



---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b> .....	13
1.1	Verkehrssicherungspflichten des Immobilienbetreibers .....	13
1.1.1	Gesetzliche Grundlagen .....	13
1.1.2	Rechtliche Grundlagen der Verkehrssicherungspflichten in Leiturteilen 19	
1.1.3	Anerkannte Regeln der Technik .....	24
1.1.4	Hilfsmittel zur Dokumentation – Checklisten .....	27
1.1.5	Exkurs: Normative Regelungen zu regelmäßigen Sicherheits- begehungen in Österreich – ÖNORM B 1300 Wohngebäude und ÖNORM B 1301 Nichtwohngebäude .....	29
1.1.6	Einordnung der Verkehrssicherungspflichten in die Betreiber- pflichten .....	33
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Betreiberverantwortung nach VDI 3810</b> .....	35
2.1	Wahrnehmungsebene .....	35
2.2	Erfüllungsebene .....	36
2.3	Nachweisebene .....	37
<b>3</b>	<b>Betriebssicherheitsverordnung</b> .....	39
3.1	Rechtliche Einordnung und Ablauf .....	39
3.2	Gefährdungsbeurteilung .....	43
3.3	Beispiel: Gefährdungsbeurteilung der Aufzugsanlage durch den Vermieter .....	45
3.4	Überwachungsbedürftige Anlagen nach BetrSichV .....	47
3.4.1	Aufzugsanlagen als überwachungsbedürftige Anlage .....	49
3.4.2	Überwachungsbedürftige Anlagen in explosionsgefährdeten Bereichen .....	52
3.4.3	Prüfregelungen für Druckgeräte (Dampfkessel, Druckbehälter, Rohrleitungen unter innerem Überdruck), z. B. Druckanlagen in Heizungsanlagen, Fernwärmeanlagen u. a. ....	54
3.5	Dokumentationspflichten nach der Betriebssicherheitsverordnung .....	59
<b>4</b>	<b>Trinkwasserverordnung</b> .....	61
4.1	Grundlegendes .....	61
4.2	Verkehrssicherungspflichten am Beispiel einer Trinkwasserinstallation ...	61
4.3	Urteile zur Legionellenproblematik .....	63
4.4	Hinweise zur Untersuchungsmethodik .....	64
4.5	Dokumentationspflichten .....	66

4.6	Gefährdungsanalyse .....	68
4.6.1	Rechtliche und normative Grundlagen .....	68
4.6.2	Technische Hinweise .....	69
4.7	Typische Gefahrenstellen .....	70
<b>5</b>	<b>Hinweise für die Wohnungswirtschaft</b> .....	<b>83</b>
5.1	Elektroanlagen .....	83
5.2	Wasserführende Installation – Hinweise zur Umsetzung der Trinkwasser- verordnung .....	85
5.3	Freianlagen und Kinderspielplätze .....	88
5.4	Bäume .....	90
<b>6</b>	<b>Hinweise zu öffentlichen Bauten und Bundesbauten</b> .....	<b>91</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise für kommunale Immobilienobjekttypen</b> .....	<b>95</b>
7.1	Grundschule und allgemeinbildende weiterführende Schule .....	100
7.1.1	Checkliste Wärmeversorgung .....	102
7.1.2	Checkliste Elektrotechnik/Regelungstechnik .....	103
7.1.3	Checkliste Brandschutz .....	106
7.1.4	Checkliste Lüftungstechnik – Lüftungsanlagen .....	110
7.1.5	Checkliste für wasserführende Installationen .....	112
7.1.6	Checkliste Sondertechnik – Aufzüge .....	114
7.1.7	Checkliste Fachunterrichtsräume (FUR) .....	114
7.2	Berufsbildende Schule .....	116
7.2.1	Checkliste Lehrküche/Küche .....	118
7.3	Schulsporthallen .....	120
7.3.1	Checkliste Sportstätten – Schulsporthallen .....	120
7.3.2	Checkliste Schulsporthallen .....	122
7.4	Kindertagesstätten .....	124
7.4.1	Checkliste für technische Anlagen .....	124
7.4.2	Checkliste für technische Anlagen/Brandschutz .....	125
7.5	Verwaltungsgebäude/Arbeitsstätten/Bürobauten .....	126
7.5.1	Checkliste für technische Anlagen .....	126
7.6	Versammlungsstätten/Aula .....	129
7.6.1	Checkliste Schulaula/Bühne .....	129
7.7	Gemeinschaftshäuser/Jugendzentren .....	130
7.7.1	Checkliste für technische Anlagen .....	131
<b>8</b>	<b>Hinweise zu gewerblichen Bauten</b> .....	<b>133</b>
8.1	Verkaufsstätten .....	133
8.2	Hinweise zur Organisation der Betreiberpflichten in Aktiengesellschaften und GmbHs .....	138

