

Das Netzwerk für  
Facility Management in Österreich

2. Auflage

Leitfaden –  
Dokumentation bei Objektübergabe



# Leitfaden – Dokumentation bei Objektübergabe

## Einleitung und Ausgangslage

---

Ein seit vielen Jahren offenes Thema sind die Qualität und der Umfang der übergebenen Daten und Dokumente bei der Baufertigstellung und Objektübergabe.

Hier herrscht sehr oft Unzufriedenheit auf Seiten der Errichter und Bauherrn, aber insbesondere bei Nutzer und Betreiber bzw. Dienstleister. Die Betreiber und Nutzer kritisieren, dass sie bei der Objektübergabe nicht jene Dokumente erhalten, die sie für den Betrieb des Objektes benötigen. Andererseits beklagen sich Planer, Bauausführende bzw. Errichter, dass sie mit großem Aufwand Dokumente erstellen und übergeben, die dann vom Betreiber doch nicht benötigt werden.

Das hatte die FMA im Jahr 2016 veranlasst, diese Problematik im Rahmen einer Task-Force zum Thema „Dokumentation bei Objektübergabe“ aufzuarbeiten.

## Aufgabenstellung und Ziel

---

Das Ziel dieser Task-Force war die Sicherstellung eines Dokumentationsstandards (FMA-Standard) bzw. einer Datenstruktur in der Planung und der Errichtung für den Übergang in die Nutzung.

Das sollte durch die Erstellung eines Leitfadens sowie einer Checkliste mit dem Mehrwert einer ordnungsgemäßen Objektdokumentation mit integrierter Datenübergabe sichergestellt werden.

## Vorgangsweise

---

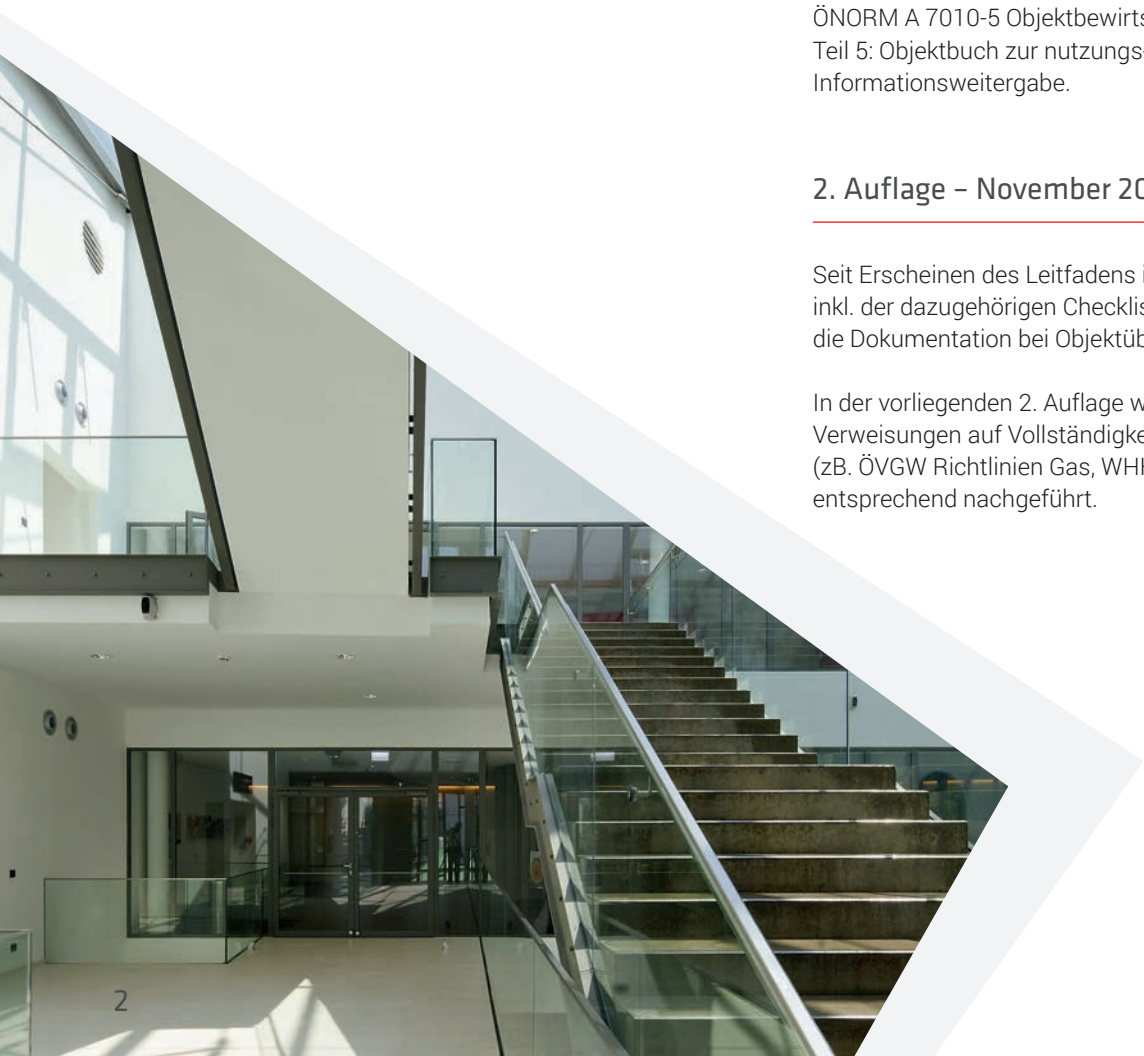
Die Erstellung der Checkliste erfolgte durch Sichtung bestehender Unterlagen und Zusammenführung diverser Checklisten von FM-Dienstleistern sowie den Vorgaben aus der ÖNORM A 7010-5 Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen – Teil 5: Objektbuch zur nutzungs- und betriebsorientierten Informationsweitergabe.

