

INHALT

Buch Seite

004 Vorwort

Die Normen

013 ÖNORM A 4000:2008 04 01

Abrechnung von Bewirtschaftungskosten von Gebäuden mit Miet- und Eigentumsobjekten

051 ÖNORM A 6241-1:2015 07 01

Digitale Bauwerksdokumentation – Teil 1: CAD-Datenstrukturen und Building Information Modeling (BIM) – Level 2

099 ÖNORM A 6241-2:2015 07 01

Digitale Bauwerksdokumentation – Teil 2: Building Information Modeling (BIM) – Level 3-iBIM

139 ÖNORM A 7010-1:2012 10 01

Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen – Teil 1: Informationsrelevante Datengruppen

167 ÖNORM A 7010-2:2014 11 01

Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen – Teil 2: Datenhaltungsordnung für Bau und Bewirtschaftung von Objekten

185 ÖNORM A 7010-3:2016 08 15

Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen – Teil 3: Strukturen der Objektnutzungen

199 ÖNORM A 7010-4:2016 11 01

Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen – Teil 4 : Strategisches Objektmanagement

223 ÖNORM A 7010-5:2014 04 01

Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen – Teil 5: Objektbuch zur nutzungs- und betriebsorientierten Informationsweitergabe

- 243** **ÖNORM B 1300:2018 02 01**
Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige
Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien
Begutachtungen – Grundlagen und Checklisten
- 271** **ÖNORM B 1301:2016 04 15**
Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude – Regelmäßige
Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtungen –
Grundlagen und Checklisten
- 289** **ÖNORM B 1600:2017 04 01**
Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen
- 341** **ÖNORM B 2501:2016 08 01**
Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Planung,
Ausführung und Prüfung – Ergänzende Richtlinien zu ÖNORM EN 12056
und ÖNORM EN 752
- 403** **ÖNORM EN 13724:2016 03 01**
Postalische Dienstleistungen – Einwurföffnungen von Hausbriefkästen –
Anforderungen und Prüfungen
- 435** **ÖNORM EN 16775:2016 01 15**
Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an
Sachverständigenleistungen

Vorwort

VORWORT

Immobilienbewirtschaftungsvorgänge sind aus ihrem unmittelbaren Umfeld mit zahlreichen unterschiedlichen Beurteilungskriterien befasst. Wesentliche Kriterien sind dabei einerseits in den Anforderungen an den Bewirtschafter, die Zielvorstellungen des Liegenschaftseigentümers im Sinne eines subjektiven Kundenwunsches zu erfüllen, begründet und andererseits in der Herausforderung gelegen, objektiv festgelegte Rahmenbedingungen zu erfüllen. Beide Kriterien sind entscheidend für die Beurteilung eines Bewirtschaftungsprozesses im Sinne der Erfüllung eines optimalen Nutzens.

Von entscheidender Bedeutung bei dieser Tätigkeit ist die Erkenntnis, bereits im Zeitpunkt der Entscheidungsfindung die künftigen Auswirkungen innerhalb des Bewirtschaftungsprozesses weitgehendst erkennen und antizipieren zu können. Aus diesem Gedankenansatz heraus entsteht das Bedürfnis des Handlungsumfeldes, einen weitgehend reibungslosen und konfliktfreien Verlauf der Bewirtschaftungsprozesse sicherstellen zu können und daher auch der Wunsch der handelnden Akteure, aber auch der Kunden, nach transparenter Regelungsqualität. Die Antwort darauf liegt in einer qualitätsbewussten Standardisierung von Bewirtschaftungsabläufen.

