

Stand:
Mai 2025

Erläuterungen zum Bauwerksbuch gemäß Bauordnung für Wien

Stadt
Wien

Baupolizei



zt: Kammer der Ziviltechniker:innen |
Architekt:innen und Ingenieur:innen
Wien, Niederösterreich, Burgenland.



Zustandekommen der Erläuterungen zum Bauwerksbuch.....	3
1 Allgemeines.....	3
1.1 Grundlagen	3
1.1.1 Entwicklung	3
1.1.2 Aktuelle Bestimmungen gem. § 128a BO	3
1.2 Definition Bauwerk bzw. Gebäude.....	4
1.2.1 Allgemeines	4
1.2.2 Erfordernisse bei bestimmten Bauformen.....	5
1.3 Pflicht zur Erstellung bei bestehenden Bauwerken.....	6
1.3.1 Rechtlicher Rahmen	6
1.3.2 Erstprüfung.....	7
1.4 Abgrenzung zur ÖNORM B 1300 bzw. B 1301.....	7
1.5 Abgrenzung zum BauKG	8
1.6 Vertrauensgrundsatz gem. ÖNORM B 4008-1.....	8
1.7 OIB-Richtlinie 1 & Leitfaden zur OIB-RL 1.....	8
1.8 Sicherheitstechnische Überprüfungen bzw. Objektsicherheitsprüfungen nach eigenen Festlegungen	9
2 Inhalt des Bauwerksbuches	9
2.1 Berechtigte Erstellerinnen und Ersteller.....	9
2.2 Inhalt gem. § 128a BO.....	10
2.2.1 Daten der Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen, wo zutreffend Benützungsbewilligungen	10
2.2.2 Regelmäßig zu überprüfende Bauteile.....	10
2.2.3 Erstmalige Überprüfung sowie Festlegung der Intervalle	10
2.2.4 Voraussetzungen der überprüfenden Personen.....	11
2.2.5 Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen	11
2.2.6 Verzeichnis der Baugebrechen und Plan zur Behebung	11
2.2.7 Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen nach § 118 Abs. 3 BO	11
2.3 Einsicht in das Planarchiv der MA 37-Baupolizei	11
2.4 Relevante Bauteile	12
2.4.1 Grundsätzliches.....	12
2.4.2 Dächer	12
2.4.3 Fenster.....	12

2.4.4	Vorspringende Bauteile, Auskragungen.....	13
2.4.5	Fassade inkl. Zierglieder	13
2.4.6	Elemente zur Fassadenbegrünung	13
2.4.7	Sonstige Bauteile	13
2.4.8	Tragkonstruktion	13
2.5	Erstprüfung.....	14
2.5.1	Grundsätzliches.....	14
2.5.2	Prüftiefe	14
2.5.3	Qualifikation der prüfenden Personen.....	14
2.6	Aufstellung der Baugebrechen inkl. Maßnahmenplan	14
2.7	Prüffristen & wiederkehrende Prüfungen	15
2.7.1	Hintergrund zu den vorgeschlagenen Prüffristen	15
2.7.2	Prüftiefe	15
2.7.3	Qualifikation der prüfenden Personen.....	16
3	Erstellen und Führen des Bauwerksbuches	17
3.1	Hinweise zur Form	17
3.2	Führen des Bauwerksbuches	17
3.3	Ersterstellung.....	18
3.4	Eintragungen im Bauwerksbuch.....	18
3.5	Einsicht durch die Behörde.....	18
4	Bauwerksbuchdatenbank.....	18
4.1	Rechtliche Grundlage	18
4.2	Allgemeines zur Bauwerksbuchdatenbank	18
4.3	Registrierung des Bauwerksbuches.....	19
5	Nützliche Links.....	19
	Anhang A – Erläuterungen zum Prüfumfang der Bauteile für das Bauwerksbuch.....	20
	Anhang B – Prüfintervalle in Abhängigkeit vorhandener Mängel	22
	Anhang C – Muster eines Protokolls der Erstüberprüfung	23

Zustandekommen der Erläuterungen zum Bauwerksbuch

An der Erstellung dieser Erläuterung, dem Zusammenstellen der jedenfalls in Frage kommenden Bauteile sowie die Festlegung üblicher Prüffristen und die notwendigen Qualifikationen des Personals haben maßgeblich der Hauptverband der Gerichtssachverständigen W, NÖ und Bgld., die Landesinnung Bau-Wien, die Kammer der Ziviltechniker für Wien, NÖ und Bgld. sowie die Baupolizei der Stadt Wien zusammengearbeitet.

Diese Version ist die bereits bei der Erstveröffentlichung dieser Erläuterung im Juli 2024 angekündigte Ergänzung derselben. Insbesondere Vorschläge für Prüffristen und Prüftiefen sowie Hinweise zu den Qualifikationen der beteiligten Personen wurden ergänzt. Auch wurde im Anhang eine mögliche Form eines Protokolls für eine Erstprüfung ergänzt.

1 Allgemeines

1.1 Grundlagen

1.1.1 Entwicklung

Mit der Bauordnungsnovelle 2014 (LGBl. 25/2014) wurde mit dem § 128a das Bauwerksbuch eingeführt. Es war vorgesehen, bei Neu- Zu- und Umbauten gem. § 60 Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien (BO) ein Bauwerksbuch anzulegen. Ziel war und ist es, die Eigentümerinnen und Eigentümer von Bauwerken in ihrer Erhaltungspflicht zu unterstützen. Diese Erhaltungspflicht ist seit geraumer Zeit im § 129 Abs. 5 BO normiert. Demnach ist „... dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden.“ In Schutzzonen sowie bei Gebäuden, welche vor dem 01.01.1945 errichtet wurden, besteht diese Verpflichtung auch dahingehend, dass das Erscheinungsbild (z.B. inkl. Ziergliedern) in stilgerechtem Zustand zu erhalten ist.

Zum damaligen Zeitpunkt war es nicht vorgesehen, bestehende Gebäude mit dem Bauwerksbuch zu erfassen. Auch Dachgeschoßzubauten waren in der Regel nicht erfasst. Dies wurde mit der Bauordnungsnovelle 2023 maßgebend geändert.

1.1.2 Aktuelle Bestimmungen gem. § 128a BO

Bereits 2014 wurde definiert, dass alle Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann, regelmäßig zu überprüfen sind. Als Beispiele sind Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen aufgezählt. Dies stellt aber keine abgeschlossene taxative Aufzählung dar, weshalb bei der Erstellung von Bauwerksbüchern auf die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten einzugehen ist.

Alle von anderen landes- oder bundesgesetzlichen Vorschriften umfassten Bauteile, die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind, müssen nicht in das

Bauwerksbuch aufgenommen werden. Eine freiwillige Aufnahme auch dieser Bauteile ist zulässig und im Sinne der einfachen Auffindbarkeit aller für ein bestimmtes Objekt relevanter Nachweise, Befunde o.ä. wohl empfehlenswert.

Mit der Bauordnungsnovelle 2023 (LGBl. 37/2023, kundgemacht am 13.12.2023) wurde einerseits der Kreis der befugten Erstellerinnen und Ersteller von Bauwerksbüchern vergrößert sowie eine Verpflichtung eingeführt, wonach auch bei bestimmten bestehenden Gebäuden ohne auslösende, baurechtlich relevante Änderung am Gebäude die Erstellung eines Bauwerksbuches verpflichtend ist (vgl. Kapitel 1.3). Weiters ist nunmehr festgelegt, dass das Bauwerksbuch jedenfalls elektronisch zu führen ist.