## 2. Auflage – November 2018

---

Seit Erscheinen des Leitfadens im Mai 2016 hat sich dieser inkl. der dazugehörigen Checkliste als wertvolles Werkzeug für die Dokumentation bei Objektübergabe erwiesen.

In der vorliegenden 2. Auflage wurden die Normativen Verweisungen auf Vollständigkeit überarbeitet bzw. angepasst (zB. ÖVGW Richtlinien Gas, WHKG 2015) und die Checkliste entsprechend nachgeführt.



## Bezugsquelle und Kosten

---

Dieser Leitfaden steht digital und in Druckversion kostenfrei zur Verfügung.

Für Mitglieder der Facility Management Austria (FMA) ist auch die dazugehörige Checkliste kostenfrei zu erwerben.

Nicht-Mitglieder können die Checkliste gegen einen Kostenbeitrag von € 50,- zzgl. 10 % Ust. telefonisch oder per E-Mail über die Geschäftsstelle beziehen.

Facility Management Austria (FMA)  
T: +43 1 512 2975, office@fma.or.at  
www.fma.or.at

## Haftungshinweise

---

### **Urheberrecht / Vervielfältigungen:**

© Facility Management Austria (FMA) –  
Task-Force „Dokumentation bei Objektübergabe“,  
Erstauflage Mai 2016, 2. Auflage November 2018

Sämtliche Texte, Bilder, Grafiken sowie das Layout dieses Leitfadens inkl. Checkliste sind urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Verbreitung, Übermittlung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der Facility Management Austria ausdrücklich untersagt und strafbar.

### **Gewährleistungsausschluss:**

Herausgeber, Verfasser und Mitarbeiter erklären, den vorliegenden Leitfaden und die dazugehörige Checkliste mit großer Sorgfalt erstellt zu haben, übernehmen jedoch keine Haftung für Inhalte und die Verwendung dieser. Die Anwendung des Leitfadens und der Checkliste erfolgt insofern in eigener Verantwortung.

**Warnungshinweis: Alle Zellen der Checkliste sind ungeschützt und können durch eigene Angaben absichtlich und auch unabsichtlich verändert werden.**

## Über die Facility Management Austria (FMA)

---

Die 1995 gegründete und unternehmensbezogene Non-Profit-Organisation Facility Management Austria (FMA) versteht sich gemeinsam mit dem Austrian Chapter der IFMA (International Facility Management Association) als das Netzwerk für Facility Management in Österreich.

Das Verbinden von Kompetenzen in Planung, Errichtung und Betrieb von Gebäuden ist eine der wesentlichen Zielsetzungen, mit denen sich das österreichische Netzwerk für Facility Management beschäftigt. Als Kommunikationsforum für eine zukunftsorientierte Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Berufsgruppen und Verbänden sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen vermitteln FMA und IFMA Austria Informationen zu aktuellen Themen, die in marktorientierten Interessengemeinschaften und themenspezifischen Task-Forces mit und für Mitglieder behandelt werden.

