



Erläuterungen zum Bauwerksbuch gemäß Bauordnung für Wien

Vorwort.....	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	4
1.3 Pflicht zur Erstellung bei bestehenden Bauwerke	6
1.3.1 Rechtlicher Rahmen.....	6
1.3.2 Erstprüfung.....	6
1.4 Abgrenzung zur ÖNORM B 1300 bzw. B 1301	6
1.5 Abgrenzung zum BauKG	7
1.6 Vertrauensgrundsatz gem. ÖNORM B 4008-1.....	7
1.7 OIB-Richtlinie 1 & Leitfaden zur OIB-RL 1.....	7
1.8 Sicherheitstechnische Überprüfungen bzw. Objektsicherheitsprüfungen nach eigenen Festlegungen	8
2 Inhalt des Bauwerksbuches.....	8
2.1 Berechtigte Erstellerinnen und Ersteller.....	8
2.2 Inhalt gem. § 128a BO.....	9
2.2.1 Daten der Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen, wo zutreffend Benützungsbewilligungen.....	9
2.2.2 Regelmäßig zu überprüfende Bauteile	9
2.2.3 Erstmalige Überprüfung sowie Festlegung der Intervalle	9
2.2.4 Voraussetzungen der überprüfenden Personen	10
2.2.5 Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen.....	10
2.3 Einsicht in das Planarchiv der MA 37-Baupolizei	10
2.4 Relevante Bauteile	10
2.4.1 Grundsätzliches	10
2.4.2 Dächer	11
2.4.3 Fenster	11
2.4.4 Vorspringende Bauteile, Auskragungen	11
2.4.5 Fassade inkl. Zierglieder	11

2.4.6	Elemente zur Fassadenbegrünung.....	11
2.4.7	Sonstige Bauteile.....	11
2.4.8	Tragkonstruktion	12
2.5	Erstprüfung	12
2.5.1	Grundsätzliches	12
2.5.2	Prüftiefe	12
2.5.3	Qualifikation der prüfenden Personen	13
2.6	Aufstellung der Baugebrechen inkl. Maßnahmenplan	13
2.7	Prüffristen & wiederkehrende Prüfungen	13
3	Erstellen und Führen des Bauwerksbuches	13
3.1	Hinweise zur Form	13
3.2	Führen des Bauwerksbuches	14
3.3	Ersterstellung.....	14
3.4	Eintragungen im Bauwerksbuch	14
3.5	Einsicht durch die Behörde	14
4	Bauwerksbuchdatenbank	15
4.1	Rechtliche Grundlage	15
4.2	Allgemeines zur Bauwerksbuchdatenbank	15
4.3	Registrierung des Bauwerksbuches	15
5	Nützliche Links	16

Vorwort

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um die erste Version einer Erläuterung zum Bauwerksbuch nach der Bauordnung für Wien. Es werden die aus behördlicher Sicht wichtigsten Punkte auch im Umgang mit Bestandsgebäuden behandelt.

Ende des Sommers 2024 ist mit einer Folgeversion dieser Erläuterung zu rechnen, die die gemeinsam mit den Vertretern der für die Erstellung eines Bauwerksbuches befugten Berufsgruppen (Landesinnung Bau Wien; Kammer der ZT für Wien, Niederösterreich und Burgenland; Hauptverband der Gerichtssachverständigen – Landesgruppe Wien, Niederösterreich und Burgenland) erarbeiteten Hinweise über mögliche Prüffristen, Qualifikation des prüfenden Personals etc. enthalten wird.

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 auslösender, baurechtlich relevanter 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

Hier ist das Bauwerk dem Gebäude und der Nutzungseinheit gleichzusetzen.

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

Hier ist jede Zeile der Anlage ein eigenes Bauwerk. Das einzelne Reihenhauses (die einzelne Wohneinheit) sind sowohl Gebäude als auch Nutzungseinheit.

Beispiel Wohnhausanlage mit vertikaler Trennung des Bauwerks in Gebäude

Das Bauwerk ist durch den äußeren Umriss definiert. Das Gebäude ist durch jeweils einen eigenen Zugang definiert (umgangssprachlich als „Stiege“ bezeichnet).

1.2.2 Erfordernisse bei bestimmten Bauformen

Aus den unter Kapitel 1.2 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.

1.3 Pflicht zur Erstellung bei bestehenden Bauwerke

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 dies 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 bis zum Ablauf des Jahres 2030 erhalten. 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 EigentümerIn 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 der selben 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 bei bestehenden Hochbauten nach den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Regeln geplant und ausgeführt wurde. 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 gewerberechtigten Umfang der Befugnis gedeckt. Bei den so genannten „Baugewerbetreibenden“, vulgo „auf Ausführung beschränkt“ ist dies nicht der Fall, da der für eine sachverständige Beurteilung essentielle Teil der statischen Kenntnisse für die Erlangung der entsprechenden gewerberechtigten Befugnis nicht nachgewiesen werden muss. 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 (beginnend ab Juli 2024!) ein Termin zur Aushebung der vereinfacht als „Konsensakts“ 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 beigefügt 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 Sachverständiger 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 besonderer 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 Intervall-Überprüfungen durchführen, festzulegen. In der Planung können unterschiedliche Qualifikationserfordernisse für verschiedene Intervalle bei den gleichen Bauteilen festgelegt werden.

2.2.5 Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen

Als Ergebnis der durchgeführten Überprüfungen sind sowohl ein aktueller Plan der vorhandenen Baugebreiten (im Sinne der BO Wien) als auch ein Plan zu deren Behebung zu erstellen und im Bauwerksbuch einzugliedern.

Maßnahmen der Einzelbauteilsanierung oder Änderungen am gebäudetechnischen System sind gem. § 118 Abs. 3 BO in geeigneter Weise im Bauwerksbuch aufzunehmen.

2.3 Einsicht in das Planarchiv der MA 37-Baupolizei

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 auf, dass die Sicherheit nicht mehr gegeben ist, 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 dadurch 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 dem Zustand des Stock augenscheinlich zu kontrollieren.

2.4.4 Vorspringende Bauteile, Auskragungen

Darunter sind beispielsweise Erker, Balkone 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. 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 Rankhilfe/Pflanztröge als sicherheitsrelevanter Teil 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).

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 nicht zwingend eine Nachrüstverpflichtung gem. 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 Folgeüberprüfung 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.

2.5.3 Qualifikation der prüfenden Personen

Die Qualifikation der prüfenden Personen 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

Es ist eine nachvollziehbare Aufstellung der vorhandenen Baugebrechen zu erstellen. 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 – muss die Verortung eindeutig und nachvollziehbar gestaltet sein.

2.7 Prüffristen & wiederkehrende Prüfungen

Dieses Kapitel wird in der nächsten Version dieser Erläuterung veröffentlicht.

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 aufgeforderten 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 ab 01.07.2024 verfügbar. Ab 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 entsprechenden „Mein Wien“-Konto übernommen. Eine Anmeldung ist für den Registrierungsprozess jedoch nicht zwingend erforderlich.

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

4.3 Registrierung des Bauwerksbuches

Ziel ist es, alle Bauwerksbücher zu erfassen. Dabei sind 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 Bauwerksbücher für bestehende Bauwerke verpflichtend, da bei Neubauten keine Erstprüfung durchzuführen ist.

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>