1.2 Definition Bauwerk bzw. Gebäude

1.2.1 Allgemeines

Die Richtlinien des österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB), die Wiener Bauordnung (BO) und das GWR-Gesetz definieren das Gebäude als Bauwerk. Das GWR-Gesetz spezifiziert das Gebäude jedoch zusätzlich in Abhängigkeit der Erschließung.

Das Gebäude ist einer „Stiege“, und damit einem Teil eines Bauwerks, gleichgesetzt, das Bauwerk als „Verband“ zusammengehörender Gebäude in einem Baukörper.

Weiters definieren die OIB-Richtlinien die „Nutzungseinheit“ als Teil eines Gebäudes.

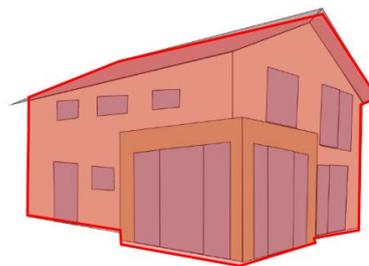
Beispiel Kleinhaus, 1 Wohneinheit

Bauwerk

Begriffsdefinition
(Bauordnung für Wien
und GWR-Gesetz)

Beispiel Einfamilienhaus

- Bauwerk
- = Gebäude
- = Nutzungseinheit



Bauwerk: durch äußeren Umriss definiert
Gebäude: ident mit Bauwerk
Nutzungseinheit: ident mit dem Gebäude
weitere Nutzungseinheiten: ggf. Keller oder andere
eigenständige Einheiten wie allgemeine Teile des Bauwerks

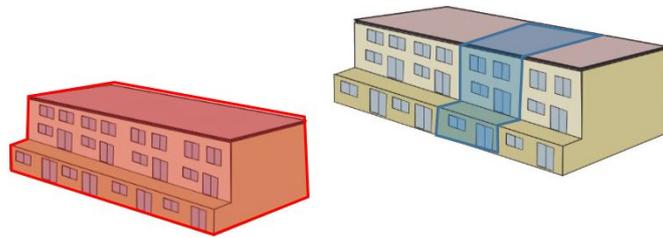
Abbildung 1: Relevante Definitionen am Beispiel eines Einfamilienhauses

Beispiel Reihenanlage mit mehreren Zeilen, jedes Reihnhaus verfügt über einen eigenen Zugang

Bauwerk

Begriffsdefinition
(Bauordnung für Wien
und GWR-Gesetz)

Beispiel
Reihenanlage



- Bauwerk
- Gebäude
- = Nutzungseinheit

Bauwerk: durch äußeren Umriss definiert
Gebäude (Reihenseinheit) durch den eigenen Zugang von Außen (Erschließung)
Nutzungseinheit: ident mit dem Gebäude
weitere Nutzungseinheiten: ggf. Keller oder andere eigenständige Einheiten wie allgemeine Teile des Bauwerks

Abbildung 2: Relevante Definitionen am Beispiel einer Reihenanlage

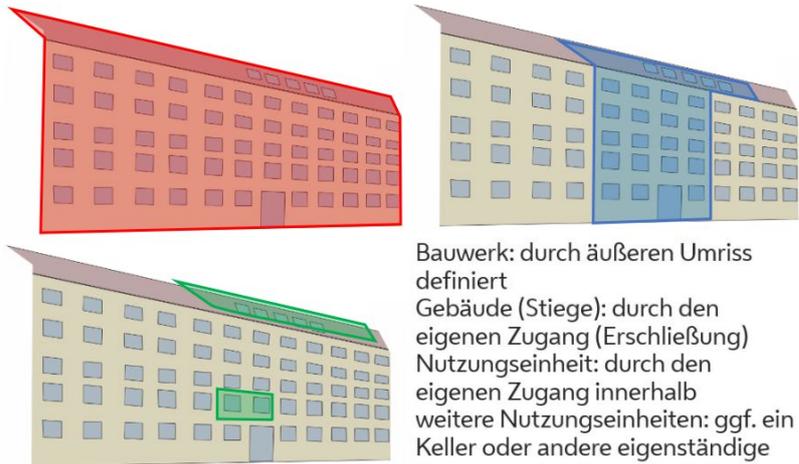
Beispiel Wohnhausanlage mit vertikaler Trennung des Bauwerks in Gebäude

Bauwerk

Begriffsdefinition
(Bauordnung für Wien
und GWR-Gesetz)

Beispiel
Reihenanlage

- Bauwerk
- Gebäude
- Nutzungseinheit



Bauwerk: durch äußeren Umriss definiert
Gebäude (Stiege): durch den eigenen Zugang (Erschließung)
Nutzungseinheit: durch den eigenen Zugang innerhalb
weitere Nutzungseinheiten: ggf. ein Keller oder andere eigenständige Einheiten wie allgemeine Teile des Bauwerks

Abbildung 3: Relevante Definitionen am Beispiel einer Wohnhausanlage

1.2.2 Erfordernisse bei bestimmten Bauformen

Aus den unter Kapitel 1.2 angegebenen Definitionen und Festlegungen ergeben sich daher unterschiedliche Anforderungen an das Bauwerksbuch.

Bei geschlossener oder gekuppelter Bauweise ist jeder Teil (jedes Gebäude) als eigenes Bauwerk anzusehen. Demnach ist für jedes Bauwerk ein separates Bauwerksbuch zu erstellen und die erforderlichen Nachweise in weiterer Folge in die Bauwerksbuchdatenbank hochzuladen. Dafür stehen jeweils eigene Adresspunkte zur Verfügung.

Bei einer Reihenanlage ist jede Zeile für sich als eigenes Bauwerk, bestehend aus einzelnen Gebäuden (=einzelne Reihenhäuser), anzusehen. Für jede Zeile ist daher ein gemeinsames Bauwerksbuch anzulegen und die notwendigen Bestäti-

gungen sind auf einen der vorhandenen Adresspunkte dieser Häuserzeile hochzuladen. Sobald auf einem Adresspunkt die gesetzlich erforderlichen Nachweise hochgeladen wurden, erkennt das System für alle Gebäude in diesem einen Bauwerk – also dieser betroffenen Häuserzeile – die Verpflichtung als erfüllt an.

Somit ergibt sich als Beispiel einer Wohnhausanlage, dass bei Vorhandensein mehrerer Stiegen, welche ein Bauwerk bilden, auch nur ein Bauwerksbuch zu erstellen ist. Auch hier gilt, dass nach dem Hochladen der gesetzlich erforderlichen Nachweise auf einen der in Frage kommenden Adresspunkte, das System das Erfordernis für jedes einzelne Gebäude in diesem Bauwerk als erfüllt ansieht. Als Extrembeispiel sei hier der Stadt Wien-eigene Karl-Marx-Hof im 19. Wiener Gemeindebezirk erwähnt. Diese Wohnhausanlage ist gemäß dem Geschilderten als ein einziges Bauwerk anzusehen. Demnach ist auch nur ein Bauwerksbuch zu erstellen.



Abbildung 4: Karl-Marx-Hof - schematische Darstellung des Bauwerks (Quelle: BauGIS)

Sofern mehrere einzelne Bauwerke auf einer Liegenschaft (entspricht einer Einlagezahl im Grundbuch) einer oder einem Eigentümer*in bzw. einer oder einem Mit-eigentümer*in gehören, so ist die Zusammenfassung in einem Bauwerksbuch möglich. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass jedes Bauwerk separat abgebildet wird und die Zuordnung der Inhalte eindeutig zu einem bestimmten Bauwerk möglich ist. In diesem Fall ist – sofern mehrere Adresspunkte auf dieser Liegenschaft vorhanden sind – jedoch darauf zu achten, dass die Erstbestätigung für jedes Bauwerk zu registrieren ist, auch wenn die Bauwerke in einem Bauwerksbuch zusammengefasst sind.

