



# QUALIFIZIERTER UND ZERTIFIZIERTER GUTACHTER FÜR GEBÄUDESICHERHEIT





## Qualifizierter und zertifizierter Gutachter für Gebäudesicherheit

Eigentümer von Gebäuden und Objekten (Wohn- und Nicht-Wohngebäude) tragen für die Sicherheit und Gesundheit bei ihren Objekten eine besondere Verantwortung. Sie haben aus diesem Grunde dafür Sorge zu tragen, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht. Die Objekt- oder Liegenschaftseigentümer haben daher, auf Grund diverser Gesetze und Verordnungen, die Verpflichtung zahlreiche Prüf-, Kontroll- und Überwachungspflichten durchzuführen. Dies aus dem Grund für den sicheren Zustand des Gebäudes Sorge zu tragen und den, sowohl vom Grundstück als auch vom Objekt oder Gebäude, ausgehenden Gefahren entgegenzuwirken und erkennbare Gefahren zu verhindern.

Die **Objektsicherheitsprüfungen** regeln seit:

- ▶ **01.11.2012** - die **Ö-Norm 1300** - für Wohngebäude - regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen
- ▶ **15.4.2016** - die **Ö-Norm 1301** - für Nicht-Wohngebäude - regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtungen

Bei diesen Objektsicherheitsprüfungen sind sowohl die Prüfroutinen als auch die in den Normen vorgegebenen Objektsicherheits-Checklisten spezifisch, sowohl auf Wohn- als auch auf Nicht-Wohngebäude mit ihren Gesamtanlagen, stets individuell anzupassen und zu aktualisieren. Hervorzuheben ist besonders, dass diese **Prüfungen** - vor allem der Tragfähigkeit - bestehender Hochbauten, eine sehr **verantwortungsvolle Aufgabe** ist und vielfach Kenntnisse verlangt die weit über die bei Planung und Ausführung von Neubauten erforderlichen Kenntnisse hinausgehen (z. B. Wissen über Bauweisen bzw. alte Baustoffe). Daher sollten zu solchen Überprüfung nur **ausgebildete und fachkundige Personen** herangezogen werden. Diese Personen dürfen aber nicht nur mit den **Überprüfungsroutinen** allein vertraut sein, sondern müssen in diesem Zusammenhang auch die damit eng verbundenen einschlägigen **Nebengesetzen** fundiert **beherrschen**.

Dies vor allem wegen der **Verantwortung und Haftung** des **Liegenschafts- bzw. Objekteigentümers** oder dessen **Vertreter** (Hausverwalter, FM-Manager u.a.) und in diesem Zusammenhang mit einem immer strenger werdenden **Schadenersatzrechts**. Der Haftungsmaßstab ist dabei grundsätzlich der **Stand der Technik**, der oft deutlich über den konsensgemäßen Zustand des Gebäudes hinausgeht und daher auch **Obliegenheiten zur Nachrüstung** der Gebäude bedingt. Der Bogen der **Verantwortlichkeit** spannt sich von vertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten (wie etwa Gehsteigreinhaltepflicht nach der StVO) bis hin zu deliktischen Haftungstatbeständen (wie etwa der Bauwerkshaftung nach § 1319 ABGB) und allgemeinen **Verkehrssicherungspflichten**.

### TEILNEHMERKREIS:

Baumeister, Architekten, Planer, Techniker, Ingenieurbüros, Zivilingenieure, Konsulenten, Immobiliensachverständige, Immobilienverwalter, Immobilieninvestoren, Immobilienbesitzer, Facility Manager, Hausbetreuer, für Objektsicherheit verantwortliche Personen, Brandschutzbeauftragte, Sicherheitsfachkräfte, Bauträger, Rechtsanwälte, Hauseigentümer, Wohnungseigentümer, Hausverwalter, alle Personen mit Liegenschaftsbesitz

### ZIEL:

Sie erwerben und lernen praxisorientiert

- ▶ Prüfung von Objekten im Rahmen von Sichtkontrollen
- ▶ Kontrollpflichten auf Basis relevanter Normen und Gesetzen
- ▶ Zusammenhänge mit dem Baurecht
- ▶ Zusammenhänge mit diversen Nebengesetzen
- ▶ Informationen zum letzten Stand der Technik
- ▶ Beurteilen von Gefahrenquellen
- ▶ Beurteilung von Haftungssituationen
- ▶ Umgang mit Objektsicherheitsprüfung und Prüfroutinen
- ▶ Praktisches Abschätzen von Gebäudenachrüstungen
- ▶ Erstellung von Feststellungsbefunden - Gutachten

### VORTRAGENDER:

Doz. Bmstr. Ing. Karl Poschalko

Seit 40 Jahren selbstständig, hauptsächlich im Bereich Planung und Baumanagement im nationalen und internationalen Bereich tätig.