<b>9</b>	<b>Allgemeine Hinweise zur Durchführung von Sicherheitsbegehungen</b>	<b>141</b>
<b>10</b>	<b>Sicherheitsbegehungen von Gebäuden: außen</b>	<b>145</b>
10.1	Bereich Dach	145
10.1.1	Elemente/Gefahrstellen	145
10.1.2	Prüfungen/Kontrollen bei einem Steildach	145
10.1.3	Prüfungen/Kontrollen bei einem Flachdach	147
10.1.4	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	147
10.2	Holzkonstruktionen	149
10.2.1	Elemente/Gefahrstellen	149
10.2.2	Prüfungen/Kontrollen	150
10.2.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	150
10.3	Kamine	150
10.3.1	Elemente/Gefahrstellen	150
10.3.2	Prüfungen/Kontrollen	151
10.3.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	151
10.4	Vordächer/Dachbegrünung	152
10.4.1	Elemente/Gefahrstellen	152
10.4.2	Prüfungen/Kontrollen	152
10.4.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	153
10.5	<b>Blitzschutz</b>	<b>153</b>
10.5.1	Elemente/Gefahrstellen	153
10.5.2	Prüfungen/Kontrollen	154
10.5.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	154
10.6	Treppengeländer	154
10.6.1	Elemente/Gefahrstellen	154
10.6.2	Prüfungen/Kontrollen	155
10.6.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	155
10.7	Kellerabgänge	156
10.7.1	Elemente/Gefahrstellen	156
10.7.2	Prüfungen/Kontrollen	156
10.7.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	157
10.8	Kellerlichtschächte	157
10.8.1	Elemente/Gefahrstellen	157
10.8.2	Prüfungen/Kontrollen	157
10.8.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	158
10.9	Fassaden	158
10.9.1	Elemente/Gefahrstellen	158
10.9.2	Prüfungen/Kontrollen	159
10.9.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	161

10.10	Balkone .....	163
	10.10.1 Elemente/Gefahrstellen .....	163
	10.10.2 Prüfungen/Kontrollen .....	164
	10.10.3 Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	164
10.11	Brandschutz .....	164
	10.11.1 Elemente/Gefahrstellen .....	164
	10.11.2 Prüfungen/Kontrollen .....	165
	10.11.3 Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	166
10.12	Thermische Solaranlagen .....	167
	10.12.1 Elemente/Gefahrstellen .....	167
	10.12.2 Prüfungen/Kontrollen .....	167
	10.12.3 Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	168
10.13	Fotovoltaik/Solaranlagen .....	168
	10.13.1 Elemente/Gefahrstellen .....	168
	10.13.2 Prüfungen/Kontrollen .....	169
	10.13.3 Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	169
10.14	Sonstiges .....	170
	10.14.1 Elemente/Gefahrstellen .....	170
	10.14.2 Prüfungen/Kontrollen .....	171
	10.14.3 Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	171
<b>11</b>	<b>Sicherheitsbegehungen von Gebäuden: innen und Technik .....</b>	<b>173</b>
11.1	Bereich Holzkonstruktionen .....	173
	11.1.1 Elemente/Gefahrstellen .....	173
	11.1.2 Prüfungen/Kontrollen .....	174
	11.1.3 Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	174
11.2	Kamine .....	175
	11.2.1 Elemente/Gefahrstellen .....	175
	11.2.2 Prüfungen/Kontrollen .....	175
	11.2.3 Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	176
11.3	Blitzschutz .....	176
	11.3.1 Elemente/Gefahrstellen .....	176
	11.3.2 Prüfungen/Kontrollen .....	177
	11.3.3 Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	177
11.4	Treppen .....	177
	11.4.1 Elemente/Gefahrstellen .....	177
	11.4.2 Prüfungen/Kontrollen .....	178
	11.4.3 Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	178
11.5	Treppenaufgänge .....	179
	11.5.1 Elemente/Gefahrstellen .....	179
	11.5.2 Prüfungen/Kontrollen .....	180
	11.5.3 Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	180