Zivilrechtliche Hindernisse bei der Erstellung des Bauwerksbuches durch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die aus der Wiener Bauordnung stammen oder in weiterer Folge bei der Umsetzung des Inspektionsplanes bleiben unberührt.

1.3 Pflicht zur Erstellung bei bestehenden Bauwerken

1.3.1 Rechtlicher Rahmen

Der Gesetzgeber hat mit der Bauordnungsnovelle 2023 auch eine Pflicht zur Erstellung eines Bauwerksbuches für bestehende Bauwerke eingeführt. In einem ersten Schritt sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden, welche vor dem 01.01.1919 errichtet wurden, verpflichtet, bis zum Ablauf des Jahres 2027

(31.12.2027) ein Bauwerksbuch zu erstellen und dieses in der Bauwerksbuchdatenbank (siehe Kapitel 3) zu registrieren. Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden, welche bis zum 01.01.1945 errichtet wurden haben ebenfalls eine Frist zur Erstellung und Registrierung eines Bauwerksbuches erhalten. Dies hat bei solchen Gebäuden bis zum Ablauf des Jahres 2030 zu erfolgen. Später errichtete Gebäude sind bisher nicht von einer Erstellungspflicht umfasst.

Es ist jedenfalls festzuhalten, dass das Jahr der Ersterrichtung heranzuziehen ist. Später durchgeführte Zu- und Umbauten oder sonstige baulichen Veränderungen haben auf das Jahr der Errichtung keine Auswirkung und sind dafür nicht zu berücksichtigen.

Das Bauwerksbuch dient lediglich zur Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben gemäß BO Wien. Demnach besteht nach einer gemäß den Vorgaben dieser Erläuterung durchgeführten Befundung kein Anspruch auf Vollständigkeit der Auflistung aller tatsächlich vorhandenen Schäden.

1.3.2 Erstprüfung

Die Durchführung der Erstprüfung umfasst rein aus dem Titel der Bauwerksbucherstellung keine Konsensüberprüfung. Bei augenscheinlichen Abweichungen zum Konsens kann es aus der Warn- und Hinweispflicht heraus notwendig sein, den oder die Eigentümer*In entsprechend außerhalb des Bauwerksbuches darauf hinzuweisen.

In den erläuternden Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle 2023 werden dezidiert Bauteile, die als Teil der „Gebäudehülle“ insbesondere Teil der Erstprüfung sein sollen, aufgezählt. Dabei handelt sich um die Bauteile Dächer, Fenster, vorspringende Bauteile, Auskragungen, die Fassade inklusive Zierglieder sowie eine etwaige Fassadenbegrünung.

1.4 Abgrenzung zur ÖNORM B 1300 bzw. B 1301

In der Regel wurden Bauteile, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht, bereits im Zuge der ÖNORM B 1300/B 1301 Begehung aufgenommen und befundet.

Jedoch unterscheiden sich die Zieldefinitionen und Qualitätsanforderungen der ÖNORM B 1300/B 1301 zu jenen des Bauwerksbuch gem. Wiener Bauordnung, sodass Begehungen nach den ÖNORM B 1300 bzw. B 1301 lediglich als Teil des Inspektionsplans (beispielsweise als Zwischenkontrollen) gemäß den Bestimmungen über das Bauwerksbuch angesehen und angerechnet werden können. Eine mehrmalige Kontrolle derselben Bauteile zum ungefähr selben Zeitpunkt erhöht die Sicherheit nicht. Im Gegenteil: dadurch würde das Verständnis über die Notwendigkeit solcher Inspektionen sinken, zumal auch unnötige Kosten durch mehrfache Befundung entstehen würden.

Die Festlegung, unter welchen Voraussetzungen (Intervalle, Mindestqualifikation der durchführenden Personen) solche Begehungen miteinbezogen werden können ist bei der Erstellung des Bauwerksbuches im Bedarfsfall zu treffen.

1.5 Abgrenzung zum BauKG

Gemäß § 8 Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass eine Unterlage für spätere Arbeiten am Bauwerk erstellt wird. Der Focus hier liegt jedoch beim Schutz von Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei späteren Arbeiten. Darunter fallen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des BauKG die Nutzung, Wartung, Instandhaltung, Umbauarbeiten oder der Abbruch. Dafür sind die erforderlichen Angaben über die Merkmale des Bauwerks (wie Zugänge, Anschlagpunkte, Gerüstverankerungspunkte, Gas-, Wasser- und Stromleitungen), die bei späteren Arbeiten zu berücksichtigen sind, anzugeben.

Teilweise kann es hier zu Überschneidungen kommen. Streng nach dem Gesetzestext der Bauordnung sind diese Bauteile jedoch nicht (bzw. nicht zwingend) in das Bauwerksbuch aufzunehmen, da hier ja Regelungen in anderen bundesgesetzlichen Bestimmungen enthalten sind.

1.6 Vertrauensgrundsatz gem. ÖNORM B 4008-1

Der Vertrauensgrundsatz besagt, dass genutzte Bestandsbauwerke unter langjähriger Erprobung gestanden sind. Somit lassen sich Rückschlüsse auf das reale Tragverhalten zu.

Beim Fehlen von Bauschäden und konstruktiven Mängeln kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Tragsysteme bewährt haben. Bei Bauschäden und konstruktiven Mängeln lassen aber auch diese Rückschlüsse auf das reelle Tragverhalten zu.

Es darf auch davon ausgegangen werden, dass bestehende Hochbauten nach den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Regeln geplant und ausgeführt wurden. Dies gilt nach ausreichender Bestandsdauer – man kann hier die halbe normgemäße Lebensdauer ansetzen. Dies sind im Falle üblicher Hochbauten zumindest 25 Jahre.

Sofern sich aus Bauwerksüberprüfungen, Ortsaugenscheinen oder anderen Quellen (beispielsweise Archive) Hinweise auf Abweichungen ergeben, darf der Vertrauensgrundsatz nicht ohne weiteres angenommen werden.

1.7 OIB-Richtlinie 1 & Leitfaden zur OIB-RL 1

Für die Befundung des Bestandes legt der Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1 drei Niveaus fest. Bei Bauverfahren ist die Wahl des Befundungsniveaus vom Umfang der geplanten Bauführung abhängig. Das dabei entstehende Dokument wird als Bestandserhebung bezeichnet. Das Bauwerksbuch stellt jedenfalls nicht automatisch eine Bestandserhebung nach Leitfaden zur OIB-RL 1 dar, da die Untersuchungstiefe in der Regel sehr viel geringer ist.

Grundsätzlich ist auf den Vertrauensgrundsatz (wie unter Punkt 1.6 zusammengefasst) Bedacht zu nehmen. Nur bei ausreichendem Verdacht auf Schäden sind Bauteilöffnungen und/oder zerstörende Prüfungen notwendig.

1.8 Sicherheitstechnische Überprüfungen bzw. Objektsicherheitsprüfungen nach eigenen Festlegungen

Sofern es seitens der Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. den beauftragten Haus- bzw. Immobilienverwaltern eigene Festlegungen hinsichtlich einer regelmäßigen Überprüfung von Bauwerken bestehen, können diese entsprechend berücksichtigt werden.

Insbesondere bei der Erstellung des Bauwerksbuches ist durch die Erstellerin bzw. den Ersteller des Bauwerksbuches festzulegen, ob die Inhalte dieser internen Vorgaben geeignet sind, Teile der für das Bauwerksbuch geforderten Überprüfungen zu ersetzen. Dies wird insbesondere dann möglich sein, wenn die Vorgaben bezüglich der Ziele, der Durchführung, den Intervallen sowie der Dokumentation der Ergebnisse mit den Intentionen des Bauwerksbuches gleichzusetzen sind.

