



Prüfungen mit Hausverstand

Der Immobiliendienstleister **ifs Immobilien Facility Services** im Kundengespräch mit Franz Geishofer, Prokurist der Schauersberg Immobilien GmbH, zu aktuellen Normen der Objektsicherung und deren sinnvollen Umsetzung.

Wie stehen Sie als Prokurist eines Grazer Immobilienunternehmens zur ÖNORM B1300/1301, der Objektsicherheitsnorm?

FRANZ GEISHOFER: Die Norm bietet dem Eigentümer und dem Verwalter eine strukturierte Hilfestellung bei der Erfüllung und Dokumentation der Verkehrssicherungspflicht für das Gebäude. Ein Zusatznutzen ist die systematische Erfassung aller allgemeinen Gebäude- und Anlagenteile sowie der Haustechnik. Sie bündelt die derzeit in unzähligen Normen und Gesetzen verstreuten Anforderungen an das Gebäude.

Die Objektsicherheitsnorm, eingeführt im Jahr 2012, ist eine Zusammenfassung mehrerer Prüfpflichten. Dies umfasst die Bautechnik, den Gesundheits- und Umweltschutz, die allgemeine Gefahrenvermeidung, den Brandschutz sowie den Einbruchsschutz. Kann das ein einzelner Verwalter selbst durchführen oder ist es sinnvoll, einen Professionisten hinzuzuziehen?

GEISHOFER: Mit der wachsenden Komplexität der Gebäude und der Gebäudetechnik ist das selbst für versierte Verwalter ohne Beiziehung externer Experten nicht mehr möglich. Es ist daher mehr als ratsam, einen Professionisten beizuziehen, der alle Bereiche abdeckt.

Warum ist eine regelmäßige Überprüfung wichtig?

GEISHOFER: Die Regelmäßigkeit ist Voraussetzung für die Kontinuität in der Gebäudesicherheit. Sie ermöglicht die Übersicht über die Entwicklung des Gebäudes und der Gebäudetechnik. Überlegenswert wäre aus meiner Sicht eine Verlängerung des Intervalls auf zumindest zwei Jahre. Dies sollte möglich sein, ohne dass es zu einer bedeutsamen Einschränkung der Verkehrssicherheit kommt. Selbst bei Vergabe an einen externen Sachverständigen ist der Aufwand für den Verwalter in der Vor- und Nachbearbeitung sehr hoch.

Die klare und detaillierte Auflistung bzw. Protokollierung des Ist-Zustands des Objekts ist auch mit Mehrkosten ver-

bunden. Sprich: mit Nachrüstungen, wie etwa im Bereich der Stiegenhäuser. Wie handhaben Sie dieses Problem?

GEISHOFER: Die erste Aufgabe des Verwalters ist es, den Eigentümern den Inhalt der Norm samt der dahinterstehenden Haftungsthematik zu vermitteln. Maßnahmen zur Beseitigung von Sicherheitsmängeln kann der Verwalter grundsätzlich im Rahmen der ordentlichen Hausverwaltungstätigkeit vornehmen. Trotzdem wird es unerlässlich sein, die Eigentümer vor der Umsetzung über die konkret erforderlichen Maßnahmen zu informieren. Bei Wohnungseigentumsobjekten kann dies zum Beispiel im Rahmen der Haushaltsvorausschau erfolgen.

Was schätzen Sie an der Überprüfungs- und Herangehensweise der Firma ifs?

GEISHOFER: Die bisherigen Erfahrungen mit der Firma ifs zeigen eine praxisnahe Herangehensweise bei der Gebäudeprüfung. Die Themen sind mit Fotos gut dokumentiert und durch die Kategorisierung übersichtlich. Die Reports reichen vom umfangreichen Bericht samt Bildern von den Mängeln bis zur kompakten To-do-Liste.

Sehen Sie die Überprüfungspflicht nach der ÖNORM B1300/1301 als etwas Gewinnbringendes an?

GEISHOFER: Der große Nutzen ist der Überblick über den Zustand der verwalteten Gebäude samt Dokumentation über einen längeren Zeitraum. Dies macht nicht nur die Gebäude sicherer, sondern hilft auch in der täglichen Arbeit und beendet das latente Haftungsrisiko des Verwalters. Fragen wie „Wann bin ich das letzte Mal systematisch durch das Gebäude gegangen?“ oder „Habe ich vielleicht etwas übersehen?“ stellen sich damit für den Verwalter nicht mehr.

■■■ VANESSA HAIDVOGL
CO-AUTOR: CHRISTIAN BRAUN,
Geschäftsführender Gesellschafter
der ifs Immobilien Facility Services GmbH