

# Der rechtssichere Gebäudebetrieb im Rahmen einer umfassenden Sanierung

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
DI Werner Auer

Mag. Veronika Prenosil

00109359

Wien, 17.04.2019

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. VERONIKA PRENOSIL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DER RECHTSSICHERE GEBÄUDEBETRIEB IM RAHMEN EINER UMFASSENDEN SANIERUNG", 78 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 17.04.2019

---

Unterschrift

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Fragestellung.....	2
1.2	Aufbau der Arbeit.....	2
2	Theorie .....	3
2.1	Stand der Technik .....	3
2.1.1	Begriffsdefinition.....	3
2.1.2	Haftungsmaßstab .....	5
2.1.3	Nachrüstungsverpflichtung .....	7
2.2	Vertragliche Haftung.....	8
2.2.1	Schutz- und Sorgfaltspflichten .....	9
2.2.2	Vertragliche Verkehrssicherungspflichten.....	9
2.2.3	Ausdehnung der Vertragshaftung .....	10
2.2.4	Erfüllungsgehilfenhaftung .....	10
2.3	Deliktische Haftung - Schutzgesetzverletzung .....	11
2.3.1	Allgemeine Verkehrssicherungspflichten .....	11
2.3.2	Bauwerkshaftung.....	12
2.3.3	Besorgungsgehilfenhaftung .....	13
2.4	Zusammenfassung .....	13
2.5	Gesetze und Normen.....	14
2.5.1	Bauordnung Wien.....	16
2.5.2	OIB-Richtlinien.....	24
2.5.3	Bauarbeitenkoordinationsgesetz.....	30
2.5.4	ÖNORM B 1300 / 1301.....	33
2.6	Problemfelder - Nachrüstung Stand der Technik .....	35
2.7	Nachrüsten – Grenze und Maßnahmen? .....	38
3	Empirie .....	45

3.1	Fallstudie – Ausgangssituation Sanierungsprojekt.....	45
3.2	Flächenwidmung .....	46
3.3	Nutzungskonzept – neu.....	48
3.4	Maßnahmen zum Stand der Technik .....	50
3.4.1	Bauordnung.....	51
3.4.2	OIB-RL 2 .....	52
3.4.3	OIB-RL 3 .....	56
3.4.4	OIB-RL 4 .....	58
3.4.5	OIB-RL 5 u. 6 .....	60
3.4.6	MA 48 Richtlinie.....	62
3.5	Zusätzliche rechtliche Bestimmungen.....	62
3.5.1	KFZ-Stellplätze .....	62
3.5.2	Arbeitnehmerschutz.....	63
3.5.3	Baumschutzgesetz .....	63
3.5.4	Bewohnerschutz- und Mieterkommunikation .....	64
3.5.5	Instandhaltung - Wartungs- und Prüfintervalle .....	65
4	Schlussfolgerungen und Ausblick .....	68
	Kurzfassung.....	70
	Literaturverzeichnis.....	71
	Abbildungsverzeichnis .....	73
	Abkürzungsverzeichnis .....	74

## 1 Einleitung

Die Verantwortung von Liegenschaftseigentümern sowie deren Vertreter und Auftragnehmer für die Sicherheit des errichteten Gebäudes gewinnt aufgrund des strenger gewordenen Schadensersatzrechtes immer mehr an Bedeutung. Die Verantwortlichkeit reicht von vertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber Mietern bis hin zur deliktischen Haftung und allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gegenüber allen Personen, welche die Liegenschaft benützen.

Der Haftungsmaßstab ist grundsätzlich der Stand der Technik und geht über die ursprünglich erteilte Baubewilligung hinaus. Diese dynamische Betrachtung bringt auch die Obliegenheit zur Nachrüstung der Gebäude mit sich. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Erlangung der Rechtssicherheit ist für Eigentümer, Betreiber und Nutzer von Immobilien von besonderer Wichtigkeit und essentiell um einen Überblick über alle immobilienbezogenen Prüfpflichten zu besitzen und andererseits deren Einhaltung vollinhaltlich sicher zu stellen. Das bedeutet für den Liegenschaftseigentümer, dass der Handlungsbedarf im Einzelfall zu entscheiden ist, da damit bestimmte Rechtsfolgen einhergehen.

In vielen Bereichen gibt es Verweise auf die Erhaltungspflichten, die mit dem Eigentum oder Betreiben von Immobilien verknüpft sind und im Anlassfall den Vermieter bzw. Eigentümer betreffen. Rechtliche Vorgaben aus dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Bauordnung für Wien (WBO) regeln die Verkehrssicherungspflicht sowie ordnungsgemäße Erhaltung und Behebung ernster Schäden der Gebäude, wie auch die gültige Rechtsprechung zeigt. *„Der Verkehrssicherungspflichtige muss zumutbare Maßnahmen schon unabhängig vom Vorhandensein einer behördlichen Bewilligung setzen“ und „...dem jeweiligen Stand der Technik geltende Mindeststandards für ihn zumutbare Verbesserungsarbeiten einhalten. Dieser Mindeststandard ist herzustellen, sofern die Vorschriften die Sicherheitsanforderungen verschärfen“<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> 1 Ob 39/08d

## **1.1 Fragestellung**

Die Hypothese für die vorliegende Masterthese lautet:

Mit Hilfe von Gesetzen, Normen und deren Kenntnis über die aktuelle Rechtslage, einem ordnungsgemäßen Handeln und der richtigen Dokumentation, kann sich der Liegenschaftseigentümer vor rechtlichen Sanktionen schützen, die im Zusammenhang mit Verkehrssicherungs- und Erhaltungspflichten stehen.

Zweck der Masterthese ist anhand eines konkreten Fallbeispiels zu zeigen, welche Maßnahmen es bei einer umfassenden Gebäudesanierung zu setzen gibt, um sich im Schadensfall vor rechtlichen Konsequenzen zu schützen.

## **1.2 Aufbau der Arbeit**

Die Masterthese unterteilt sich in eine desk und field research. Im theoretischen Teil (desk research) werden die Gesetze, Normen und Richtlinien untersucht, die sich am Stand der Technik und dessen Umsetzung orientieren. Dies soll einen Überblick geben, welchen aktuellen rechtlichen und technischen Grundlagen sich der Eigentümer gegenüber sieht und welche er kennen sollte und inwieweit eine Nachrüstungspflicht für das eigene Gebäude besteht und umzusetzen ist.

Im Zusammenhang mit größeren Sanierungsarbeiten in einem Gebäude wird aufgezeigt, wie der rechtssichere Gebäudebetrieb gewährleistet werden kann. In einem Praxisbeispiel (field research) wird dargestellt, welche Normen und Gesetze eingehalten werden müssen um rechtlich, wirtschaftlich und technisch abgesichert zu sein.

Es erfolgt eine Darstellung welche Schritte notwendig sind um im Rahmen einer umfassenden Gebäudesanierung die Bewohner vor Gefahren zu schützen. Der Eigentümer muss dafür Sorge tragen, dass das Objekt während der gesamten Sanierungsphase in einem sicheren Zustand ist, da er sich aus der Baustelle ergebende Risiken kennen und tragen muss.

## 2 Theorie

Das vorliegende Kapitel umfasst die Aufarbeitung der Begriffsdefinition „Stand der Technik“ und den daraus resultierenden Haftungsmaßstab. Die Themen vertragliche und deliktische Haftung werden in dem Zusammenhang erläutert. Schließlich werden die aktuelle Gesetzeslage und die geltenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien, OIB Richtlinien, ÖNORMEN, Mietrechtsgesetz und sonstige technische Erfordernisse untersucht.

### 2.1 Stand der Technik

#### 2.1.1 Begriffsdefinition

Der Stand der Technik ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der in unterschiedlichen Rechtsgebieten Verwendung findet und sich auf die Entwicklung, Wissenschaft und Technik bezieht. Begriffe wie Stand der Technik, Stand der Wissenschaft, Regeln der Technik oder ähnliche Formulierungen sind sogenannte Technik Klauseln die die Rechtsprechung verwendet und Bezug darauf nimmt.<sup>2</sup>

Unter Stand der Technik werden die technischen Möglichkeiten zusammengefasst, die zum aktuellen Zeitpunkt gewährleistet sind und die sich ihrerseits auf wissenschaftliche und technische Erkenntnisse stützen.<sup>3</sup> Im Laufe der Zeit haben sie unterschiedliche Legaldefinitionen entwickelt. Beispielhaft ist die Definition aus dem Wasserrechtsgesetz zitiert.

*„Der Stand der Technik im Sinne dieses Bundesgesetzes ist der auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhende Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist. Bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere jene vergleichbaren Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen, welche am wirksamsten zur Erreichung eines allgemein hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt sind. Bei der Festlegung des Standes der Technik sind unter Beachtung der sich aus einer bestimmten Maßnahme ergebenden Kosten und ihres Nutzens und des Grundsatzes der Vorsorge und der Vorbeugung im Allgemeinen wie auch im Einzelfall die Kriterien des Anhangs*

---

<sup>2</sup> vgl., Saria, 2011, 24ff

<sup>3</sup> vgl., Juraforum, 2018

G zu berücksichtigen.“<sup>4</sup> (auf Anhang G wird im Gesetzestext verwiesen, Anmerkung Verfasser)

Die wohnrechtliche Literatur nimmt in verschiedenen Veröffentlichungen Bezug auf den Stand der Technik oder den „jeweiligen“ Stand der Technik, jedoch nicht auf eine eigene Begriffsdefinition oder explizite Ausführungen für die „Regeln der Technik“ oder den „Stand der Wissenschaft“.

Die Rechtsprechung unterscheidet generell zwischen verschiedenen Technik Klauseln, die auf drei Grundformen aufbaut<sup>5</sup> und greift den differenzierten Ansatz für die Auslegung von normierten Technik Klauseln auf.

- *Stand der Technik*  
*Beschreibt einen Kenntnisstand betreffend technischer Möglichkeiten, der einen wissenschaftlichen Hintergrund hat, den technischen – Fortschritt widerspiegelt, erprobt – und kumulativ – erwiesen ist und sich durch eine besondere Effizienz und Wirksamkeit auszeichnet und mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln umsetzbar ist“*
- *Regeln der Technik*  
*decken sich weitgehend mit der Beschreibung des Stands der Technik, jedoch fehlt den Regeln der Technik ein wissenschaftlicher Hintergrund.*
- *Stand der Wissenschaft*  
*Umfasst technische Höchstleistungen, denen jedoch die praktische Bewährung fehlt, deren Wirtschaftlichkeit zweifelhaft ist oder der Erfolg der Umsetzung nicht garantiert wird.<sup>6</sup>*

Der OGH weist in wohnrechtlicher Sicht, darauf hin, dass der Stand der Technik in objektiver Weise bestimmbar sei.<sup>7</sup> Die mietrechtliche Literatur nimmt diese Entscheidung auf. Im Sinne des § 9 MRG Abs. 1 Z 1 MRG geht der Stand der Technik lt. Pletzer<sup>8</sup> von einem im konkreten Zeitpunkt anerkannten und mit einiger

---

<sup>4</sup> § 12 Abs., 1, WRG, 1959

<sup>5</sup> vgl., Saria, G., 2011

<sup>6</sup> vgl., Saria, G., 2011

<sup>7</sup> OGH, 4 Ob, 329/00

<sup>8</sup> vgl., Saria, G., 2011



Verbreitung angewandten Technologien aus, die weder veraltet sind noch die neueste Technologie darstellen.

Auch Verbesserungsmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 MRG müssen im Zeitpunkt der Ausführung dem Stand der Technik entsprechen. Der oftmals verwendete Zusatz vom „jeweiligen“ Stand der Technik deutet auf einen zeitlichen Aspekt hin.

Bei Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 MRG spielt der Stand der Technik vordergründig im Hinblick auf „jeweils ortsüblicher Standard“ (§ 3 Abs. 1 S 1 MRG) eine Rolle, bei dem es sich um einen unbestimmten Gesetzesbegriff handelt<sup>9</sup> Der OGH sieht den „jeweils ortsüblichen Standard“ im Sinne des § 3 MRG Abs. 1 so, dass Erhaltungsarbeiten auch bei nicht bindenden Normen (z.B. ÖNORM) zeitgemäß sein müssen und daher entsprechend der geltenden Normen ausgeführt werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es keinen einheitlichen Begriff bzw. keine Definition des „Standes der Technik“ gibt, sondern die einzelnen Rechtsgebiete unterschiedliche Ansätze verfolgen, die jedoch alle gemein haben, dass ein gewisses Maß an Fortschritt gegeben sein muss und immer auf die aktuell als zeitgemäß, sinnvoll und wissenschaftlich anerkannten technischen Möglichkeiten Bezug nimmt.

### **2.1.2 Haftungsmaßstab**

Im Zuge einer ersten Betrachtung des Standes der Technik zeigt sich, dass dieser in den Rechtsgebieten unterschiedlich definiert ist, jedoch immer ein technischer Fortschritt damit verbunden ist und zeitgemäße Entwicklungen widerspiegelt.

Im Verwaltungsrecht, d.h. Mietrechtsgesetz und Wohnungseigentumsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wird von einem „konsensmäßigen Zustand“ ausgegangen, der somit eine weitgehend „statische“ Betrachtung mit sich bringt. Im Zivil- und Strafrecht wird jedoch immer auf den „Stand der Technik“ berufen, der durch geltende Gesetze, ÖNORMEN und Richtlinien nach Maßgabe der Zumutbarkeit widerspiegelt wird. Dies bedeutet damit eine „dynamische Betrachtung“.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> OGH 5 Ob 238/08y, wobl 2009, 78/35

<sup>10</sup> vgl., Kothbauer Immolex, 2008

Somit ergibt sich zwischen den beiden Ansatzpunkten ein Delta, das im Schadensfall zu einer Haftung führen kann. Die Abweichung zwischen dem Gebäudezustand und dem aktuellen Stand der Technik wird bei Schadenseintritt vor Gericht bewertet.

Der Stand der Technik ist einer ständigen Weiterentwicklung unterworfen. Es ist davon auszugehen, dass es nicht ausreicht, dass das Gebäude zum Zeitpunkt der Errichtung den Normen und Gesetzen entsprochen hat und somit „konsensmäßig“ errichtet wurde. Wesentlich ist die laufende Nachrüstung auf Basis des technischen Fortschritts und somit eine dynamische Erhaltung des Gebäudes.<sup>11</sup> Eine zivil- und strafrechtliche Haftung kann folglich auch dann eintreten, wenn den Verwaltungsvorschriften gänzlich entsprochen wird.

Der OGH hat hierzu folgende Erkenntnis: *„Der Verkehrssicherungspflichtige muss zumutbare, schadensverhindernde Maßnahmen schon unabhängig vom Vorhandensein einer behördlichen Bewilligung setzen“*<sup>12</sup> und hat somit die „dynamische“ Komponente wiederholt hervorgekehrt.<sup>13</sup>

Beispiele hierzu waren der Absturz einer Balustrade von einem Universitätsgebäude, der Sturz eines Kindes über eine Stiege durch eine ungesicherte Glastür, ein Stolperunfall mit Todesfolge über eine Stiege ohne Handlauf. In diesen Urteilen hat das Gericht die ursprüngliche konsensmäßige Errichtung als nicht ausreichend gesehen und auf den Stand der Technik verwiesen.

Der wohnrechtliche Erhaltungsbegriff ist mit der dynamischen Betrachtungsweise vergleichbar. § 3 Abs. 1 MRG verweist auf eine Erhaltung „im ortsüblichen Standard“ und im § 28 WEG wird genau auf diesen Begriff abgezielt.<sup>14</sup>

Nach aktueller Rechtsprechung ist nicht nur *„ein elastischer, sich den jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassender Erhaltungsbegriff normiert, sondern auch gefordert, dass die Maßnahmen rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten entsprechen.“*<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> vgl., Kothbauer, Immolex, 2008

<sup>12</sup> 6 Ob 314/00w

<sup>13</sup> 4 Ob 179/99y

<sup>14</sup> WEG § 28, 2009

<sup>15</sup> 5 Ob 159/02x

### 2.1.3 Nachrüstungsverpflichtung

Aufgrund der dynamischen Betrachtungsweise ergibt sich – sofern zumutbar – eine Nachrüstung. Der OGH formuliert dies wie folgt:

*„Der Hauseigentümer kann eine einmal erteilte Benützungsbewilligung nicht für allemal entschuldigen, sondern hat er die bauliche Sicherheit laufend zu überprüfen und die Baulichkeiten dem Ergebnis der Kontrolle entsprechend einwandfrei instand zu setzen und ganz allgemein den für die körperliche Sicherheit der Gäste – bzw. Bewohner – maßgeblichen, nach einschlägigen Gesetzen und anderen Vorschriften, aber auch nach dem jeweiligen Stand der Technik geltenden Mindeststandard durch ihm zumutbare Verbesserungsarbeiten einzuhalten. Dieser Mindeststandard ist herzustellen, sofern die Vorschriften die Sicherheitsanforderungen verschärfen.“<sup>16</sup>*

Das bedeutet, in welchem Ausmaß die Liegenschaft an den Stand der Technik angepasst werden sollte, liegt im Ermessen und in der Eigenverantwortung des Liegenschaftseigentümers, da dieser die Haftungsrisiken kennen muss und die Rechtsfolgen trägt.

Nach zahlreichen OGH Urteilen zum Haftungsmaßstab lassen sich einerseits erkennen, dass die Sicherheitsüberlegungen im Vordergrund stehen, um Personen vor Gefahren zu schützen. Andererseits werden Stimmen der Liegenschaftseigentümer laut, dass eine Nachrüstungsverpflichtung gerade im Altbau – dem klassischen Wiener Zinshaus, gebaut vor 1918, unwirtschaftlich ist.

Derzeit kann ein Handlauf einer Stiege im Sinne der Bauordnung für Wien „konsensmäßig“ sein, jedoch nach Stand der Technik nicht diesem entsprechen. Beispielhaft wäre zu erwähnen, dass bei Treppen mit mehr als 2 Stufen, bereits ein zweiter Handlauf als Stand der Technik gesehen wird.<sup>17</sup>

*„...Alle Häuser in Wien anzupassen, käme zu teuer...“*, so Karin Sammer vom Verband der Immobilienwirtschaft. *„Einen Altbau auf den Stand der heutigen Technik anzupassen geht gar nicht“*, so auch Peter Kovacs, Leiter der Magistratsabteilung 34 für Bau- und Gebäudemanagement bei der Stadt Wien.<sup>18</sup>

Die Austrian Standards haben seit 2016 über eine Entschärfung durch den Zusatz, dass das Objekt in einem „konsensmäßigen Zustand“ sein muss diskutiert. Mit der

---

<sup>16</sup> 1 Ob 39/08

<sup>17</sup> vgl., Richtlinie OIB RL 4

<sup>18</sup> Rief, Presse, 2016

Neuaufgabe der ÖNORM B1300, die speziell die Nachrüstung auf den Stand der Technik fordert, wurde eine Änderung erwirkt, die lautet „keine Verpflichtung zur permanenten Modernisierung.“<sup>19</sup> *Damit sollte verdeutlicht werden, dass es keine generelle Modernisierungspflicht des Eigentümers zur laufenden Anpassung an die aktuellen 'höchstmöglichen' Sicherheitsstandards gibt*", so Mag. Michaela Schinnagl vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband und Ursula Pernica vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. *"Die Pflicht zur Adaptierung aktueller, ortsüblicher Sicherheitsstandards wird erst ausgelöst, wenn ein Baugebrechen oder ein augenscheinlich wahrnehmbarer Mangel im Sinne einer Reparaturbedürftigkeit, Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Personengefährdung dies erforderlich macht."*<sup>20</sup> Dies deckt sich mit dem vorgenannten OGH Urteil – dass, sich Liegenschaftseigentümer nicht auf eine ursprüngliche erteilte und der Bauordnung entsprechende Bau- und Benützungsbewilligung berufen können. Die verdeutlicht auch der OGH wie folgt:

*„Das Vorliegen einer entsprechenden baubehördlichen Genehmigung kann daher den zur Sicherung des Verkehrs Verpflichteten nicht entschuldigen, wenn er aufgrund eigener Kenntnis um den Bestand einer Gefahrenquelle weiß oder wissen muss, aber ihm mögliche und zumutbare Maßnahmen zu deren Beseitigung unterlässt.“*<sup>21</sup>

Bei der Frage, in wieweit Gebäude nachgerüstet werden müssen, gibt es noch keine Einigkeit. Gerade Themen wie Elektrotechnik, Brandschutz, Absturzsicherungen, Gasanlagen, Wasserleitungen haben sich in dem Zusammenhang als problematisch herauskristallisiert. Auf die Problemfelder wird im Zuge der Maßnahmen zur Nachführung auf den Stand der Technik in einem eigenen Kapitel näher eingegangen.

## **2.2 Vertragliche Haftung**

Im Schadenersatzrecht wird zwischen der vertraglichen Haftung (Haftung „ex contractu“) und der deliktischen Haftung (Haftung ex delicto“) unterschieden. Die vertragliche Haftung befasst sich mit der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung und deren Absicherung, während die deliktische Haftung Schutz vor Nichteinhaltung von Schutznormen, Eingriffen in Persönlichkeitsrechte und Sittenwidrigkeit bietet.

