



Das Bauwerksbuch Wien

Pflicht, Fristen & Chancen für Eigentümer
und Hausverwaltungen.

Ein Service von
dein-bauwerksbuch.wien

dein-bauwerksbuch.wien

Die Bauordnungsnovelle: Neue Pflichten für den Bestand



Seit der Novelle der Wiener Bauordnung (13.12.2023) ist das Bauwerksbuch nicht mehr nur für Neubauten Pflicht.

- **Der Fokus:** Ausweitung der Nachweispflicht auf bestehende Gebäude.
- **Das Ziel:** Lückenlose Dokumentation der Gebäudesicherheit über den gesamten Lebenszyklus.
- **Die Realität:** Rund 63.000 Gebäude in Wien (Baujahre vor 1945) sind nun betroffen.

Vom "Papierkrieg"
zur digitalen
Gebäudesicherheit.

Was ist das Bauwerksbuch?



**Das Pickerl
fürs Auto**



**Das Bauwerksbuch
für die Immobilie**


Man kann es als 'Typenschein' oder 'Pickerl' für Ihre Immobilie verstehen. Es ist eine strukturierte, digitale Erfassung des Gebäudezustands und der rechtlichen Basis.

Der Inhalt:

- Baubewilligungen & Pläne
- Zustandsbefundung sicherheitsrelevanter Bauteile (Fassade, Dach, Tragwerk)
- Verbindliche Instandhaltungsintervalle

Handlungsbedarf: Die gesetzlichen Stichtage




Achtung:
Behörden-Termine für
Akteneinsicht sind
begrenzt.
Warten Sie nicht bis
zur letzten Minute.

Hinweis: Neubauten müssen das Buch bereits vor der Fertigstellungsanzeige vorlegen.

Haftung & Sicherheit: Warum Sie nicht warten sollten

Bauwerkshaftung:

Eigentümer haften für Schäden durch mangelhafte Gebäudezustände (§ 129 BO / ABGB).

Beweislastumkehr:

Im Schadensfall (z.B. herabfallende Fassadenteile) dient das Bauwerksbuch als zentrales Entlastungsmittel. Ohne Dokumentation droht die Annahme von "grober Fahrlässigkeit".

Versicherungsschutz:

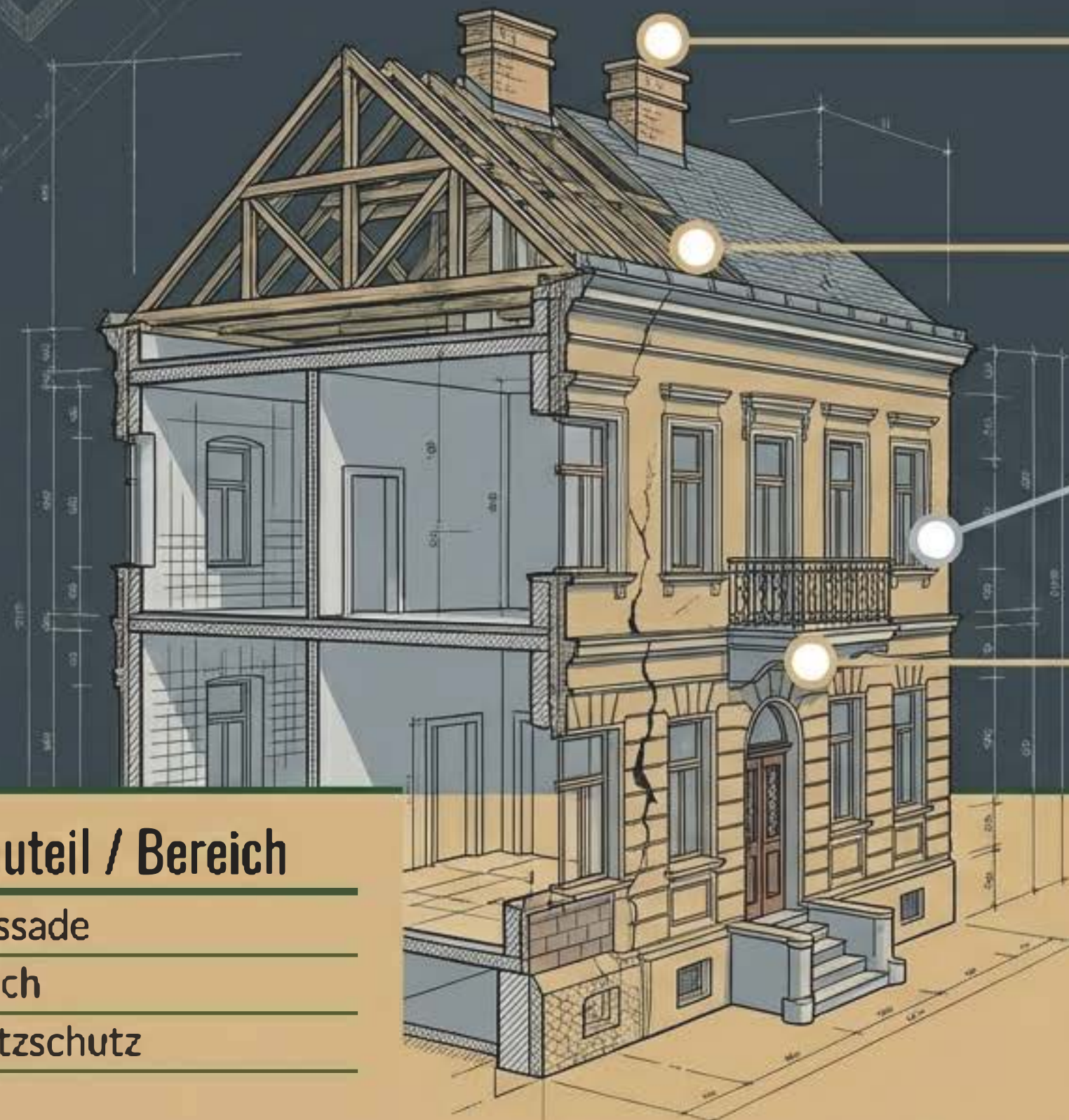
Ohne Nachweis der vorgeschriebenen Prüfungen können Versicherungen die Leistung verweigern.

Verwaltungsstrafen:

Die Behörde kann die Erstellung beauftragen und Strafen verhängen.



Der Inhalt: Was muss dokumentiert werden?



Behördliche Dokumente

Konsensstand, Baubewilligungen, Fertigstellungsanzeigen.

Bauteile-Check

Fassade (Verputz, Stuck), Dach (Kamine), Geländer, Tragwerke.

Prüfroutinen

Festlegung der Intervalle für wiederkehrende Überprüfungen.

Mängelerzeichnis

Aktuelle Schäden und Sanierungsplan.

Bauteil / Bereich

Fassade

Dach

Blitzschutz

Prüfart (Untersuchung 1 & 2)

einfache / vertiefte Untersuchung
einfache / vertiefte Untersuchung

Häufigkeit / Intervall

Augenschein 1*, alle 1 Jahr
Hilfsmittel 2*, alle 5 Jahre

*gemäß ÖNORM B 1300/1301

Schritt 1: Die Basisdatenbeschaffung & Der Engpass

Bevor geprüft wird, muss der rechtliche 'Ist-Stand' (Konsens) geklärt werden.

Die Herausforderung: Oft sind Bestandspläne bei Eigentümern unvollständig.

Der Engpass MA 37: Die Aushebung des Bauaktes bei der Baupolizei ist zwingend erforderlich.

Realitäts-Check: Wartezeiten für Akteneinsicht betragen oft 4–8 Wochen – Tendenz steigend.

Wir übernehmen die Behördenwege und die Digitalisierung Ihrer analogen Pläne.