Mitglieder der FMA sind namhafte national und international tätige Unternehmen und Organisationen, Verbände und Ausbildungsinstitutionen sowie Personen, die sich in einer FM-Aus- und -Weiterbildung befinden.

Das Netzwerk für Facility Management in Österreich ist DER Ansprechpartner für FM-Fachleute und FM-Nutzer im In- und Ausland sowie Organisator von Veranstaltungen und Aktivitäten im Sinne der Weiterentwicklung der gesamten Branche.

# Über die Checkliste

## Strukturierung

Die grundsätzliche Strukturierung erfolgte in Erweiterung des Anhangs B der ÖNORM A 7010-5 Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen – Teil 5, geordnet nach

- **Dokumententyp** – im Sinne von Dokumentenkategorien
  - Bescheide
  - Fertigstellungsanzeige, Benützungsbewilligung
  - Gutachten
  - Plandokumentation
  - Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde
  - Unterlagen für Betriebsorganisation
  - Wartungs- und Betriebsanleitungen
  - Verträge
- **Dokumente** – im Sinne von Dokumentenarten
  - Bestandsverträge – Mietvertrag
  - Bestandsverträge – Pachtvertrag
  - Bestandsverträge – Prækariatsverträge
  - ...
  - ...
  - Gutachten, Liegenschafts- und Objektbewertungen – Energieausweis
  - Gutachten, Liegenschafts- und Objektbewertungen – Gebäudezertifikat
  - Gutachten, Liegenschafts- und Objektbewertungen – Verkehrswertgutachten
  - ...
  - ...
  - Sonstige Verträge – Betreiberverträge
  - Sonstige Verträge – Winterdienst
  - Sonstige Verträge – Energieversorger
  - ...
  - ...
  - Baubewilligung samt genehmigter Einreichpläne und mitgeltender Dokumente sowie Verhandlungsschrift
  - Planwechsel samt genehmigter Einreichpläne und mitgeltender Dokumente sowie Verhandlungsschrift
  - Baumfällbewilligung – Wien
  - Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen – Wien
  - Abbruchbescheid
  - ...
  - ...
  - Ausführungs- und Detailpläne
  - Tragwerksplaner – Schalungs- und Bewehrungspläne
  - Tragwerksplaner – Stahlbau- und Holzkonstruktionspläne
  - ...
  - ...
  - Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Dachverkleidung (Dach-, Terrassen- und Balkonbeläge, Dachfenster und Dachöffnungen, usw.) – Datenblätter der verbauten Materialien
- Dachverkleidung (Dach-, Terrassen- und Balkonbeläge, Dachfenster und Dachöffnungen, usw.) – Wartungs- und Pflegeanleitung
- Fassadenhülle (Fassadenverkleidungen, Fassadenöffnungen – Außentüren, Tore, Fenster, Sonnenschutz, usw.) – Datenblätter der verbauten Materialien
- Fassadenhülle (Fassadenverkleidungen, Fassadenöffnungen – Außentüren, Tore, Fenster, Sonnenschutz, usw.) – Wartungs- und Pflegeanleitung
- ...
- ...
- Beleuchtungsanlagen (Fluchtwegsorientierungs- und Sicherheitsbeleuchtung) – Prüfbuch
- Beleuchtungsanlagen (Fluchtwegsorientierungs- und Sicherheitsbeleuchtung) – Bestandspläne auf Basis der Montage-Installationspläne lt. ÖNORM E 8002 und ÖNORM E 8390-1 bzw. TRVB E 102
- Beleuchtungsanlagen (Fluchtwegsorientierungs- und Sicherheitsbeleuchtung) – Bestands-Elektroangaben auf Basis der Montage-Elektroangaben lt. ÖNORM E 8002, ÖNORM E 8390-1, ÖNORM E 8001-6-61 und ÖNORM E 8001-6-63 bzw. TRVB E 102
- Beleuchtungsanlagen (Fluchtwegsorientierungs- und Sicherheitsbeleuchtung) – Datenblätter der eingebauten Anlagekomponenten
- Beleuchtungsanlagen (Fluchtwegsorientierungs- und Sicherheitsbeleuchtung) – Einschulungsprotokoll Betreiber, Nutzer
- Beleuchtungsanlagen (Fluchtwegsorientierungs- und Sicherheitsbeleuchtung) – Wartungsverträge
- ...
- ...
- Heizungsanlage – Wartungs- und Betriebsanleitungen
- Heizungsanlage – Inbetriebnahmeprotokoll für den hydraulischen Abgleich (Einregulierungsprotokoll = hydraulischer Abgleich) nach ÖNORM EN 14336
- Heizungsanlage – Geschlossene Heizkreislaufsysteme – Positive Befunde betreffend der ÖNORM H 5195-1
- Heizungsanlage – Heizungsanlagenbuch
- Heizungsanlage – Unterweisungsbestätigung heizungsverantwortlicher Personen
- Heizungsanlage – Nachweis Verbrennungsluftversorgung nach ÖVGW G K62 sowie ÖVGW G K12
- Heizungsanlage – Installationsanzeige Gas Wiener Netze - Wien
- Heizungsanlage – Benützungsbewilligung Gas Wiener Netze - Wien
- Heizungsanlage – Anlagendatenblatt (Anlage 1) gemäß WHKG 2015 - Wien
- Heizungsanlage – Prüfbericht für Feuerungsanlage (Anlage 2) gemäß WHKG 2015 - Wien
- Heizungsanlage – Bestandspläne auf Basis der Montage-Installationspläne lt. ÖNORM H 6010

