

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	III
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	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. Techniklauseln .....	85
1. Regeln der Technik .....	87
2. Stand der Technik .....	89
3. Stand der Wissenschaft .....	90
D. Das Verhältnis der Techniklauseln zum Gesetz .....	91
E. Das Verhältnis zwischen Techniklauseln 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

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
	<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>303</b>