Schwerpunkte:

- ▶ Althausanierungen
- ▶ Dachgeschoßausbau
- ▶ Einfamilienhäuser im Luxusbereich
- ▶ Wohnhausbau
- ▶ Gastronomie und Beherbergung
- ▶ Industriebau
- ▶ Innenausbau und Design
- ▶ Bauschäden
- ▶ Parifizierungen
- ▶ Betriebsanlagen

Spezialisiert auf Bereiche:

- ▶ Bauphysik
- ▶ Energieausweise
- ▶ OIB Richtlinien im Baurecht und Umsetzung in der Praxis
- ▶ Verkehrssicherungspflichten und Ö-NORM 1300 und 1301
- ▶ diverse Softwareentwicklungen
- ▶ Gutachten über Bauschäden, etc.

## INHALT:

### Tag 1-3:

#### Einführung in die Objektsicherheitsprüfung

- ▶ Was muss man bei den Prüfungen beachten
- ▶ Warum sind diese Prüfungen erforderlich
- ▶ Zusammenhänge
- ▶ Umgang in der Praxis

#### Grundlagen der zivilrechtlichen Haftung

- ▶ Wer haftet?
- ▶ Schadenersatz
- ▶ Haftungsmaßstab bei Unfällen und Schäden

#### Vertragliche Haftung

- ▶ Schutz- und Sorgfaltspflichten
- ▶ vertragliche Verkehrssicherungspflichten
- ▶ Ausdehnung der Vertragshaftung

#### Deliktische Haftung

- ▶ Schutzgesetzverletzung
- ▶ Wohnungsinhaberhaftung
- ▶ Bauwerkshaftung
- ▶ Wegehalterhaftung
- ▶ Allgemeine Verkehrssicherungspflichten
- ▶ Besorgungsgehilfenhaftung

#### Auszug aus relevanten Gesetzesgrundlagen

- ▶ div. BGBl.
- ▶ ABGB

#### Weitere Auszüge aus relevanten Gesetzen und Verordnungen

- ▶ Trinkwasserverordnung
- ▶ Luftreinhaltegesetz
- ▶ Ölfeuerungsgesetz
- ▶ Kanalräumungsgesetz
- ▶ Gassicherheitsgesetz
- ▶ Elektrotechnikverordnung

#### Aktuelle Judikaturübersicht

- ▶ OGH Entscheidungen
- ▶ VGH Entscheidungen

#### Stand der Technik

#### Auszug aus den relevanten Normen (ÖNORMEN)

#### Auszug aus den Technischen Richtlinien vorbeugender Brandschutz

- ▶ TRVB 110 B
- ▶ TRVB 128 S
- ▶ TRVB O 120
- ▶ Weitere einschlägige TRVB's

#### Bauordnung

- ▶ Diverse Landesbauordnungen und Landesgesetze idgF

#### OIB Richtlinien

jeweils in der gültigen Fassung der einzelnen Bundesländer und der dazugehörigen Landesverordnungen.

- ▶ OIB Richtlinie – Begriffsbestimmungen
- ▶ OIB Richtlinie – Normen und Regelwerke
- ▶ OIB Richtlinie 1 – Mechanische Festigkeit und Standsicherheit
- ▶ OIB Richtlinie 2 – Brandschutz
- ▶ OIB Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit u. Umweltschutz
- ▶ OIB Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit u. Barrierefreiheit
- ▶ OIB Richtlinie 5 – Schallschutz
- ▶ OIB Richtlinie 6 – Energieeinsparung u. Wärmeschutz

#### Baukoordinationsgesetz

- ▶ Spätere Arbeiten
- ▶ Anschlaghaken
- ▶ Sicherungssysteme

#### Praktische Umsetzung der Überprüfung

- ▶ Grundlagen der Gutachtenerstellung
- ▶ Prüfung des konsensmäßigen Zustandes
- ▶ Überprüfung des Sollzustandes
- ▶ Erstellen eines Feststellungsbefundes – Gutachten
- ▶ Spezifische Anpassung der Prüfroutinen lt. Önorm B1300 und B1301 an das Prüfobjekt
- ▶ Dokumentation und Beilagensammlung
- ▶ Zusammenführung aus anderen Dokumentationen (Bauwerksbuch, Sammlung für spätere Arbeiten lt. BauKg)
- ▶ Beurteilung der Nachrüst- und Verbesserungsarbeiten
- ▶ Warn- und Hinweispflicht aus der Prüfung und Befundung
- ▶ Beratung des Eigentümers