2 Inhalt des Bauwerksbuches

2.1 Berechtigte Erstellerinnen und Ersteller

Berechtigte Erstellerinnen und Ersteller nach dem Gesetzestext der Wiener Bauordnung sind jedenfalls aktive bzw. eingetragene Gerichtssachverständige mit entsprechendem Fachgebiet. In Frage kommende Fachgebiete sind (ohne Anspruch der Vollständigkeit) Hochbau, Architektur, Statik und ähnliche.

Weiters sind aktive Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker mit den Fachrichtungen Architektur sowie Bauingenieurwesen jedenfalls befugt, Bauwerksbücher zu erstellen.

Bei Baumeisterinnen und Baumeistern ist der Umfang der Befugnis zu beachten. Liegen keine Einschränkungen vor oder handelt es sich um die Einschränkung „planender Baumeister“, so ist die Erstellung von Bauwerksbüchern durch den gewerberechtlichen Umfang der Befugnis gedeckt. Bei den so genannten „Baugewerbetreibenden“, vulgo „auf Ausführung beschränkt“, ist dies nicht der Fall, da der für eine sachverständige Beurteilung essenzielle Teil der statischen Kenntnisse für die Erlangung der entsprechenden gewerberechtlichen Befugnis nicht nachgewiesen werden musste. Daher ist diese Berufsgruppe für das vorliegende Thema nicht befugt.

Im Rahmen seiner/ihrer Befugnis ist es jedoch auch einer Holzbaumeisterin/einem Holzbaumeister gestattet, ein Bauwerksbuch anzulegen. Dies ist aber auf jene Fälle zu beschränken, in denen Holz den Großteil der Tragkonstruktion ausmacht. Die Abgrenzung zu in der Regel vorhandenen anderen Baustoffen (z.B. Stahlbeton-Fundamentplatte) und ob hier eine eigenständige Festlegung möglich ist oder Befugte anderer Gewerke beizuziehen sind, ist sachverständig in Eigenverantwortung zu treffen.

2.2 Inhalt gem. § 128a BO

2.2.1 Daten der Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen, wo zutreffend Benützungsbewilligungen

Hier sind alle vollständig oder teilweise gültigen Bewilligungen und Fertigstellungsanzeigen sowie, sofern zutreffend, Benützungsbewilligungen zu sammeln und digital aufzubewahren.

Sofern die Sammlung dieser wichtigen Dokumente bei den Eigentümern oder Hausverwaltungen nicht vollständig ist, besteht die Möglichkeit, diese in den Hauseinlagen in den Archiven der MA 37 einzusehen. Es gilt jedoch zu bedenken, dass aufgrund der großen Anzahl der per Gesetz zur Erstellung eines Bauwerksbuches verpflichteten Bestandsgebäude rechtzeitig (ab sofort!) ein Termin zur Aushebung der vereinfacht als „Konsensakt“ bezeichneten Sammlung zu vereinbaren ist. Eine baldige Einsichtnahme ist auch dann zeitnah sinnvoll, wenn die tatsächliche Erstellung des Bauwerksbuches erst zu einem späteren Zeitpunkt geplant ist, da zu einem späteren Zeitpunkt mit längeren Wartezeiten aufgrund der begrenzten Ressourcen der Planarchive der Baupolizei zu rechnen sein wird.

Die aufbereiteten Pläne für das Bauwerksbuch müssen nicht zwingend maßstäblich sein. Auch leichte Verzerrungen, wie sie beispielsweise beim Abfotografieren entstehen können, sind tolerierbar, solange der Plan als solches lesbar bleibt. Gleiches gilt auch für etwaig abfotografierte Bescheide o.ä.

Sollten Bescheide in Kurrentschrift verfasst sein, kann für die zukünftig leichtere Lesbarkeit auch eine Abschrift in lateinischer Schrift beigelegt werden. Dies stellt jedoch keine Verpflichtung dafür dar.

2.2.2 Regelmäßig zu überprüfende Bauteile

Die regelmäßig zu überprüfenden Bauteile sind sachverständig zu definieren. Dies kann und wird von Konstruktion zu Konstruktion im Detail voneinander abweichen. Für detailliertere Informationen wird auf Kapitel 2.4 verwiesen.

2.2.3 Erstmalige Überprüfung sowie Festlegung der Intervalle

Die durchgeführte erstmalige Überprüfung ist entsprechend zu dokumentieren. Festzuhalten ist jedoch, dass sich die Erstellerin bzw. der Ersteller des Bauwerksbuches auch auf Gutachten anderer Sachverständige berufen kann und darf. Dies kann – als ein Beispiel von vielen – ein Rauchfangbefund eines konzessionierten Rauchfangkehrbetriebs sein.

Weiters ist für die einzelnen gemäß Kapitel 2.2.2 identifizierten Bauteile auch das Befundungsintervall festzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abstimmung mit Prüf- und Fristen, die sich aus anderen Regelwerken ergeben, zu einer Minimierung der Beschauten führen kann, weshalb hier bei der Planung besonderes Augenmerk auf zeitliche und personelle Synergien zu legen ist. Im Optimalfall können mit solch koordinierenden Maßnahmen bei der Erstellung des Bauwerksbuches auch die Kosten für die Erstellung bzw. das Führen des Bauwerksbuches minimiert werden.

2.2.4 Voraussetzungen der überprüfenden Personen

Bei den gemäß Kapitel 2.2.2 definierten Bauteilen ist die Qualifikation der Personen, die die Folgeprüfungen durchführen, festzulegen. In der Planung können unterschiedliche Qualifikationserfordernisse für verschiedene Intervalle bei den gleichen Bauteilen festgelegt werden.

2.2.5 Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen

Die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen sind entsprechend übersichtlich darzustellen

2.2.6 Verzeichnis der Baugebrechen und Plan zur Behebung

Aus den Ergebnissen (vgl. Pkt. 2.2.5) ist ein Verzeichnis der Baugebrechen zu erstellen. In weiterer Folge ist – in Abhängigkeit der Schwere der Gebrechen und der wirtschaftlichen Gegebenheiten – ein Plan zur Behebung zu erarbeiten.

2.2.7 Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen nach § 118 Abs. 3 BO

Werden Änderungen am gebäudetechnischen System für Wärmegewinnung oder bei Einzelbauteilsanierungen sind diese ebenfalls aufzunehmen und zu dokumentieren.

2.3 Einsicht in das Planarchiv der MA 37-Baupolizei

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planarchive der Baupolizei ist eine Serviceleistung, die für den herkömmlichen Bedarfsfall angeboten wird. Das angebotene Service schließt keinesfalls auch die Digitalisierung der Unterlagen zwingend mit ein, sondern, und das auch nur bedingt und in Einzelfällen, kann auf die Serviceleistung einer Digitalisierung der Unterlagen durch die MA 21 zurückgegriffen werden. Da sich dieses zusätzliche Serviceangebot nach der technischen und personellen Ressourcenverfügbarkeit richtet, und in letzter Zeit vermehrt kumulierte Digitalisierungswünsche (zeitgleich mehrere Liegenschaften) durch Hausverwaltungen eingebracht wurden, ist die Kapazitätsgrenze der verfügbaren Ressourcen nunmehr erreicht.

Demzufolge kann dieses Service leider nur in sehr eingeschränktem Rahmen angeboten werden (max. ein bis zwei Liegenschaften pro Termin zur Planeinsicht), wobei mit einer mehrmonatigen Wartezeit gerechnet werden muss.