11.6	Kellerabgänge .....	180
11.6.1	Elemente/Gefahrstellen .....	180
11.6.2	Prüfungen/Kontrollen .....	181
11.6.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	181
11.7	Bodenbeläge .....	182
11.7.1	Elemente/Gefahrstellen .....	182
11.7.2	Prüfungen/Kontrollen .....	182
11.7.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	183
11.8	Gasinnenleitungen .....	183
11.8.1	Elemente/Gefahrstellen .....	183
11.8.2	Prüfungen/Kontrollen .....	184
11.8.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	184
11.9	Elektrische Installationen .....	186
11.9.1	Elemente/Gefahrstellen .....	186
11.9.2	Prüfungen/Kontrollen .....	187
11.9.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	188
11.10	Wasserführende Installationen .....	189
11.10.1	Elemente/Gefahrstellen .....	189
11.10.2	Prüfungen/Kontrollen .....	189
11.10.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	192
11.11	Motorbetriebene Anlagen .....	193
11.11.1	Elemente/Gefahrstellen .....	193
11.11.2	Prüfungen/Kontrollen .....	194
11.11.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	194
11.12	<b>Brandschutz</b> .....	194
11.12.1	Elemente/Gefahrstellen .....	194
11.12.2	Prüfungen/Kontrollen .....	195
11.12.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	197
11.13	Rauchwarnmelder in der Wohnung .....	198
11.13.1	Elemente/Gefahrstellen .....	198
11.13.2	Prüfung/Kontrollen .....	199
11.13.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	199
11.14	Sonstige Gefahrstellen: Glastüren .....	203
11.14.1	Prüfungen/Kontrollen .....	203
11.14.2	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	204
11.15	Checkliste: Begehung des Gebäudes von innen .....	205
<b>12</b>	<b>Sicherheitsbegehungen von Gebäuden: Außenanlagen</b> .....	207
12.1	Straßenbereich .....	207
12.1.1	Elemente/Gefahrstellen .....	211
12.1.2	Prüfungen/Kontrollen .....	212
12.1.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	214

12.2	Wegebereich .....	214
12.2.1	Elemente/Gefahrstellen .....	214
12.2.2	Prüfungen/Kontrollen .....	215
12.2.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	215
12.3	Hofbereich .....	215
12.3.1	Elemente/Gefahrstellen .....	215
12.3.2	Prüfungen/Kontrollen .....	216
12.3.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	216
12.4	Müllstandplatz .....	217
12.4.1	Elemente/Gefahrstellen .....	217
12.4.2	Prüfungen/Kontrollen .....	217
12.4.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	218
12.5	Objekte in Außenanlagen – Wäschetrockenanlage/Bänke .....	218
12.5.1	Elemente/Gefahrstellen .....	218
12.5.2	Prüfungen/Kontrollen .....	219
12.5.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	219
12.6	Garagen/Tiefgarage .....	220
12.6.1	Elemente/Gefahrstellen .....	220
12.6.2	Prüfungen/Kontrollen .....	221
12.6.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	222
12.7	Pkw-Stellplätze .....	222
12.7.1	Elemente/Gefahrstellen .....	222
12.7.2	Prüfungen/Kontrollen .....	223
12.7.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	224
12.8	Rettungswege/Fluchtwege .....	224
12.8.1	Elemente/Gefahrstellen .....	224
12.8.2	Prüfungen/Kontrollen .....	225
12.8.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	225
12.9	Außenbeleuchtung .....	226
12.9.1	Elemente/Gefahrstellen .....	226
12.9.2	Prüfungen/Kontrollen .....	226
12.9.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	226
12.10	Spielplätze .....	227
12.10.1	Elemente/Gefahrstellen .....	227
12.10.2	Prüfungen/Kontrollen .....	228
12.10.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	229
12.10.4	Gefährdungspotenzial .....	230
12.11	Mauern .....	232
12.11.1	Elemente/Gefahrstellen .....	232
12.11.2	Prüfungen/Kontrollen .....	232
12.11.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	232

