

Gesundheitscheck für das Haus

Von Theresa Kopper

(kurier) Erstellt am 30.03.2017, 06:00

Link: <https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/gesundheitscheck-fuer-das-haus/254.836.919>



Foto: Getty Images/iStockphoto/tanukiphoto/IStockphoto.com Wien - Österreich, Balkon, Wohnhaus, Architektur, Außenaufnahme von Gebäuden, Bauwerk, Europa - Kontinent, Farbbild, Fotografie, Gebäudefront, Horizontal, Im Freien, Kreativität, Mitteleuropa, Mode, Niemand, Stadtzentrum, Stuck, Tag, Untersicht, Westeuropa, Österreich, Bildnummer 124615529

Bröckelnde Fassaden, lose Dachziegel oder unbefestigte Stiegeengeländer: IMMO erklärt, worauf Eigentümer beim Thema Objektsicherheit achten sollten.

Natürlich wünscht sich kein Hausbesitzer, dass Bewohner oder vorbeigehende Passanten wegen herabstürzender Fassadenteilen oder anderer baulicher Mängel verletzt werden. Grundsätzlich sind Eigentümer verpflichtet, dafür zu sorgen, dass ihre Häuser den Sicherheitsanforderungen entsprechen. Wurde eine Hausverwaltung beauftragt, muss sie sich darum kümmern. "Eine jährliche fachmännische Prüfung hilft, Mängel rasch zu erkennen und mögliche Katastrophen abzuwenden", rät Andreas Kloiber, Leiter der Abteilung Bautechnik beim TÜV Austria. Neben Dacheindeckung, Kamin und Blitzschutzanlage werden unter anderem auch Handläufe, Fenster und Feuerlöscher im Stiegenhaus sowie die Haupteingangstür kontrolliert. Anhand der seit 2012 existierenden ÖNORM B1300 erstellt der Experte je nach Liegenschaft eine individuelle Checkliste von jenen Dingen, die es zu begutachten gilt. Befindet sich beispielsweise ein Pool auf dem Dach des Hauses,

wird auch dessen Wasserqualität überprüft. Begangen werden ausschließlich die allgemeinen Bereiche des Hauses, die einzelnen Wohneinheiten werden nicht betreten.