- Heizungsanlage – Bestand-Anlagenschemata auf Basis der Montage-Anlagenschemata und Funktionsschemata lt. ÖNORM H 6010
- Heizungsanlage – Datenblätter der eingebauten Anlagekomponenten
- Heizungsanlage – Abgasmessung – Kessel, Brenner
- Heizungsanlage – Einschulungsprotokoll Betreiber, Nutzer
- Heizungsanlage – Wartungsverträge
- ...
- ...
- Gasleitungen – Nachweis Fertigstellungsprüfung nach ÖVGW G K63 sowie ÖVGW G K12 und ÖVGW G K21
- Gasleitungen – Installationsanzeige Gas Wiener Netze - Wien
- Gasleitungen – Benutzungsbewilligung Gas Wiener Netze - Wien
- Gasleitungen – Bestandspläne auf Basis der Montage-Installationspläne lt. ÖNORM H 6010
- Gasleitungen – Bestand-Anlagenschemata auf Basis der Montage-Anlagenschemata und Funktionsschemata lt. ÖNORM H 6010
- Gasleitungen – Datenblätter der eingebauten Anlagekomponenten
- ...
- ...
- Abwasseranlagen – Wartungs- und Betriebsanleitung
- Abwasseranlagen – Prüfbuch
- Abwasseranlagen – Bestandspläne lt. ÖNORM H 6010
- ...
- ...
- **Teil der Dokumentation für die Übergabe bei Inbetriebnahme**
  - x/leer
- **Eigentümer – als Empfänger der Dokumente**
  - x/leer
- **Betreiber (FM-DL) – als Empfänger der Dokumente**
  - x/leer
- **Nutzer – als Empfänger der Dokumente**
  - x/leer
- **Daten-, Dokumentenlieferanten – im Sinne wer ist verantwortlich**
  - AUS – Ausführende, Anlagenerrichter, Hersteller
  - EIG – Eigentümer, Bauherr, Besteller, Auftraggeber
  - FM – FM-Dienstleister, Betreiber
  - NU – Nutzer, Mieter, Bestandsnehmer, Wohnungseigentümer
  - PL – Planer, Architekt, Konsulent
- **Zuordnung nach Baugliederung gemäß ÖNORM B 1801-1, Bauprojekt- und Objektmanagement – Teil 1: Objekterrichtung**
  - 0 Grund und übergeordnete Dokumente
  - 1 Aufschließung
  - 2 Bauwerk Rohbau
  - 3 Bauwerk Technik
    - 3A Allgemein
    - 3B Förderanlagen
    - 3C Wärmeversorgungsanlagen
    - 3D Klima-/Lüftungsanlagen
    - 3E Sanitär-/Gasanlagen
    - 3F Starkstromanlagen
    - 3G Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen
    - 3H Gebäudeautomation
    - 3I Spezielle Anlagen
  - 4 Bauwerk Ausbau
    - 4A Allgemein
    - 4B Dachverkleidung
    - 4C Fassadenhülle
    - 4D Innenausbau
  - 5 Einrichtung
    - 5A Allgemein
    - 5B Betriebseinrichtungen
    - 5C Mobile Ausstattungen, Leitsysteme, Kunstwerke
  - 6 Außenanlagen
    - 6A Allgemein
    - 6B Geländeflächen
    - 6C Befestigte Flächen
    - 6D Bauteile Außenanlagen

## Dokumenten-, Plan- und Datenformate

Alle Daten sind jedenfalls im Dateiformat des für die Erstellung verwendeten Programmes zu liefern.

