



# Das BAUWERKSBUCH für Wien

ein Vortrag von

Bmst. Ing. Peter Kaiser

Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen

[office@arge-bauwerksbuch.at](mailto:office@arge-bauwerksbuch.at) Tel: 0699/17205060



## Nutzen und Ziele



Förderung und Kontrolle der Erhaltungsmaßnahmen

durch zusätzlich vorgeschriebene Überprüfungen



Digitale Dokumentation

- der Bescheide und Pläne (Konsens)
- der erforderlichen Prüfungen und deren Ergebnisse
- der Mängel und deren Behebung



Das Bauwerksbuch ist ein lebendiges Dokument!

Wien wurde in den letzten Jahrzehnten immer mehr mit dem Problem konfrontiert, dass **erhaltungswürdige Altbauten bewusst dem Verfall preisgegeben** wurden, um somit eine wirtschaftliche Abbruchreife begründen zu können.

Der Vorteil eines Neubaus für Bauträger\*innen liegt an der besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes, d.h. aufgrund der geringeren Raumhöhen können mehr Geschosse angeordnet werden und damit steht mehr verwertbare Nutzfläche zur Verfügung.

Da dies zwar im Sinne der Bauträgergesellschaft, jedoch selten im Sinne des Stadtbildes ist, wurde mit dem Bauwerksbuch ein Werkzeug geschaffen, welches der Behörde die Möglichkeit gibt, die Einhaltung der Erhaltungspflicht zu überprüfen.

Für die **Hausinhabung**, bzw. der **Hausverwaltung** soll das Bauwerksbuch eine Grundlage und eine Unterstützung sein, seiner Erhaltungspflicht nachzukommen. Die Grundlage wird geschaffen durch die zusätzlich vorgeschriebenen Überprüfungen durch Fachleute und der daraus entstehenden Dokumentation. Diese Dokumentation ist digital zu führen.

### Digitale Dokumentation

Das Bauwerksbuch selbst versteht sich als Ablage digitaler Dokumente.  
In einem digitalen Ordner sind sämtliche Bescheide und Pläne, welche den Konsens abbilden, aufzufinden.  
Des Weiteren sind die erforderlichen Prüfungen und der Ergebnisse abgelegt, sowie auch die Dokumentation der Mängel und deren Behebung.

Diese Dokumentation ist ständig aktuell zu halten,  
das Bauwerksbuch ist ein lebendiges Dokument!

# Gesetzliche Grundlagen



## Grundlage:

- §128a der Wiener Bauordnung (2024)
- Erläuterungen zum Bauwerksbuch der MA37, SV- und ZT-Verband (23.5.2025)

## Welche Gebäude sind betroffen?

- Neubauten
- alle vor 1919 errichteten Gebäude bis Ende 2027
- alle vor 1945 errichteten Gebäude bis Ende 2030

## Wer muss das Bauwerksbuch führen?

- Eigentümer\*in
- Wenn bestellt, so die Hausverwaltung

Der genaue Gesetzestext ist im **Paragraf 128a der Wiener Bauordnung**, letzte Stand 2024 zu finden. Der maßgebliche Auszug ist für interessierte auch auf unserer Homepage [arge-bauwerksbuch.at](http://arge-bauwerksbuch.at) ersichtlich.

Da der Gesetzestext viele Interpretationen über die notwendige Form und Ausführungsqualität zulässt, wurde am 23.5.2025 als gemeinsames Werk der Magistratsabteilung 37 (Bapolizei), sowie des Sachverständigen- und des Ziviltechnikerverbandes die **Erläuterung zum Bauwerksbuch** herausgegeben, welche nunmehr eine gute Grundlage bietet.

## Welche Gebäude sind betroffen?

Grundsätzlich wird in Wien bei allen Neubauten als Beilage zur Fertigstellungsanzeige das Bauwerksbuch vorgeschrieben.  
Auch bei Einreichverfahren für Zu und Umbauten kann dies vorgeschrieben werden.