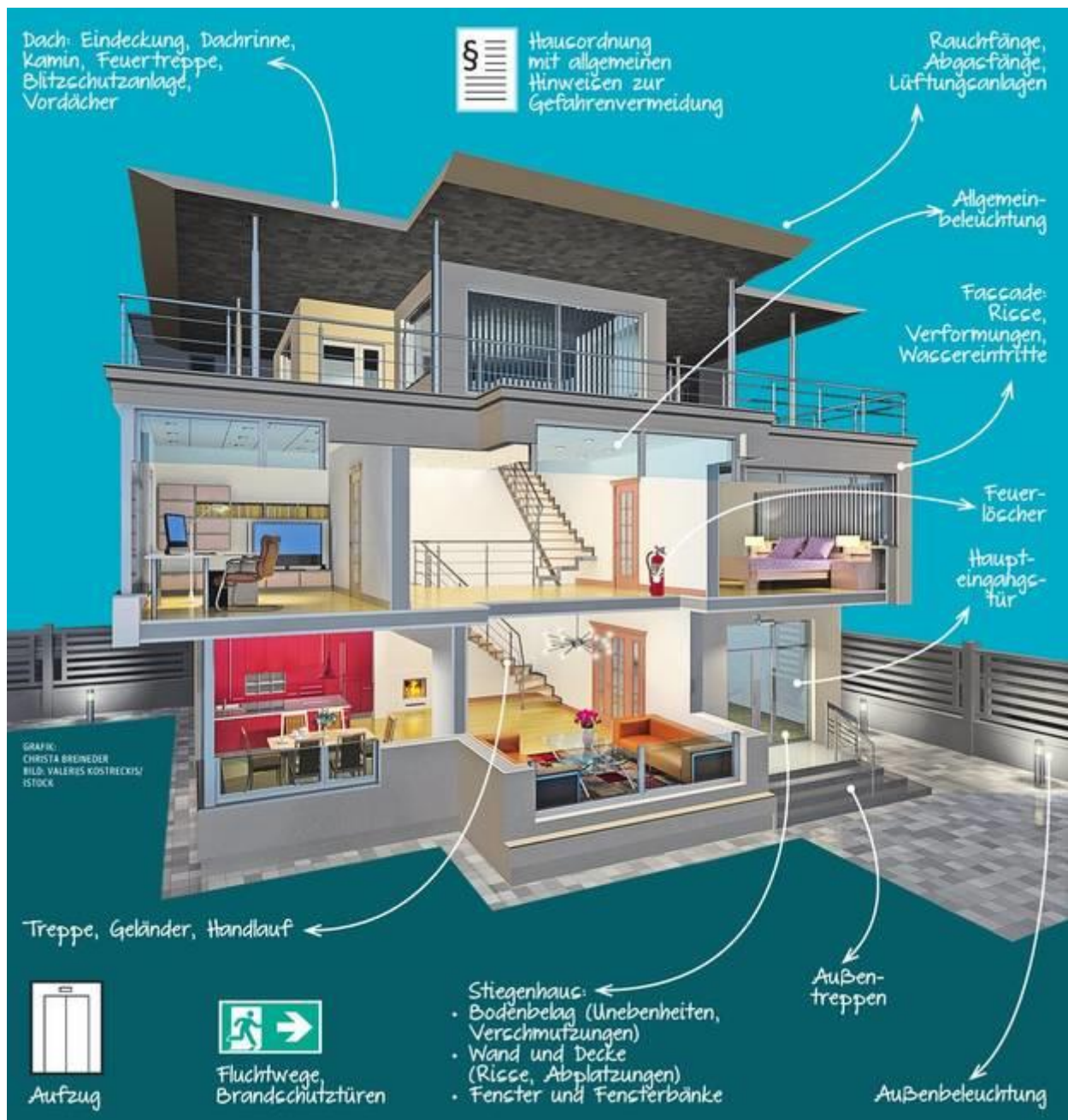


Foto: /istockphoto

Wer übernimmt die Kosten?

Für die Kosten der umfangreichen Besichtigung sind sowohl die Objektgröße als auch der jeweilige Sachverständige oder das Ingenieurbüro ausschlaggebend. Der Besitzer oder Verwalter muss diese nicht automatisch übernehmen. "Die Aufwendungen für die Prüfung stellen weitgehend Betriebskosten dar und können auf den Mieter überwältigt werden", erklärt Wohnrechtsexpertin Karin Sammer vom Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI). Bereits im Vorfeld der Kontrolle müssen dem Fachmann alle vorhandenen Bescheide wie die Benützungsbewilligung, eine

Fertigstellungsmeldung, die letzten aufliegenden Pläne bei der Behörde sowie Grundrisse, Schnitte und Ansichten ausgehändigt werden. "Die Unterlagen bilden die Grundlage für die Begehung. Dadurch können wir uns schon vorab ein Bild von dem Gebäude machen", sagt Kloiber. "Bekommen wir diese Dokumente nicht, führen wir auch keine Sicherheitsprüfung durch." Die Anwesenheit des Hauseigentümers oder Verwalters bei der Besichtigung ist nicht notwendig. Wichtig ist nur, dass der Überprüfer Zugang zu allen für den Check vorgesehenen Räumen hat. "Ein Schlüsselbund, der uns das ermöglicht, reicht aber völlig aus." Die Prüfergebnisse werden vom Experten protokolliert und an den Verantwortlichen übergeben. Ob dieser dann auch wirklich jede kleine Beanstandung, wie eine zu niedrige Fensterbank, innerhalb des empfohlenen Zeitraumes ausbessert (maximal zwei Monate), bleibt ihm selbst überlassen. Denn Pflicht ist die ÖNORM B1300 nicht. "Sie konkretisiert lediglich die Sorgfalt, die bei der Überprüfung einzuhalten ist", erklärt Sammer.

Was muss repariert werden?

Ernster ist die Lage, wenn zum Beispiel Risse an der Mauer auf eine Einsturzgefährdung des Hauses hinweisen. "Dann besteht Gefahr in Verzug und es muss sofort gehandelt werden", sagt Kloiber. "Das kommt allerdings sehr selten vor, häufiger sind fehlende Blitzschutzanlagen, Schneefanggitter und Brandschutztüren, Undichtheiten am Dach oder Abplatzungen an der Fassade, Gefahren, die es abzuwenden gilt."



Foto: tuja66/Fotolia

Wer für die Reparatur beziehungsweise Anpassung der Mängel zuständig ist, kommt auf den Einzelfall an. "Hat zum Beispiel ein Mieter einen Blumenkasten vor das Küchenfenster montiert und droht er hinunterzufallen, muss er sich selbst darum kümmern", sagt Udo Weinberger, Geschäftsführer der Hausverwaltung Weinberger-Biletti. "In den meisten Fällen ist es aber der Eigentümer beziehungsweise die Verwaltung, die die Verantwortung für die Behebung der Mängel in allgemeinen

Teilen des Hauses trägt." Weigert sich der Hausbesitzer oder die Verwaltung ernste Schäden auszubessern, können Mieter einen Antrag auf Durchführung der Arbeiten bei der Schlichtungsstelle einbringen. Der Zuständige bekommt dann eine Frist vorgegeben, innerhalb der er die Reparaturen durchführen muss. Passiert wirklich ein Unglück und fällt beispielsweise jemand aus dem Fenster oder stolpert über die Stiegen, zieht das Gericht zur Beurteilung die Norm heran. Kann der Eigentümer oder Verwalter nicht nachweisen, dass er alle Möglichkeiten zur Abwehr der Gefahr ausgeschöpft hat, haftet er. Dann können neben Schadenersatz und Schmerzensgeldzahlungen auch strafrechtliche Folgen auf ihn zukommen.

Was ist Stand der Technik?

"Das Problem bei alledem ist jedoch die Frage des Sollzustands des Gebäudes. Vor Gericht wird als Haftungsmaßstab gerne der aktuelle Stand der Technik herangezogen. Die wenigsten Altbauten entsprechen diesen Anforderungen. Ein Stiegegeländer nur deshalb austauschen zu müssen, weil es um vier Zentimeter niedriger ist als heute im Neubau vorgeschrieben, wäre jedoch mehr als grotesk", sagt Sammer. Genau deshalb arbeitet man gerade an einer Überarbeitung der ÖNORM B1300, bei der es im Wesentlichen darum geht, dass ein 100 Jahre altes Haus nicht vollständig einem neuen Objekt entsprechen muss.