---

<sup>19</sup> vgl., Austrian Standards, 2018

<sup>20</sup> Austrian Standards, 2018

<sup>21</sup> RIS-Justiz RS0023419

Eine den Vermieter treffende vertragliche Haftung ist generell strenger zu sehen als eine gegenüber jedermann geltende deliktische Haftung, da im Hinblick auf das Verschulden die Beweislastumkehr zu Lasten den Verursachers gilt. Dabei muss die vertragliche Verletzung nicht unbedingt in der Hauptleistungspflicht bestehen, sondern auch die Verletzung nebenvertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten, wie vertragliche Verkehrssicherungspflichten, gehören hier dazu.<sup>22</sup>

### **2.2.1 Schutz- und Sorgfaltspflichten**

Den Liegenschaftseigentümer treffen bei der Vermietung des Mietobjektes und dem damit geschlossenen Vertragsverhältnis gegenüber dem Bestandnehmer Schutz- und Sorgfaltspflichten. Der Bestandgeber muss dafür Sorge tragen, dass der Mieter durch Gefahrenquellen, welche vom Mietgegenstand und dem gesamten Gebäude ausgehen, nicht geschädigt wird, und hat weiters die Gefahrenquelle zu entfernen, den Mieter zu schützen bzw. diesen zumindest davor zu warnen.<sup>23</sup>

Eindeutig hervor geht hier die vertragliche Haftung des Eigentümers für Unfälle von Mietern und Angehörigen die auf nicht ordnungsgemäß instandgehaltenen oder nicht geräumten oder gestreuten allgemeinen Teile des Hauses (Hof, Gänge, Zufahrten) passieren.<sup>24</sup> Der Eigentümer ist verpflichtet den Zugang zu einem vermieteten Objekt verkehrssicher zu halten und dies während der gesamten Vertragsdauer.<sup>25</sup> Dies gilt vor allem auch für die Beleuchtung des Stiegenhauses und der Gänge.<sup>26</sup>

### **2.2.2 Vertragliche Verkehrssicherungspflichten**

Diese Pflichten stellen auf eine gefahrenfreie Verwendung der Liegenschaft ab und sind Teil der den Vermieter treffenden Schutz- und Sorgfaltspflichten. Dies betrifft nicht nur das Bestandsobjekt und die Allgemeinflächen des Hauses im Inneren sondern erstreckt sich auch auf den Gehsteig vor dem Haus und öffentliche Verkehrsflächen, die der Eigentümer gemäß § 93 StVO zu räumen hat.<sup>27</sup>

---

<sup>22</sup> vgl., Kothbauer, Immolex, 2013

<sup>23</sup> vgl., RIS Justiz RS0020884

<sup>24</sup> vgl., 2 Ob 26/95, 2Ob 47/07

<sup>25</sup> vgl., 5 Ob 2153/96w

<sup>26</sup> vgl., RIS Justiz RS0024556

<sup>27</sup> vgl., 2 Ob 2106/03h

Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 wurden die Erhaltungspflichten des Vermieters weiter ausgedehnt. Als Beispiel kann hier die Verantwortung des Eigentümers genannt werden, die ihm gemäß § 7a Elektrotechnikverordnung 2002/A2 folgende Pflicht überwälzt. So muss der Vermieter bzw. dessen Vertreter vor Abschluss eines Hauptmietvertrages über eine Wohnung im Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes nachweisen, dass die elektrische Anlage in Ordnung ist und sicherstellen, dass die Bestimmungen des Elektrotechnikgesetzes 1992 entspricht. Bei jenen Bestandsobjekten die über keinen Zusatzschutz (FI Schalter) gemäß ÖVE E8001-1 verfügen, muss zumindest der Einbau eines Fehlerstromschutzschalters erfolgen.<sup>28</sup>

### **2.2.3 Ausdehnung der Vertragshaftung**

Die vertragliche Haftung beschränkt sich nicht auf den direkten Vertragspartner, sondern die Gesetzeslage sieht hier eine Ausdehnung des Schutzes auf weitere Personen, wie beispielsweise Angehörige und Arbeitnehmer des Vertragspartners vor, nicht jedoch Dritte mit denen ein rein gesellschaftlicher in Kontakt besteht, z.B. Gäste, Lieferanten, Handwerker, Besucher<sup>29</sup> Diese Schutzwirkung zugunsten Dritter ist daher insofern begrenzt, als der schutzwürdige Dritte dem Vertragspartner nahesteht und dem Vermieter erkennbar sein muss, dass ein Naheverhältnis besteht.

### **2.2.4 Erfüllungsgehilfenhaftung**

Unter einem Erfüllungsgehilfen ist eine Person zu verstehen, die der Auftragnehmer zur Erfüllung eines bestehenden Schuldverhältnisses einsetzt. Hierbei ist zu beachten, dass dieser nur für schädigende Handlungen des Gehilfen haftet, die mit der Erfüllung der Leistung in einem Zusammenhang stehen, wie etwa die Verletzung der Hauptleistungspflicht.

Als Beispiel kann hier angeführt werden, dass wenn die Firma die Reparatur eines Spiegels übernommen hat und sein Gehilfe diesen Spiegel jedoch versehentlich fallen lässt, der Auftragnehmer sodann gegenüber dem Gläubiger für das Verschulden seines Gehilfen zu haften hat.

---

<sup>28</sup> vgl., ÖNORM E8001-1

<sup>29</sup> vgl., 2 Ob 335/97x

## 2.3 Deliktische Haftung - Schutzgesetzverletzung

Im Zuge der deliktischen Haftung für die Übertretung von Schutzgesetzen (§ 1311 ABGB) besteht hinsichtlich der Verschuldensfrage eine Beweislastumkehr zu Lasten des Verursachers.<sup>30</sup> Wesentlich ist in diesem Fall, dass für den beauftragten Gehilfen (Verwaltung, Winterdienst, Reinigung, etc.) nicht gehaftet wird, sondern nur im Rahmen des Auswahlverschuldens nach § 1315 ABGB („Besorgungsgehilfenhaftung“).

Im Schadensfall bedeutet diese jedoch nicht, dass der Eigentümer oder die beauftragte Verwaltung haftungsfrei sind. §1315 ABGB regelt auch, dass der Eigentümer ein Überwachungsverschulden wegen mangelhafter Kontrolle oder ggf. ein Organisationsverschulden<sup>31</sup> treffen kann.

Beispiele für Schutzgesetze sind die Bauordnung, Aufzugsgesetz, Gewerbeordnung (GewO, ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (AschG), Bauarbeiterkoordinationsgesetz (BauKG), Straßenverkehrsordnung (StVO) oder beispielsweise das Elektrotechnikgesetz (ETG). Wichtig sind im Rahmen der Schutzgesetze für Liegenschaftseigentümer und Verwaltung vor allem die Gehsteigbetreuungspflichten, welche im § 93 StVO festgeschrieben sind.

Im Rahmen einer Sanierung oder Erhaltungsarbeiten im Gebäude ist das BauKG ebenfalls von Bedeutung. Es ist ein Schutzgesetz zugunsten der auf der Baustelle tätigen Personen. Der Baustellkoordinator haftet nach § 1311 ABGB und ist für die Einhaltung diverser Gesetze zum Schutz der auf der Baustelle Tätigen verantwortlich und muss dies in einem Bericht dokumentieren. Ist kein Baustellkoordinator bestellt haftet der Bauherr.<sup>32</sup>

### 2.3.1 Allgemeine Verkehrssicherungspflichten

Die Verkehrssicherungspflicht bedeutet, dass jeden, der einen Verkehr eröffnet, die Verpflichtung zum Schutz der Verkehrsteilnehmer trifft und jeder der eine Gefahrenquelle schafft, trifft die Verpflichtung für eine gefahrlose Nutzung zu sorgen.<sup>33</sup> Diese beinhaltet alle notwendigen Maßnahmen um eine für den Verkehr freigegebene Fläche, vor Gefährdung zu schützen.

---

<sup>30</sup> vgl., Kothbauer, Immolex, 2008

<sup>31</sup> vgl., Rothbauer, Immolex, 2013

<sup>32</sup> vgl., 8 ObA 6/08b

<sup>33</sup> vgl., 10 Ob 237/02

Der Liegenschaftseigentümer muss sämtliche Schritte veranlassen um Gefahren, die vom Gebäude ausgehen können von Verkehrsteilnehmern (z.B. Bewohner, Besucher, Passanten) abzuhalten.

Wichtig ist, dass der Verkehrssicherungspflichtige nicht davon ausgeht, dass er von seiner Pflicht befreit wird, weil ein anderer die Gefahr verursacht hat.<sup>34</sup> Kritische Bereiche in Gebäuden sind alle frei zugänglichen Allgemeinflächen wie Stiegenhäuser, Innenhöfe, Aufzüge, Spielplätze, Garagen und öffentliche Gehsteige vor der Liegenschaft.

Verkehrssicherungspflichten weisen eine Vielzahl von Haftungsmöglichkeiten im Schadensfall auf und stellen ein komplexes Thema dar. Typische Verkehrssicherungspflichten im Mietrecht sind z.B. die Informationsweitergabe an die Benutzer hinsichtlich Schimmelbildung und Vermeidung, Brandlasten, Thermenwartung, Beleuchtung, Geländer, Schneeräumung der Zugänge und Fluchtwege, Torsperren, Lifte, Brandschutztüren.

Hinzuweisen ist, dass bei Nichterfüllung der Vorwurf der groben Fahrlässigkeit erhoben werden kann, der bei Nachweis auch zur Leistungsfreiheit der Haftpflichtversicherung führt.

### **2.3.2 Bauwerkshaftung**

Spezialfälle der deliktischen Haftung stellen die Bauwerkshaftung und die Wohnungsinhaberhaftung dar.

§1319 besagt dass,

*„wird durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf dem Grundstück aufgeführten Bauwerkes jemand verletzt oder sonst ein Schaden verursacht, so ist der Besitzer des Gebäudes oder Werkes zum Ersatz 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 hat.“<sup>35</sup>*

*Der Eigentümer muss im Schadensfall nachweisen, dass alle Maßnahmen zur Vermeidung der Gefahrenquelle getroffen wurden und diese dokumentiert wurden.*

---

<sup>34</sup> vgl., 5 Ob 173/02f

<sup>35</sup> ABGB § 1319



### **2.3.3 Besorgungsgehilfenhaftung**

Der Besorgungsgehilfe wird auch als Verrichtungsgehilfe bezeichnet und ist jede Person, die sich ein Vertragspartner zur Besorgung von Angelegenheiten, Leistungen bedient. Der Auftragnehmer haftet nur dann für ein schuldhaftes Verhalten seines Besorgungsgehilfen, wenn er sich einer untüchtigen Person oder wissentlich einer gefährlichen Person zur Besorgung bedient hat.

Ein Gehilfe ist dann als untauglich zu betrachten, wenn er zu der Tätigkeit, für die er vom Auftragnehmer eingesetzt wird, überhaupt nicht geeignet ist, wie etwa aufgrund einer mangelnden Ausbildung oder beispielsweise aufgrund seines geistigen bzw. körperlichen Zustandes. Die Gefährlichkeit eines Gehilfen betrifft seinen menschlichen Charakter. Ein Beispiel für die Gefährlichkeit eines Gehilfen liegt dann vor, wenn dieser beispielsweise stiehlt.

## **2.4 Zusammenfassung**

Im Hinblick auf den erläuterten Begriff des Stands der Technik, den Verkehrssicherungspflichten und daraus folgenden Haftungsthemen, ist es für den Eigentümer immanant sich gegen die Haftungsrisiken abzusichern bzw. diese so gut wie möglich zu vermeiden.

Es ist wichtig die rechtlichen Grundlagen zu kennen und den Haftungsmaßstab zu verringern. Eine regelmäßige Überprüfung der Liegenschaft und das Erkennen von Gefahrenpotential werden im Zuge des immer strenger werdenden Schadenersatzrechtes notwendig.

Soweit es zu einer Gefahrensituation kommt, sind geeignete Maßnahmen im Sinne der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Machbarkeit und Zumutbarkeit zu setzen oder bis zu Beseitigung des Schadens geeignete Schritte zur Schadensvermeidung zu setzen, wie beispielsweise Warnhinweise, Schranken, etc.

Von großer Bedeutung ist jedenfalls, dass die getätigten Maßnahmen oder auch für die Zukunft vorbereitete und geplante Maßnahmen ausreichend dokumentiert werden, um im Schadensfalle nachweisen zu können, dass der Eigentümer bereits tätig geworden ist, entsprechende Maßnahmen gesetzt wurden und der Mangel zeitnah beseitigt ist.

Im folgenden Kapitel werden die Gesetze, Normen und Richtlinien dargestellt, die Maßgabe für den heutigen Stand der Technik sind und im Zuge von Erhaltungs- und

Sanierungsarbeiten vom Eigentümer zu beachten sind. Ebenso wird Bezug auf die normgebenden Pflichten eingegangen, die eine laufende Überwachung der Liegenschaft vorsehen.

## **2.5 Gesetze und Normen**

Für den Liegenschaftseigentümer oder Betreiber von Immobilien zählen eine Vielzahl von Verkehrssicherungs- und Erhaltungspflichten zu den wesentlichen gesetzlichen Grundlagen. In den Gesetzen, Normen und Richtlinien werden diese gefordert und zielen auf die Erhaltung auf Basis des Stands der Technik ab. Die einzelnen Vorschriften werden in einem Überblick dargestellt, jedoch ist anzumerken, dass dies keinen Anspruch auf Vollständigkeit darstellt.

Das ABGB stellt im Wesentlichen auf die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers ab und nimmt in den Paragraphen § 1096 und § 1319 Bezug auf die Verpflichtung des Vermieters zur ordentlichen Erhaltung des Gebäude im brauchbaren Zustand, ohne dass eine Gefährdung davon ausgeht.

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

*§ 1096 (1) „Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im Voraus nicht verzichtet werden.“*

*§ 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.“<sup>36</sup>*

Das Mietrechtsgesetz verweist auf § 1096 ABGB und formuliert die Erhaltung des Objekts enger, wobei der jeweils ortsübliche Standard bereits im Kapitel Stand der Technik erläutert wurde.

Mietrechtsgesetz (MRG 2006):

*§ 3 (1) „Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im Übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.“<sup>37</sup>*

Das Wohnungseigentumsgesetz verweist eindeutig auf § 3 MRG und gelten die gleichen Bestimmungen wie dort angeführt. Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2009):

*§ 28. (1) In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 - die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere:*

*...1. die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt...“<sup>38</sup>*

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verweist im § 14a (1) und (2) ebenso auf die Erhaltung im ortsüblichen Zustand.

*§ 14a. (1) Bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat die Bauvereinigung nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu*

---

<sup>36</sup> ABGB § 1319

<sup>37</sup> MRG 2006, § 3

<sup>38</sup> WEG 2009, § 28f.

*sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Weitergehende Ansprüche nach § 1096 ABGB – sofern sich nicht aus den dem Mieter in § 8 Abs. 1 MRG aufgetragenen Pflichten Gegenteiliges ergibt – bleiben unberührt und können im Vorhinein nicht abbedungen werden.“<sup>39</sup>*

Die Bauordnung für Wien sagt ebenfalls, dass der Eigentümer für die Erhaltung zuständig ist, nimmt einerseits Bezug auf die Baubewilligung und andererseits auf die aktuell geltende Fassung. Dies bedeutet, dass die Bauordnung mit der Wiener Bautechnikverordnung zur Anwendung kommt und die Verbindung zu den OIB Richtlinien und anderen gelten Normen hergestellt wird, die den Stand der Technik abbilden.

### **2.5.1 Bauordnung Wien**

Die Bauordnung (BO) für Wien ist das Grundgerüst für das Bauen, Planen und Erhalten von Gebäuden in Wien. Das Landesgesetz mit 140 Paragraphen stellt die Ausgangsbasis für die Bestimmungen beim Bauen dar und befasst sich mit allen Themen wie Stadtplanung, Flächenwidmung und dem gesamten Bauwesen (Bewilligungsverfahren, Bautechnische Vorschriften, Ausnutzung von Bauplätzen Brandschutz, Energieausweis etc.).

Die BO verweist in seinen Bestimmungen zusätzlich auf andere Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien (z.B. ABGB, OIB, TRVB, ETV, Aufzugsgesetz, Spielplatzverordnung etc.) und fordert damit ebenfalls den Stand der Technik. Der Auszug aus § 129 BO zeigt dies deutlich und die Wiener Bautechnikverordnung unterstreicht die Forderung des Stand der Technik.

Bauordnung für Wien (2018):

*§ 129 (1) u. (2), „Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen geht die Haftung auf diesen über,*

---

<sup>39</sup> WGG 2018, LGBl. § 14a

wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsart in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer.

(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. (Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, Änderung LGBl. für Wien Nr. 71/2018)<sup>41</sup>

In der Wiener Bautechnikverordnung steht unter § 1:

„Den im 9. Teil der Bauordnung festgelegten bautechnischen Vorschriften wird insoweit entsprochen, wenn die Richtlinien des OIB (Österreichisches Institut für Bautechnik) eingehalten werden“.<sup>42</sup>

Wie § 129 BO zeigt, ist der Eigentümer für das Bauwerk verantwortlich bzw. übernimmt die Haftung für Gehilfen denen er sich bei Bau-, Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten bedient und darüber hinaus auch für spätere Arbeiten (z.B. Wartungen, Überprüfungen) und laufende Tätigkeiten (Reinigung, Winterdienst) die im Gebäude ausgeführt werden. Im Folgenden wird detaillierter auf die Bestimmungen der Bauordnung für Wien eingegangen, die im Rahmen einer Sanierung zu beachten sind, um im Schadensfall baurechtlich und technisch geschützt zu sein.

### **2.5.1.1 Bauwerksbuch**

Mit der Bauordnungsnovelle 2014, BGBl. 25/2014 wurde die Verpflichtung zur Führung eines Bauwerksbuches geschaffen, um Eigentümer intensiver darauf

---

<sup>41</sup> BO, 2018, LGBl. § 129

<sup>42</sup> WBTv, 2008, § 1

hinzuweisen, welche Verpflichtung sie zur Instandhaltung, Sanierung bzw. bei Zu- und Umbauten haben. Wesentlich ist, dass die Behörde nun ein Kontrollinstrument in der Bauordnung besitzt, das wie folgt aussieht:

- Erstellung eines „Bauwerksbuchs“ (§ 128a BO) bei allen Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen und
- eine Dokumentationspflicht der Instandhaltungsmaßnahmen für alle Bauwerke (also auch für Bestandsgebäude) vorgesehen (§ 129 Abs. 2 BO).<sup>43</sup>

Das Ziel ist es, Eigentümern den Haftungs- und Sorgfaltsmaßstab deutlich zu machen und auf Überprüfungen am Gebäude hinzuweisen. Vor allem im Rahmen einer umfassenden Sanierung ist dies notwendig, und die Erstellung eines Bauwerksbuches beim Neubau oder Zubau gefordert.

Die Eigentümer sind für das Bauwerksbuch verantwortlich und ist dieses bei der Fertigstellungsanzeige von Bauführungen vorzulegen. Dies gilt für alle Baubewilligungen nach Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 2014.

Geforderte Inhalte des Bauwerksbuchs sind:

- Daten des Gebäudes und die Baubewilligung und Fertigstellungsanzeige
- Bauteile, die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind
- erstmalige Überprüfung der Bauteile und die Intervalle, in denen die zukünftigen Kontrollen durchgeführt werden
- Voraussetzungen, die zukünftige Prüfer mit sich bringen müssen
- Ergebnis der durchgeführten Überprüfungen, ohne jene für Bauteile die nach anderen Vorschriften zu prüfen sind.<sup>44</sup>

Die MA 37 fordert ebenfalls Pläne zur Dokumentation des letztgültigen Planstandes, Baubeschreibungen und Auflagen, die die Sicherheit des Gebäudes gewährleisten. Im Bauwerksbuch sind alle Bauteile zu erwähnen und zu prüfen, „*von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen)*“.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Kammer der Architekten u. MA 37, 2014

<sup>44</sup> Kammer der Architekten u. MA 37, 2014

<sup>45</sup> vgl., § 128 BO

Jene Bauteile, die auf Basis anderer gesetzlicher Vorgaben überprüft werden, (z.B. Abgasanlagen, Aufzüge, Klimaanlage) müssen nicht noch einmal im Bauwerksbuch festgehalten werden. Kontrollen sind zerstörungsfrei durchzuführen, bei technischen Anlagen sind Funktionsüberprüfungen zu erledigen. Diese werden grundsätzlich im Rahmen der ÖNORM B1300/1301 ausgeführt und werden unter Punkt 2.10 genauer erklärt.

### **2.5.1.2 Aufzüge**

Seit dem Inkrafttreten der WBTV 2015 gelten neuen Bestimmungen der OIB-Richtlinien, die Änderungen hinsichtlich der Ansprüche an die Barrierefreiheit und der Erschließung von Personenaufzügen mit sich bringen.<sup>46</sup>

Bei Neubauten sowie Zu- und Umbauten<sup>47</sup> gelten die Bestimmungen des § 111 BO und zusätzlich die WBTV 2015 sowie im Detail die OIB Richtlinie 4 und (§ 60 Abs. 1 lit. a BO). In bestehenden Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen wird prinzipiell die Verpflichtung zum Einbau eines Personenaufzuges nach den Bestimmungen der BO ausgelöst.