Im Spannungsverhältnis zwischen technischen und wirtschaftlichen Fortschritt sind die gesetzlichen Regelungen alleine nicht umfassend in der Lage, diesem Anspruch gerecht zu werden. Das Handeln im Umfeld von Interpretationsmöglichkeiten festgelegter Gesetzesbegrifflichkeiten sollte durch Hilfestellungen von Normen für die rechtskonforme Umsetzung ergänzt werden. ÖNORMEN bieten daher die Möglichkeit, konkrete organisatorische Abläufe, technische Erfordernisse und dazu erforderliche Kontroll- und Überprüfungsroutrinen möglichst praxisorientiert darzulegen. Die Struktur des Normenschaffens, die Freiwilligkeit der Mitwirkung von Experten am Entstehungsprozess einer Norm und die dynamische Auseinandersetzung auch mit bereits bestehenden ÖNORMEN bietet die Grundlage für eine praxisorientierte Normenqualität. Die Freiwilligkeit setzt sich auch im Anwendungs- bzw. Umsetzungsbereich grundsätzlich als Handlungsmaßstab fort, wengleich im Fall gerichtlicher Auseinandersetzungen, auch ohne direkten Verweischarakter durch eine gesetzliche Norm, eine entsprechende Handlungspflicht im Sinne der Normenqualität zum Ausdruck gebracht bzw. eingefordert wird.

Für die Aufgabenbereiche der Immobilienbewirtschaftung spannt sich das Normenspektrum, beginnend von den Abrechnungsnormen über die zum klassischen Bereich technischer Normen gehörenden Regelungen hin zu den Festlegungen von Kontroll- und Prüfroutinen im Bereich Gefahrenprävention. Soweit aus meiner Sicht aus der Praxis bereits bestätigt, den Anforderungen der Abrechnungsnorm ÖNORM A 4000:2008 04 01 „Abrechnung von Bewirtschaftungskosten von Gebäuden mit Miet- und Eigentumsobjekten“ bereits eine Anwendungsroutine der handelnden Bewirtschafter festzustellen ist, so ist der Umsetzung der technischen Normen und vor allem der Normen für Organisations- und Kontrollmaßstäben noch eine Herausforderung für die Bewirtschafter zu erkennen. Diese besteht darin, den eingangs skizzierten Bogen subjektiver Kundenwünsche versus objektiv erforderlicher Rahmenbedingungen in Entscheidungsprozessen entsprechende Transparenz zu geben und auch die Akzeptanz beim normverantwortlichen Liegenschaftseigentümer herzustellen.

Ein wichtiger Aspekt für die Anwendbarkeit von Normen und Standards generell ist die Verankerung gleicher Begrifflichkeiten innerhalb der Aufgabenbereiche. Die Reihe ÖNORM A 7010 „Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen“ bietet dafür in 5 Teilen (Teil 1: Informationsrelevante Datengruppen, Teil 2: Datenhaltungsordnung für Bau und Bewirtschaftung von Objekten, Teil 3: Strukturen der Objektnutzungen, Teil 4: Strategisches Objektmanagement und Teil 5: Objektbuch zur nutzungs- und betriebsorientierten Informationsweitergabe) eine entsprechende Grundlage, um auch berufsübergreifend innerhalb des Gesamtprozesses Einheitlichkeit zu schaffen.

Auch aus dem europäischen Kontext heraus nehmen Standards Einfluss auf die innerstaatlichen Bewirtschaftungsprozesse. Das Beispiel der ÖNORM EN 13724:2016 03 01 „Postalische Dienstleistungen – Einwurföffnungen von Hausbriefkästen – Anforderungen und Prüfungen“ hat das bis dato geltende System maßgeblich verändert und ist als standardisiert umgesetzt zu betrachten. Auch die mit 15.1.2016 veröffentlichte ÖNORM EN 16775 „Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen“ hat einen Beitrag zur Vergleichbarkeit der Dienstleistungen innerhalb der EU geliefert und diese Regelung stellt die Basis, vor allem international tätiger Immobilienbewirtschafter, dar.