Gleichzeitig besteht aber weiterhin die Möglichkeit, im Rahmen der Planeinsicht (nach Terminvereinbarung) mit eigenen Hilfsmitteln die gewünschten Bescheide und Planunterlagen, die offenbar nicht durch die Eigentümer*innen oder Hausverwaltungen selbst zur Verfügung gestellt werden können, digital zu erfassen (nutzen mobiler Scanner, abfotografieren, etc.)

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Ressourcen der MA 37 – Baupolizei begrenzt sind. Sollte die Plan- und Bescheidsammlung bei den Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. den Hausverwaltungen unvollständig sein und eine Aushebung aus den Archiven der MA 37 notwendig werden, so ist die rechtzeitig (ab sofort!) in Angriff zu nehmen. Dies gilt auch, wenn das eigentliche Bauwerksbuch erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt bzw. finalisiert wird.

Bis Ende 2030 ist für rund 57.000 Gebäude (rund 32.400 bis Ende 2027, weitere ca. 25.000 bis Ende 2030) ein Bauwerksbuch zu erstellen. Es muss den beteiligten Personen verständlich sein, dass seitens der Stadt Wien diese Einsichtnahmen auf eine ausreichend große Periode zu strecken sind, um diese Menge bewältigbar zu machen.

Weitere Informationen zur Planeinsicht in den Archiven der Baupolizei inklusive der Möglichkeit einer Online-Terminvereinbarung finden sie unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/planarchiv.html>.

2.4 Relevante Bauteile

2.4.1 Grundsätzliches

Wie unter Punkt 1.3.1 angegeben beziehen sich die Bestimmungen primär auf die Gebäudehülle. Diese sind insbesondere Dächer, Fenster, vorspringende Bauteile, Auskragungen, die Fassade inklusive Zierglieder sowie eine etwaige Fassadenbegrünung. Weiters sind auch die Erschließung sowie die Decken Teil des Bauwerksbuches. Zu den einzelnen Punkten werden weiterführende Informationen gegeben.

Treten bei einer augenscheinlichen Aufnahme Verdachtsmomente dahingehend auf, dass die Sicherheit nicht mehr gegeben sei, so sind unverzüglich geeignete Maßnahmen über die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer oder deren Vertretung (z.B. Hausverwaltung) zu veranlassen.

Andere als die nachfolgend aufgelisteten Bauteile sind, sofern sie für das Bauwerksbuch von Relevanz sein können, sachverständig zu beurteilen und gegebenenfalls aufzunehmen.

2.4.2 Dächer

Eine augenscheinliche Überprüfung bezieht sich hier von außen auf die Dachhaut sowie Verblechungen (Saumrinnen o.ä. soweit einsehbar). Vorhandene Unebenheiten (Durchbiegung der Dachlattung zwischen den Gespärren) sind dahingehend zu beurteilen, ob die Funktion der Dachhaut weiterhin vorhanden ist oder deshalb Wassereintrittsstellen auftreten.

Eine Kontrolle des Dachstuhles inkl. Dachlattung von innen kann ebenfalls augenscheinlich erfolgen. Hier ist insbesondere auf bekannte Schwachpunkte in älteren Konstruktionen, wie beispielsweise Eintrittsstellen der Dachentwässerung und in weiterer Folge etwaig vorhandene Kastenrinnen sowie Dachflächenfenster und andere Durchdringungen der Dachhaut, Augenmerk zu legen.

2.4.3 Fenster

Zugängliche bzw. einsehbare Fenster der Gebäudehülle sind hinsichtlich der Verglasung als auch der Befestigung der Rahmen sowie des Zustands des Stocks sowie der Fensterflügel augenscheinlich zu kontrollieren.

2.4.4 Vorspringende Bauteile, Auskragungen

Darunter sind beispielsweise Erker, Balkone (inklusive Absturzsicherung) und andere vorspringende Bauteile zusammengefasst. Hier sind die tragenden Elemente augenscheinlich auf den Zustand zu überprüfen.

2.4.5 Fassade inkl. Zierglieder

Der Gesamteindruck der Zierglieder (Gesimse aller Art, Figuren, Vasen, etc.), Verblechungen sowie der flächig verputzten Flächen ist insbesondere auf Blasenbildung bzw. starke Rissbildung zu besichtigen. Das Anlegen von Überblicksfotos zur Erstellung einer Zeitreihe und dem Erkennen etwaiger Verschlechterungen wird empfohlen.

Werden im Mauerwerk massive Risse entdeckt, die die Tragfähigkeit mutmaßlich beeinträchtigen können, so ist der Vertrauensgrundsatz der ÖNORM B 4008-1 nicht mehr anwendbar. Somit kann es erforderlich werden, die Fundamente genauer zu erheben. Dies ist im Einzelfall entsprechend zu prüfen.

2.4.6 Elemente zur Fassadenbegrünung

Hier sind die Befestigungen der Rankhilfe/Pflanztröge als sicherheitsrelevante Teile stichprobenartig augenscheinlich zu überprüfen. Inwieweit der Bewuchs durch Verwurzelung bereits zu Schäden geführt hat, kann ebenfalls maximal augenscheinlich beurteilt werden.

2.4.7 Sonstige Bauteile

Kaminköpfe von stillgelegten Kaminen werden nicht mehr regelmäßig durch Rauchfangkehrer kontrolliert. Hier kann eine (verstärkte) Kontrolle durch andere Personen, die mit (Teil-)Aspekten der Kontrollen im Zusammenhang mit dem Bauwerksbuch beauftragt sind, erfolgen.

2.4.8 Tragkonstruktion

Auch die Tragkonstruktion hat Teil der Überprüfungen zu sein. Hier sind insbesondere die Decken und Wände umfasst. Diese Überprüfungen können nur stichprobenartig erfolgen. Eine vollständige Erhebung aller Decken ist nicht vorgesehen, zumal bei unter Nutzung stehenden Objekten Probleme am Tragwerk in aller Regel den Nutzerinnen und Nutzern auffallen und eine entsprechende Veranlassung erfolgt (beispielsweise bei Rissbildungen oder außergewöhnlich starker Durchbiegung). Hier sei exemplarisch auf die Bestimmungen des § 33 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verwiesen, wonach *„jeder Wohnungseigentümer [...] Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem Verwalter oder dem vorläufigen Verwalter anzuzeigen“* hat.

Sofern keine Rissbildungen erkennbar sind, kann eine Berufung auf den Vertrauensgrundsatz erfolgen, weshalb eine Erhebung der Fundierung nur in Ausnahmefällen notwendig sein wird (vgl. Kapitel 1.6).

Die Erschließung ist hinsichtlich der Tauglichkeit der einzelnen Elemente Teil der Überprüfungen (z.B. Befestigungen augenscheinlich in Ordnung). Aus den Überprüfungen im Zusammenhang mit dem Bauwerksbuch alleine ergibt sich keine Nachrüstverpflichtung gemäß aktuellem Stand der Technik beispielsweise der Geländerausgestaltung oder der Barrierefreiheit.

2.5 Erstprüfung

2.5.1 Grundsätzliches

Es sind bei der Erstprüfung die definierten Bauteile (inkl. Wände und Decken) in geeignetem Stichprobenumfang augenscheinlich zu befunden. Nochmals wird auf den Vertrauensgrundsatz der ÖNORM B 4008-1 hingewiesen (siehe Kapitel 1.6), wonach bei Schadenfreiheit und ausreichender Bestandsdauer des Bauwerks von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden darf.

Auch Elemente der Erschließung, wie beispielsweise Treppenläufe, Handläufe und Absturzsicherungen sind – soweit zugänglich – in die Überprüfung miteinzubeziehen.