Die Baubehörde beurteilt aufgrund des Umfangs der baulichen Maßnahmen, ob die Errichtung eines Personenaufzuges und die behindertengerechte und barrierefreie Ausgestaltung einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellt. (§ 68 Abs. 1 BO)

### **2.5.1.3 Kamine**

In der Novelle der BO (Bauordnungsnovelle 2014, LGBl. N2. 25 wurde die Verpflichtung zur Herstellung einer Anbindung an eine Abgasanlage in jeder Wohnung aufgehoben. Der so genannte „Notkamin“ im Wien im Wohnungsverband ist damit gemäß § 106 Abs. 6 BO entfallen.

Das bedeutet, dass Notkamine in jenen Bestandseinheiten aufgelassen bzw. abgebrochen werden können, deren Errichtungsdatum nach dem Inkrafttreten der Techniknovelle 2007 liegen. Gemäß OIB-RL 6 (Stand 2007), auf welche die

---

<sup>46</sup> vgl., MA 37, Richtlinien Personenaufzüge gem. BO, 2015

<sup>47</sup> vgl. § 115 Abs. 4 BO

Bauordnung hinweist, ist für neu errichtete Wohngebäude ein maximal zulässiger jährlicher Heizwärmebedarf  $HWB_{BGF,WG,max,Ref} = 26 \times (1 + 2,0/l_c)$  [kWh/m<sup>2</sup>a] einzuhalten.<sup>48</sup> Dies bedeutet, im Falle von Wohnungssanierungen oder Verbesserungen müssen bestimmte Wärmedämmmaßnahmen gesetzt werden, die die Anforderungen nach der OIB-RL 6 (Stand 2007) für die Errichtung von Wohngebäuden einhalten.

Es ist jedoch sicherzustellen, dass die bestehenden Wohnungen, in denen der „Notkamin“ entfallen soll, weiterhin beheizbar sind (§ 106 Abs. 6 BO). Ist dafür eine Abgasanlage notwendig, darf diese daher nicht entfallen. Der Nachweis für einen Entfall des „Notkamins“ ist grundsätzlich wohnungsweise durch einen Energieausweis zu erbringen. Entspricht der Heizwärmebedarf den Vorgaben der Techniknovelle und besitzt die Wohnung die notwendigen Wärmedämmmaßnahmen, so kann der „Notkamin“ entfallen.

#### **2.5.1.4 Barrierefreiheit und behindertengerechtes Bauen**

Barrierefreiheit ist in den letzten Jahren gerade im Neubau ein wesentlicher Punkt gewesen. Die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen sind in der BO und in der OIB-RL 4 verankert. Im Jahr 2015 ist die WBTV 2015 in Kraft getreten, die dahingehend geändert wurde, dass der direkte Verweis auf Punkte der ÖNORM B 1600 entfallen. Die ÖNORM B 1600 ist daher nicht mehr verbindlich einzuhalten, kann jedoch, wie andere Regelungen herangezogen werden, um die bautechnischen Anforderungen der OIB-Richtlinie 4 zu erfüllen.

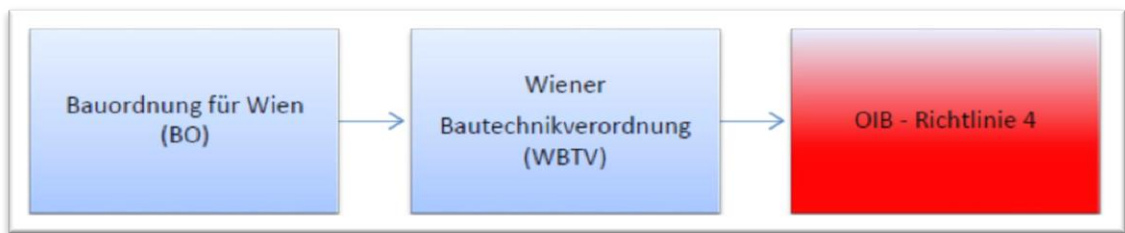
In § 115 BO sind die wesentlichen Bestimmungen der Barrierefreiheit aufgelistet. Die OIB-RL 4 beinhaltet einerseits die sichere Erschließung von Gebäuden und andererseits umfasst es die behindertengerechte Gestaltung der in der Bauordnung genannten Gebäude. Dies bedeutet im konkreten, dass es bei rechtlicher Anwendung zum Vorrang des höheren Rechts kommt, d.h. Bauordnung vor OIB-Richtlinie.

---

<sup>48</sup> vgl., MA 37, Leitfaden Entfall Notkamine, 2018



**Abb. 1: Rechtlicher Stufenbau BO, WBTv, OIB**



Quelle: Barrierefrei Bauen, 2014

In der Praxis können seit der Verlautbarung der WBTv 2015 daher folgende Möglichkeiten auftreten:

- Die OIB-Richtlinie 4 oder die BO haben konkrete Anforderungen (z.B. Mindest- oder Höchstmaß)  
Ist dies der Fall, so gelten die baurechtlichen Bestimmungen und sind diese einzuhalten.
- Die OIB-Richtlinie 4 oder die BO enthält unbestimmte bzw. keine konkreten Anforderungen  
Hier gilt die aktuelle Norm. Es kann ein Regelwerk (Norm) angewendet werden, um diese Anforderung nach dem Stand der Technik zu erfüllen.
- Die OIB-Richtlinie 4 (oder die BO) enthält keine Anforderungen zu einem bautechnischen Detail  
Gibt es keine Hilfestellung so ist die Situation mit Hausverstand und Sachkenntnis zu lösen bzw. auf Erfahrungswerte zurückzugreifen.

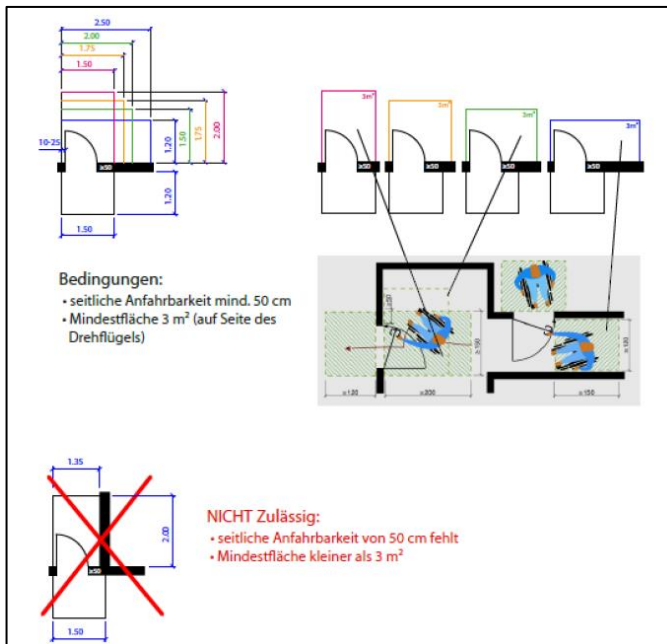
Beispiel:

*„Gemäß OIB Richtlinie 4, Ausgabe 2015, Pkt. 2.9.1 sind türbandseitig Anfahrbereiche mit einer Fläche von 3 m<sup>2</sup> zu schaffen. Dabei darf zwischen einem Rechteck zwischen 120 cm x 250 cm und 200 cm x 150 cm interpoliert werden. Die Anwendung des § 2 WBTv ist nicht erforderlich. Längen außerhalb dieses Interpolationsbereiches widersprechen dem Stand der Technik (siehe ÖNORM B1600).“<sup>49</sup>*

<sup>49</sup> www.bmask.gv.at, 2011

Abbildung 2 zeigt die beispielhaft geforderten Anfahrtsbereiche.

**Abb. 2: Barrierefreiheit – Anfahrbereiche**



Quelle: bmask.gv.at, 2011

### 2.5.1.5 Absturzsicherungen

§ 112 BO regelt die Anbringung von Sicherheitsvorrichtungen an Gebäuden bzw. zugänglichen Stellen des Hauses. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen ein Abstürzen von Personen anzubringen. Dies gilt auch für Schächte und Öffnungen, die verkehrssicher abzudecken sind.

Auch hier wird die Verbindung zu den OIB-Richtlinien hergestellt, die für bestimmte Fallhöhen Absturzsicherungen mit Brust- und Mittelwehr vorsehen und eine Abstufung der Höhe der Sicherung in Bezug auf die Fallhöhe vornehmen. Durch die Einhaltung der OIB-Richtlinie 4 wird laut § 122 BO in Verbindung mit der Wiener Bautechnikverordnung den in der Bauordnung festgelegten bautechnischen Vorschriften im Hinblick auf Absturzsicherung jedenfalls entsprochen.

**Abb. 3: fehlende Absturzsicherung**

Quelle: ÖNORM B1300 Begehung, eigene Bilder



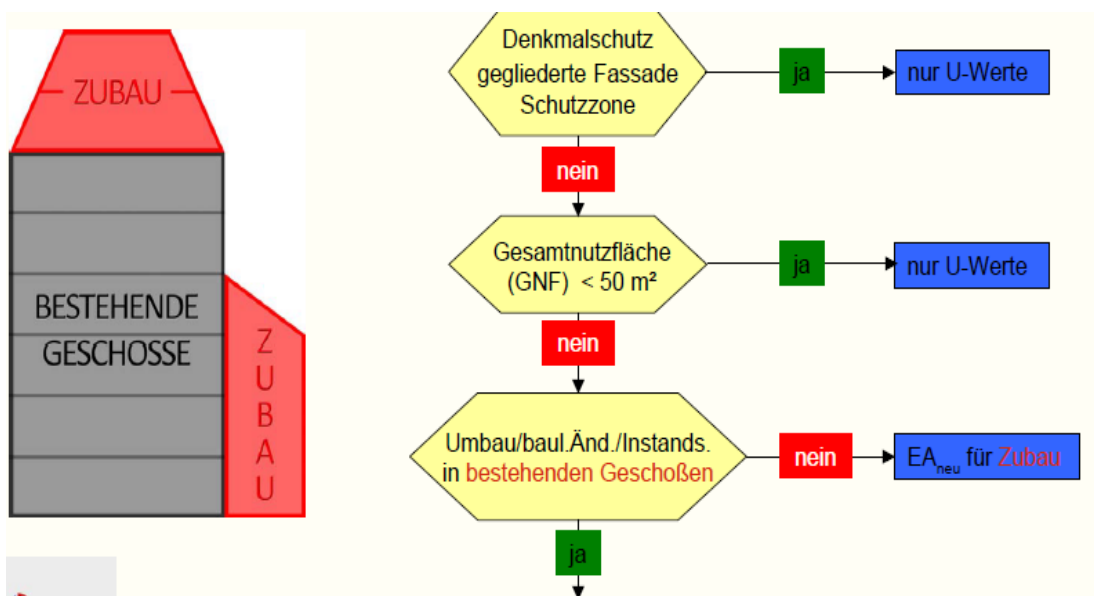
### 2.5.1.6 Energieausweis

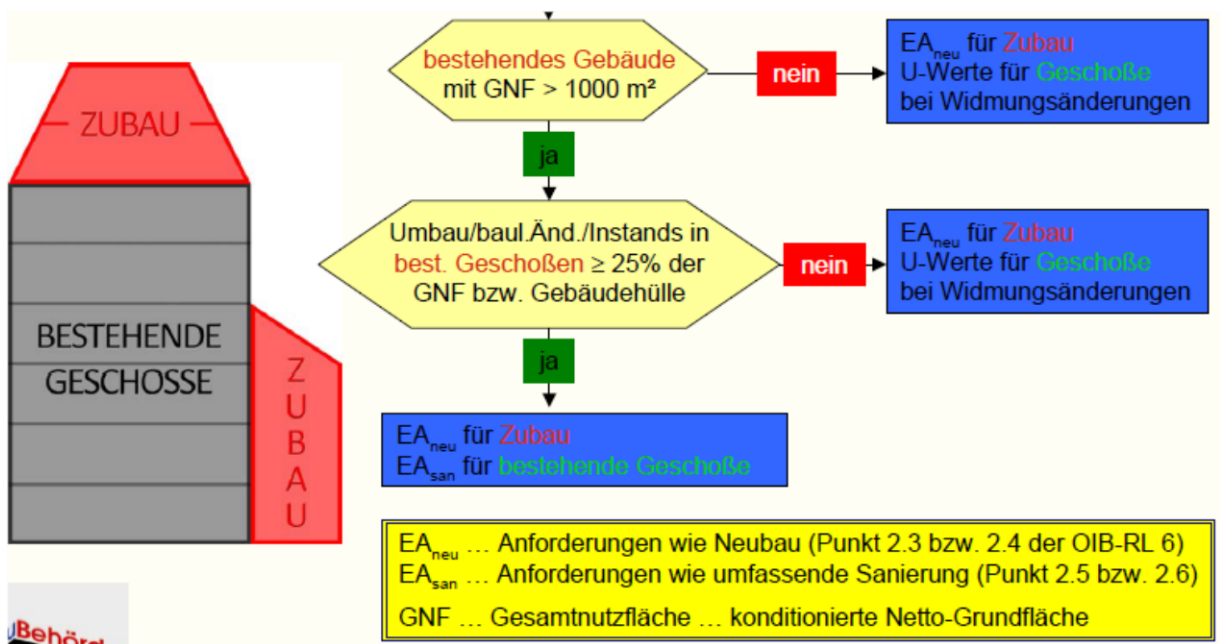
Im Zuge der Bauordnungsnovelle 2014 und Techniknovelle 2015 ist diese Forderung nach einem Nachweis für die Energiebilanz eines Gebäudes auch im Baurecht umgesetzt worden. Diese verweisen ebenfalls auf die OIB-RL 6, die die Energieeinsparung und den Wärmeschutz umfasst. Seit Juni 2015 sind alle Energieausweise für Gebäude in die Energieausweisdatenbank der Stadt Wien einzupflegen. Der Energieausweis bzw. eine bauphysikalische Berechnung sind wie folgt beizulegen

- Neu-, Zu- und Umbauten sowie Änderungen und Instandsetzungen (bzw. Sanierungskonzept) von mindestens 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle, ausgenommen Gebäude gemäß § 118 Abs. 4 BO
- Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenwohnhäuser
- Loggienverglasungen, Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes sowie Austausch von Fenstern in Schutzzonen, wenn mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle betroffen sind (bzw. Sanierungskonzept)

Abb. 4 stellt übersichtlich die notwendigen bauphysikalischen Werteberechnungen dar, die bei Zubauten berechnet und vorgelegt werden müssen und welche Anforderung lt. OIB-RL 6 erfüllt sein müssen.

Abb. 4 Energieausweis - Erstellung





Quelle: MA 37, 2014

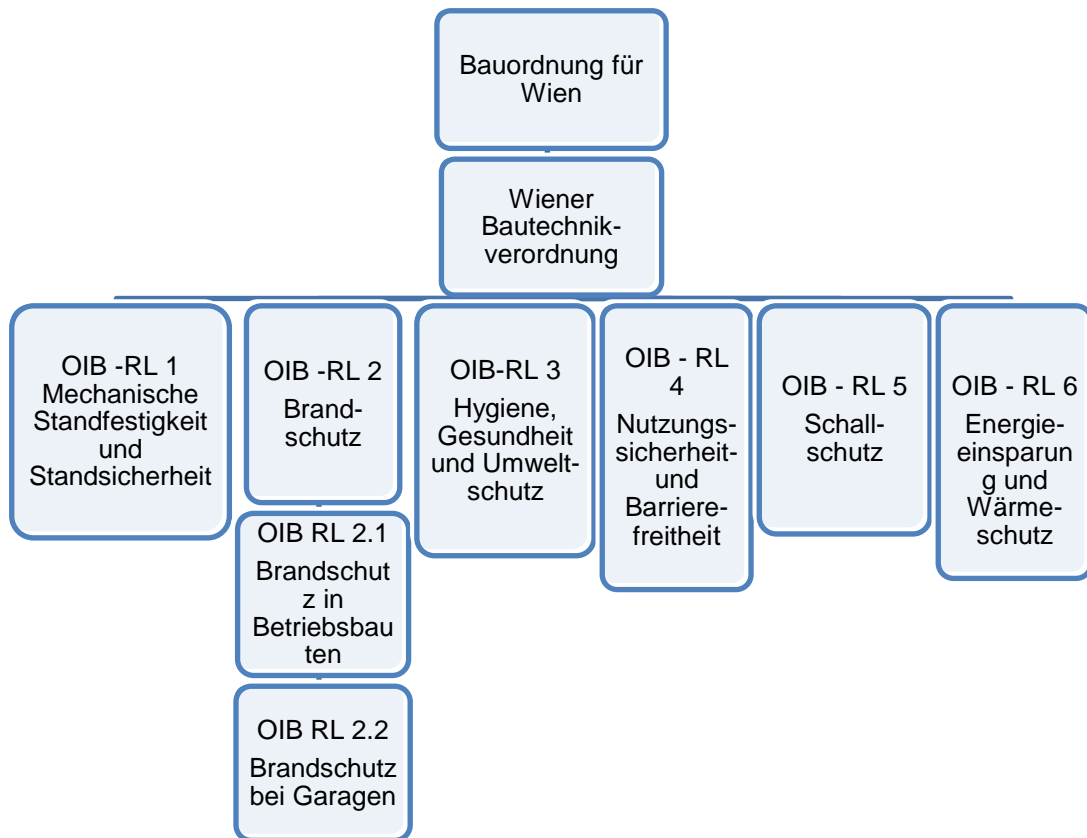
## 2.5.2 OIB-Richtlinien

Die OIB Richtlinien dienen im Wesentlichen der Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich, die vom Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) herausgegeben werden und stehen den Bundesländern für die diesbezüglichen Verordnungen zur Verfügung. Die aktuelle Ausgabe der OIB –Richtlinien wurde im März 2015 (Ausgabe 2015) beschlossen und auf der Homepage des OIB veröffentlicht.

Für Bauvorhaben und Baubewilligungsverfahren gilt seit dem 02. Oktober 2015 in der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV 2015) verankert die Fassung und Anwendung OIB 2015 (LGBl. Nr. 35/2015). Seit diesem Zeitpunkt stellen die OIB-Richtlinien, wie auch andere Regelwerke und Normen, den Stand der Technik dar. Von den OIB-Richtlinien kann dann abgewichen werden, wenn der Bauwerber den Nachweis erbringt, dass ein gleichwertiges Schutzniveau – wie bei Einhalten der OIB-Richtlinien – erreicht wird.<sup>50</sup> Abb. 5 zeigt übersichtlich die einzelnen OIB Richtlinien und die darin behandelten Schwerpunkte, welche in folgend beschrieben werden.

<sup>50</sup> vgl. OIB.at, 2018

Abb. 5. Übersicht Stufenbau BO und OIB



Quelle: eigene Darstellung

### **OIB – RL 1**

Die erste Richtlinie beschäftigt sich mit der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit bei Gebäuden.

- Festlegung zur Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit
  - Tragwerke sind so herzustellen, dass sie dauerhaft, tragfähig und gebrauchstauglich sind
  - Seismische, ständige, veränderliche und außergewöhnliche Einwirkungen sind zu berücksichtigen

### **OIB – RL 2**

Die Thematik des Brandschutzes und die damit verbundenen Anforderungen an Bauteile und Bauprodukte sind Inhalt dieser Richtlinie. Weiters stehen die Gefahrenvermeidung und Fluchtwege im Zentrum.

- Allgemeine Anforderungen und Tragfähigkeit im Brandfall
  - Brandverhalten von Bauprodukten
  - Widerstand von Bauteilen
- Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes
  - Brandabschnitte
  - Trennwände und Trenndecken
  - Fassaden
  - Aufzüge
  - Abgasanlagen
  - Räume mit erhöhter Brandgefahr
  - Erste und erweiterte Löschhilfe
  - Rauchwarnmelder
- Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke
  - Abstand zu anderen Bauwerken
  - Brandabschnittsbildende Wände
- Flucht- und Rettungswege
  - Fluchtwege
  - Rettungswege
  - Orientierungsbeleuchtung bei Fluchtwegen
- Brandbekämpfung
- Betriebsbauten (es gelten die Bestimmungen der OIB RL 2.1)
- Garagen, überdachte Stellplätze und Parkdecks (es gelten die Bestimmungen der OIB RL 2.2)
- Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m (es gelten die Bestimmungen der OIB RL 2.3)

**Abb. 6: Beispiel Kennzeichnungspflicht Feuerlöscher OIB u. TRVB**



Quelle: TRVB

### OIB – RL 3

In dieser Richtlinie geht es um die Themen Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz. Die wesentlichen Punkte sind.

