Kompetente Partner

Erfahren
Unser Unternehmen hat über **40 Jahre Erfahrung** als Fachplaner und örtliche Bauaufsicht. Diese Erfahrung wissen wir zu nutzen.

Zertifiziert
Unsere Mitarbeiter sind **zertifizierte Objektsicherheitsprüfer** bzw. **ausgebildete Sicherheitsfachkräfte**.

Verlässlich
Was wir versprechen, halten wir – was wir sagen, meinen wir. Termintreue gehört für uns genauso zu einer guten Partnerschaft, wie realitätsgetreue Angaben.

Weitsichtig
Wir arbeiten mit Blick in die **mögliche Zukunft**. So sind wir auf manche Dinge vielleicht schon bestens vorbereitet, bevor sie eintreten.

Sie möchten Ihr(e) **Gebäude regelmäßig nach ÖNORM B 1300 prüfen lassen** und/oder interessieren sich für unsere Leistungen und Services:

Kontakt / Ansprechpartner

TMMA Gesellschaft m.b.H.
Sicherheitstechnisches Zentrum

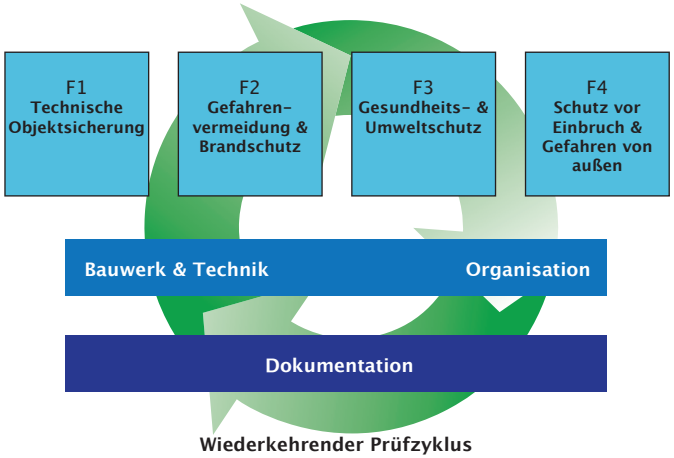
+43 (0)3142/231 27
+43 (0)3142/231 274
stz@tmma.at
www.tmma.at
Schlosserstraße 14, A-8580 Köflach

Ingenieurbüro Elektro. Sicherheitstechnisches Zentrum. Werbung. Multimedia. Immobilien.

Text, Grafik, Layout (c)2017 und herausgegeben von TMMA Gesellschaft m.b.H. – Fotos CC0 Creative Commons Lizenz von pixabay.com.

Einteilung ÖNORM B 1300

Fachbereiche
Die Kontrollen und regelmäßigen Prüfroutinen sind in der Norm als **Sichtkontrollen** und **zerstörungsfreie Begutachtungen** vorgesehen. Um eine bessere Übersichtlichkeit zu gewährleisten, wurden **vier Fachbereiche** (F1 – F4) definiert:



Die Norm stellt einen umfassenden Katalog dar. **Nicht alle angeführten Punkte und Bereiche müssen** deswegen **auf Ihr Objekt zutreffen**.

Tatsache ist: auch wenn nicht alle Punkte und Details der ÖNORM B 1300 auf Ihr Objekt anzuwenden sind, so ist trotzdem eine **Objektsicherungsprüfung sowie die dazugehörige Dokumentation normgemäß durchzuführen und zu erstellen**.

Geprüft und dokumentiert werden hierbei nur auf Ihr Objekt zutreffende Bereiche. Was in Ihrem Objekt nicht vorhanden ist, kann logischerweise nicht Gegenstand der Prüfung sein.

Individuelle Checklisten für jedes Objekt sind die Basis für eine **seriöse Begutachtung**, und für eine sinnvolle Gefahrenvorbeugung und -vermeidung.

Denn wie schon das alte Sprichwort sagt:
„Gefahr erkannt – Gefahr gebannt!“

Über uns
Unternehmen

Relevante Bereiche
ÖNORM B 1300

ÖNORM B 1300 / 1301
Objektsicherheitsprüfung

Ihre Verantwortung

Als (Mit-)Eigentümer oder Hausverwalter eines Gebäudes ist es Ihre Aufgabe, das Gebäude in einem sicheren Zustand zu halten, sodass keine Gefahr für Personen und deren Eigentum oder Sachen besteht.

Vorgabe ist der momentane **Stand der Technik.** Auch wenn an Ihrem Haus nichts geändert wurde, keine Mängel oder Schäden vorhanden sind, kann Ihr Haus aufgrund dieser Tatsache „gefährlich werden"!