2.5.2 Prüftiefe

Die (Mindest-)Prüftiefe der Erstprüfung ist bei der Erstellung des Bauwerksbuches sachverständig festzulegen.

Die Prüftiefe bei der Erst- und den Folgeüberprüfungen von Bestandsgebäuden sollte stets den spezifischen Anforderungen und Zuständen des jeweiligen Gebäudes angepasst werden. Eine umfassende Bewertung erfordert eine differenzierte Betrachtung verschiedener Bauteile und deren Einfluss auf die Gebäudesicherheit und -stabilität.

Ein Anhaltspunkt findet sich im Anhang A.

2.5.3 Qualifikation der prüfenden Personen

Die Qualifikation der prüfenden Personen bei der Erstprüfung ergibt sich aus dem Gesetzestext, wobei in speziellen Fällen Befunde befugter Personen für bestimmte Teile herangezogen werden dürfen (beispielsweise Rauchfangbefund eines konzessionierten Rauchfangkehrerbetriebs).

2.6 Aufstellung der Baugebrechen inkl. Maßnahmenplan

Wie eine nachvollziehbare Aufstellung der vorhandenen Baugebrechen aussehen kann, ist in Anhang C dargestellt. Weiters ist darauf ein Maßnahmen- und Zeitplan für die Behebung oder andere weitere Maßnahmen (wie beispielsweise eine verdichtete Kontrolle) zu erstellen. Dabei ist darauf zu achten, dass neben einer nachvollziehbaren Verortung eine eindeutige Zuordnung der vorgesehenen Maßnahmen zu den dokumentierten Baugebrechen möglich ist, weshalb sich die Vergabe einer eindeutigen, laufenden Nummer empfiehlt.

Um auch nach Ablauf der Fristen zwischen einzelnen Prüfungen einen Vergleich der Zustände eines Bauteils – insbesondere bei erkannten beginnenden Schäden – ziehen zu können, muss die Verortung eindeutig und nachvollziehbar gestaltet sein.

2.7 Prüffristen & wiederkehrende Prüfungen

2.7.1 Hintergrund zu den vorgeschlagenen Prüffristen

Bei bestehenden Bauwerken ist im Zuge der Erstellung des Bauwerksbuches eine Erstüberprüfung durchzuführen. Bei Neubauten ist dies nicht notwendig. Hier beginnen die entsprechenden Fristen mit der Fertigstellung zu laufen, da mit diesem Datum die Zuverlässigkeit der einzelnen Bauteile durch eine befugte Person bestätigt wird.

Im Regelfall werden Prüfungen analog zur Erstprüfung alle 10 Jahre vorgeschlagen. Bei diesen wiederkehrenden Prüfungen sind in der Regel die gleichen Qualifikationen erforderlich, wie sie bei der Erstprüfung vorgesehen sind. Für gewisse Bauteile oder bei beginnender Schädigung können beispielsweise im Maßnahmenplan kürzere Fristen festgelegt werden.

Ein Vorschlag über mögliche Fristen zwischen den einzelnen Prüfungen sind für verschiedene Bauteilarten in einer Tabelle im Anhang A angegeben. Auch wird auf die entsprechenden Überlegungen in Kapitel 2.5.2 hingewiesen.

Mögliche Intervalle als Richtwerte finden sich in Anhang B, von denen jedoch aus sachverständigen Überlegungen, insbesondere dem bereits erwähnten Abgleich von Prüffristen, abgewichen werden können.

Auch bei Erstellung des Bauwerksbuches und der (rechtzeitigen) Durchführung der wiederkehrenden Prüfungen bleiben entsprechende gesetzliche Instandhaltungspflichten (insbesondere jene der BO für Wien) weiterbestehen.

2.7.2 Prüftiefe

Bei der Festlegung der Prüftiefe ist der allgemeine Zustand des Gebäudes zu berücksichtigen, einschließlich des Alters und bisher durchgeführter Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen wie auch bekannte historischer Belastungen und Beanspruchungen der Tragstruktur. Bauliche Besonderheiten, wie kritische Bauteile, die die Tragfähigkeit und Stabilität des Gebäudes beeinflussen, müssen ebenfalls sorgfältig untersucht werden. Dabei sind insbesondere Elemente zu berücksichtigen, die besonderen Umwelteinflüssen ausgesetzt sind, wie Fassaden, Dächer und Balkone.

Schadensbilder sind detailliert zu erfassen, zu dokumentieren und ein Maßnahmenplan ist zu erstellen (Risse, Verformungen, Korrosion, Abplatzungen, Feuchteschäden, ...). Die Anwendung nicht-invasiver Methoden, wie visuelle Inspektion und Feuchtigkeitsmessung, ermöglicht eine erste Einschätzung des Zustands. Bei Verdacht auf verborgene Schäden sind gezielte invasive Prüfungen, wie die Öffnung von Bauteilen und Materialproben, durchzuführen.

Die Prüftiefe ist somit ein wesentlicher Bestandteil der Bauwerksprüfung und muss individuell für jedes Bestandsgebäude festgelegt werden. Eine sachverständige Bewertung stellt sicher, dass die Sicherheit und Stabilität des Gebäudes langfristig gewährleistet bleiben.

2.7.3 Qualifikation der prüfenden Personen

Die Erstprüfung ist gemäß BO Wien von einer Person, welche die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt, durchzuführen (vgl. hierzu Kapitel 2.1). Auch umfangreichere wiederkehrende Prüfungen, die in einem entsprechend größeren Intervall anzusetzen sind, werden durch die im Gesetzestext genannten Personen durchzuführen bzw. zu überwachen sein. Diese Überprüfungen können auch als „Hauptprüfungen“ bezeichnet werden. Vorschläge für deren Intervalle sind in Anhang A angeführt.

Auch Prüfungen, die unabhängig etwaiger Intervalle nach dem Eintritt eines Schadereignisses durchgeführt werden, sind auf den in der BO Wien genannten Personenkreis beschränkt.

Demnach wären „Folgeprüfungen“ jene, die in einem kürzeren Zeitintervall mit durchzuführen sind, deren Umfang nicht dem einer Hauptprüfung entspricht. Dafür ist Art und Umfang dieser Folgeprüfungen im Zuge der Erstellung des Bauwerksbuches (in der Regel wohl durch die Erstprüferin bzw. den Erstprüfer) zu definieren.

Für diese Folgeprüfungen können auch Personen mit anderen Qualifikationen, als es im Gesetzestext für die Erstprüfung vorgesehen ist, herangezogen werden. Personen mit nachfolgenden Ausbildungen können dafür jedenfalls in Betracht gezogen werden, wobei auch Abstufungen zwischen den einzelnen Bauteilen möglich sind:

- Personen mit einer nachweislichen aufgabenspezifischen Weiterbildung wie beispielsweise die Ausbildung für den Fachbereich 1 (Technische Objektsicherheit) gem. ÖNORM B 1300 bzw. ÖNORM B 1301
- Personen mit facheinschlägigem Berufsabschluss eines Bauhauptgewerbes (bei Abschluss in einem Baunebengewerbe mit entsprechender Zusatzausbildung)
- Personen mit Abschluss einer einschlägigen bautechnischen mittleren Ausbildung (HTL-Fachschule)
- Personen mit Abschluss einer einschlägigen bautechnischen höheren Ausbildung (HTL-Matura)
- Personen mit facheinschlägigen Studienabschlüssen

Diese Aufzählung ist beispielhaft. In welcher Form die genannten Personen gewerbe-rechtlich tätig werden ist hier nicht definiert und hat den sonstigen gesetzlichen Vorgaben zu genügen.