- Sanitäreinrichtungen (z.B. Fußböden und Wände müssen entsprechend den hygienischen Erfordernissen leicht zu reinigen sein)
- Abwässer, Niederschlagswässer und sonstige Abflüsse (z.B. Niederschlagswasser, das nicht als Nutzwasser genutzt wird, ist fachgerecht zu versickern, abzuleiten und zu entsorgen)
- Abfälle (z.B. Gebäude müssen Abfallsammelstellen- oder räume aufweisen, die entsprechend ausgestattet und so situiert sind, dass keine unzumutbare Geruchsbelästigung entsteht)
- Abgase von Feuerstätten (z.B. Mündungen von Feuerstätten sind so zu situieren, dass keine Gefahr für Personen durch Abgase entstehen, Abgasanlage sind so herzustellen, dass sie gegen Wärme und chemische Abgase widerstandsfähig sind, jede Abgasanlage muss eine Reinigungsöffnung aufweisen)
- Schutz vor Feuchtigkeit (z.B. Bauwerke müssen gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser geschützt sein, Vermeidung von Schäden durch Wasserdampfkondensation)
- Trinkwasser und Nutzwasser (z.B. Versorgung mit Trinkwasser muss gewährleistet sein, strikte Trennung von Trink- und Nutzwasser)
- Schutz vor gefährlichen Immissionen (z.B. Vermeidung von Schadstoffemissionen aus Baumaterialien, Schutz vor Strahlungen, Vorschrift zur Garagenbelüftung)
- Belichtung und Beleuchtung (z.B. Vorgabe Verhältnis der Lichteintrittsfläche zur Bodenfläche des Raumes, alle Räume in Bauwerken müssen beleuchtbar sein)
- Lüftung und Beheizung (Aufenthaltsräume müssen entweder durch direkt ins Freie gehende Türen oder Fenster belüftbar sein oder es muss eine mechanische Belüftung erfolgen, Aufenthaltsräume und Bäder müssen so beheizbar sein, dass eine dem Verwendungszweck ausreichende Raumtemperatur gewährleistet ist.
- Niveau und Höhe der Räume (z.B. die lichte Raumhöhe muss so festgelegt werden, dass ausreichend großes Luftvolumen gewährleistet ist)

- Lagerung gefährlichere Stoffe (z.B. Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder Bodens durch gefährliche Stoffe mit Hilfe von technischen Maßnahmen, wie Auffangwannen)

#### **OIB – RL 4**

Die 4. Richtlinie beschäftigt sich der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit der Liegenschaften

- Erschließung und Fluchtwege (z.B. muss mindestens ein Eingang barrierefrei (stufenlos) zugänglich sein, sind Personenaufzüge vorhanden müssen alle Geschoße einschließlich Eingangs-, Keller- und Garagenniveau verbunden sein, Hauptgänge müssen eine lichte Durchgangsbreite von 1,20 m aufweisen, wobei bei Abweichungen bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden müssen)

**Abb. 7: Beispiel fehlender Handlauf - OIB-RL 4**



Quelle: eigene Bilder

- Schutz vor Rutsch- und Stolperunfällen (z.B. Gebäudezugänge müssen eben, befestigt und trittsicher ausgestaltet sein und über rutschhemmende Oberflächen verfügen, Türschwellen dürfen 2 cm nicht übersteigen, Anbringung von beidseitigen Handläufen bei Treppen mit mehr als 3 Stufen)
- Schutz vor Absturzunfällen (Vermeidung von Abstürzen durch Absturzsicherungen bzw. geeigneter Vorrichtung, Öffnungen in Absturzsicherungen dürfen nicht mehr als 12 cm betragen, es dürfen keine horizontalen Umwehrungen („sogenannte Aufstiegshilfen“) vorhanden sein, Schächte müssen trag- und verkehrssicher abgedeckt werden, Verglasungen als Absturzsicherungen müssen aus Verbund-Sicherheitsglas angefertigt sein)



**Abb. 8: Beispiel Absturzsicherung, Aufstiegshilfe –OIB-RL 4**



Quelle: ÖNORM Begehung, eigene Bilder

- Schutz vor Aufprallunfällen und herabstürzenden Gegenständen (z.B. Glastüren ohne absturzsichernde Funktion müssen trotzdem aus Sicherheitsglas hergestellt sein, Maßnahmen gegen Abrutschen von Schnee und Eis sind zu treffen)
- Blitzschutz (Errichtung von Blitzschutzanlagen nach ÖVE/ÖNORM EN62305)
- Zusätzliche Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung von Bauwerke (z.B. barrierefreie Toilettenräume mit ausreichend Wendekreis und unterfahrbarem Waschtisch, barrierefreie Wohngebäude gelten einzelne Bestimmungen der ÖNORM B 1600)

## **OIB – RL 5**

Die Richtlinie befasst sich mit den Anforderungen zum Schallschutz in Gebäuden, die einem längeren Aufenthalt von Menschen dienen.

- Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen
- Anforderungen an den Luftschallschutz innerhalb der Gebäude
- Anforderungen an den Trittschallschutz in Gebäuden
- Schalltechnische Anforderungen an haustechnische Anlagen (der durch den Betrieb von haustechnischen Anlage entstehende Geräuschpegel darf ein bestimmtes Maß (25db) nicht überschreiten)
- Anforderungen an Hörsamkeit (Akustik und die Anforderung zur Hörsamkeit bzw. Lärminderung)

## OIB – RL 6

In dieser Richtlinie werden die Themen Energieeinsparung und Wärmeschutz behandelt. Im Wesentlichen wärmetechnische, energieeinsparende Anforderungen an Gebäudeteile behandelt.

- Anforderungen an Energiekennzahlen bei Neubau oder größeren Sanierungen
- Anforderungen an erneuerbaren Anteilen (alternative Energiequellen für Wärme- und Stromerzeugung)
- Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile (einzelne Bauteile müssen bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) erfüllen.
- Sommerlicher Wärmeschutz sowie Luft- und Winddichtheit
- Anforderungen an Teile des gebäudetechnischen Systems (Wärmerückgewinnung, Wärmeverteilung, maximal deckbare Strombedarfsanteile)
- Ausweis der Gesamtenergieeffizienz
- Layout des Energieausweises<sup>51</sup>

Diese 6 Richtlinien bilden den Stand der Technik ab und ergeben im Zusammenhang mit der BO und WBTV die Basis für die rechtlichen Umsetzungen im Zuge von Bau- und Sanierungsarbeiten.

### 2.5.3 Bauarbeitenkoordinationsgesetz

Das Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) ist ein Schutzgesetz für Arbeitnehmer auf Baustellen, das durch gezielte Planung und Vorbereitung der Bauarbeiten das Unfallrisiko sowie Belastungen der Bauarbeiter verringern bzw. vermeiden soll. Der Bauherr hat im Zuge von bevorstehenden Bauarbeiten aller Art gemäß BauKG dafür Sorge zu tragen, dass die Gefahren der Baustelle bei Entwurf, Ausführungsplanung und Vorbereitung auf das Projekt berücksichtigt werden.

Ein notwendiger Planungsordinator hat die Umsetzung dessen zu überwachen und bei gefährlichen Arbeiten und Bauarbeiten größeren Umfangs einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan auszuarbeiten, der vom Bauherrn bzw. Projektleiter umgesetzt werden muss.<sup>52</sup>

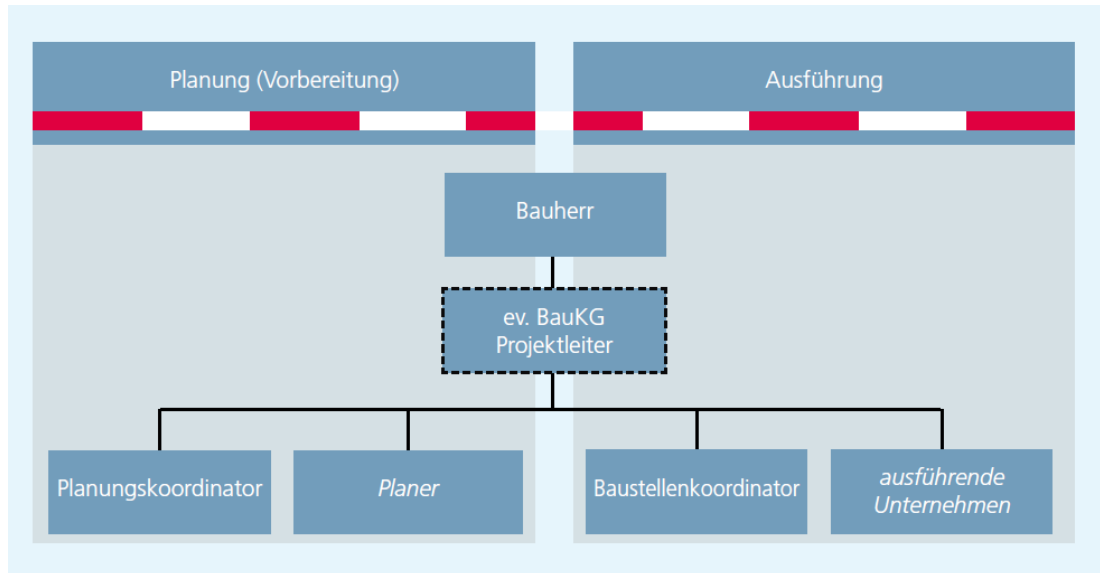
---

<sup>51</sup> vgl., OIB Richtlinien

<sup>52</sup> vgl., AUVA, 2011

Der Baustellenkoordinator ist wichtig, wenn auf einer Baustelle gleichzeitig, aufeinanderfolgende oder ineinandergreifende Gewerke tätig sind. Diese Funktion kann der Planungs koordinator übernehmen. Er ist verantwortlich für die Einhaltung aller Vorschriften, Pläne und Maßnahmen auf der Baustelle. Abb. 1 zeigt wie sich die Aufteilung der Baukoordination gestalten kann und wer Funktionen übernimmt.

**Abb. 9: Baukoordination – Darstellung Funktionen**



Quelle: AUVA, 2014

Wesentlich ist, dass der Sicherheits- und Gesundheitsplan (SiGe Plan) von allen auf der Baustelle tätigen Personen angewendet wird. Er ist für die Koordination der Gewerke verantwortlich um Unfälle zu vermeiden.

Der SiGe-Plan, der in der ÖNORM B 2107 verankert ist und seit 01. Jänner 2007 notwendig ist, hat folgende Themen zu beinhalten: <sup>53</sup>

- Allgemeine Angaben
- Angaben über die Baustelle und deren Umfeld
- mit besonderen Gefahren verbundene Arbeiten
- auf Grundlage des Bauablaufplans festgelegte
- Schutz- und Koordinationsmaßnahmen
- gemeinsam genutzte Schutzeinrichtungen
- allgemeine Regelungen für die Baustelle
- Liste der Beilagen
- Zuständigkeiten für Schutzmaßnahmen

<sup>53</sup> vgl., ÖNORM 2107, 2011

Der Baukoordinator muss diesen bei Änderungen auf der Baustelle aktualisieren und muss Maßnahmen treffen, damit nur befugte Personen die Baustelle betreten. Treten Gefahren für die Gesundheit der Arbeitnehmer auf, so ist der Bauherr zu informieren, um eine rasche Beseitigung einzuleiten.<sup>54</sup>

Weiters hat der Bauherr eine Unterlage für spätere Arbeiten zu erstellen. Diese dient dem Schutz der Sicherheit und Gesundheit der Arbeiter bei künftigen Arbeiten, wie Wartung, Instandhaltung, Umbauarbeiten, Abbruch, Überprüfungen sowie sichert es den Nutzer vor Gefahren ab. Die Unterlage muss die wesentlichen Bestandteile und Eckpunkt des Bauwerkes beinhalten (Zugänge, Gas-, Wasser- und Stromleitungen).<sup>55</sup> Diese Dokumentation ist relevant für die Sicherheit, wie zum Beispiel, die Lage der Elektroleitungen. Nur so kann gewährleistet werden, dass Nutzer und künftige Gewerke wissen, wo und wie die Elektroinstallation verläuft.

Im Rahmen einer Sanierung ist jedenfalls die Unterlage für spätere Arbeiten für die neu geschaffenen und oder sanierten Bereiche der Bau-, Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erstellen. (z.B. im Zuge eines Dachgeschoßausbaus sind die wesentlichen Daten, wie in § 8 BauKG beschrieben, aufzuführen. Hinzu kommen bei einem Dachausbau z.B. auch die notwendigen Einrichtungen für Arbeiten an der Dachhaut bzw. Fassade (z.B. Anschlagpunkte für Fensterputzer und Dacharbeiten, Befahreinrichtungen für Reinigungs- und Wartungsarbeiten, Spengler etc.)

Im Falle, dass die Bestimmungen des BauKG nicht eingehalten werden, kommen die Verwaltungsstrafen gemäß § 10 BauKG zu Anwendung. Bei Arbeitsunfällen die in einer Körperverletzung oder Todesfolge enden oder bei Gefährdung öffentlicher Bereiche werden die Strafgerichte befasst und Arbeitgeber, Bauherr und Koordinatoren werden zur Verantwortung gezogen.<sup>56</sup> Im Zuge von Bauarbeiten in der Liegenschaft ist es essentiell, sich an die Vorschriften des BauKG zu halten, um aus rechtlicher Sicht abgesichert zu sein.

---

<sup>54</sup> vgl., Arbeitsinspektorat.gv.at, 2018

<sup>55</sup> vgl., BauKG, 2018

<sup>56</sup> vgl., AUVA, 2011

#### 2.5.4 ÖNORM B 1300 / 1301

Die ÖNORMEN B1300/1301 sind Normen für Objektsicherungsprüfungen bei Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gewerbe) und beinhalten die regelmäßigen Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen.

„Die Norm soll einen Anhaltspunkt liefern, welche baulichen Voraussetzungen in einer Liegenschaft notwendig sind, um die Sicherheit der Bewohner zu erfüllen“, so erklärt Stefan Wagmeister von Austrian Standards die die Norm erarbeiteten. Eigentümer bzw. Immobilienverwaltungen tragen die Verantwortung für die Sicherheit und Gesundheit in den Gebäuden und tragen dafür Sorge, dass von Gebäuden keine Gefahr ausgeht. Sie sind dahingehend mit zahlreichen Prüf-, Kontroll- und Überwachungspflichten konfrontiert, um einen sicheren Zustand zu erhalten.<sup>57</sup>

Die Initiative für eine derartige ÖNORM begann 2011 ausgehend vom Wirtschaftsministerium. Vertreter der Magistrate Wiens, von Unfallversicherungen, der TU Wien, der Berufsfeuerwehr, von Immobilienverwaltungen und Sachverständige arbeiteten an den Vorschriften zusammen und veröffentlichten diese im November 2012.

Ziel der ÖNORM ist es eine Orientierungshilfe in Form von standardisierten Verfahrensregeln zur Verfügung zu stellen, um die notwendigen Vorkehrungen für wiederkehrende Kontrollen treffen zu können. Die Verantwortlichen sollen für die Zahl von Gesetzen, Normen, Verordnungen und den sich daraus ergebenden Kontrollpflichten sensibilisiert werden. Die regelmäßige Sichtprüfung von Bauteilen und allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Gefahrenbereiche aufzeigen und der langfristigen Erhaltung des Hauses dienen. Eine strukturierte Dokumentation aller Elemente des Gebäudes hilft bei einer Früherkennung von Mängeln und soll die Prüfroutinen vereinfachen.<sup>58</sup>

Die Einhaltung der ÖNORM B1300 ist derzeit nicht verpflichtend, sie erfolgt auf freiwilliger Basis. Wie jedoch bereits der Haftungsmaßstab im Zusammenhang mit dem Stand der Technik gezeigt hat, ist der Eigentümer gut beraten diesen herzustellen. Tritt der Fall ein, dass es in einem Gebäude zu einem Unfall kommt (z.B. Herabstürzen eines Fassadenteils und Verletzung eines Passanten oder Bestandnehmers, Sturz eines Bestandnehmers weil Stufen ausgebrochen sind,

---

<sup>57</sup> vgl., Die Presse, 2016

<sup>58</sup> vgl., Poschalko, 2013

Absturz eines Bestandnehmers weil Absturzsicherungen fehlen), so wird das zuständige Gericht zur Beurteilung des Stand der Technik und des daraus resultierenden Haftungsmaßstabes die jeweils gültige Norm heranziehen. Und genau in diesem Punkt gibt es seit Veröffentlichung eine gewisse Verwirrung und Unsicherheit. Bei einer großen Anzahl von Altbauten entsprechen die Ausführungen und Ausstattungen nicht dem Stand der Technik, wie sie in der ÖNORM B1300 vorgeschrieben wird.

Über eine Entschärfung der Norm durch den Zusatz, dass das Haus in einem „konsensmäßigen Zustand“ sein muss, wurde seit Veröffentlichung diskutiert und mit der Neuauflage 2018 geändert. Dieser Passus garantiert einen technischen Begriff und dass das Haus, das 100 Jahre alt ist, nicht vollständig den Anforderungen eines Neubaus entsprechen muss.<sup>59</sup>

Die ÖNORM B 1300 empfiehlt jedenfalls Sichtkontrollen samt zerstörungsfreier Begutachtung zumindest einmal im Jahr durchzuführen und bei dieser Begehung festgestellte Mängel zu melden und in einem angemessenen Zeitraum zu beheben. Bei Gefahr in Verzug ist die Beseitigung des Mangels unverzüglich zu veranlassen.

<sup>60</sup>

Für ein besseres Verständnis sind die Objektsicherheitsprüfungen in vier Themengebiete aufgeteilt:

- Technische Objektsicherheit  
umfasst alle baulichen, technischen und organisatorischen Vorkehrungen zur Aufrechterhaltung einer ordnungsgemäßen und sicheren Gebäudesubstanz
- Gefahrenvermeidung und Brandschutz  
umfasst alle baulichen, technischen und organisatorischen Vorkehrungen, die dem vorbeugenden Brandschutz, Gasaustritt sowie der Objekträumung dienen
- Gesundheits- und Umweltschutz  
umfasst alle baulichen, technischen und organisatorischen Vorkehrungen zur Aufrechterhaltung gesunder und im Einklang mit Regelungen des Umweltschutzes stehender Bedingungen

---

<sup>59</sup> vgl., Die Presse, 2016

<sup>60</sup> vgl., TÜV Austria, 2018

- Einbruchsschutz und Schutz von Außengefahren  
Umfasst alle baulichen, technischen, und organisatorischen Vorkehrungen zum Einbruch- und Zutrittsschutz, Zivilschutz und Schutz vor Naturgefahren

Verantwortlich für die Objektsicherheit ist der Grundeigentümer und/oder Verwalter. Dieser Personenkreis hat die Möglichkeit die Aufgaben, Pflichten und deren Umsetzung an geeignete Sicherheitsbeauftragte oder fachlich qualifizierte Auftragnehmer zu übertragen. Im Zuge der wiederkehrenden Besichtigungen sind alle relevanten baulichen Anlagen und sicherheitsrelevanten Aspekte zu berücksichtigen. Für die Durchführung sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

- Bereitstellung von sicherheitsrelevanten Dokumenten (Bestanddokumentation)
- Einsetzung von Sicherheitsbeauftragten
- Information (Sicherheitshinweise)
- Sicherstellung des laufenden Betriebes und Wartung von sicherheitstechnischen Anlagen
- Handlungsanweisungen (bei Gefahren oder Mängeln)
- Dokumentation (Aufzeichnung und Archivierung der Prüfroutinen)

## **2.6 Problemfelder - Nachrüstung Stand der Technik**

Die rechtlichen Rahmenbedingungen der unterschiedlichen Gesetze, Normen und Richtlinien verweisen alle auf den Stand der Technik, der zu Beginn dieser Arbeit erläutert wurde. Auf Basis der rechtlichen Grundlage wird nun ein Überblick über die wichtigsten Problemfelder im Zuge der Instandhaltung auf den Stand der Technik gegeben. Bei Neu-, Zu-, und Umbauten werden automatisch die aktuell geltenden Richtlinien gefordert und hat der Bauherr damit die Einhaltung zu gewährleisten. In Altbauten ist hingegen, die Frage nach „was muss nachgerüstet werden“, wieviel muss erneuert werden“ und „ist das wirklich notwendig“ häufig von Eigentümern gestellt. Konkret hängt dies im Einzelfall vom Gebäude und dessen Erhaltungszustand ab. Die Thematik der Absturzsicherungen, Brandschutz, Elektrotechnik, Gasanlagen und deren Nachrüstung auf den Stand der Technik, stellt für viele Eigentümer ein wirtschaftliches Unterfangen dar. Beispielhaft wird im Folgenden gezeigt, welchen Problemfeldern der Eigentümer in seinem Gebäude gegenüberstehen kann und wo ggf. Handlungsbedarf herrscht.

- **Haustechnische Anlagen**

- **Gasanlage**

Das Wiener Gasgesetz (2006) § 9(1) sagt, dass alle Gasanlagen nach dem Stand der Technik ordnungsgemäß herzustellen, instand zu halten und zu betreiben sind, damit von der Anlage keine Gefahr für Leib und Leben ausgeht.

<sup>61</sup> Ab der Hauptabsperreinrichtung des Netzanschlusses liegt die Verantwortung beim Eigentümer. Im Zuge der Verkehrssicherungspflicht ist dieser daher für die regelmäßige Überprüfung und Wartung verantwortlich. Die ÖVGW Richtlinie 10 (Herausgeber Österr. Vereinigung für das Gas- und Wasserfach) sieht derzeit eine regelmäßige Prüfung der Gasanlage im Abstand von 12 Jahren inklusive Verteilungsleitungen vor dem Zähler und Verbrauchsleitungen nach dem Zähler vor. Die in der ÖVGW Richtlinie 10 enthaltenen Bestimmungen gelten als Maßstab für das Wiener Gasgesetz.

Derzeit wird der Nachweis der Überprüfung von der Behörde nicht eingefordert; jedoch kann im Schadensfall eine Verwaltungsübertretung bestehen, die strafrechtlich geahndet wird. Wichtig ist ebenfalls die Einhaltung rechtlicher Bestimmungen wie Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz mit § 2, der auf die Sorgfaltspflicht verweist und Forderungen nach behördlichen Überprüfen beinhaltet und die Rauchfangkehrerüberprüfungen und Wartungen von Feuerungsanlagen miteinschließt. Die Kennzeichnung der Rohrleitungen auf deren Inhalt sei hierzu ebenfalls erwähnt (ÖNORM Z 1001).