Falls dieses Dateiformat ein auf eine Software (bzw. einen geringen Anwenderkreis) beschränktes Format darstellt, ist zusätzlich auch ein allgemein übliches, bearbeitbares Dateiaustauschformat gemäß Tabelle 1 der ÖNORM A 7010-5 zu liefern.

Inhalt	Dateiaustauschformate
CAD-Daten (Pläne)	DXF (gemäß ÖNORM A 6241-1); DWG
Texte	Doc, Docx
Tabellen	xls, xlsx
Unveränderliche Dokumente wie Bedienungsanleitungen, Bescheide, eingescannte Dokumente, ...	PDF

## Normative Verweisungen

Die folgenden zitierten Dokumente sind für die Anwendung der Checkliste erforderlich. Bei datierten Verweisungen gilt nur die in Bezug genommene Ausgabe. Bei undatierten Verweisungen gilt die letzte Ausgabe des in Bezug genommenen Dokuments (einschließlich aller Änderungen). Rechtsvorschriften sind immer in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

ÖNORM A 6241-1, *Technische Zeichnungen für das Bauwesen – Teil 1: CAD-Datenstruktur und Building Information Modeling (BIM) – Level 2*

ÖNORM A 6241-2, *Technische Zeichnungen für das Bauwesen – Teil 1: CAD-Datenstruktur und Building Information Modeling (BIM) – Level 3-iBIM*

ÖNORM A 7010-5, *Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen – Teil 5: Objektbuch zur nutzungs- und betriebsorientierten Informationsweitergabe*

ÖNORM B 1801-1, *Bauprojekt- und Objektmanagement – Teil 1: Objektterrichtung*

ÖNORM B 2531, *Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen – Nationale Ergänzungen zu den ÖNORMEN EN 806-1 bis -5*

ÖNORM B 3417, *Planung und Ausführung von Sicherheitsausstattungen auf Dächern*

ÖNORM B 5019, *Hygienerelevante Planung, Ausführung, Betrieb, Überwachung und Sanierung von zentralen Trinkwasser-Erwärmungsanlagen*

ÖNORM B 5020, *Anforderungen an die mikrobiologische Wasserbeschaffenheit in Verdunstungs-Rückkühlanlagen*

ÖVE/ÖNORM E 8001-6-61, *Errichtung von elektrischen Anlagen mit Nennspannungen bis AC 1000 V und DC 1500 V – Teil 6-61: Prüfungen – Erstprüfungen*

ÖVE/ÖNORM E 8001-6-63, *Errichtung von elektrischen Anlagen mit Nennspannungen bis AC 1000 V und DC 1500 V – Teil 6-63: Prüfungen – Anlagenbuch und Prüfbefund*

ÖVE/ÖNORM E 8002 Serie, *Starkstromanlagen und Sicherheitsstromversorgung in baulichen Anlagen für Menschenansammlungen*

ÖVE/ÖNORM E 8390-1, *Dokumente der Elektrotechnik – Teil 1: Umfang von Elektro-Installationsplänen*

ÖNORM EN 54 Serie, *Brandmeldeanlagen*

ÖNORM EN 81 Serie, *Sicherheitsregeln für die Konstruktion und den Einbau von Aufzügen – Aufzüge für den Personen- und Gütertransport*

ÖNORM EN 806-4, *Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen – Teil 4: Installation*

ÖNORM EN 1717, *Schutz des Trinkwassers vor Verunreinigungen in Trinkwasser-Installationen und allgemeine Anforderungen an Sicherungseinrichtungen zur Verhütung von Trinkwasserverunreinigungen durch Rückfließen*

ÖNORM EN 12101-8, *Rauch- und Wärmefreihaltung – Teil 8: Entrauchungsklappen*

ÖNORM EN 14336, *Heizungsanlagen in Gebäuden – Installation und Abnahme der Warmwasser-Heizungsanlagen*

ÖNORM EN 15650, *Lüftung von Gebäuden – Brandschutzklappen*

ÖVE/ÖNORM EN 61082-1, *Dokumente der Elektrotechnik – Teil 1: Regeln*

ÖNORM H 5195-1, *Wärmeträger für haustechnische Anlagen – Teil 1: Verhütung von Schäden durch Korrosion und Steinbildung in geschlossenen Warmwasser-Heizungsanlagen*

