

Der Begriff  
„Sicherheit“ in  
Wohn- und  
Gewerbeobjekten

Michael Skala; 2022

*Valorous*

GROUP

*Valorous*

IMMOBILIEN

# Sicherheit

Was bedeutet der Begriff Sicherheit?

Zustand des Sicherseins,  
Geschütztseins vor Gefahr oder Schaden;  
höchstmögliches Freisein von Gefährdungen.  
(Zitat: Duden)

# Sicherheit

„Liegenschaftseigentümer oder Eigentümergemeinschaften haben im besonderen Ausmaß dafür Sorge zu tragen, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht.“

„Die regelmäßige fachmännische Kontrolle des Hauses auf Schäden und Gefahrenquellen kann Gefährdungsbereiche von Bauteilen oder Ausstattungen aufzeigen und dazu beitragen, Haftungen zu minimieren oder zu vermeiden.“

Zitat: TÜV Austria; <https://www.tuv.at/oenorm-b1300/>

## „Erhaltung“ nach §3 MRG

Der „Vermieter“ hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten dafür Sorge zu tragen, 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.

# Regelmäßige Kontrollen

Ein Auszug:

## **ÖNORM B 1300, 1301**

Feststellung von technischen Mängeln im Zuge einer Sichtkontrolle bei der Begehung eines Gebäudes.

z.B Handläufe sicher montiert, Beleuchtung

## **F 1053**

Prüfung, Instandhaltung und Instandsetzung von tragbaren Feuerlöschern

## **Brandschutztüren und -abschlüsse**

Sind in regelmäßigen Abständen zu prüfen.

Ungehinderter Zugang

Freihaltung des Schwenk- und Schließbereiches

Nicht verkeilt oder verboten offengehalten

# Liegenschaften in der Verwaltung

Drei Grundsätze:

- Sparsamkeit
- Zweckmäßigkeit
- Wirtschaftlichkeit

Unter Beachtung der Entwicklung/Weiterentwicklung der bautechnischen Ausführung, Einsatz neuer Materialien, neue technische Maßnahmen ( z.B Heiztechnik, Photovoltaik, Rettungstechnik, Zutrittskontrollen... ), aber auch unter **Berücksichtigung der Wohnkultur einer Gesellschaft.**

Liegenschaften  
in der  
Verwaltung

Zweckmäßigkeit:



Liegenschaften  
in der  
Verwaltung

Wirtschaftlich?



Foto: Quelle Assa Abloy

# Liegenschaften in der Verwaltung

Die Erhaltung umfasst im wesentlichen:

Die Behebung von ernsten Schäden in allgemeinen Teilen  
des Hauses  
Gefährdung der Bausubstanz  
Behebung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen ( z.B Schneeräumung, Einsturzgefahr, ... )

§3 MRG sagt im wesentlichen aus, dass ein ordnungsgemäßer Zustand wiederherzustellen ist und bestehende Mängel zu beseitigen sind.

# Sicherheit in Objekten

## **Praxisbeispiele: Die häufigsten Themen der Bewohner**

Eingangsbereich – Eingangstor – elektr. Türöffner

Türschließer, Türen – regelmäßige Wartung

Schließanlagen – Welche Schlüssel sind im Umlauf ?

Einbruch, Vandalismus, Betreten unbefugter Personen

Schnee, Eis, regelmäßige Räumung

Wasserhärte – Wartung Entkalkungsanlagen

Beleuchtung

# Sichtweisen Trend

## **Generell Trend zu mehr Sicherheit!**

Verständnis zum Thema unterschiedlich. WEG und Gewerbe

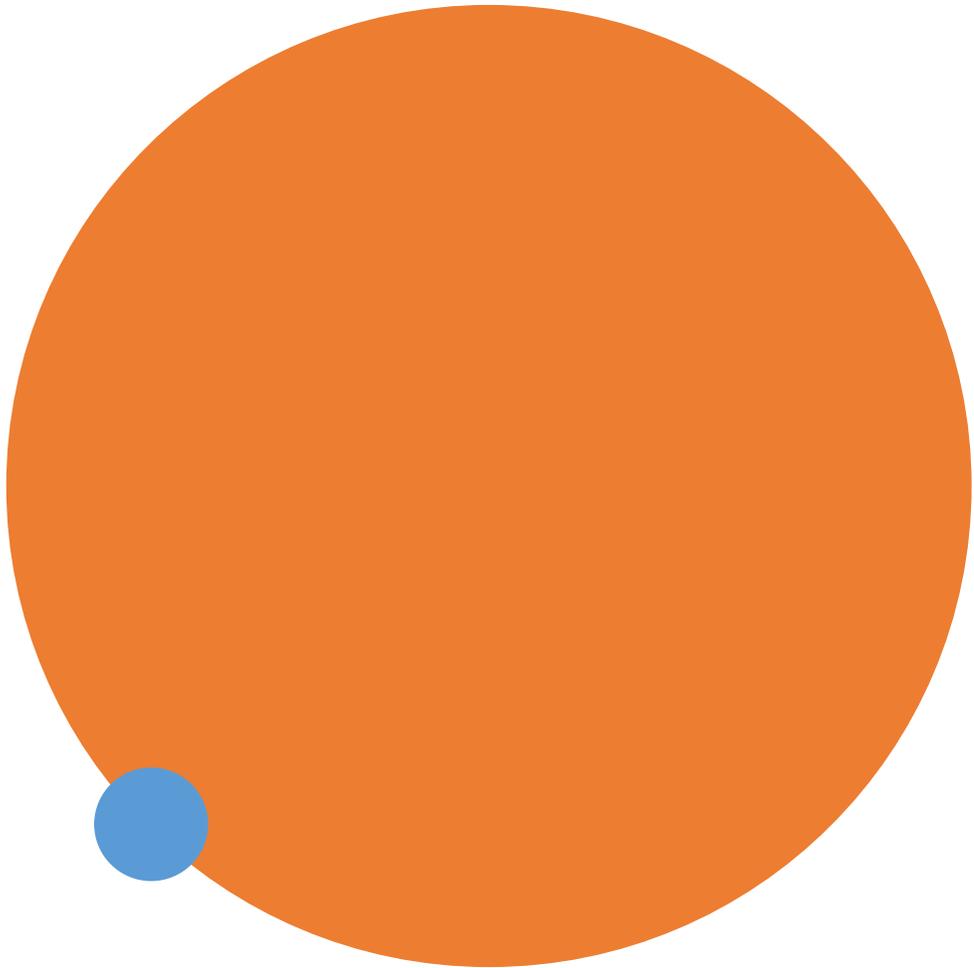
Gewerbe - Zutrittskontrollen

Eigentümergeinschaften/Wohnungseigentümern – die allgemeinen Themen der Sicherheit beherrschen den Alltag  
( Anlassfall )

# Sichtweisen Trend

## Der Trend wird unterstützt und geprägt durch

- Städtewachstum
- Freiräume zur Erholung werden kleiner
- Verdichtung
- Zuzug unterschiedlicher Kulturen, Religionen, soziale gesellschaftliche Schichten
- Objektlagen
- Agglomeration, Stadt Umland Gemeinden nehmen eine immer größere Rolle ein



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**