- **Elektroanlagen**

Das ABGB, die Elektrotechnikverordnung 2002 (ETV 2002), das Elektrotechnikgesetz (ETG 1992), die Elektroschutzverordnung (Arbeitnehmerschutz) sowie die ÖNORM E 8001, EN1, EN 50110 stellen hier die Grundlage zur Nachrüstung dar. MRG und Konsumentenschutz verweisen ebenfalls auf die ordentliche Erhaltung der elektrischen Anlage. Die gefahrenfreie Verwendung der elektrischen Anlagen steht hier im Vordergrund und treffen den Vermieter vertragliche Schutz- und Sorgfaltspflichten.

Die ETV 2002 fordert, dass zumindest die Bestimmungen des ETG 1992 eingehalten werden und verweist auf das MRG § 3 Abs. 1. Bei elektrischen

---

<sup>61</sup>vgl., Wiener Gasgesetz, 2006



Anlagen, die über keinen Zusatzschutz verfügen, ist ein Fehlerstrom-Schutzschalter von nicht mehr als 30 mA sicherzustellen<sup>62</sup> Ist dieser nicht ausgeführt und nachgewiesen kann der Mieter nicht davon ausgehen, dass die Anlage in Ordnung ist und steht ihm zusätzlich ein Mietminderungsrecht bis zur Instandsetzung der Anlage zu.

Die elektrischen Anlagen müssen lt. EN 50110 auf folgende Inhalte geprüft werden.<sup>63</sup>

- Sichtprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes
- Schutzmaßnahmen gegen direktes Berühren (Basischutz)
- Schutzmaßnahmen bei indirektem Berühren (Fehlerschutz)
- Zusatzschutz
- Erfassung thermischer Zustand von elektrischen Betriebsmittel

- **Aufzugsanlagen**

Das Wiener Aufzugsgesetz 2006 fordert bereits einige Nachrüstungsverpflichtungen, um das Gefahrenpotenzial zu reduzieren. So ist bereits in den meisten Bundesländern für bestehen Aufzugsanlagen in Wohnhäusern die Verpflichtung zur Ausstattung mit Fahrkorbinnentüren gegeben, da dies dem Stand der Technik entspricht. Einige haben dies jedoch noch nicht umgesetzt. Verunfallt ein Liftnutzer aufgrund dieser fehlenden Einrichtung, so haftet der Betreiber und die Rechtsprechung zieht zur Beurteilung den „dynamischen“ Erhaltungsbegriff heran.

Weiters fordert die OIB-RL 2 die Umwehung der Aufzugsschächte aus brandschutztechnischen Gründen einerseits. Andererseits ist auch noch die Umwehung so zu gestalten, dass sie keine Absturzgefahr darstellt. Hier greift die OIB-RL 4, die die Nutzungssicherheit vorsieht. Im Zuge der jährlichen Aufzugsprüfung, die gesetzlich vorgeschrieben ist, wird auf diese Situationen – wenn vorhanden, bereits von prüfenden Firmen hingewiesen und eine entsprechende Frist zu Nachrüstung erteilt.

---

<sup>62</sup> vgl., ETVG 2002

<sup>63</sup> vgl., EN 50110

- **Brandschutz**

Das Ausstatten der Liegenschaften mit brandschutztechnischen Einrichtungen und das Nachrüsten von fehlenden Behelfen stellen einen wesentlichen Punkt dar. OIB-Richtlinien, TRVB, und diverse ÖNORMEN fordern hier die Einhaltung des Stands der Technik. Beispielhaft sind hier folgende Einrichtungen, die nachgerüstet werden sollten, genannt:

- Fluchtwegsorientierung- und beleuchtung
- Erste Löschhilfe, Handfeuerlöscher
- Trocken- und Nasssteigleitungen
- Brandschutzverkleidung von Haustechnikanlagen
- Brandmeldeanlagen
- Brandschutztüren
- Brandrauchentlüftung

Diese Umsetzung ist immer im Verhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand und der technischen Machbarkeit zu setzen. Dort wo eine Nachrüstung möglich ist, sollte dies nach und nach je nach Dringlichkeit und Gefahrenpotenzial umgesetzt werden. Im Folgenden wird auf die Nachrüstungsverpflichtung und auf die Frage „wo liegt die Grenze“ im Sinne der zeitlichen, wirtschaftlichen und technischen Machbarkeit näher eingegangen.

## **2.7 Nachrüsten – Grenze und Maßnahmen?**

In den vorangegangenen Kapiteln wurden der Stand der Technik, die diversen Normen und die Nachrüstungsverpflichtung im Allgemeinen behandelt. Eigentümer müssen die wesentlichen Problemfelder, die sich mit der Nachrüstungsverpflichtung ergeben, erkennen, da deren Nichtbehebung zu erheblichen rechtlichen Folgen führen kann. Genau in diesem Punkt stellt sich die Frage, „wo beginnt die Nachrüstungsspflicht und wo hört sie auf“. Gefahren zu vermeiden und Bewohner vor Unfällen zu schützen ist die eine Seite, die andere ist die wirtschaftliche und technische Machbarkeit die gerade bei Altbauten und klassischen Wiener Zinshäusern sehr schwierig bzw. teilweise unmöglich ist.

Wie bereits im theoretischen Teil angemerkt, müssen gemäß BO § 88 (1) Bauwerke nach dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Bewilligung errichtet werden und § 129 (2) BO bestimmt, dass Eigentümer Sorgen tragen müssen, dass Bauwerke in

gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechenden Zustand erhalten werden. Ist dem nicht der Fall, hat die Behörde die Behebung von Mängeln, Gebrechen, Schäden unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen, dies dann entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Dies bedeutet, dass Eigentümer dann die im Zeitpunkt der Erteilung eines Bauauftrags durch die Behörde, geltenden Vorschriften zu berücksichtigen haben; somit aktuelle Stand der Technik herzustellen ist.<sup>64</sup> Diese Konsequenz bedeutet im Ergebnis einen Eingriff in den bestehenden Konsens. Der OGH betont selbst, dass bei konsensmäßiger Errichtung eines Hauses später in Kraft getretene Bestimmungen nicht zum Tragen kommen, der Eigentümer sohin nicht gezwungen ist, das Gebäude an die jeweils geltende Bestimmungen der Bauordnung anzupassen.<sup>65</sup> Wie weit die Instandhaltung- bzw. Modernisierungspflicht reicht, ist bis dato jedoch durch die OGH Rechtsprechungen aber noch nicht bestimmt.

Was als Gefahrenpotenzial angesehen wird und wo eine Nachrüstung besteht, obliegt der Beurteilung im Einzelfall. Der OGH stellt in seinen bisherigen Urteilen im Zivil- und Strafrecht auf das sorgfaltswidrige Verhalten ab, dass „*ein mit den rechtlich geschützten Werten angemessenen verbundener, besonnener und einsichtiger Mensch*“<sup>66</sup> gesetzt hätte. Dies bedeutet, dass die gefahrenlose Verwendung der Liegenschaft vom Eigentümer gewährleistet sein muss. Gleichzeitig kann von jedem Mensch eine bestimmte Sorgfalt im Umgang bzw. in der Verwendung und Nutzung der Liegenschaft verlangt werden.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass nicht alle Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht dem aktuellen Stand der Technik entsprechen eine Gefahrenquelle darstellen. Andererseits ist nicht unbedingt ein gefahrenloser Zustand vorhanden, nur weil eine ursprüngliche Bewilligung des Gebäudes im konsensmäßigen Zustand vorliegt. So wird beispielsweise die Thematik der Absturzsicherungen nicht immer einen Mangel darstellen. In den letzten Jahren werden die Geländer von Balkonen, Terrassen sowie Stiegen immer wieder nach oben angepasst. Die vor Jahren geltenden 100 cm Geländerhöhe waren ausreichend, jetzt gilt ab einer Absturzhöhe von 12 m eine Höhe der Geländer von 110 cm. Laut ÖNORM wäre ein Mangel gegeben, wenn die 110 cm nicht vorhanden sind.

---

<sup>64</sup> vgl., BO, 2018, LGBl. § 129

<sup>65</sup> vgl., Wirth, Leissner, 2015

<sup>66</sup> vgl., 9 Os 164/84

Einerseits sagt der OGH, wie bereits erwähnt, dass bei konsensmäßiger Errichtung des Gebäudes später in Kraft tretende Bestimmungen nicht zum Tragen kommen und aus der Verkehrssicherungspflicht kann abgeleitet werden, dass eine Mängelbehebung hier nicht notwendig ist. Andererseits stellen oft „tieferliegende“ Fensterbretter und Parapethöhen, wie sie in Zinshäusern vorhanden sind, eine sogenannte „Aufstiegshilfe“ dar. Hier wird bei der Überlegung, ob eine potenzielle Gefahrenquelle vorliegt und diese mit geringem Aufwand beseitigt werden kann, die Judikatur dazu neigen, eine Mängelbehebung zu fordern, wie Abb. 10 zeigt.

**Abb. 10: Absturzsicherung - Mängeldarstellung**



Quelle: IFS, ÖNORM B1300, 2018

Das Geländer weist eine horizontale Aufstiegshilfe auf und die vertikalen Sprossen fehlen bzw. ist der Sprossenabstand zu groß. Ist hier die Absturzgefahr tatsächlich groß, muss der Eigentümer die Nachrüstung in Betracht ziehen. Die Sachverständigen sehen dies derzeit als „dringende Maßnahme“ an.

Weiters ist verständlich, dass beispielsweise die Nachrüstung von Handläufen bei Stiegen mit mehr als drei Stufen - wenn gar kein Handlauf vorhanden ist – notwendig ist und kann dies nur bejaht werden, um Personen die Sicherheit zu geben und Stürze zu vermeiden. Die Kosten für eine derartige Nachrüstung werden für den Eigentümer tragbar sein und sind technisch machbar. Abb. 11 zeigt eine derartige Situation.

**Abb. 11: Fehlender Handlauf lt. ÖNORM**



Quelle: IFS, ÖNORM B1300, 2018

Das Nachrüsten von Brandschutzeinrichtungen ist ebenfalls ein wesentlicher Punkt. Die Montage von ersten Löschhilfen in Form von Feuerlöschern, kann kurzfristig geschehen, ebenso wie Anbringung von Fluchtwegorientierungs- und Sicherheitsbeleuchtungen und der Tausch von „normalen“ Türen in Brandschutztüren. Diese Maßnahmen stellen derzeit hauptsächlich Empfehlungen der Sachverständigen dar, sind jedoch keine dringende Maßnahme.

Bei der Installation einer Brandmeldeanlage, Brandrauchentlüftung sowie einer Trocken- oder Nasssteigleitung sieht sich der Eigentümer wirtschaftlich einen größerem Aufwand gegenüber. Dort wo es technisch machbar ist, sollte langfristig in einem wirtschaftlichen und technischen Stufenplan die Umsetzung geplant werden.

Ein weitere Problematik, die noch nicht endgültig gelöst ist, sind beispielsweise denkmalgeschützte Gebäude, da der Schutz von Gebäudeteilen bestimmte, womöglich sinnvolle Maßnahmen einfach nicht zulässt bzw. nur unter enormem Kostenaufwand, sodass es für den Eigentümer fast wirtschaftlicher ist, das Gebäude leer stehen zu lassen. Eine Anpassung des Denkmalschutzgesetzes wird in den nächsten Jahren notwendig sein.

Wesentlich ist, das Gefahrenpotential den möglichen rechtlichen Folgen und der wirtschaftlichen Machbarkeit gegenüber zu stellen. Die Institution der ÖNORM B1300 liefert - wie im vorigen Kapitel bereits darstellt - ein gutes Instrument, damit Eigentümer ihren Pflichten im Sinne der Verkehrssicherheit nachhaltig nachkommen.

Wichtig sind, die Einschätzung der Gefahr sowie die Ableitung eines zeitlichen Maßnahmenplanes zur Beseitigung allfälliger Mängel. Sachverständige, die das

Haus begutachten, geben oftmals Fristen vor, in denen bestimmte Mängel zu beheben sind, wie beispielsweise:

- Sofort beheben, weil Gefahr in Verzug
- Behebung kurzfristig (z.B. 14 Tage -3 Monate)
- Behebung mittelfristig (z.B. 3-12 Monate)
- Behebung langfristig (z.B. 12 Monate und mehr)

Die ersten ÖNORM B1300 Begehungen zeigen, wo Gefahrenquellen liegen. Für Eigentümer ist es immanent zu wissen, in welchen Zustand sich das Gebäude befindet und welche Kosten kurz- bis langfristig im Rahmen der Erhaltung und Nachrüstung auf ihn zukommen, vor allem aber auch ob eine technische Machbarkeit gegeben ist und dies wirtschaftlich von ihm verlangt werden kann.

Zu unterscheiden ist auch der Fall der freiwilligen und geplanten Sanierung vom behördlich erteilten Bauauftrag. Wenn Eigentümer eine Sanierung des Gebäudes planen, werden im Vorfeld alle Kosten und die Wirtschaftlichkeit des Projekts kalkuliert und der Eigentümer muss sich automatisch mit den aktuellen Normen und dem Stand der Technik auseinandersetzen. Erteilt die Behörde jedoch aufgrund des Gebäudezustandes, wegen eines Gebrechens oder eines Mangels einen Bauauftrag, so treffen Eigentümer oft unvorhersehbare Kosten, die womöglich nicht geplant sind.

Mit dem Instrument der ÖMORM B1300 kann ein zeitlicher und wirtschaftlicher Plan erarbeitet werden, um die laufende Gebäudesicherheit zu gewährleisten und einen Maßnahmenkatalog aus zeitlichen und wirtschaftlichen Überlegungen heraus zu erstellen. Abb. 12 zeigt beispielhaft, wie aus einer Begehungsdokumentation ein Maßnahmenplan abgeleitet werden kann. Dieser zeigt auch eindeutig, dass derzeit gerade was brandschutztechnische Nachrüstungsmaßnahmen eher Empfehlungen als dringende Maßnahmen darstellen. Mängel, die gerne aufgezeigt werden gehen eher in Richtung Absturzsicherungen, Geländerhöhen, Parapete und fehlende Handläufe sowie Überprüfung von elektrischen Anlagen.

Abb. 12: ÖNORM B1300 – Begehungsbericht

Begehungsprotokoll vom:		Empfohlenes Prüfungsintervall	geprüft			Mangel	Feststellungen, Mängelbeschreibungen mit genauer Lage	SDM	DM	WDM	E	H
			ja	ja	nein							
Bauteil / Art des Mangels			ja	ja	nein	Örtlichkeit	Priorität					
<b>A1. Fassade / Gesimse</b>												
1.3 Korrosionsspuren / Abplatzungen		1 x jährlich	X	X		Abplatzungen in den Lichthoffassaden						
<b>A3. ALLGEMEIN GENUTZTE TEILE DER GESAMTANLAGE</b>												
3.1 Wand- und Deckenflächen / Risse, Abplatzungen		1 x jährlich	X	X		Abplatzungen im Keller						
3.5 Geländer, Handlauf - Befestigung, Höhe		1 x jährlich	X	X		Fehlender Handlauf bei Stiege im Keller- entspricht nicht der OIB-Richtlinie (Soll: einseitiger Handlauf bei Nebentreppen ab 2 Stufen erforderlich)						
3.5 Geländer, Handlauf - Befestigung, Höhe		1 x jährlich	X	X		Fehlende Handläufe bei Treppe im Eingangsbereich - entspricht nicht der OIB-Richtlinie (Soll: beidseitige Handläufe bei Haupttreppe ab 2 Stufen erforderlich)						
3.5 Geländer, Handlauf - Befestigung, Höhe		1 x jährlich	X	X		Bei Einzelstufe im Eingangsbereich kontrastierende Kennzeichnung empfohlen						
<b>A4. FENSTER- UND TÜRKONSTRUKTIONEN</b>												
<b>B5. BRAND- / RAUCHSCHUTZABSCHLÜSSE, BRANDABSCHNITTSBILDENDE BAUTEILE</b>												
5.1 Funktion / Selbstschließung / Beschläge		1 x jährlich	X	X		Keine Brandschutztüren in den Keller vorhanden - Montage empfohlen						
<b>B9. FLUCHTWEGE</b>												
9.1 Treppenhäuser nicht brennbar		4 x jährlich	X	X		Brandlast im DG und EG						
9.2 Prüfung der Freihaltung		4 x jährlich	X	X		Fluchtweg verstellt im EG						
<b>B12. LAGERUNGEN IN ALLGEMEINEN TEILEN DER GESAMTANLAGE</b>												
12.1 keine leicht entflammaren Stoffe, Flüssigkeiten oder gesundheitsgefährdende Güter im Keller, Dachboden, Garage oder sonstige allgemeine Teile aufbewahren		lt. Hausordnung bzw. Mietvertrag	X	X		Lagerungen im Keller vorhanden						
<b>B17. ERSTE LÖSCHHILFE</b>												
17.1 Tragbare Feuerlöscher, Vorhandensein, gültige Prüfplakette, Prüfung		alle 2 Jahre	X	X		Nicht vorhanden - Montage empfohlen						
<b>B19. ORGANISATORISCHER BRANDSCHUTZ HAUSORDNUNG</b>												
19.1 Allgemeine Hinweise zur Gefahrenvermeidung, Verbote von offenem Feuer und Rauchen		1 x jährlich	X	X		Allgemeine Hinweise zur Gefahrenvermeidung werden dem Bericht beigelegt						
4.1 Schließfunktion / Beschläge / Verglasungen / Absturzsicherungen / Selbstschließfunktion bei Druckbelüftungsanlagen		1 x jährlich	X	X		Parapethöhe bei den Fenstern im Stiegenaufgang zu niedrig - entspricht nicht der OIB-Richtlinie (Soll: mindestens 85cm sein unter der Voraussetzung einer ausreichenden Wandstärke von mindestens 20cm)						
<b>A12. ROHRLEITUNGS- UND WASSERVERSORGUNGSANLAGEN</b>												
12.2 Funktionsprüfung der Absperrrichtungen		1 x jährlich			X	Überprüfung durch Installationsunternehmen erforderlich						
<b>A15. SONSTIGE LÜFTUNGSANLAGEN</b>												
15.1 Filterwechsel / Einregulierung		2 x jährlich			X	Überprüfung durch Fachunternehmen erforderlich						
15.3 Funktionsprüfung		1 x jährlich			X	Überprüfung durch Fachunternehmen erforderlich						
<b>A20. ELEKTROINSTALLATIONEN / BLITZSCHUTZ</b>												
20.1 Überprüfungen betreffend die allgemeinen Teile der Wohngebäude bzw. Gesamtanlage gemäß Elektrotechnikverordnung - Wohnungen > 3 WE		alle 10 Jahre (Hochhaus 3J)	X	X		Berührungsschutz bei Stiegenhauslicht nicht gegeben vor Tür 6.3.OG Überprüfung durch Elektrounternehmen erforderlich						
20.1 Überprüfungen betreffend die allgemeinen Teile der Wohngebäude bzw. Gesamtanlage gemäß Elektrotechnikverordnung - Wohnungen > 3 WE		alle 10 Jahre (Hochhaus 3J)	X	X		Kabel hängt lose aus Verteilerkasten - Überprüfung durch Elektrounternehmen erforderlich						
<b>B4. HAUPTABSPERREINRICHTUNGEN</b>												
4.1 Gas, Wasser, Elektro		1 x jährlich			X	Überprüfung durch Installationsunternehmen erforderlich						
4.2 Zugänglichkeit / Beschilderung		1 x jährlich	X	X		Gashauptabsperrrichtung durch Lagerung verstellt						

Quelle: IFS, ÖNORM B1300 Bericht, 2018

- **Normen**

Abschließend kann festgehalten werden, dass es eine Vielzahl von Gesetzen und Normen im Bereich der Instandhaltung eines Gebäudes und Maßnahmen zur Nachrüstung auf den Stand der Technik zu beachten sind. Nachfolgend eine Übersicht beispielhaft ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

**Abb. 13: Übersicht Normen – Instandhaltung**

ÖVE/ÖNORM E8049-1 Blitzschutz baulicher Anlagen – Teil 1: Allgemeine Grundsätze
BGBI. Nr. 450/1994 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz – ASchG, idgF
BGBI. I Nr. 37/1999 Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG, idgF BGBI. I Nr. 42/2007
Anmerkung: SIGE-Plan (Sicherheits- und Gefahrenplan) laut BauKG falls vorhanden
BGBI. Nr. 340/1994 Bauarbeiterschutverordnung
ÖNORM B 2207 Dachabdichtungen – D.21 Instandhaltungsmaßnahmen
ÖNORM B 3417 Sicherheitsausstattung und Klassifizierung von Dachflächen für Nutzung, Wartung und Instandhaltung
ÖNORM B 8207 Rauch- und Abgasfänge, Leitern und Stege für die Durchführung der Reinigung und Überprüfung von Fängen
ÖNORM B 3418 Planung und Ausführung von Schneeschutzsystemen auf Dächern
ÖNORM B 7220 Dächer mit Abdichtung
ÖNORM B 1300 Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen
ÖNORM EN 12056-5 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden – Teil 5: Installation und Prüfung, Anleitung für Betrieb, Wartung und Gebrauch
ÖNORM EN 13306 Instandhaltung – Begriffe der Instandhaltung
ÖNORM EN 13564-1 Rückstauverschlüsse für Gebäude
ÖNORM EN 12170 Heizungsanlagen in Gebäuden – Betriebs-, Wartungs- und Bedienungsanleitungen – Heizungsanlagen, die qualifiziertes Bedienungspersonal erfordern
ÖNORM EN 12171 Heizungsanlagen in Gebäuden – Betriebs-, Wartungs- und Bedienungsanleitungen – Heizungsanlagen, die kein qualifiziertes Bedienungspersonal erfordern
ÖNORM EN 15161 Anlagen zur Behandlung von Trinkwasser innerhalb von Gebäuden – Einbau, Betrieb, Wartung und Reparatur
ÖNORM EN 15378 Heizungssysteme in Gebäuden – Inspektion von Kesseln und Heizungssystemen
ÖNORM EN 15423 Lüftung von Gebäuden - Brandschutz von Lüftungsanlagen in Gebäuden
ÖNORM EN 795/A1 Schutz gegen Absturz – Anschlagseinrichtungen
ÖNORM H 2201 Leistungen der Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Kältetechnik

Quelle: eigene Auflistung



### **3 Empirie**

Im empirischen Teil der Arbeit wurde ein Sanierungsprojekt gewählt, das im Zuge einer direkten Betreuung und Mitwirkung ideal für das Forschungsthema war. Hintergrund ist die Verwaltungstätigkeit der Liegenschaft, die es über den Zeitraum der Sanierung von 2 Jahren ermöglichte, die Revitalisierung des Gebäudes von Anfang bis zum Schluss mitzuerleben.

