

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Abkürzungsverzeichnis	IX

Teil I

I. „Gebäudesicherheit“ in rechtlicher Hinsicht	1
A. Einleitung	1
B. Haftungsmaßstab – Stand der Technik	2
1. Statische Perspektive des öffentlichen Baurechts	2
2. Dynamische Perspektive des Haftungsrechts	3
C. Zivilrechtliche (= schadenersatzrechtliche) Verantwortung	11
1. Allgemeines zum Schadenersatz	11
2. Vertragshaftung – Schutz und Sorgfaltspflichten (vertragliche Verkehrssicherungspflichten)	14
3. Deliktische Haftung	24
D. Strafrechtliche Aspekte	50
1. Strafbarkeit durch Unterlassung – Garantenstellung	50
2. Relevante Tatbestände	51
3. Besonderheit der strafrechtlichen Dimension	51
E. Wohnrechtliche Überlegungen	52
1. Zur wohnrechtlichen Dimension des Haftungsthemas	52
2. Der dynamische Erhaltungsbegriff	52
3. Zur Relevanz der Gebäudesicherheit für den dynamischen Erhaltungsbegriff	54
4. Schaffung neuer Einrichtungen im Rahmen des dynamischen Erhaltungsbegriffs	57
5. Prüfung der Dringlichkeit und wirtschaftlicher Aspekte im Einzelfall	59
F. Praktische Umsetzung der gewonnenen Erkenntnisse	61
1. Vorbemerkung	61
2. Ausgangssituation: Mangelndes praktisches Problembewusstsein als Hürde	61
3. Evaluierung und Dokumentation – regelmäßig und fachmännisch	62
4. Umsetzung der Evaluierungsergebnisse	68
5. Ergebnis und Ausblick	74

Teil II

I. „Gebäudesicherheit“ aus der Perspektive der ÖNORMEN B 1300 und B 1301	77
A. Stand der Technik – die endlose Diskussion	79
B. Technischen Norm(en)	81

1. Exkurs: Entstehen einer technischen Norm	82
2. Mögliche Definitionen	84
C. Technikklauseln	85
1. Regeln der Technik	87
2. Stand der Technik	89
3. Stand der Wissenschaft	90
D. Das Verhältnis der Technikklauseln zum Gesetz	91
E. Das Verhältnis zwischen Technikklauseln und den technischen Normen	92
1. Zusammenfassung	93
F. Exkurs: OIB-Richtlinien	94
1. Allgemein	94
2. Die OIB Richtlinien 2015 – Überblick	96
3. OIB-Richtlinie 2015 und Stand der Technik	97
II. Die ÖNORMEN B 1300 und B 1301	99
A. ÖNORM B 1300 Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen	99
1. Anwendung verpflichtend?	99
2. Vorbemerkungen	100
3. Anwendungsbereich	101
4. Festlegung erforderlicher Objektsicherheits-Prüfroutinen	114
5. Wer trägt die Verantwortung für die Einhaltung der ÖNORM?	117
6. Erste Schritte in die „Objektsicherheitspraxis“	120
B. ÖNORM B 1301 – Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude, regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtungen	131
1. Was sind Nicht-Wohngebäude?	131
2. Die Potenziellen Risiken	132
3. Fachbereiche der Objektsicherheit	134
4. Exkurs – GEFMA FMA	140
5. Kumulation der Fachbereiche 1 – 4	142
C. Prüfroutinen – wie oft? – wann? – warum?	148
D. Weitere Prüfpflichten	151
1. Gewerberecht	151
2. Evaluierungen / Gefährdungsbeurteilungen	152
3. Dokumentation	153
III. Instandhaltung – ein umfangreiches Thema!	153
IV. Verkehrssicherungspflichten	155
V. Prüfungsbefugnis – Wer darf Feststellungsbefunde und Gutachten erstellen?	157
VI. Der Begehungsauftrag	159
A. Auftragsumfang und Preisgestaltung	159
B. Durchführung der Begehung – Alles Routine?	162
1. Feststellung von Mängeln oder Schäden – Gefahr in Verzug	164

VII.	OIB – Richtlinien – die Mutter aller Prüfungen!	168
A.	OIB Richtlinie 1 – Mechanische Festigkeit und Standsicherheit	168
B.	OIB Richtlinie 2 – Brandschutz	179
C.	OIB Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz	218
1.	Sanitäreinrichtungen	218
D.	OIB Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit	239
VIII.	Weitere Prüfpflichten	257
A.	Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG	257
B.	Gasleitungen und Gasanlagen	258
1.	Prüfroutinen	258
2.	Fristen	259
3.	Wartungsintervalle	259
C.	Ölfeuerungsanlagen	260
D.	Elektrische Anlagen	261
E.	Baumkontrolle und Baumpflege	268
1.	Kontrollintervalle zur Überprüfung der Verkehrssicherheit	268
IX.	Praktische Durchführung	270

Teil III Das BauKG

I.	Einleitung	271
II.	Anwendungsbereich des BauKG	271
A.	Betroffene Berufsgruppen	271
B.	Sachlicher Anwendungsbereich	272
III.	CHECKLISTE FÜR DEN BAUHERRN – Prüfgrundlagen für Auftraggeber von Bauarbeiten: Welche Pflichten sind auf den verschiedenen Arten von Baustellen einzuhalten	276
A.	Verpflichtung auf allen Baustellen gemäß § 2 Abs 3 Bau KG	276
B.	Baustellen, auf denen gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig werden	277
C.	Verpflichtungen für sogenannte „größere Baustellen“ im Sinne des BauKG	277
D.	Verpflichtungen für „Besonders gefährliche Baustellen“	278
IV.	Die Koordinatoren	279
A.	Die zwingende Qualifikation der Koordinatoren	280
B.	Der Planungskoordinator	283
1.	Pflichten	283
2.	Seine Befugnisse	284
3.	Seine Haftungen	284
C.	Der Baustellenkoordinator	284
1.	Pflichten	285
2.	Tätigkeitszeitraum	287
3.	Seine Befugnisse	287
4.	Seine Haftungen	288

Inhaltsverzeichnis

V.	Der Projektleiter	288
VI.	Die Vorankündigung	291
VII.	Die zentrale Sicherheitsunterlage: Der Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan	292
	A. Exkurs: Sonderfall kleine gefährliche Baustellen:	293
VIII.	Die Unterlage für spätere Arbeiten	294
IX.	Haftungsfragen	295
	A. Die Haftung des Bauherrn gegenüber „geschützten“ Arbeitnehmern	295
	B. Die Haftung eines bestellten Projektleiters	297
	C. Die Haftung der Koordinatoren	298
	D. Die Haftung der ausführenden Professionisten	299
	E. Besondere Haftungen – die Immobilienverwaltung	300
	F. Die haftungsbegründende Wirkung der Unterlage für spätere Arbeiten	301
X.	Strafbestimmungen	301
	Stichwortverzeichnis	303