiederkehrende Objektsicherheitsprüfungen nach der ÖNORM B 1300 sind daher zu empfehlen.

Was ist das Ergebnis einer Objektsicherheitsprüfung?

Das Ergebnis ist ein übersichtlicher Bericht mit **kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zur Wiederherstellung der Objektsicherheit**. Oft ist damit die unbegründete Sorge verbunden, dass „alles“ sofort an den ortsüblichen Standard angepasst werden muss. Dies ist nicht immer zwingend notwendig, Finanzierbarkeit und Dringlichkeit werden bei Mängeln berücksichtigt.

Was kostet eine Objektsicherheitsprüfung?

Die **Kosten** richten sich nach der **Wohnnutzfläche** und **beginnen bei € 400 netto** für kleinere Wohngebäude. Bei der ersten Begehung wird eine Checkliste für das Gebäude erstellt, auf welche in den Folgejahren zurückgegriffen wird, wodurch sich der Preis von jährlichen Begehungen verringert. Gerne können Sie bei faircheck mehr Informationen zur ÖNORM B 1300, oder ein unverbindliches Angebot für Ihre Immobilie einholen.

¹<https://www.presstext.com/news/mehr-als-1000-tote-und-600000-unfaelle-auf-deutschen-treppen-und-stiegen.html>

Hinweis: Dieses Dokument versucht Aspekte der ÖNORM B 1300 zusammengefasst und verständlich wiederzugeben und daher wurde auf juristisch einwandfreie Formulierungen bewusst verzichtet.

Praxisbeispiele aus unseren ÖNORM B 1300 Begehungen

Zur Erklärung: **Kurzfristige** Mängel sollten möglichst schnell beseitigt werden, **längerfristige** Mängel bedürfen keiner dringenden Beseitigung. Bei letzteren ist die Wirtschaftlichkeit der Beseitigung zu prüfen, während bei kurzfristigen Mängeln die Dringlichkeit (Gefahr) im Vordergrund steht und zügig beseitigt werden müssen. Fehlende liquide Mittel wurden vom Gericht bei dem tödlichen Treppensturz als Begründung, die Investition nicht zu tätigen, nicht anerkannt.



Abbildung 4: Langfristiger Mangel - Abgebrochene Wassernase



Abbildung 3: Mittelfristiger Mangel - Riss in der Setzstufe



Abbildung 2: Kurzfristiger Mangel – u.a. Gasflaschen in der Tiefgarage



Abbildung 1: Kurzfristiger Mangel - Fehlende Brandabschottung