ÖNORM H 5195-3, *Wärmeträger für haustechnische Anlagen – Teil 3: Geschlossene Kaltwasser- und Kühlwassersysteme für Klimaanlage und industrielle Anwendungen*

ÖNORM H 6031, *Lüftungstechnische Anlagen – Einbau und Kontrollprüfung von Brandschutzklappen und Brandrauch-Steuerklappen – Nationale Ergänzungen zu ÖNORM EN 12101-8 und ÖNORM EN 15650*

ÖNORM H 6010, *Pläne der Gebäudetechnik – Pläne und deren Inhalte in den einzelnen Projektphasen der Gewerke Heizung-, Kälte-, Lüftung-, Sanitär-, Mess-, Steuer- und Regeltechnik*

ÖNORM M 9419, *Kontinuierliche Überwachung der Kohlenstoffmonoxid-Konzentration in Garagen*

ON-ZP M 9419 Beiblatt 1, *Kontinuierliche Überwachung der Kohlenstoffmonoxid-Konzentration in Garagen – Prüfbuch für CO<sub>2</sub>-Überwachungsanlagen in Garagen gemäß ÖNORM M 9419*



**ÖNORM**  
**A 7010-5**  
Ausgabe: 2014-04-01

DIN 6779-12, *Kennzeichnungssystematik für technische Produkte und technische Produktdokumentation – Teil 12: Bauwerke und Technische Gebäudeausrüstung*

VDI 6022 Blatt 1, *Raumlufttechnik, Raumluftqualität – Hygieneanforderungen an Raumlufttechnische Anlagen und Geräte (VDI-Lüftungsregeln)*

Verordnung (EU) Nr. 517/2014 *des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über fluorierte Treibhausgase und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 842/2006*

ÖVGW G K12, *Personalanforderungen und Dokumentation – ÖSTERREICHISCHE VEREINIGUNG FÜR DAS GAS- UND WASSERFACH*

ÖVGW G K21, *Errichtung, Änderung und Fertigstellungsprüfung von Leitungen – ÖSTERREICHISCHE VEREINIGUNG FÜR DAS GAS- UND WASSERFACH*

ÖVGW G K62, *Verbrennungsluftversorgung - ÖSTERREICHISCHE VEREINIGUNG FÜR DAS GAS- UND WASSERFACH*

ÖVGW G K63, *Druckprüfverfahren - ÖSTERREICHISCHE VEREINIGUNG FÜR DAS GAS- UND WASSERFACH*

ÖVGW W 77, *Bereitstellung von Löschwasser – ÖSTERREICHISCHE VEREINIGUNG FÜR DAS GAS- UND WASSERFACH*

BGBl. II Nr. 222/2002, *Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über Sicherheit, Normalisierung und Typisierung elektrischer Betriebsmittel und Anlagen sowie sonstiger Anlagen im Gefährdungs- und Störungsbereich elektrischer Anlagen (Elektrotechnikverordnung 2002 – ETV 2002)*

BGBl. II Nr. 309/2004, *Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über den Schutz der Arbeitnehmer/innen vor explosionsfähigen Atmosphären und mit der die Bauarbeiterschutzverordnung und die Arbeitsmittel-Verordnung geändert werden (Verordnung explosionsfähige Atmosphären – VEXAT)*

BGBl. II Nr. 420/2004, *Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft über sicherheitstechnische Bestimmungen für Prüfungen bei der Inbetriebnahme und während des Betriebes von Druckgeräten (Druckgeräteüberwachungsverordnung – DGÜW-V)*

LGBI. Nr. 68/2006, *Gesetz, mit dem Bestimmungen über den Bau und den Betrieb von Aufzügen erlassen werden (Wiener Aufzugsgesetz 2006 – WAZG 2006)*

LGBI. Nr. 46/2005, *Gesetz über die Neuregelung der Elektrizitätswirtschaft (Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 – WeIWG 2005)*

LGBI. Nr. 66/2006, *Wiener Ölf Feuerungsgesetz 2006 – WÖlfG 2006*

LGBI. Nr. 10/1960, *Wiener Wasserversorgungsgesetz – WVVG*

LGBI. Nr. 25/2014, *Bauordnung für Wien, Wiener Kleingartengesetz 1996 (Bauordnungs-novelle 2014); Änderungen – § 128a BO Wien, Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden*