Die innerhalb der Branche viel diskutierte ÖNORM B 1300 „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen – Grundlagen und Checklisten“ liegt nun in neuer Ausgabe 2018 02 01 vor; gemeinsam mit der im April 2016 erschienenen ÖNORM B 1301 „Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkont-

VORWORT

rollen und Begutachtungen – Grundlagen und Checklisten“ bildet sie einen wesentlichen Beitrag dieser neuen Grundlagen-Normensammlung für die Immobilienwirtschaft. Diese beiden Regelwerke enthalten seit der Entstehung im Jahr 2012 Vorschläge und Richtlinien für regelmäßige Prüfroutinen, zur Vermeidung potenzieller, von Gebäuden ausgehenden Gefahren und Schäden. Vor allem die ÖNORM B 1300 stellt für die Immobilienwirtschaft eine große Herausforderung dar, da sie insbesondere im Bereich der Althäuser, die generell dem Qualitätsanspruch „Stand der Technik“ schwierig, oftmals unter großem Aufwand und auch teils nicht vollumfassend entsprechen können, bei den Prüfroutinen zumindest bei Baugebrechen sicherheitsrelevante Änderungen abverlangen. Den Immobilienbewirtschaftern wird ein großes Maß an Sorgsamkeit zuteil, im bestehenden Spannungsfeld von technischen Möglichkeiten gleichzeitig auch die Objektgegebenheiten im Auge zu behalten. Durch die Neugestaltung der ÖNORM B 1300:2018 02 01 wurden vor allem im Bereich des normierten Sollzustandes, aber auch bei der Definition der Kontrollintervalle Adaptierungen im Vergleich zur Ausgabe 2012 07 15 vorgenommen, die auf die bestehenden Gegebenheiten eines Altgebäudes konkreter Bezug nehmen.

Mit der ÖNORM A 6241-1:2015 07 01 „Digitale Bauwerksdokumentation – Teil 1: CAD-Datenstrukturen und Building Information Modeling (BIM) – Level 2“ und auch der ÖNORM A 6241-2:2015 07 01 „Digitale Bauwerksdokumentation – Teil 2: Building Information Modeling (BIM) – Level 3-iBIM“ wird deutlich, dass bereits jetzt für die Zukunft der Einsatz von standardisierten Technologien zur digitalen Aufzeichnung von Bauwerken im Neubau für eine übergreifende Zusammenarbeit der im Bewirtschaftungsprozess handelnden Akteure zur Verfügung steht. Als zukunftsorientiert und längst in der Immobilienprojektentwicklung fixer Bestandteil sind auch die beiden Normen ÖNORM B 1600:2017 04 01 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen“ und ÖNORM B 2501:2016 08 01 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Planung, Ausführung und Prüfung – Ergänzende Richtlinien zu ÖNORM EN 12056 und ÖNORM EN 752“ zu beschreiben.

In meiner Funktion als Standesvertreter der Immobilientreuhänder in Wien ist es mir ein großes Anliegen, den Berufsverantwortlichen in der Immobilienwirtschaft in Wien und in Österreich die Möglichkeit zu geben, umfassende Information und dadurch auch Orientierung im Dschungel unterschiedlicher Verhaltensmaßstäbe zu finden. Dieses Anliegen ist aus meiner Sicht deshalb so wichtig, weil der klassische Immobilientreuhänder in seiner Vertretungsfunktion für die Liegenschaftseigentümer (Hauseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften) auch als Sachverständiger eine Beratungs- und Handlungsqualität erbringen muss, die dem Anspruch umfassend gerecht wird. Das Angebot, die für den Bereich der Immobilienbewirtschaftung maßgeblichen Normen als Gesamtwerk in einem Band zur Verfügung zu stellen, unterstützt

dieses Anliegen. In diesem Sinne leistet die neu konzipierte „Normensammlung Immobilienverwaltung“ einen konstruktiven Beitrag dazu, mögliche Compliance-Fallen möglichst auszuschließen; zudem ist sie ein unverzichtbares Grundlagen-Nachschlagewerk für die Berufsgruppe der Immobilientreuhänder.

Wien, April 2018

Mag. Karl Wiesflecker

Stellv. FGO
der Fachgruppe Wien des Fachverbands
der Immobilien- und Vermögenstreuhänder