Schritt 2: Begehung & Erstellung



Priorität	Maßnahme	Dringlichkeit	Intervall
1	Sanierung Fassade	Dringend	Sofort
✓	Prüfung Dach	Mittel	Alle 5 Jahre
✓	Sanierung Fassade	Dringend	Alle 5 Jahre
✓	Prüfung Dach	Dringend	Alle 5 Jahre

- **Vor Ort:**
Visuelle Kontrolle der Allgemeinteile durch befugte Experten (Ziviltechniker, Baumeister, SV).
- **Abgleich:**
Zusammenführung von Konsens (Papier/Bauakt) und Realität (aktueller Zustand) in das digitale Bauwerksbuch.
- **Ergebnis:**
Ein Maßnahmenplan mit Prioritäten (Dringlichkeit von Sanierungen) und Prüfintervallen.

Schritt 3: Registrierung & Laufende Führung

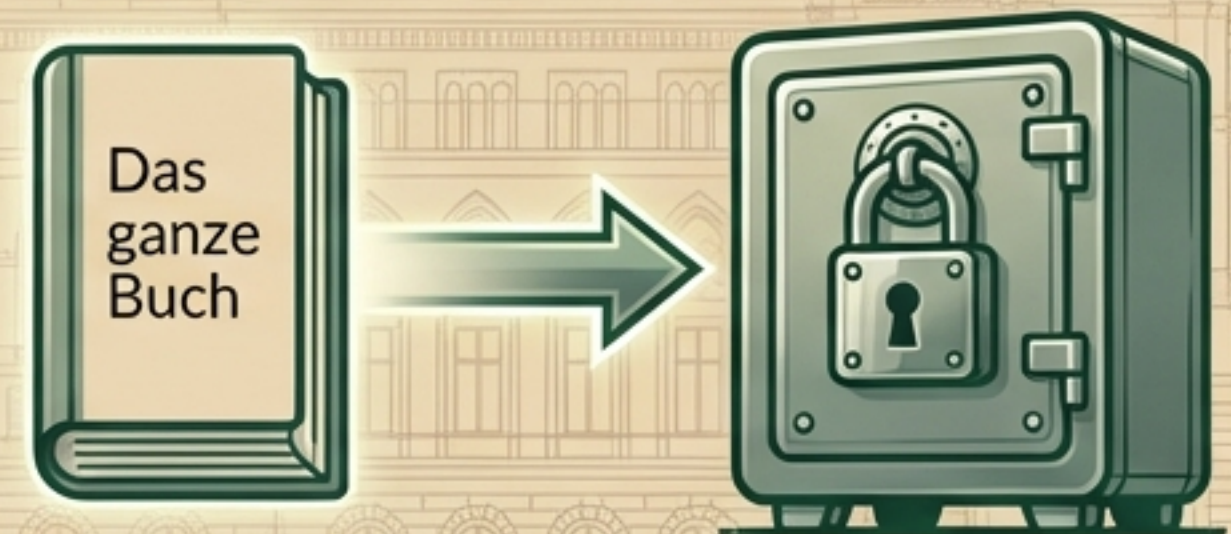
Die Datenbank:

Seit 01.07.2024 ist die Registrierung in der Bauwerksbuchdatenbank der Stadt Wien aktiv.

Wichtig: Hochgeladen wird nur die *Bestätigung* der Erstellung, nicht das gesamte sensible Bauwerksbuch.

Lebendes Dokument: Das Buch muss bei Sanierungen oder neuen Prüfungen aktualisiert werden (Mängelliste pflegen).

Mangel-ID	Festgestellt am	Behoben durch Maßnahme	Datum der Behebung



Entlastung für Hausverwaltungen



Die Verantwortung der Organisation liegt gesetzlich oft bei der Verwaltung (§ 128a Abs. 5).

Risiko:

Haftung bei Organisationsverschulden, wenn Fristen übersehen werden.

Lösung:

Auslagerung an Experten spart interne Ressourcen und sichert die professionelle Abwicklung gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

Argumentationshilfe:

Nutzen Sie das Bauwerksbuch als objektive Grundlage für Beschlussfassungen in der Eigentümerversammlung.