LGBI. Nr. 14/2016, *Gesetz über das Inverkehrbringen und den Betrieb von Heizungs- und Klimaanlageanlagen in Wien - WHKG 2015*

TRVB E 102 *Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung und bodennahe Sicherheitsleitsysteme*

TRVB B 110 *Brandschutz in Kabel- und Installationsschächten*

TRVB 111 S *Rauchabzug für Stiegenhäuser*

TRVB S 112 *Druckbelüftungsanlage*

TRVB 123 S *Automatische Brandmeldeanlagen*

TRVB 125 S, *Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und Rauchableitungsanlagen*

TRVB 127 S *Sprinkleranlagen (SPA) und Erweiterte Automatische Löschhilfeanlagen (EAL)*

TRVB 128 S *Ortsfeste Löschwasseranlagen naß und trocken*

TRVB A 150 *Feuerwehraufzüge*

TRVB S 151 *Brandfallsteuerungen*

TRVB S 152 *Gaslöschanlagen*

TRVB S 155 *Sauerstoffreduktionsanlagen (SRA)*

TRVB 158 S *Elektroakustische Notfallsysteme*

TRVB S 159 *Objektfunkanlagen*

Zeilen Nr.	Dokumententype	Dokumente	Teil der Doku Übergabe bei Inbetriebnahme	Daten-, Dokumenten-Empfänger		
				Eigentümer	Betreiber (FM-DL)	Nutzer
271	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Heizungsanlage - Geschlossene Heizkreislaufsysteme - Positiver Befund nach ÖNORM H 5195-1	x	x	x	
272	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Heizungsanlage - Heizungsanlagenbuch	x	x	x	
273	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Heizungsanlage - Unterweisungsbestätigung Heizungsverantwortliche Personen	x	x	x	
274	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Heizungsanlage - Nachweis Verbrennungsluftversorgung nach ÖVGW G K62 sowie ÖVGW G K 12	x	x	x	
275	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Heizungsanlage - Installationsanzeige Gas Wiener Netze - Wien	x	x	x	
276	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Heizungsanlage - Benutzungsbewilligung Gas Wiener Netze - Wien	x	x	x	
277	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Heizungsanlage - Anlagendatenblatt (Anlage 1) gemäß WHKG 2015 - Wien	x	x	x	
278	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Heizungsanlage - Prüfbericht für Feuerungsanlage (Anlage 2) gemäß WHKG 2015 - Wien	x	x	x	
279	Plandokumentation	Heizungsanlage - Bestandpläne auf Basis der Montage-Installationspläne lt. ÖNORM H 6010	x	x	x	
280	Plandokumentation	Heizungsanlage - Bestand-Anlagenschemata auf Basis der Montage-Anlagenschemata und Funktionsschemata lt. ÖNORM H 6010	x	x	x	
281	Plandokumentation	Heizungsanlage - Datenblätter der eingebauten Anlagekomponenten	x	x	x	
282	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Heizungsanlage - Abgasmessung - Kessel, Brenner	x	x	x	
283	Wartungs- und Betriebsanleitungen	Heizungsanlage - Einschulungsprotokoll Betreiber, Nutzer	x	x	x	x
284	Verträge	Heizungsanlage - Wartungsverträge	x	x	x	
285	Wartungs- und Betriebsanleitungen	Abwasseranlagen - Wartungs- und Betriebsanleitung	x	x	x	
286	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Abwasseranlagen - Befund der AnlagenerrichterIn	x	x	x	
287	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Abwasseranlagen - Prüfbuch	x	x	x	
288	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Abwasseranlagen - Inbetriebnahmeprotokoll	x	x	x	
289	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Abwasseranlagen - Einschulungsprotokoll Betreiber, Nutzer	x	x	x	x
290	Plandokumentation	Abwasseranlagen - Bestandpläne auf Basis der Montage-Installationspläne lt. ÖNORM H 6010	x	x	x	
291	Plandokumentation	Abwasseranlagen - Bestand-Anlagenschemata auf Basis der Montage-Anlagenschemata und Funktionsschemata lt. ÖNORM H 6010	x	x	x	
292	Plandokumentation	Abwasseranlagen - Datenblätter der eingebauten Anlagekomponenten	x	x	x	
293	Verträge	Abwasseranlagen - Wartungsverträge	x	x	x	
294	Wartungs- und Betriebsanleitungen	Wasseranlagen - Wartungs- und Betriebsanleitung	x	x	x	
295	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Wasseranlagen - Befund der AnlagenerrichterIn gem. Wiener Wasserversorgungsgesetz	x	x	x	
296	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Wasseranlagen - Druckmessprotokolle nach ÖNORM B 2531	x	x	x	
297	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Wasseranlagen - Spülprotokolle nach ÖNORM EN 806-4 und ÖNORM B 2531	x	x	x	
298	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Wasseranlagen - Prüfbuch	x	x	x	
299	Prüfberichte, Prüfbücher, Befunde	Wasseranlagen - Inbetriebnahmeprotokoll	x	x	x	