Bis Ende des Jahres 2027 sind alle vor 1919 errichteten Gebäude und bis Ende des Jahres 2030 alle vor 1945 errichteten Gebäude mit einem

Bauwerksbuch verpflichtend auszustatten.

Allein die Bauwerke aus den letzten beiden Kategorien werden mit über 52.000 gezählt.

Der Aufwand in den nächsten Jahren ist dementsprechend hoch, was sich schon bei den Wartezeiten für die erforderliche Planeinsicht widerspiegeln wird. Um künftigen Verzögerungen bei Einreichverfahren vorzubeugen, kann nur angeraten werden, die Beauftragung möglichst bald durchzuführen.

### Wer muss das Bauwerksbuch führen?

Der Gesetzgeber schreibt dem Eigentümer die Verantwortung zu, allerdings mit einer klar definierten Ausnahme, denn, sobald ein Hausverwalter bestellt ist, ist dieser vor dem Gesetz für das Führen des Bauwerksbuches verantwortlich.

# Gesetzliche Vorgaben zur Prüfung



## Wie ist zu prüfen?

- **was:** alle Bauteile, welche bei Verschlechterung Gefahr an Leib und Leben hervorrufen können
- **wann:** Erstprüfung bei Erstellung des BWB, weitere Fristen werden vom Prüfer festgesetzt.
- **von wem:** Erstprüfung von Sachverständigen, Baumeistern oder Ziviltechniker:innen (Fremddienstleister)

## Was ist NICHT zu prüfen

- Konsenskonformität
- bewohne Gebäudeteile
- anderweitig zur Prüfung verpflichtete Bauteile

## Was ist zu prüfen?

Im Gesetzesstext steht gleich zu Beginn ein schöner Satz, den ich hier etwas gekürzt wiedergeben möchte:

„Die Eigentümerin [...] ist verpflichtet, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für **Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann**, [...] vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.“

Das sagt schon sehr klar, dass es sich bei der vorgeschriebenen Überprüfung laut Paragraf 128a der Wiener Bauordnung für das Bauwerksbuch primär um statische Belange handelt.

Es ist also alles NICHT zu prüfen, was durch anderweitig vorgeschriebene Überprüfungen abgedeckt ist - wie Notbeleuchtungen, Blitzschutz Brandschutz- oder Lüftungsanlagen und dergleichen.

Des Weiteren ist auch die Konsens Konformität nicht zu überprüfen, außer der Augenschein lässt anderes nicht zu.

Zur Notwendigkeit der Begehung bewohnter Gebäudeteile hat man sich darauf geeinigt, dass man sich auf die Mitteilungsverpflichtung der Besitzer regelmäßig genutzter Gebäudeteile verlassen darf, sofern keine gegenteilige Hinweise vorzufinden sind.

Somit sind die zu befundenden Bereiche im Zuge der Begehung im Sinne des Bauwerksbuches

- die allgemeinen Bereiche,
- der Dachboden, sofern vorhanden,
- der Keller im allgemeinen Bereich,
- sowie die Höfe und
- alle Fassaden.

Bei Letzteren kommt sehr oft der **Drohneneinsatz** zu Hilfe.  
Gerade bei Fassaden, Gesimsen, Anbauteilen, Dachlandschaften, Kaminköpfen und dergleichen ist dies eine wunderbare Möglichkeit, um schwierig zugänglichen Stellen zu sichten und zu aufzunehmen.

### Wann ist zu prüfen?

Bei der vorgeschriebenen Befundaufnahme legt der Sachverständige die Prüfungsintervalle für jeden einzelnen geprüften Bauteil fest.  
Üblicherweise liegt diese Prüfungsfrist bei den meisten Bauteilen bei zehn Jahren.  
Werden Mängel oder Beschädigungen festgestellt so wird diese Frist entsprechend verringert.

### Von wem ist zu prüfen?

Für die Erstprüfung ist im Gesetzestext klar festgelegt, dass hier einschlägige Fachleute wie Baumeister\*innen, Ziviltechniker\*innen oder allgemein beeidete, gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das jeweilige Fachgebiet zu wählen sind.