Hierdurch war es möglich, die wichtigen rechtlichen, wirtschaftlichen und bautechnischen Maßnahmen zu sehen, die den Eigentümer und dessen Vertreter in einem derartigen Projekt treffen, um das Gebäude im Zuge einer umfassenden Sanierung auf den Stand der Technik zu bringen und gleichzeitig im Schadensfall abgesichert zu sein.

Das Projekt wurde von 12/2016 – 12/2018 realisiert und für die vorliegende Masterthese als Case Study verwendet. Das Beispiel konnte in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer, Planungs- und Ausführungsverantwortlichen sowie Brandschutzbeauftragten in zahlreichen Gesprächen aufgearbeitet werden. Aufgrund der während der Bauphasen stattgefundenen Baubesprechungen war eine Verfolgung des Projekts von der Vorbereitung und Planung bis zur Umsetzung und zum Abschluss möglich. Anhand dieses umfassenden Sanierungsbeispiels wird gezeigt, welche Maßnahmen aus rechtlicher, bautechnischer und wirtschaftlicher Hinsicht notwendig sind, um in einem möglichen Schadensfall gerüstet zu sein.

Aufbauend auf der theoretischen Auseinandersetzung dient die Case Study dazu, anhand eines realen Falles zu zeigen, wie ein konkretes Sanierungsprojekt umzusetzen ist. Das Kapitel beginnt mit der Ausgangssituation und stellt dann die umgesetzten Maßnahmen dar.

#### **3.1 Fallstudie – Ausgangssituation Sanierungsprojekt**

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Mittelgrundstück mit einem Bestandsobjekt, dass aufgrund des Alters und Instandhaltungsrückstaus einer Sanierung unterzogen werden sollte.

Das Gebäude ist ein klassisches „Wiener Zinshaus“, erbaut vor 1873, das vom Eigentümer im Zuge eines Dachgeschoßausbaus generalsaniert wird. Vor Sanierung bestand das Gebäude aus einem Kellergeschoß, Erdgeschoß und 4 Obergeschoßen. Ein Teil der Bestandeinheiten blieb aufgrund der bestehenden Mietverträge vermietet, die leerstehenden Tops sollten alle generalsaniert werden.

Vor dem Umbau wurden die baurechtlichen Gegebenheiten für einen Dachgeschoßaufbau geprüft sowie ein Gutachten über die Standfestigkeit des Gebäudes gemacht, um sicherzugehen, dass die Tragkraft des bestehenden Mauerwerks ausreicht, um die zusätzlichen Lasten des Dachgeschoßes zu tragen. Die Revitalisierung der Allgemeinflächen (Keller, Stiegenhaus, Innenhof) waren ebenso wie der notwendige barrierefreie Aufzugseinbau in die Planung und Kostenschätzung miteinbezogen.

### **3.2 Flächenwidmung**

Das Haus befindet sich in der im 4. Wiener Gemeindebezirk, Gußhausstraße 18, auf dem Grundstück Nr. 624/6, EZ: 207 mit einer Fläche von 779 m<sup>2</sup> und davon eine gesamte bebaute Fläche von ca. 610m<sup>2</sup>.

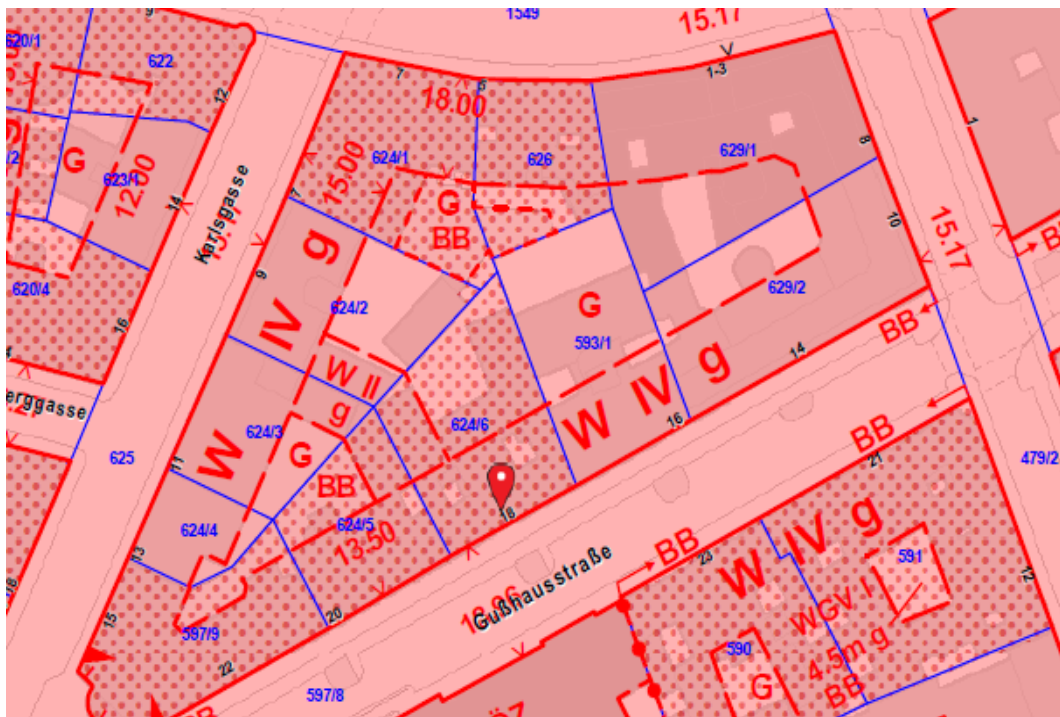
Der Flächenwidmungsplan in Abb. 10 zeigt, dass das Gebäude in der Schutzzone liegt. Dies bedeutet, hierbei

*„handelt es sich um jene Bereiche, in welchen die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes zu gewährleisten ist. Dies betrifft seine natürlichen Gegebenheiten, seine historischen Strukturen, seine prägende Bausubstanz und die Vielfalt der Funktionen. Bestimmungen dazu finden sich im § 7 der Bauordnung für Wien. Primär geschützt wird das äußere Erscheinungsbild eines Objektes.“<sup>67</sup>*

---

<sup>67</sup> <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung>

Abb. 14: Flächenwidmungsplan



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Weiteres liegt die Liegenschaft in einer Wohnzone, welche lt. § 7a BO folgende Einschränkungen im Nutzungskonzept des Gebäudes bedeutet:

(3) „Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.“

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschoßen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschoßen gilt Abs. 3 sinngemäß.

*(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 % der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.*<sup>68</sup>

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zeigt, dass das Gebäude die Bauklasse IV haben darf, d.h. mind. 12 m und max. 22 m hoch. Die Buchstabe „g“ drückt die geschlossene Bauweise aus, die in dem Gebiet herrscht. Dies bedeutet, das Gebäude muss an beiden Seiten an die beiden Nachbargebäude direkt angrenzen. Der linke Seitentrakt zeigt die Bauklasse II, d.h. dort darf nur bis max. 12 m gebaut werden. Aufgrund einer Sonderregelung, die der Bauausschuss genehmigt hat, konnte in diesem Bereich das Dachgeschoß auch ausgebaut werden, jedoch mit „zurückversetzten Dach, mit bestimmter Neigung und Gaupen, die den Vorgaben des Bauausschusses entsprechen. Schließlich ist die im Innenhof gelegene Fläche gärtnerisch auszugestalten, worauf die Bezeichnung „G“ hindeutet.

### **3.3 Nutzungskonzept – neu**

Auf Basis des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Planung folgendes Nutzungskonzept erarbeitet:

- Kellergeschoß  
Einlagerungsräume im Bestand, hofseitig werden neue Einlagerungsräume gemäß der neuen Wohnungsanzahl sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume lt. BO errichtet

---

<sup>68</sup> BO § 7a, 2018

- Erdgeschoß  
Teilweise Nutzung im Bestand (nicht Gegenstand der Einreichung), Sanierung Büro straßenseitig, Errichtung einer Wohnung hofseitig sowie Errichtung eines Büros mit Galerie statt der bisherigen alten Kutschengarage.
- 1. Obergeschoß: 1 Wohnung im Bestand (nicht Gegenstand der Einreichung), Sanierung einer Wohnung aus dem Leerstand
- 2. Obergeschoß: 2 Wohnungen im Bestand (nicht Gegenstand der Einreichung)
- 3. Obergeschoß: 1 Wohnung im Bestand (nicht Gegenstand der Einreichung), Errichtung von 3 neuen Wohnungen aus den Leerstandsflächen
- 4. Obergeschoß: 2 Wohnungen im Bestand (nicht Gegenstand der Einreichung), Errichtung von 2 neuen Wohnungen aus den Leerstandsflächen
- Dachgeschoß neu: Errichtung von 3 neuen Wohnungen

Die im Kellergeschoß geschaffenen Einlagerungsräume sind so angelegt, dass eine direkte elektrische Zuleitung zum Elektrozähler der Wohnung erfolgt, damit Nutzer direkt Strom in den Einlagerungsräumen zur Verfügung haben. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sind gemäß Bauordnung durchzuführen, der Aufzug führt ebenfalls in das Kellergeschoß, damit dieser den behördlichen Vorschriften entspricht. Im Erdgeschoß wird das straßenseitige Büro renoviert (die Widmung war bereits vorhanden) Das Büro im Bestand wird nicht saniert. Im hofseitigen Trakt entsteht eine Wohnung und wird die alte Hausbesorgerwohnung und der Lagerraum (alte Kutschengaragen) im rechten Hoftrakt zusammengelegt und zur Bürofläche umgewidmet. Im 1. OG befindet sich eine Wohnung im Bestand, ein Top ist zu sanieren. Hierbei handelt es sich um einen Leerstand, der über zu restaurierende Vertäfelungen und Holzdecken verfügt, die erhaltungswürdig sind und generalsaniert werden. In den Geschoßen 3 und 4 entstehen gesamt 5 neue Wohnungen, wovon die hofseitigen mit neu zu errichtenden Balkonen ausgestattet werden, um den heutigen Ansprüchen des Wohnens mit einer Freifläche gerecht zu werden. Die straßenseitigen Einheiten, die über einen Lichthof und Pawlatschengänge verfügen werden generalsaniert; eine neue Pawlatschenkonstruktion errichtet. Das Gebäude wird um einen Dachgeschoßaufbau erweitert und entstehen darin drei neue Wohnungen mit Dachterrassen.

Im Folgenden wird auf die notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Generalsanierung eingegangen, die erforderlich sind um den Stand der Technik einzuhalten.

### 3.4 Maßnahmen zum Stand der Technik

Wie im theoretischen Teil schon erläutert, sind die gesetzlichen Bestimmungen weit gestreut. Die Basis bildet die BO für Wien, die WBTV, die OIB-Richtlinien, einzelne ergänzende Richtlinien der MA 37 sowie 48 und weitere ÖNORMEN, die im Rahmen eines Sanierungsprojekts zur Anwendung kommen. Abb. 11 zeigt die rechtlichen Grundlagen, die für das Bauvorhaben herangezogen werden im Überblick. Diese werden im vorliegenden Kapitel näher beschrieben.

**Abb. 15: Rechtliche Grundlagen für Maßnahmen im Bauvorhaben**

Rechtlichen Grundlagen für das Bauvorhaben	
<b>Bauordnung für Wien</b>	<b>Verweis auf notwendige Maßnahmen</b>
	Schaffung Kinderwagen und Fahrrad AR
	Kellerabteile (1 je Wohnung)
	Errichtung eines Aufzuges wegen DG Ausbau
<b>WBTV - Verweis auf OIB Richtlinien</b>	
<b>OIB RL 2</b>	Brandschutz neue Bauteile (DG, Balkone)
	Brandschutz Stiegenhaus, Eingangstüren
	Brandrauchentlüftung Stiegenhaus
	2. Fluchtweg (Fluchttreppen, EI30 Türen zu Stiegenhaus)
	Einteilung in Brandabschnitte (Abstände Kellerfenster/EG)
	Erstellung Brandschutzkonzept
<b>OIB RL 3</b>	Höhe der Rauchfänge (Lage zu Fenstern eines Aufenthaltsraumes im DG)
	Belichtungsflächen/ Raumgrößen
<b>OIB RL 4</b>	Zusätzliche Verglasungen bei Bestandsfenstern, Erhöhung Brüstung, Absturzsicherung
	Rampenneigungen im Kellergeschoß
	Durchgangslichter der Türen
	Interne Stiege Top 1B (Nebensteriege)
	Geländerhöhen
<b>OIB RL 5</b>	Bemessung Schallschutz neue Bauteile, siehe Bauphysik
<b>OIB RL 6</b>	Bemessung Wärmeschutz neue Bauteile, siehe Bauphysik, Energieausweis
<b>Richtlinien der MA 48</b>	Ausführung Müllstandplatz
<b>Richtlinien der MA 37</b>	Richtlinien Brandschutz, Bauphysik, Baurecht
<b>Arbeitsstättenverordnung</b>	Interne Stiege, Büro EG, Galerie

Quelle: eigene Darstellung

### 3.4.1 Bauordnung

Neben den grundlegenden baurechtlichen Bestimmungen, wie Bauklasse, Nutzungsart, Bauweise, verweist die Bauordnung in vielen Themenbereichen auf andere Normen und Gesetze und stellt bereits der Baubewilligungsbescheid eindeutig klar, dass *„die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern in im Bescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn Sie nicht im Bescheid angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind.“*<sup>69</sup> Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO, OIB Richtlinien und die ÖNÖRMEN die den Stand der Technik abbilden verwiesen.

Im Theorieteil wurde bereits auf das Thema des Bauwerksbuchs eingegangen. Die Dokumentationspflicht wurde gemäß § 128 BO bei diesem Bauvorhaben erfüllt, ebenso die im Baubewilligungsbescheid geforderten Bekanntgaben des Bauführers/Bauwerbers nach § 124 BO. Vor Baubeginn wurde im Objekt gut sichtbar die Bauführung angezeigt, aus der das Bauvorhaben, der Start der Sanierung gesondert schriftlich in Kenntnis gesetzt und über die Baustelle und deren Umfang informiert.

Gemäß § 127 Abs. 2 BO wurden vom Bauführer die Einreich- und Baupläne für das Projekt aufgehängt. Die Baufirma hat in jedem Bereich der vom Umbau betroffen war, die notwendigen Unterlagen ersichtlich gemacht, um den Nachweis für den Baufortschritt und dessen Überprüfung zu veröffentlichen.

Der inhaltlichen Forderung nach einem Aufzugseinbau wurde nach § 111 BO entsprochen. Ist ein barrierefreier Zugang mit zumutbaren Mitteln möglich, muss eine Einstiegstelle des Aufzuges hergestellt werden (z.B. Errichtung einer hofseitigen Haltestelle). Im Projekt war dies umzusetzen und zeigt dies Abb. 13.

---

<sup>69</sup> MA 37, Baubescheid 10/2016

**Abb. 16: barrierefreie Zugang - Aufzug**



Quelle: ACC, Fotodokumentation

§ 119 der BO wurde dahingehend entsprochen, als dass ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum ausgeführt wurde. Beide Räume wurden im Kellergeschoß des Objekts untergebracht, sind über das Innere des Gebäudes erreichbar und durch die Nutzung des Aufzugs auch barrierefrei ausgestaltet. Die notwendige Rampenschräge- und länge im Kellergeschoß wurde ebenfalls berücksichtigt.

### **3.4.2 OIB-RL 2**

Die Bestimmungen der OIB-RL 2 waren ein wesentliches Thema im Zuge der Sanierung, da dieser Punkt das gesamte Haus umfasst. Angefangen von den verwendeten Baustoffen, der Bauweise, dem Brandschutz im bestehenden Stiegenhaus, den neuen Brandabschnitten und Abschottungen, die Ausführung von Eingangstüren bis zu den geforderten Brandschutzeinrichtungen und das notwendige Fluchtwegskonzept, sind das Bestandteile der Richtlinie, die umgesetzt werden mussten. Eine Beschreibung der ausgeführten Bestandsbauteile erfolgte ebenso wie die Information über die neuen zu bildenden Bauwerke (DG).

Im Brandschutzkonzept wurden die Bauteile und deren Brandwiderstandsklassen aufgeführt sein. (z.B. *„die tragenden und aussteifenden Bestandsbauteile bestehen aus Vollziegelmauerwerk. Neue Trennwände zwischen den einzelnen Wohneinheiten sind in Leichtbauweise (Trockenbau) der Feuerwiderstandsklasse REI 60 bzw. EI 60 geplant.“*

Gemäß der Richtlinie ist bei dem neuen Aufzugsschacht, der direkt an das Stiegenhaus angebunden ist, eine Stahlbetonbauweise für die Seitenwände gewählt worden, die der Feuerwiderstandsklasse REI 90 und A2 entsprechen. Die



Verglasung der Frontseite des Aufzugs wurde in der Feuerwiderstandsklasse EI 60 ausgeführt, um einen Brandüberschlag auf die Bestandseinheiten zu verhindern. Auch die Bauweise und verwendeten Baumaterialien im neu errichteten Dachgeschoß müssen angeführt werden und wurde Stahlträger/Vollholzsparren mit einem Widerstand von R 60 errichtet und entsprechen damit den geforderten Werten der GK 5. Abb. 14 zeigt die Errichtung des Dachgeschoßes mit Stahlkonstruktion.

**Abb. 17: Errichtung Dachgeschoß Stahlkonstruktion**



Quelle: ACC, Fotodokumentation

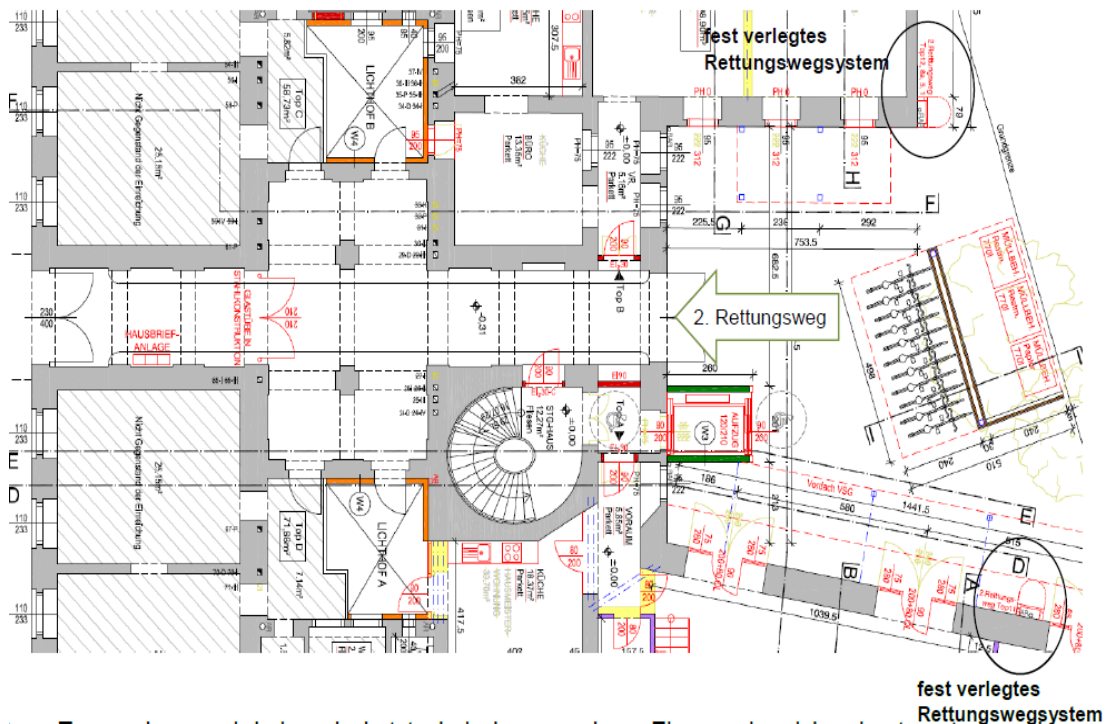
Der bauliche Brandschutz wurde in den Einreichplänen eingearbeitet und sämtliche Bauteile mit deren Eigenschaften (Feuerwiderstandsklasse) versehen. Um den geforderten Bestimmungen zu entsprechen wurde das Kellergeschoß sowie das Erdgeschoß als eigener Brandabschnitt errichtet. Die zulässigen Brandabschnittsflächen für das Untergeschoß von max. 800 m<sup>2</sup> und für die oberirdischen Geschoße von 1.600 m<sup>2</sup> bzw. für das Bürogeschoß im Erdgeschoß, werden gemäß OIB-Richtlinie 2 eingehalten. Da ab dem 1. Obergeschoß eine reine Wohnnutzung besteht erstreckt sich der 2. Brandabschnitt vom 1. Obergeschoß bis zum neuen Dachgeschoß. Die Haustechnikschächte und das Stiegenhaus werden jedenfalls weiterhin als eigene Brandabschnitte ausgebildet.