Im Schadensfall müssen Sie beweisen, dass alle erforderlichen Maßnahmen getroffen wurden. Können Sie das nicht, ist eine **strafrechtliche Verurteilung** möglich.

Eine Überprüfung und Kontrolle des Bauwerks ist deshalb nicht nur im Anlassfall, sondern in regelmäßigen Abständen unbedingt erforderlich!

Als (Mit-)Eigentümer oder Hausverwalter liegt die Entscheidung bei Ihnen. Die ÖNORM B 1300 ist eine Norm, kein Gesetz.

In Ihrem Sinne als (Mit-)Eigentümer oder Hausverwalter ist es, Gefahren und Mängel an und in Ihren Gebäuden zu beseitigen bzw. zu vermeiden und damit Ihr Haftungsrisiko so gering wie möglich zu halten.

Ein **„gesundes" Gebäude** trägt zu einem **guten Wohnklima** und damit zu einer **guten Wohngemeinschaft** bei. Die Bewohner des Gebäudes fühlen sich wohl, Meinungsverschiedenheiten und Diskussionen zwischen (Mit-)Eigentümer oder Hausverwaltung werden reduziert.

Unser Auftrag

Erstbegehung

Die **Stammdaten des Objektes werden** erfasst und eine **Checkliste** erstellt.

Mittels **Sichtkontrolle** und **zerstörungsfreier Begutachtung (außen & innen *)** dokumentieren wir Tatsachen und Gefahren in einem **übersichtlichen Bericht**.

Bewertung

Gefahren, Mängel und Auffälligkeiten müssen entsprechend der ÖNORM B 1300 bewertet und nach Dringlichkeit eingestuft werden:

- **Stufe 1**: Erledigung / Behebung bei Gelegenheit
- **Stufe 2**: Behebung innerhalb eines Monats empfohlen
- **Stufe 3**: Gefahr im Verzug, sofort beheben

Wiederkehrende Überprüfung

Jeder von uns sollte regelmäßig zum Zahnarzt gehen. Auch die ÖNORM B 1300 sieht für Gebäude eine wiederkehrende Überprüfung vor.

Die Norm empfiehlt für verschiedene Bereiche unterschiedliche Intervalle. Das ist nicht nur zeit- sondern auch kostenintensiv.

Bei der Erstbegehung evaluieren wir den **notwendigen Kontrollaufwand**. In den meisten Fällen reicht **eine jährliche Prüfung** aus.

* Allgemeinteile des Gebäudes Außen- & Innenbereich, soweit zugänglich und ohne Hilfsmittel erreichbar.

Häufige Fragen

Muss das sein? 1

(Mit-)Eigentümer/Hausverwalter eines Gebäudes tragen die Verantwortung für die Sicherheit der Bewohner und deren Eigentum. Potentielle Gefahren müssen frühzeitig erkannt und vermieden werden.

Die ÖNORM B 1300 ist eine Richtlinie, kein Gesetz. Wenn „etwas passiert" gilt die Norm aber als Leitfaden.

Die Objektsicherheitsprüfung nach ÖNORM B 1300 legt fest, was wann geprüft und dokumentiert werden muss. Die Objektsicherheitsprüfung ist eine Absicherung, die Ihre Haftungs- & Strafrisiken reduziert, und bei Einhaltung der Vorgaben laut Norm minimiert.

Kann ich das selbst machen? 2

Die Überprüfungen müssen von einer Person durchgeführt werden, die durch Ausbildung, Schulung, etc. dazu in der Lage ist.

Eine Objektsicherheitsprüfung gibt Ihnen eine Übersicht über bestehende und/oder mögliche Gefahren, sortiert nach Dringlichkeit. Notwendige durchzuführende Arbeiten können so einfach und schnell beauftragt werden, um Gefahren zu beseitigen.

Muss modernisiert werden? 3

Der Begriff „konsensmäßiger Zustand" wird in Bezug auf Altbauten sehr gerne verwendet. Das Gebäude entspricht in diesem Fall dem zum damaligen Zeitpunkt bewilligten und zulässigen Zustand. Es besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Nachrüstung auf den heutigen Stand der Technik.

Aber: kommt es zu einem Schadensfall, der auf den zwar damals zulässigen, heute jedoch nicht dem Stand der Technik und den heutigen Normen und Vorschriften entsprechenden Zustand des Gebäudes oder eines Gebäudeteiles zurückzuführen ist, können Sie als (Mit-)Eigentümer oder Hausverwalter wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten laut ABGB haften.

„Eigentümer von Gebäuden tragen eine besondere Verantwortung für die Sicherheit und Gesundheit in Ihren Objekten und haben dafür Sorge zu tragen, dass von Ihrem Eigentum keine Gefahr [...] ausgeht."
(aus dem Vorwort der ÖNORM B 1300)