3 Erstellen und Führen des Bauwerksbuches

3.1 Hinweise zur Form

Grundsätzlich besteht Formfreiheit bei der Erstellung des Bauwerksbuches. Folgender Aufbau scheint für eine Vergleichbarkeit sinnvoll:

- Allgemeines
 - Stammdatenblatt
 - Unterlagen
 - Einreichungen
 - Bescheide
 - Ausführungspläne
 - Fertigstellung (alt: Benützungsbewilligung)
- Bauwerksbeschreibung
 - Konstruktionsbeschreibung
 - Identifikation der zu prüfenden Bauteile
 - Durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen
 - Durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen
 - Sonstige durchgeführte Maßnahmen
- Überprüfungen
 - Festlegung der Prüfintervalle
 - Festlegung der Qualifikation der prüfenden Personen
 - Erstprüfung – Festlegung der Prüftiefe
 - Folgeprüfungen – Festlegung der Prüftiefe
- Ergebnisse
 - Ergebnis der Erstprüfung
 - Maßnahmen- und Zeitplan aus Erstprüfung
 - Ergebnis der Folgeprüfungen
 - Maßnahmen- und Zeitplan aus Folgeprüfungen

3.2 Führen des Bauwerksbuches

Für das Führen des Bauwerksbuches ist die Eigentümerin oder der Eigentümer verantwortlich. Sofern eine Hausverwaltung bestellt wurde, hat diese das Bauwerksbuch zu führen. Es ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben elektronisch zu führen.

Insbesondere die Mängelliste sowie der Zeitplan zur Behebung ist tunlichst aktuell zu halten. Dabei ist auch darauf zu achten, dass die Behebung bzw. durchgeführte Maßnahme einem bestimmten Mangel zugeordnet werden kann. Eine entsprechende Übersicht kann beispielsweise wie folgt aussehen:

Mangel-ID	Festgestellt am	Behoben durch Maßnahme	Datum der Behebung
-----------	-----------------	------------------------	--------------------

Tabelle 1: Tabellenkopf Übersicht Mängelbehebung

3.3 Ersterstellung

Nach der Ersterstellung ist das Bauwerksbuch den verantwortlichen zur Weiterführung zu übergeben. Auf eine geeignete Form der Datenweitergabe ist dabei zu achten, um ein ordnungsgemäßes Führen des Bauwerksbuches zu ermöglichen.

3.4 Eintragungen im Bauwerksbuch

Nach der Ersterstellung des Bauwerksbuches wird empfohlen, alle Unterlagen, die das Bestreben der Instandhaltung oder Instandsetzung des Bauwerks untermauern, entsprechend aufbereitet digital aufzubewahren. Bei zwischenzeitlichen Änderungen am Bauwerk sind auch diese Unterlagen entsprechend elektronisch aufzubewahren.

Nach der nächsten Folgeprüfung wird empfohlen, die entsprechenden Aufstellungen und Inhalte des Bauwerksbuches mit den zwischenzeitlich angefallenen Daten und Ergebnissen zu aktualisieren.

3.5 Einsicht durch die Behörde

Das Bauwerksbuch ist auf Verlangen der Behörde zur Einsicht vorzulegen. Dies wird im Bedarfsfall ebenfalls elektronisch erfolgen. Eine vorausseilende Übermittlung des gesamten Bauwerksbuches an die Behörde hat nicht zu erfolgen.

Bei einer etwaigen Übermittlung ist darauf zu achten, dass die Daten verpflichtend im PDF-Format zur Verfügung gestellt werden. Zum Datenaustausch wird seitens der Behörde bei der Aufforderung ein entsprechender Link zu einem Formular bekanntgegeben, über welches die aufgeführten Unterlagen hochgeladen werden können.

Um die Dokumente hochladen und einer bestimmten Adresse zuordnen zu können ist die ursprüngliche Registrierungsnummer (vgl. Kapitel 4.3) als Pflichtfeld jedenfalls auszufüllen.

4 Bauwerksbuchdatenbank

4.1 Rechtliche Grundlage

Die Eigentümerin oder der Eigentümer (auch Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer) eines Gebäudes sind gemäß § 128c BO Wien dazu verpflichtet, die dort geforderten Daten in die Bauwerksbuchdatenbank einzumelden. Alternativ kann damit auch beispielsweise die oder der Erstellerin bzw. Ersteller des Bauwerksbuches oder auch die Hausverwaltung – sofern vorhanden – damit beauftragt werden.

4.2 Allgemeines zur Bauwerksbuchdatenbank

Die Bauwerksbuchdatenbank ist seit 01.07.2024 verfügbar. Seit diesem Zeitpunkt steht auch die Amtshelferseite unter <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/bauwerksbuch/registrierung.html> zur Verfügung. Dort sind nochmals die wichtigsten Eckpunkte dargestellt. Weiters finden sie dort den Link für das Eingabeformular für die Registrierung eines Bauwerksbuches.

Die Registrierung darf von jeder Person durchgeführt werden. Die entsprechenden Personendaten sind im Formular einzutragen. Es besteht auch die Möglichkeit, sich für die Registrierung mittels eines „Mein Wien“-Kontos anzumelden. Im Falle einer Anmeldung vor der Registrierung werden die entsprechenden Personendaten aus dem hinterlegten „Mein Wien“-Konto übernommen. Eine Anmeldung ist für den Registrierungsprozess jedoch nicht zwingend erforderlich.

Es besteht auch die Möglichkeit, für eine spätere Bearbeitung Formulardaten lokal auf einem Computer zu speichern.

4.3 Registrierung des Bauwerksbuches

Ziel ist es, alle Bauwerksbücher zu erfassen. Dabei sind lediglich folgende Daten anzugeben bzw. die entsprechenden Nachweise hochzuladen:

- Datum der Erstellung des Bauwerksbuches
- Elektronisch signierte Erstellbestätigung der Erstellerin oder des Erstellers
- Datum der erstmaligen Überprüfung
- von der Prüferin oder vom Prüfer (§ 128a Abs. 3) unterfertigte Bestätigung über die erstmalige Überprüfung des Gebäudes.

Der dritte und vierte Aufzählungspunkt ist nur bei Bauwerksbüchern für bestehende Bauwerke verpflichtend, da bei Neubauten keine Erstprüfung durchzuführen ist.

ACHTUNG: Es ist keinesfalls das Bauwerksbuch selbst hochzuladen!

Nach Abschluss der Registrierung erhalten sie auf die im Registrierungsprozess angegebene E-Mailadresse eine Registrierungsbestätigung mit einer eindeutigen Nummer. Diese Registrierungsnummer ist bei der Fertigstellung von Neubauten auf den der Fertigstellungsanzeige beiliegenden Unterlagen entsprechend anzugeben.

5 Nützliche Links

Amtshelfer-Seite:

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/bauwerksbuch/registrierung.html>

Download-Bereich MA 37:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/downloadservice.html>

Notwendige Unterlagen für die Fertigstellungsanzeige

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/bauen/fertigstellung/allgemein.html>

Anhang A – Erläuterungen zum Prüfumfang der Bauteile für das Bauwerksbuch

Bauteil Fassade

Element	Bauteil	Zustand
Verputz	Risse/Hohlstellen/lose Teile	Wassereintritt/Hinternässung
Vorgehängte Fassaden		
Gesimse	Risse/lose Teile	Wassereintritt/Hinternässung
Fenster	Verformungen/Sprünge	
Pflanzgefäße	soweit Teil des Gebäudes	
Sonderbauteile	z.B. Befestigungen von SAT-Anlagen	

ALTBAUTEN vor 1918 bzw. 1945			
Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Mindestumfang
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	vollständige Sichtprüfung mit Foto-Dokumentation und Schadensdokumentation (planliche Darstellung z.B. Eintrag in den Wandansichten)
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Bei Hinweisen auf Schäden ist eine vertiefte Prüfung durchzuführen und im Anlassfall im Maßnahmenplan zu vermerken.
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	

Bauteil Dach

Element	Bauteil	Zustand
Konstruktion	Holz, Metall -Zustand	Beton -Zustand
Eindeckung/Schneefangeinrichtungen	lose Teile, Fehlstellen	
Saum.- und Hängerinnen	lose Teile, Fehlstellen	
Regenabfallrohre, offene Rinnen	lose Teile, Fehlstellen	
Kamin- und Lüftungsköpfe	Standicherheit	
sonstige Aufbauten, wie Klimageräte, Rauchfangkehrerstege,..	Standicherheit	
Vordächer/Überkopfverglasung	je Dach <10 m2	je Dach >100 m2
Anm: zwischen 10 m2 und 100 m2: interpolieren!		

Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Umfang
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung von zugänglichen Teilen. Im Verdachtsfall ist eine vertiefte Prüfung durchzuführen
10			Sichtprüfung
			nicht Gegenstand. (Ist Bestandteil der jährlichen Überprüfungen)
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung

Bauteil Decken und Treppen

Element	Konstruktion	Holz, Metall -Zustand, Leitungen, Einbauten Beton -Zustand, Leitungen, Einbauten restliche Geschossdecken oberste Geschossdecke (nicht ausgebautes DG) Kellerdecke
	Treppen, auch: Außentreppen und Rampen, sonst. Rettungswege	Zustand (Risse, Schäden an Stufen,..) Befestigungen, Handlauf, Füllung, Steher
	Geländer, Absturzsicherungen	
	Sonderbauteile	

Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Umfang
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Stichprobe 10%
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Stichprobe 10%
10			Stichprobe 10% (über alle Geschosse)
10			Öffnungen an neuralgischen Punkten
10			Stichprobe 20%
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Stichprobe n.B.%

Bauteil Wände

Element	Konstruktion	Holz, Metall -Zustand Beton -Zustand Mauerwerk -Zustand
	Wände Brandabschnitte Türen und sonst. Öffnungen Brandabschnitte technische Brandschutzeinrichtungen (z.B. BMA, RWA, DBA) Einrichtungen der Löschwasserversorgung	Zustand (Leichtbauwand, Rohrdurchführungen,..) Funktionskontrolle *3) Funktionskontrolle *3) Funktionskontrolle *3)
	Sonderbauteile	

Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Umfang
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Stichprobe 10%
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Stichprobe 10%
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Stichprobe 10%
			Augenmerk auf nachträglich eingestemmte Leitungsführungen,
	nicht Gegenstand		
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Stichprobe n.B.%

Bauteil Sonderbauteile

Element	Kanal	Zustand Aufstandsbogen bis Straßenanschluss, Kanalspiegelung
---------	-------	---

Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Umfang
			nicht Gegenstand

Anmerkung:

Für neu fertiggestellte Gebäude gilt die erbrachte Fertigstellungsanzeige als Erstprüfung

Fachmann = Qualifikation lt. Vorgabe der Wiener Bauordnung

*1) Soweit augenscheinlich ohne besondere Hilfsmittel feststellbar (einfache Hilfsmittel: Fernglas,..)

*2) Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe,..)

*3) Soweit nicht durch andere Prüfvorschriften abgedeckt

Anhang B – Prüfindteralle in Abhängigkeit vorhandener Mängel

Übersicht Prüfindteralle

	Erstprüfung bzw. Wiederholungsprüfung durch Bauwerksprüfer	max. Prüfungsintervall zwischen der Bauwerksbuchprüfung durch den Eigentümer/Hausverwalter/Kontrolleur B1300		Prüfung nach Sanierung
	A Guter Zustand	B Leichter Mangel *	C Schwerer Mangel *	D Gefahr im Verzug
Bauteile				
Fassade	10	3	1	sofort
Dach	10	5	1	sofort
Decken	10	5	1	sofort
Treppen	10	3	1	sofort
Wände	10	5	1	sofort
Sonderbau- teile	10	3	1	sofort

* In Abhängigkeit der Mängel können Prüfindteralle auch zeitlich durch den Bauwerksprüfer reduziert werden (z.B.: 3 Monate)

Anhang C – Muster eines Protokolls der Erstüberprüfung

Adresse
 Begehungstermin
 Gutachter
 Teilnehmer
 Grundlagen (BWB vom/von)

Kategorien	A	Guter Zustand	unterhalten
	B	Leichte Mängel	beobachten bzw. reparieren
	C	Schwere Mängel	eingreifen bzw. reparieren
	D	Gefahr in Verzug	sofort gehandelt

LfndNr	Bauteil	genauere Beschreibung Ort	Element	Mängelbeschreibung	Foto	Kategorie	Sanierungsmaßnahmen
1	Dach	Straßenseitig, Terrasse	Absturzsicherung	Rissbildung im Auflagerbereich		C	Riss öffnen und genauer prüfen, säubern und kraftschlüssig schließen

2	Dach	Straßenseitig, Terrasse	Absturzsicherung/Verputz	Leichte Farb- und Verputzabplatzungen		B	Lose Teile entfernen
3	Fassade	Straßenfassade Sockelbereich neben Eingangstüre	Verputz	Aufsteigende Feuchtigkeit und Verputzschäden		B	Lose Putzteile abschlagen und ergänzen
4	Fassade	Straßenfassade, 3.OG, 3 Fensterachse von rechts	Verputz	Riss in Mauerleibung im Anschlussbereich zum Fenster mit vermuteter Verputzhohlraum		C	Riss öffnen und Tiefe prüfen, lose Putzteile abschlagen und wieder ergänzen

5	Fassade	Straßenfassade 2. und 3. OG zwischen Fensterachse 4-5 von rechts	Verputz	Lose, Absturzgefährdete Verputzteile		D	Im Zuge der Begehung mit Abstimmung der Eigentümer lose, absturzgefährdete Verputzteile von der Feuerwehr sichern lassen.
6	Balkonplatte	Hoffassade Balkon 2.OG	Konstruktion	Rinnschienen an der Balkonplattenstirnseite und Untersicht		B	Kontrolle Abdichtung und eventuelle Schädigung der Betonüberdeckung durch weiterführende Prüfungen
7	Wände	Feuermauer zu rechtem Nachbarn im Kellergeschoss	Konstruktion	Rissbildung in Feuermauer		C	Laut Auskunft der Hausverwaltung ist es im vergangenen Jahr bei Unterfangungsarbeiten am Nachbargrund zu Rissbildung in einer Feuermauer gekommen. Es wird empfohlen Rissmonitore zu setzen und diese laufend zu prüfen.

8	Stütze	Balkonkonstruktion im Innenhof	Konstruktion	Abplatzungen und Hohllagen der Betondeckung		B	Tiefgehende Prüfungen veranlassen, Korrosionsgrad und Karbonatisierung prüfen.
9	Stütze	Balkonkonstruktion im Innenhof	Konstruktion	Abplatzungen der Betondeckung, Bewehrungsseisen liegen frei und rosten, es ist zu einer Querschnittschwächung gekommen		C	Tiefgehende Prüfungen veranlassen, Korrosionsgrad und Karbonatisierung prüfen. Betonsanierung durchführen.
10	Dach	allgemein	Kamin- und Lüftungsköpfe	keine		A	

11	Decke	Platzgewölbe im Kellergeschoss	Konstruktion	Gewölbeverwerfung/Senkung in Feldmitte		C	Vermessen und laufend prüfen.
----	-------	--------------------------------	--------------	--	---	---	-------------------------------