Ein weiterer Punkt war die Neuherstellung der Wohnungstüren, diese wurden gemäß Richtlinie in der Feuerwiderstandsklasse EI230 ausgeführt bzw. Büroeingangstüren werden in der Feuerwiderstandsklasse EI2 30-C ausgeführt. Die bestehenden Wohnungstüren, welche nicht Teil der Sanierung waren, wurde im Bestand belassen und nicht angegriffen. Im Stiegenhaus wird an der obersten Geschoßdecke ein Rauchabzug nach TRVB S 111 errichtet. In Form einer sich öffnenden ca. 1 m<sup>2</sup> großen Öffnung (Kuppel) wird die Rauchableitung gewährleistet.

Die bestehenden und neuen Installationsschächte wurden als eigene Brandabschnitte ausgebildet. Im Zuge der Zu- und Umbaumaßnahmen wird diese Anforderung weiterhin eingehalten. Generell sind alle Leitungsdurchführungen sowohl horizontal als auch vertikal in brandabschnittsbildenden, Trennwänden abgeschottet und erfolgte eine ordnungsgemäße Ausführung gemäß EN 1366-3. Das Fluchtwegskonzept war ein weiteres Thema hinsichtlich Brandschutzbestimmungen. Die OIB-RL fordert, dass von jedem Raum (gilt für sämtliche Wohn-, Büro- und Kellerbereiche in höchstens 40 m Gehentfernung ein direkter Ausgang ins Freie oder ein gesicherter Bereich erreichbar sein muss. Bestandswohnungen bleiben von der Beurteilung ausgeschlossen, da sich für diese aufgrund der Zu- und Umbaumaßnahmen keine Änderungen ergeben.

Da im Zuge der Sanierung insgesamt 4 Wohnungen von dieser Regelung umfasst sind, wurde ein zweiter Rettungsweg installiert. Dazu erfolgt der Aufbau einer Konstruktion über die Balkone und Terrassen und wird an den Innenhof angeschlossen, von dem aus, eine direkte Anbindung über den „Einfahrtsbereich“ ins Freie führt. Abbildung 15 zeigt das fest gelegte Fluchtwegskonzept für die Liegenschaft.

**Abb. 18: Fluchtwegskonzept**



Quelle: Brandschutzkonzept Gusshausstraße 18

Den Anforderungen an das fest verlegte Rettungswegsystem gemäß TRVB 115 N wird somit entsprochen, als ein direkter Ausgang ins Freie besteht und das Rettungswegsystem der vorgeschriebenen Baustoffklasse A2 entspricht. In Abb. 16 ist das von den Balkonen aus geführte Rettungswegsystem mit der Fluchtwegorientierung zu erkennen.

**Abb. 19: Rettungswegsystem mit Fluchtwegorientierung**



Quelle: ACC Fotodokumentation

Zusätzlich zu dem Fluchtwegskonzept darf die Orientierungsbeleuchtung und Beschilderung nicht fehlen und wird diese nach TRVB E 102 außerhalb der Wohnungen im Verlauf der Fluchtwege angebracht. Die verwendeten Piktogramme entsprechen der ÖNORM EN ISO 7010 „Graphische Symbole – Sicherheitsfarben und Sicherheitszeichen – Registrierte Sicherheitszeichen“. Schließlich werden nach Abschluss der Arbeiten für die erste Löschhilfe tragbare Feuerlöscher gemäß TRVB F 124 angebracht und dauerhaft gemäß ÖNORM EN ISO 7010 beschildert, wie in Abb. 17 gezeigt wird.

**Abb. 20: Fluchtwegorientierungsbeleuchtung**



Quelle: Foto Veronika Prenosil

Aufgrund der Größe des Gebäude und der anlagentechnischen Einrichtungen ist die Organisation eines Brandschutzbeauftragten notwendig, der in Zukunft die Kontrolle der Einrichtungen innehat. Dies dient der Vermeidung von Brandlasten und zur Prüfung der Funktionsfähigkeit der brandschutztechnischen Anlagen. Die Abb. 18 zeigt wie die notwendigen Prüf- und Wartungsintervalle hin künftig geregelt sind. Die Prüfungen werden genauso wie in der ÖNORM B 1300 angeführt durch geeignete, Personen, nach Stand der Technik durchgeführt.

**Abb. 21: Übersicht Wartung/Prüfung technischer Anlagen**

Technische Anlagen bzw. Einrichtungen	Prüfung vor der ersten Inbetriebnahme sowie nach wesentlichen Änderungen	Wiederkehrende Prüfungen	Wartung (nicht mehr als)	Revision (nicht mehr als)
Tragbare Feuerlöscher TRVB F 124		X	alle 2 Jahre (längstens alle 27 Monate)	
Fluchtwegbeschilderung & Fluchtweg Orientierungsbeleuchtung TRVB E 102	X	X	1 x jährlich (längstens alle 15 Monate)	
Blitzschutzanlage	X	X	alle 3 Jahre	
Feuerschutztüren		X	1 x jährlich (längstens alle 15 Monate)	

Quelle: Brandschutzkonzept Gusshausstraße 18

### 3.4.3 OIB-RL 3

Die Sanierungsmaßnahmen für die Liegenschaften beschäftigen sich auch mit der Richtlinie der Hygiene, Gesundheit und des Umweltschutzes. Die Sanitäreinrichtungen wurden gemäß OIB ausgeführt, dies gilt einerseits für die verwendeten Materialien, um eine leichte Reinigung zu gewährleisten andererseits die Abdichtungsebenen, um Eintritt von Abwässern ins Mauerwerk zu verhindern. (Isolierungen nach Stand der Technik)

**Abb. 22: Feuchtigkeitsisolierungen Bad / Sanierung Steigleitung**



Quelle: ACC Fotodokumentation

Die Gassteigleitung wurde im gesamten Gebäude erneuert, sämtliche Leitungen überprüft und bei den Bestandswohnungen bis zum Absperrventil kontrolliert. Die neuen Wohnungen wurden alle mit einer Gasbrennwertzentrale samt Warmwasserspeicher ausgestattet und mittels einer ø28 Edelstahlleitung so situiert, dass keine Gefahr für Personen durch Abgase entstehen und die geforderten Reinigungsöffnungen für die künftigen Überprüfungen durch den Rauchfangkehrer zugänglich sind. Vorbefund, Endbefund und Gaskommissionierungen wurden bei allen Anlagen ausgeführt. Die Luftabgasführung erfolgt über geeignete Zuluft-Abgasrohre direkt über das Dach. Die Kamine der bestehenden Wohnungen werden über die neue Dachhaut hinaus verlängert. Für Wanddurchbrüche stillzulegende Kamine werden abgemauert und mit Sand aufgefüllt.

Auch die geforderte Lüftung wurde nach OIB einhalten, dort wo kein direktes Fenster in freie führt. Badezimmer wurden mit Ventilatoren inklusive Feuchtemesser ausgestattet und die Toiletten erhielten ein fix eingestelltes Nachlaufrelais. Auf dem Dach wurden die Lüftungsleitungen mit Deflektoren ausgestattet, um ungewolltes übermäßiges eindringen von Regenwasser zu verhindern.

Die Steigstränge der Wasserleitungen inklusive Absperrventile vor den Wohnungen wurden erneuert. In allen Wohnungen, in denen die 6m Maximallänge von Warmwasserleitungen lt. ÖNORM 5019 überschritten wurde, wurde eine Zirkulationsleitung verlegt, um eine schnelle Warmwasserversorgung zu gewährleisten. Die Entsorgungen der Regen-, Dach- und Fäkalwässer erfolgt über den bestehenden Hauskanal.

Die Elektrische Anlage im Haus wurde generalsaniert und eine neue Steigleitung eingezogen. Die neuen Wohnungen wurden gemäß ETV 2002 ausgestattet und auf Stand der Technik errichtet. Die Bestandseinheiten wurden überprüft und gemäß ETG 1992 nachgerüstet. In sämtlichen neuen, bzw. sanierten Wohnungen wird in allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet.

Im Hinblick auf die Belichtungsflächen und Raumhöhen, die in der OIB verankert sind, wurden diese bei der Planung der Räumlichkeiten berücksichtigt. Die 12%-ige Lichteintrittsfläche im Verhältnis zu Bodenfläche in Aufenthaltsräumen wurde ausgeführt und entspricht den Bestimmungen, genauso wie die verlangte lichte Raumhöhe von 2,50m in Aufenthaltsräumen.

#### 3.4.4 OIB-RL 4

Die Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit waren in dem Projekt ein weiterer wichtiger Punkt. Vor Sanierung des Gebäudes war kein barrierefreier Zugang im Haus vorhanden, da kein Aufzug bestand. Die Wohnungen sowie die Kellerabteile waren nur über das Stiegenhaus erreichbar

Der in der BO geforderte barrierefreie Einbau eines Aufzuges sowie die generelle behindertengerechte Nutzbarkeit wurden gemäß OIB bei der Sanierung umgesetzt. Im Kellergeschoß musste für den Niveaueausgleich von der Aufzugshaltestelle zu den Kellerabteilen eine Rampe eingebaut werden. Die Bauordnung fordert im Rahmen einer umfassenden Sanierung mit Dachgeschoßausbau – als bewilligungspflichtige Bauführung – den Einbau eines Aufzuges und dieser muss barrierefrei sein. Eine lichte Durchgangsbreite der Hauptgänge von mindestens 1,20 m wurde hergestellt, ebenso erfolgte ein Angleich des alten zum neuen Bodenbelag in den Gängen um Stolperunfälle zu vermeiden Die Abbildung 20 zeigt die renovierten Gänge mit der geforderten Durchgangslichte sowie den angeglichenen Terrazzoboden.

**Abb. 23: Lichte Durchgangsbreite von 1,20 m**



Quelle: ACC Fotodokumentation

Durch den Dachgeschoßausbau kam es im Stiegenhaus bei den ehemaligen Stufen zum Dachboden zu einer unterschiedlichen Stufenhöhe und Auftrittsbreite. Gemäß OIB dürfen im Treppenverlauf die Stufen im gesamten Verlauf und der Lauflinie

nicht unterschiedlich hoch und breit sein. Zusätzlich musste der fehlende Handlauf auf beiden Seiten angebracht bzw. verlängert werden.

**Abb. 24: Vermeidung Stolperunfall - Stufenangleichung**



Quelle: ACC, Fotodokumentation

Weiters wurden die im Stiegenhaus befindlichen Fenster um eine zusätzliche Verglasung erweitert um die geforderte Absturzsicherung einzuhalten. An den Außenseiten der Fenster wurden dafür zusätzliche Scheiben angebracht, die im Mauerwerk verankert wurden, um die Absturzsicherung von 100 bzw. 110 cm zu gewährleisten. Im Dachgeschoß wurden bei den Terrassen ebenfalls Absturzsicherungen in Form von Glasgeländern aus Verbundsicherheitsglas angebracht, siehe Abb. 22.

**Abb. 25: Absturzsicherung- Glasgeländer**



Quelle: ACC Fotodokumentation

Auf dem Dach des Hauses wurden gemäß OIB Richtlinie zum Schutz vor herabstürzenden Gegenständen Schneefangeinrichtungen montiert. Diese sollen das Abrutschen von Schnee und Eis verhindern, und so Unfälle vermeiden. Die Verkehrssicherungspflicht und Überprüfung des Daches aufgrund klimatischer

Gegebenheiten bleibt davon unberührt, da trotz angebrachter Fangeinrichtungen Dachlawinen vorkommen können.

Gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305 wurde am Dach eine Blitzschutzanlage angebracht, die ab Fertigstellung alle 3 Jahre durch einen Fachkundigen zu überprüfen ist. Sämtliche neu durchgeführten Rohr- und Kabeltrassen sowie EDV-Anlagen wurden an die Erdungsanlage angeschlossen und mit einem Potentialausgleich versehen, um den gesetzlichen Bestimmungen gerecht zu werden.

### 3.4.5 OIB-RL 5 u. 6

Die Bauordnung gibt vor, dass bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 31 und 34, die mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen, der Bauherr einen Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und einen Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a) einzuholen hat. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Weisen Energieausweise Mängel auf, gilt die Verpflichtung zur Übermittlung als nicht erfüllt. Abb. 23 zeigt einen Auszug aus der bauphysikalischen Berechnung, die das Thema des Brand-, Wärme- und Schallschutzes für Außenwände zeigt.

**Abb. 26: Auszug aus der Bauphysik - Außenwände**

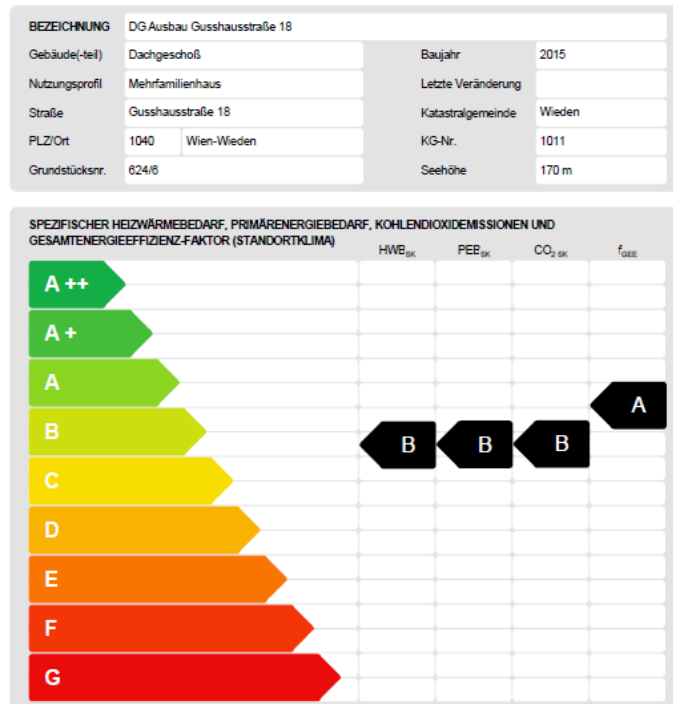
Brandschutz:	
•	R 60 für Dachgeschoße, bei max. 6 oberirdischen Geschoßen
•	R 90 (lt. ONR 22000, wenn Fluchtniveau über 22m)
Wärmeschutz - lt. OIB Richtlinie 6:	
•	$U \leq 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$ : Außenwände
•	$O \leq 0,50 \text{ W/m}^2\text{K}$ : Feuermauern
•	$U \leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ : Fenster, Türen
•	Wärmespeicherung bzw. Schutz vor sommerlicher Überwärmung lt. Önorm B8110-3
Schallschutz - lt. OIB Richtlinie 5 bzw. Önorm B8115-1 bis 3:	
•	$R_{w} \geq 33 \text{ dB}$ : transparente Teile der Außenwand von Wohnungen und Aufenthaltsräumen
•	$R_{w} \geq 43 \text{ dB}$ : für opake Bauteile (Wände)
•	Außenlärmpegel-Stufe: E (60/50 dB) für städtisches Kerngebiet
•	$R_{res,w} \geq 38 \text{ dB}$ : Außenbauteil gesamt

Quelle: ACC, Bauphysikalische Berechnung



Gemäß OIB und aufgrund des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 wurde sowohl für das neu geschaffene Dachgeschoß wie auch für die Bestandseinheiten ein Energieausweis erstellt.

Abb. 27: Auszug Energieausweis – HWB-Wert



Quelle: ACC, Energieausweis des Gebäudes

Im dem Bericht ist enthalten welche Normen und Verordnungen bei der Berechnung der Werte berücksichtigt wurden:

- OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz
- ÖNORM B 8110-5 Wärmeschutz im Hochbau  
Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile
- ÖNORM B 8110-6 Wärmeschutz im Hochbau  
Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren – HWB und KB
- ÖNORM H 5055 Energieausweis für Gebäude
- ÖNORM H 5056 Gesamteffizienz von Gebäuden
- Heiztechnik-Energiebedarf
- EN ISO 6946 Bauteile – Wärmedurchlass

### 3.4.6 MA 48 Richtlinie

Für jedes Bauvorhaben müssen für das Erlangen einer Baubewilligung bei Neu-, Zu- und Umbauten die Standorte für Müllgefäße im Einreichplan dargestellt sein. Wesentlich ist, dass die Anzahl und Art der Behälter entsprechend der Nutzung einplant sind. Auch die Ausführung des Müllraumes oder Müllplatzes muss bedacht werden, da die MA 48 hier einige Kriterien vorgibt (z.B. ungehinderter, barrierefreier Zugang, freie Durchgangshöhen und -lichten der Türen). Zusätzlich spielen Beleuchtung, Belüftung, Böden und Wände eine Rolle für die spätere Nutzung. Die Richtlinie der MA 48 verweist im Grunde auf das Wr. Abfallwirtschaftsgesetz, die BO, die OIB-RL 3 und die ÖNORM S2025 die die Grundlage zur Gestaltung bilden.<sup>70</sup> Abbildung 25 zeigt die Gestaltung des Müllplatzes im Bauvorhaben umgesetzt zusammen mit einer Fahrradabstellüberdachung im Innenhof.

**Abb. 28: Müllplatzgestaltung Innenhof**



Quelle: ACC, Fotodokumentation

## 3.5 Zusätzliche rechtliche Bestimmungen

### 3.5.1 KFZ-Stellplätze

Gemäß Baubescheid sind nach § 48 und 50 WGarG 2008 (Wiener Garagengesetz) für das Bauvorhaben 4 KFZ- Stellplätze zu schaffen, da eine neue Nutzfläche (Wohnungen und Büros) geschaffen wurde. Grund dafür, ist die Regelung des WGarG, dass seit der Stellplatznovelle 2014, je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen ist. Als Wohnnutzfläche gemäß § 50 WGarG 2008 ist die gesamte Bodenfläche der Wohnungen minus der Wandstärken und der Wanddurchbrechungen zu sehen. Keller- und Dachbodenräume sowie Treppen und

---

<sup>70</sup> vgl., MA 48, 2018

Freiräume wie Loggien, Balkone, Terrassen, sind bei Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Da eine Schaffung dieser Stellplätze aufgrund des Platzmangels und nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft noch im Umkreis von 500 m möglich ist, muss im Sinne des § 52 WGarG 2008 eine Ausgleichsabgabe, die dzt. € 12.000,00/Stellplatz beträgt, bei Baubeginn vorgeschrieben und einbezahlt werden.<sup>71</sup>

### **3.5.2 Arbeitnehmerschutz**

Arbeitnehmer müssen selbstverständlich geschützt werden, die umfangreichen Bauarbeiten bringen Unfallgefahren mit sich. Für die Einhaltung des BauKG und des ASchG ist der Bauherr verantwortlich. Er muss die Sicherheit und Gesundheit der Bauarbeiter vor Ort gewährleisten. Wichtig im vorliegenden Projekt ist es die, gleichzeitigen, ineinandergreifenden bzw. aufeinanderfolgenden Gewerke, die oft Gefahrenpotential in der Zusammenarbeit bergen zu berücksichtigen. Eine Einteilung der Arbeitsabläufe in der Planung- und Bauphase ist wesentlich, um ein reibungsloses und unfallfreies Arbeiten zu ermöglichen. Gerade in diesem Projekt war der Koordinationsbedarf hoch, da zahlreiche Gewerke nebeneinander gearbeitet haben. Beispielsweise sei die Errichtung des Dachgeschoßes erwähnt, wo bei der Dacheindeckung nacheinander Zimmerer, Dachdecker und Spengler tätig werden. Der Schutz der Arbeiter hat entsprechende Koordination erforderlich gemacht, da die Nutzung gemeinsamer Einrichtungen, wie z.B. Dachfanggerüst, Zugänge, Materialaufzug notwendig war.

### **3.5.3 Baumschutzgesetz**

Im Innenhof des Gebäudes war vor der Sanierung ein ca. 40 Jahre alter und 10 Meter hoher Baum vorhanden, der aufgrund der geplanten Situierung des Fahrradabstell- und Müllplatzes gefällt werden musste. Das in Wien geltende Baumschutzgesetz dient jedoch der Erhaltung und dem Schutz des Baumbestandes. Unter das Baumschutzgesetz fallen Bäume bei dem der „Stammumfang gemessen in ein Meter Höhe vom Beginn der Wurzelverzweigung,

---

<sup>71</sup> vgl., WGarG, 2008

mindestens 40 Zentimeter beträgt, unabhängig davon, ob er sich auf öffentlichen oder privaten Grund befindet.“<sup>72</sup> Da der vorhandene Baum die Kriterien erfüllte, musste vor Fällung eine Bewilligung bei der Behörde eingeholt werden und eine Ersatzpflanzung zugesagt werden. Möchte der Bauherr keine Ersatzpflanzung durchführen, bleibt noch die Möglichkeit einer Ausgleichszahlung.