## INHALT:

### Tag 4:

#### Haustechnik 1 - Sanitärinstallationen

- ▶ Technische Erfordernisse und Anforderungen

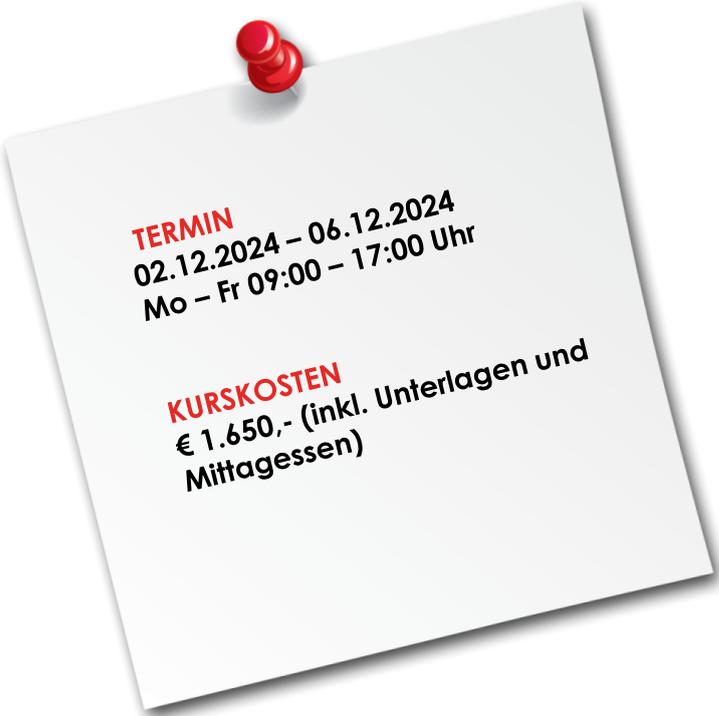
#### Haustechnik 2 – Elektroinstallationen

- ▶ Technische Erfordernisse und Anforderungen

#### Praktische Objektbegehung - Schulung

#### Prüfung der Objekte oder Gebäude nach

- ▶ Technischer Objektsicherheit
  - ▶ Gefahrenvermeidung und Brandschutz
  - ▶ Gesundheits- und Umweltschutz
  - ▶ Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren
  - ▶ Verkehrssicherheit
  - ▶ Gesetzeskonformität
  - ▶ Letztem Stand der Technik
- 
- ▶ Überprüfung der konsensgemäßen Ausführung
  - ▶ Überprüfe des Objekt- oder Gebäudezustandes
  - ▶ Gebäudecheck



**TERMIN**

02.12.2024 – 06.12.2024  
Mo – Fr 09:00 – 17:00 Uhr

**KURSKOSTEN**

€ 1.650,- (inkl. Unterlagen und  
Mittagessen)



**BAUakademie Lehrbauhof  
Salzburg**  
Moosstraße 197  
5020 Salzburg

+43 662 830 200-0  
office@sbg.bauakademie.at  
www.sbg.bauakademie.at

# ANMELDUNG

JA, Ich melde mich für das Seminar:  
„Qualifizierter und zertifizierter Gutachter für Gebäudesicherheit“  
an.

**Kursnummer:** 60659014

**Termin:** 02.12.2024-06.12.2024  
Mo – Fr 09:00 – 17:00 Uhr

**Kosten:** € 1.650,- (inkl. Unterlagen und Mittagessen)

**Kursort:** BAUakademie Lehrbauhof Salzburg

### Zahlungs-/Stornobedingungen:

Die Teilnahmegebühr ist vor Veranstaltungsbeginn unter Angabe der „Kundendaten“ (Buchungsnummer) zu überweisen. Bei Telebanking geben Sie bitte im Feld „Verwendungszweck“ und im Feld „Kundendaten“ die Buchungsnummer ein. Die Teilnahmegebühren sind im Sinne des UStG.1994 MwSt.-frei. Nach der Anmeldung ist ein Rücktritt (Storno) ausschließlich schriftlich (per Mail oder Fax) möglich. Folgende Stornogebühren werden verrechnet: Storno bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn: kostenlos. Storno 13 bis 1 Tag vor Veranstaltungsbeginn: 50% der Teilnahmegebühr. Storno ab Veranstaltungsbeginn: 100% der Teilnahmegebühr. Bei Nominierung eines Ersatzteilnehmers wird keine Stornogebühr verrechnet. Eine Nichteinzahlung der Kursgebühr gilt NICHT als Abmeldung. Mit der Anmeldung erkennt der Teilnehmer die angegebenen Zahlungsbedingungen vollinhaltlich an.

RECHNUNG SENDEN AN:

PRIVATADRESSE

FIRMENADRESSE

VOR/ZUNAME \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_ PLZ/Wohnort \_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_ Telefon \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

Kontaktperson \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_ PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_ Telefon \_\_\_\_\_