12.12	Zäune/Einfriedungen .....	233
12.12.1	Elemente/Gefahrstellen .....	233
12.12.2	Prüfungen/Kontrollen .....	233
12.12.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	234
12.13	Bäume .....	235
12.13.1	Elemente/Gefahrstellen .....	235
12.13.2	Prüfungen/Kontrollen .....	235
12.13.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien .....	236
12.14	Checkliste: Begehung der Außenanlagen .....	238
<b>13</b>	<b>Sicherheitsbegehung: Standsicherheit</b> .....	<b>239</b>
13.1	ARGEBAU-Hinweise und VDI 6200: Inhalte und Ziele .....	239
13.2	Gefährdungskategorien und Begehungsintervalle nach ARGEBAU .....	242
13.2.1	Gefährdungskategorien .....	242
13.2.2	Begehungsintervalle .....	243
13.3	Prüfung und Kontrolle einzelner Elemente und Gefahrstellen .....	244
13.3.1	Belastungs- und Nutzungsveränderungen .....	244
13.3.2	Bauphysikalische Bedingungen .....	244
13.3.3	Dachabdichtung und Schutzvorrichtung .....	245
13.3.4	Metallkonstruktionen .....	245
13.4	Besondere Hinweise zu Konstruktionen .....	246
13.4.1	Spannbetonbauteile .....	246
13.4.2	Holzkonstruktionen .....	246
13.4.3	Fertigteilkonstruktionen .....	247
13.4.4	Glaskonstruktionen .....	247
13.5	Schneelasten .....	247
13.6	Dokumentation im Bauwerks-/Objekthandbuch .....	248
<b>14</b>	<b>Kosten der Überwachungspflichten in der Wohnungswirtschaft</b> .....	<b>251</b>
14.1	Betriebskostenabrechnung .....	251
14.1.1	Aufstellung der Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV .....	251
14.1.2	Sonstige Betriebskosten .....	252
14.1.3	Gebot der Wirtschaftlichkeit .....	252
14.1.4	Dachrinnenreinigung .....	252
14.1.5	E-Check .....	252
14.1.6	Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen .....	253
14.1.7	Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsleitungen .....	253
14.2	Kosten der Überwachungspflichten .....	254
14.3	Kosten für Sicherheitsbegehungen und Aufwandswerte .....	256



<b>15</b>	<b>Organisation der Betreiberpflichten</b> .....	259
15.1	● Organisationsverpflichtung des Immobilienbetreibers .....	259
15.2	Risikomanagement .....	260
15.3	● Organisationsverschulden .....	264
15.3.1	● Organisationsanweisungen und Kontrolle .....	264
15.3.2	Arbeitschutzrechtliche Präventionsregeln .....	265
15.4	● Organisation der Betreiberpflichten nach GEFMA 190 .....	267
15.5	Aufbau der ● Organisation der Überwachungspflichten in der Wohnungswirtschaft – Beispiele .....	272
<b>16</b>	<b>Organisation der Betreiberverantwortung in der Kommune</b> .....	275
16.1	Aufbauorganisation .....	275
16.2	Ablauforganisation .....	291
16.3	● Organisation der Delegation .....	292
16.4	Personalbemessung .....	294
16.5	Abschätzung der Betreiberkosten .....	297
<b>17</b>	<b>Dokumentation</b> .....	301
17.1	Beispiele und Hilfsmittel zur Dokumentation .....	301
17.2	Auswahl der richtigen Software .....	307
<b>18</b>	<b>Integration der Betreiberpflichten in die Instandhaltung</b> .....	313
18.1	Servicelevel und Verfügbarkeit von Anlagen .....	313
18.2	Weiterentwicklung zum Instandhaltungsmanagement .....	314
	Literaturverzeichnis .....	317
	Abkürzungsverzeichnis .....	319
	Abbildungsverzeichnis .....	323
	Stichwortverzeichnis .....	327