#### **3.5.4 Bewohnerschutz- und Mieterkommunikation**

Während der gesamten Bauzeit ist die Information und Einbindung der Mieter wesentlich, um diese vor möglichen Gefahrenquellen zu schützen und auf Beeinträchtigungen aufmerksam zu machen.

Seitens des Bauherren bzw. dessen Vertreter wurden die Mieter im Vorfeld über die baulichen Sanierungsmaßnahmen ausführlich in Kenntnis gesetzt und ein Aushang mit sämtlichen vor Ort tätigen Firmen sowie Bau- und Planungsverantwortlichen angebracht. Während der Bauphase gab es zahlreiche schriftliche Mitteilungen über Aushänge oder direkte Anschreiben, um die Mieter auf dem Laufenden zu halten. Gerade bei Unterbrechungen der Wasser- und Wärmeversorgung, ist es wichtig, diese rechtzeitig anzukündigen und so schnell wie möglich wieder in Betrieb zu nehmen.

Bei diesem Projekt waren die Mieter besonders von Lärm und Staub betroffen. Mittels Staubvorhängen und Planen wurden die Eingangstüren der Mietbereiche geschützt. Gefahrenbereiche wie die Renovierung des Kellers und des Innenhofes wurden abschnittsweise für die Mieter gesperrt. In der Dunkelheit wurden Gefahrenquellen beleuchtet und beschildert, um Unfälle zu vermeiden. Während des Einbaus des Aufzugs, bei dem die gesamte innenhofseitige Stiegenhauswand entfernt wurde, sind in jedem Stockwerk Beplankungen und Absperrungen aufgestellt worden, um ein Abstürzen der Mieter zu verhindern.

Über die gesamte Bauzeit hinweg, wurde auf die Bestimmungen des Baulärmgesetzes eingegangen und versucht, jegliche über das zumutbare Maß übersteigende Emission zu vermeiden. Wichtig war, den dort lebenden Personen immer wieder mitzuteilen, dass ein Betreten der Umbaubereiche nicht gestattet ist und die zu sanierenden Bereiche nicht ohne Bauaufsicht begangen werden dürfen. Nur durch hinreichende Informationen, über die Sanierung und die möglichen Gefahrenquellen, können Unfälle vermieden werden.

---

<sup>72</sup> vgl., Wr. Baumschutzgesetz, 2013

### **3.5.5 Instandhaltung - Wartungs- und Prüfintervalle**

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten bzw. bereits bei Fertigstellung der einzelnen Gewerke wurde von den ausführenden Firmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, Richtlinien und ÖNORMEN auf die zukünftigen Wartungs- und Prüfintervalle verwiesen und wurden Wartungsverträge abgeschlossen.

Um in Zukunft das Gebäude auf dem Stand der Technik zu halten und um regelmäßig nachweisen zu können, dass die Liegenschaft ordnungsgemäß instand gehalten wird, wurde ein Wartungs- und Prüfplan erstellt. Dieser dient der Überwachung der Durchführung der einzelnen Wartungen und Prüfungen für alle technischen Anlagen sowie die allgemeinen Teile des Gebäudes. Hauptsächlich werden die Elektro- und Gasanlage, der Aufzug, die Brandschutztüren, die Brandmeldeanlage, die Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sowie die Feuerlöscher in den vorgeschriebenen Intervallen gewartet und geprüft.

Im Zuge von laufenden Objektbesichtigungen und Begehungen im Rahmen der ÖNORM B 1300 wird die Gebäudesicherheit überprüft, um die Verkehrssicherungspflichten wahrzunehmen und Gefahrenquellen, die vom Gebäude ausgehen können, zu vermeiden. So kann der rechtsichere Gebäudebetrieb aufrechterhalten werden. Abb. 26 zeigt beispielhaft wie ein Wartungs- und Prüfplan für das Gebäude aussieht.

Abb. 29: Technische Anlagen - Wartungs- und Prüfintervalle

Gußhausstraße 18		Wartungsintervall										
Position	Kurzbeschreibung	täglich	wöchentlich	monatlich	1/4 jährlich	1/2 jährlich	1 jährlich	2 jährlich	3 jährlich	4 jährlich	5 jährlich	10 jährlich
<b>1.2 Elektro</b>												
1.2.1	E-Befundung gemäß ÖVE EN 8001-1								x		x	
1.2.2	E-Befundung gemäß ÖVE EN 8002-1						x					
1.2.3	Blitzschutz Befundung gemäß ÖVE EN 8049-1											x
<b>1.3 Gas</b>												
1.3.1	Überprüfung der Niederdruck Gasanlage gemäß ÖVGW-Richtlinie G1									x		
1.3.2												
<b>1.4 Aufzug</b>												
1.4.1	Überprüfung gemäß § 8 AmVo						x					
1.4.2	Wartung						x					
1.4.3	Notrufsystem, Fehlerüberwachungssystem			x								
1.4.4	Kabinentüre, Kabinenbeleuchtung		x				x					
<b>1.8 BSB</b>												
1.8.1	Darin enthalten sind der mtl. Kontrollgang, die Sicht- und Funktionskontrolle der BS- Gewerke, die Freihaltung der Fluchtwege, Unterweisung der Mieter und das Führen eines BS-Buches(nach TRVB N 116).		x	x								
1.8.2	Übergabe BS-Buch				x		x					
<b>1.9 BMA</b>												
1.9.1	Kontrolle Alarmer, Störungen			x								
1.9.2	Wartung						x					
1.9.3	Blitzleuchte, Sirenen, Melder						x					
1.9.4	Wartung FW Schlüsselresor						x					
1.9.5	Revision BMA gem. TRVB S 123							x				
<b>2.3 RWA</b>												
2.3.1	Monatliche Kontrolle, Probelauf (nach TRVB 125 S)			x								
2.3.2	Vierteljährliche Kontrolle, Probelauf (nach TRVB 125 S)				x							
2.3.3	Wartung						x					
2.3.4	Revision											
<b>2.6 Feuerlöscher</b>												
2.6.1	Feuerlöscher, Sichtkontrolle, Piktogramme			x								
2.6.2	Wartung und Überprüfung							x				

<b>2.8 Brandschutztüren- tore</b>											
2.8.1	Brandschutztore, Brandschutztüren 2 flg. Oberschließer, Schliessfolgeregelung, Brandschutztüren 2flg. Obertürschließer , Schliessfolgeregelung, Brandschutztüren 1flg. Obertürschließer , Brandschutztüren 1flg. Obertürschließer		x	x				x			
2.8.2	Haltemagneten Auslösung			x							
2.8.3	Beschädigungen,Keile			x							
2.8.4	Wartung Überprüfung (FK)							x			
<b>2.9 Fluchtwegbeleuchtung</b>											
2.9.1	Sicherheitsbeleuchtung: Piktogramme (selbstleuchtend),						x				
2.9.2	Sicherheitsbeleuchtungsanlage: Zentralgerät, Batterien, Piktogramme, Bereitschafts- leuchten,			x							
2.9.3	Wartung und Überprüfung							x			
<b>3.0 Fassade / Gesimse</b>											
3.0.1	Lt. Checkliste ÖNORM B 1300							x			
<b>3.1 Dach</b>											
3.1.1	Lt. Checkliste ÖNORM B 1300							x			
<b>3.2 Allgemein genutzte Teile der Gesamtanlage</b>											
3.2.1	Lt. Checkliste ÖNORM B 1300							x			
<b>3.3 Fenster / Türkonstruktion</b>											
3.3.1	Lt. Checkliste ÖNORM B 1300							x			
<b>3.4 Aussenanlagen</b>											
3.4.1	Lt. Checkliste ÖNORM B 1300							x			
<b>3.10 Wasseraufbereitung / Hebeanlagen / Drucksteigerungsanlagen</b>											
3.10.1	Lt. Checkliste ÖNORM B 1300							x			
<b>3.11 Aufzugsanlagen ident Punkt 1.4</b>											
3.11.1	Lt. Checkliste ÖNORM B 1300		x	x				x			

Quelle: Wartungs- und Prüfplan, Zusammenstellung mit BSB Hr. Frantsitz, TPVB

#### 4 Schlussfolgerungen und Ausblick

Das Zitat von John D. Rockefeller „*ich glaube, dass jedes Recht eine Verantwortung, jede Gelegenheit eine Aufgabe und jeder Besitz eine Verpflichtung auferlegt*“ lässt sich so interpretieren, dass der Besitz bzw. das Eigentum immer mit Rechten und Pflichten verbunden ist. Gegenüber den zahlreichen Rechten als Eigentümer einer Immobilie werden auch einige Verpflichtungen auferlegt, die bei jeder Gelegenheit in einer Aufgabe resultieren können, die im Zusammenhang mit dem Besitz von Immobilien entstehen.

Im diesem Fall lässt sich das Zitat auch auf das Thema der vorliegenden Arbeit übertragen. Das Recht des Eigentümers sein Haus neu zu gestalten, zu sanieren und zu revitalisieren bringt gleichzeitig auch die Sicherheitsverantwortung für das Gebäude und das Bauvorhaben mit sich. Die Gelegenheit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen stellt den Eigentümer vor Aufgaben, wie hier beispielsweise baurechtliche, wirtschaftliche und wohnrechtliche Überlegungen zu berücksichtigen, um die Umbaumaßnahmen ohne Schaden zu überstehen. Abschließend bringt der Besitz der Immobilie auch noch die Verpflichtung zur Instandhaltung mit sich.

Die Masterarbeit hat im theoretischen und praktischen Teil gezeigt, dass die Verantwortung des Liegenschaftseigentümers im Hinblick auf allgemeine und vertragliche Verkehrssicherungspflichten immer mehr in den Fokus gerät. Die Verschärfung der gesetzlichen Rahmenbedingungen durch den Verweis auf eine Vielzahl von Normen die den Stand der Technik als Maßstab heranziehen, stellt den Eigentümer vor neue Herausforderungen und Aufgaben.

Die Rechtslandschaft bzw. die Grundlagen haben sich in den letzten Jahren stark verändert und ist die Anzahl von einzuhaltenden Bestimmungen gestiegen. Dies bringt einerseits den Vorteil, dass sich der Eigentümer bei der Sanierung einer Bandbreite an Normen bedienen kann, die den Stand der Technik abbilden, andererseits herrscht geteilte Meinung, über die tatsächlich notwendige Nachrüstungsverpflichtung. Fakt ist, dass der wirtschaftliche Aufwand zur Erreichung der Gebäudesicherheit und der Einhaltung des Stands der Technik im Verhältnis zu möglichen Rechtsfolgen und schadenersatzrechtlichen Ansprüchen zu sehen ist.



Die Praxis hat gezeigt, dass im Rahmen einer umfassenden Sanierung die Planung und Umsetzung der Maßnahmen nur unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen möglich ist, um tatsächlich im Schadenfall abgesichert zu sein. Die Einhaltung dieser ist das Eine, die Dokumentation das Andere. Ohne entsprechenden Nachweis, dass der Eigentümer den auferlegten Verpflichtungen nachgekommen ist, wird eine Absicherung nicht möglich sein.

Der Ausblick geht dahin, dass eine Vereinfachung und einheitliche Regelung, welche Maßnahmen und Nachrüstungen tatsächlich notwendig sind, untersucht werden sollten. Bis dato gibt es keine eindeutig Vorgabe sondern nur den Verweis auf den Stand der Technik und (höchst)gerichtliche Entscheidungen in Schadensfällen. Die Schutz- und Sorgfaltspflichten für Eigentümer sind nicht wegzudenken und sind von großer Wichtigkeit.

Es bleibt jedoch abschließend die Frage: „wo beginnt die Nachrüstung, wo hört sie auf?“ Häuser aus dem 19. Jahrhundert um jeden Preis auf den jeweils letztgültigen Stand der Technik nachzurüsten ist oftmals nicht umsetzbar und kann nicht im Sinne der Wirtschaftlichkeit sein. Durch die Vielzahl an gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben, wird den Nutzern bzw. Bestandnehmern eine bestimmte Eigenverantwortung immer mehr abgesprochen und den Eigentümern unzählige Maßnahmen aufgezwungen, die teilweise nicht notwendig wären.

## **Kurzfassung**

Die Instandhaltung und Sanierung von Gebäuden gehört zu den wesentlichen Themen, mit denen sich Eigentümer auseinandersetzen müssen, da in den Häusern immer etwas zu tun ist, seien es kleine Instandhaltungsmaßnahmen, eine Wohnungssanierung oder die Revitalisierung des gesamten Objekts. Den Eigentümer treffen Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber seinen Vertragspartnern. Die bautechnischen und rechtlichen Bestimmungen haben sich in den vergangenen Jahren vervielfältigt und sind zahlreiche Gesetze, Normen und Richtlinien zu beachten, die bei der Umsetzung einer Sanierung eingehalten werden müssen. Der desk und field Research der vorliegenden Masterthese zeigen die Vielfalt der einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen, um den Eigentümer im Zuge einer Sanierung aus baurechtlicher, wohnrechtlicher und technischer Sicht zu schützen. Im theoretischen Teil der Arbeit steht die Auseinandersetzung mit dem Begriff des Stands der Technik im Mittelpunkt. Auf dem aufbauend wurden die Verkehrssicherungspflichten und Haftungsthemen dargestellt. Der empirische Teil zeigt anhand eines realen Beispiels welche rechtlichen Bestimmungen tatsächlich im Rahmen einer umfassenden Sanierung auf den Eigentümer zukommen, wie der rechtssichere Gebäudebetrieb eingehalten werden kann und wie sich die Dokumentationspflichten im Zuge dessen gestalten. Nur durch Kenntnis der tatsächlichen Sicherheitsverantwortung, Wissen über die aktuelle Rechtslage, die richtige Dokumentation der getätigten Maßnahmen sowie laufende Sicherheitsbegehungen und Objektsicherheitsprüfungen, kann sich der Eigentümer vor rechtlichen Sanktionen schützen.

## Literaturverzeichnis

### Internetquellen

Arbeitsinspektorat (2018): Kommentare und Erläuterungen zum Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG, zuletzt abgefragt am 25.01.2019

Austrian Standards (2018): Alles sicher rund ums Haus, <https://www.austrian-standards.at/newsroom/meldung/alles-sicher-rund-ums-haus>, zuletzt abgefragt am 20.01.2019

AUVA (2018): Bauarbeitenkoordination, Leitlinie für Bauherrn, <https://www.auva.at/cdscontent/?contentid=10007.672959&viewmode=content>, zuletzt abgefragt am 15.01.2019

BM für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (2018): Barrierefrei, [https://www.sozialministeriumservice.at/cms/site/attachments/6/3/0/CH0053/CMS1455404672821/sms\\_handbuch\\_barrierefrei\\_wohnen.pdf](https://www.sozialministeriumservice.at/cms/site/attachments/6/3/0/CH0053/CMS1455404672821/sms_handbuch_barrierefrei_wohnen.pdf), zuletzt abgefragt, 20.01.2019

Die Presse (2016): „Pickerl“ fürs Haus sorgt für Chaos“, <https://diepresse.com/home/wirtschaft/recht/5007287/Pickerl-fuers-Haus-sorgt-fuer-Chaos>, zuletzt abgefragt am 20.01.2019

Flächenwidmung (2019): Flächenwidmungsplan der Stadt Wien online, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen>, zuletzt abgefragt am 20.01.2019

Juraforum (2018): Stand der Technik, <https://www.juraforum.de/lexikon/stand-der-technik>, zuletzt abgefragt am 17.12.2018

Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten WNB (2014): MA 37 – Baupolizei Erläuterung zum Bauwerksbuch gemäß Bauordnung für Wien (BO) in der

MA 37 (2018): Entfall Notkamine Leitfaden, 513604-2018, <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/entfall-notkaminen.pdf>, zuletzt abgefragt 22.01.2019

MA 37 (2015): Barrierefreies Planen in Wien. Zusammenfassung baurechtlicher Interpretationen. <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/barrierefreies-planen-bauen.pdf>, zuletzt abgefragt am 20.01.2019

MA 48 (2018): Müllräume und Müllbehälterstandplätze für Restmüll und Altstoffe. Richtlinie für die Planung und Gestaltung. <https://www.wien.gv.at/umwelt/ma48/service/publikationen/pdf/ma48-behaelterstandplatzrichtlinien.pdf>, zuletzt abgefragt 23.01.2019

TÜV Austria (2018): ÖNORM, B1300 ÖNORM B 1300 und zivilrechtliche Haftung der Eigentümer(-gemeinschaft) und des Hausverwalters, zuletzt besucht am 15.01.2019

### **Zeitschriften/Artikel**

Kothbauer, C. (2008): Gebäudesicherheit: Es gibt immer was zu tun. Teil I und II, Immolex 2008, Manz

Kothbauer, C. (2013): Verkehrssicherungspflichten, Immolex 2013, Manz

Kothbauer C. (2018): Haftung für Gebäudesicherheit – ein Überblick (2018), Online Hausverwaltung, zuletzt abgefragt, 22.01.2019

Saria, G., (2007): Der Stand der Technik, Rechtliche und technische Aspekte der Technik Klauseln, NWV, 2007

Saria, G., (2007): Der Stand der Technik, ÖNORMEN und das Mietrecht, Wohnrechtliche Blätter, Heft 10, 2014

Wiener Wohnen: Maßnahmen zur Nachführung auf den Stand der Technik (2015)

Wirth D. u. P., Leissner M. (2015): Der ÖNORM B 1300 Prüfbericht – „das Pickerl für das Gebäude“, Immolex 2015

### **Vortrag**

Poschalko (2013): Verkehrssicherung und OIB Richtlinien, ARS Vortrag, Termin besucht 2013

### **Verwendete Gesetzestexte bzw. Normen: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)**

ABGB, BGBl. I Nr. 100/2018

BauKG, BGBl. I Nr. 72/2016, ris.bka.gv.at, 2018

BO für Wien, LGBl. Nr. 08/2015

EN 50110

ETV 2002, BGBl. II Nr. 229/2014

ETG 1992, BGBl. I Nr. 27/2017

MRG, BGBl. I Nr. 58/2018

OIB Richtlinien 2015: [www.oib.or.at](http://www.oib.or.at), 4. Ausgabe März 2015, zuletzt abgefragt am 25.01.2019

ÖNORM B1300/B1301

ÖNORM 2107

WEG 2002; BGBl. I Nr. 58/2018

Wiener Baumschutzgesetz, 2013, LGBl. Nr. 45/2013

WGarG, LGBl. Nr. 26/2014

WBTv (2008)

### **Projektspezifische Quellen**

ACC ZT GmbH (2015) Bauphysikalische Berechnung und Beschreibung

ACC ZT GmbH (2016-2018): Fotodokumentation Baufortschritt

IFS (2018): Begehungsdokumentation ÖNORM B1300

IMS Brandschutz (2015): Brandschutzkonzept für das Bauvorhaben

MA 37 (2016): Baubescheid 10/2016 für Bauvorhaben

Frantsitz (2018): Instandhaltungsplanung – Vorschlag, TPVB

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Rechtlicher Stufenbau BO, WBTV, OIB	21
Abb. 2: Barrierefreiheit – Anfahrbereiche	22
Abb. 3: fehlende Absturzsicherung	22
Abb. 4 Energieausweis - Erstellung	23
Abb. 5. Übersicht Stufenbau BO und OIB	25
Abb. 6: Beispiel Kennzeichnungspflicht Feuerlöscher OIB u. TRVB	26
Abb. 7: Beispiel fehlender Handlauf - OIB-RL 4	28
Abb. 8: Beispiel Absturzsicherung, Aufstiegshilfe –OIB-RL 4	29
Abb. 9: Baukoordination – Darstellung Funktionen	31
Abb. 10: Absturzsicherung - Mängeldarstellung	40
Abb. 11: Fehlender Handlauf lt. ÖNORM	41
Abb. 12: ÖNORM B1300 – Begehungsbericht	43
Abb. 13: Übersicht Normen – Instandhaltung	44
Abb. 14: Flächenwidmungsplan	47
Abb. 15: Rechtliche Grundlagen für Maßnahmen im Bauvorhaben	50
Abb. 16: barrierefreie Zugang - Aufzug	52
Abb. 17: Errichtung Dachgeschoß Stahlkonstruktion	53
Abb. 18: Fluchtwegskonzept	54
Abb. 19: Rettungswegesystem mit Fluchtwegsorientierung	55
Abb. 20: Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung	55
Abb. 21: Übersicht Wartung/Prüfung technischer Anlagen	56
Abb. 22: Feuchtigkeitsisolierungen Bad / Sanierung Steigleitung	56
Abb. 23: Lichte Durchgangsbreite von 1,20 m	58
Abb. 24: Vermeidung Stolperunfall - Stufenangleichung	59
Abb. 25: Absturzsicherung- Glasgeländer	59
Abb. 26: Auszug aus der Bauphysik - Außenwände	60
Abb. 27: Auszug Energieausweis – HWB-Wert	61
Abb. 28: Müllplatzgestaltung Innenhof	62
Abb. 29: Technische Anlagen - Wartungs- und Prüfintervalle	66

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Aufl.	Auflage
BO	Bauordnung Wien
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
f, ff	folgende, fortfolgende
gem.	gemäß
lt.	laut
S.	Seite
vgl.	vergleiche
WGarG	Wiener Garagengesetz
z.B.	zum Beispiel