Verfasser: Ing. Peter Kovacs

Auszug aus der Checkliste - Daten-, Plan- und Dokumentenliste zum Leitfaden  
„Dokumentation bei Objektübergabe“



Zuordnung nach Baugliederung gemäß ÖNORM B 1801-1																					
Daten-, Dokumenten-, Lieferanten	0 Grund und übergeordnete Dokumente	1 Aufschließung	2 Bauwerk Rohbau	3 Bauwerk-Technik								4 Bauwerk Ausbau				5 Einrichtung			6 Aussenanlagen		
				3A Allgemein	3B Förderanlagen	3C Wärmeversorgungsanlagen	3D Klima-/Lüftungsanlagen	3E Sanitär-/ Gasanlagen	3F Starkstromanlagen	3G Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen	3H Gebäudeautomation	3I Spezielle Anlagen	4A Allgemein	4B Dachverkleidung	4C Fassadenhülle	4D Innenausbau	5A Allgemein	5B Betriebseinrichtungen	5C Mobile Ausstattungen, Leitsysteme, Kunstwerke	6A Allgemein	6B Geländeflächen
AUS						x															
AUS						x															
AUS						x															
AUS						x															
AUS						x															
AUS						x															
AUS						x															
AUS						x															
AUS						x															
AUS						x															
AUS						x															
EIG						x															
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
EIG										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											
AUS										x											

Zu beachten ist der Gewährleistungsausschluss: Leitfaden Seite 3

## Impressum

---

### Herausgeber

Facility Management Austria (FMA)  
Wolfengasse 4, Top 12, A-1010 Wien

ZVR-Zahl 647798183

T: +43 1 512 2975

office@fma.or.at

www.fma.or.at

### Verfasser

#### Ing. Peter Kovacs

MA 34 – Bau- und Gebäudemanagement,  
Facility Management Austria (FMA)

*unter Mitarbeit von (in alphabetischer Reihenfolge)*

#### Dipl.-Ing. Edmund Bauer

Zivilingenieur für Bauwesen

#### Ing. Mag. (FH) Andreas Freudensprung

HYPO NOE First Facility GmbH

#### Ing. Günter Grüner

Ing. Günter Grüner GmbH

#### Ing. Kurt Kager, MSc

AKKORD Dienstleistungs-Ges.m.b.H.

#### Ing. Anton Kreitner

EHL Immobilien Management GmbH

#### Ing. Dieter Mihatsch

PORREAL GmbH

#### Ing. Werner Mitternast

IG Immobilien Management GmbH

#### Dipl.-Ing. Hanns Schubert

Vermessung Schubert ZT GmbH

#### Ing. Bernd Stampfl

Universität Wien

## Gestaltung und Druck

---

### Redaktion & grafische Gestaltung

November Design & PR GmbH

### Fotos

Cover & Seite 2

Bildungszentrum Simmering, Architekt Martin Kohlbauer

Fotograf: © Rupert Steiner

**Druck:** druck.at

**Stand:** 2. Auflage: November 2018

## Anmerkungen

---

Aus Gründen der Lesbarkeit werden keine geschlechtsspezifischen Formulierungen verwendet. Die genannte Form ist für beide Geschlechter zu verstehen.



**ÖNORM**  
**B 1801-1**  
Ausgabe: 2015-12-01

**Bauprojekt- und Objektmanagement**  
**Teil 1: Objekterrichtung**

Project and object management in construction — Part 1: Object construction  
Gestion des projets et des objets de construction — Partie 1: Construction d'objets



## Facility Management Austria (FMA)

---

Wolfengasse 4, Top 12, A-1010 Wien  
T: +43 1 512 2975  
office@fma.or.at  
www.fma.or.at