Bei der Erstprüfung wird vom Sachverständigen im Zug der Erstellung der Prüfliste festgesetzt wann und von wem die wiederkehrende Prüfung durchzuführen ist, bzw. welche Qualifikation hierzu erforderlich ist.

# BESTANDTEILE des Bauwerksbuches



## Bauakt



Dateien



**weiter zu bearbeitende Datei (Excel)**



Aktuelle Ausgabe des Bauwerksbuches

## Bilddokumentation

### Originalaufnahmen

## Allgemeine Beschreibung

## Aufbautenliste

## Liste der Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen (Konsensdarstellung)

## Mängelliste

Das Bauwerksbuch ist eine digitale Dokumentation über das jeweilige Bauwerk. Es gibt keine klare Vorschrift, wie diese Ablage auszusehen hat, und es wird in der Praxis auch sehr viele unterschiedliche Varianten geben.

Viele bereits am Markt befindliche Programme, die der Hausverwaltung oder dem Gebäudemanagement dienen, sind derzeit bemüht die erforderlichen Funktionen zu integrieren.

Wir haben jedoch von Beginn an darauf geachtet, dass das Weiterführen des von uns angelegten Bauwerksbuches für jedermann möglich sein soll, und somit auf das in den meisten Fällen vorhandene Microsoft Excel gesetzt.

Übermittelt wird das fertige Bauwerksbuch somit in Form eines Download-Links.

Darin befindet sich ein Ordner, in welchem die geordneten Pläne, Bewilligungen und Fertigstellungsanzeigen zu finden sind.

Die Benennung dieser Dateien wird im Wesentlichen dafür verantwortlich sein, wie übersichtlich und gut nutzbar diese Ablage ist.

Ein weiterer Bestandteil ist die weiterzuführende Datei.

Hier ist eine

- allgemeine Beschreibung des Bauwerkes,
- die Aufbauliste,
- die Liste der Bewilligungen und Fertigstellungsanzeigen, sowie die
- Mängelliste

zu finden.

Diese Datei ist immer **am laufenden Stand** zu halten, d.h. wenn es Veränderungen in den Aufbauten, neue Pläne oder Bewilligungen, sowie neue oder reparierte Mängel gibt, so ist das hier einzutragen.

Des Weiteren werden in der digitalen Ablage die maßgeblichen pdf-Dateien wie die Bildddokumentation, die Prüfliste, das Protokoll der Erstprüfung und die Mängelliste, welche sich aus der Erstprüfung ergab zu finden sein.

## Beispiele

In diesem Handout werden die im Vortrag gezeigten Beispiele aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

Der Ausgangspunkt ist die vom Sachverständigen vor der Erstprüfung zu erstellende **Prüfliste**.

Hier ist festzusetzen, was wo von wem, wie worauf und wie oft zu prüfen ist.

Aus dieser Liste entsteht dann im Zuge der Erstprüfung, oder auch jeder weiteren Prüfung des **Prüfprotokoll**.

Hier wird das Ergebnis der Prüfung bezugnehmend auf Kategorien ähnlich dem Ampelsystem eingetragen, sowie das Datum der erfolgten Prüfung und der nächsten Prüfung.

Der Abstand zur nächsten Prüfung hängt maßgeblich mit dem Prüfungsergebnis, sprich mit der zugeordneten **Schadenskategorie** zusammen.

Diese Kategorien werden angelehnt an das Ampelsystem in Prüfprotokoll und Mängelliste dargestellt.

Wird ein schwerer Mangel festgestellt, so ist die wiederkehrende Prüfung in einem weitaus geringeren zeitlichen Abstand festzusetzen, als wenn guter Zustand attestiert wird.

Wer diese Prüfungen vornimmt, wird Vereinbarungssache sein.

Der Prüfer ist für die Einhaltung der von ihm gesetzten Prüffristen nicht verantwortlich, sondern der Eigentümer, beziehungsweise der Hausverwalter.

Durch **Rahmenverträge** mit den Sachverständigenbüros kann der zusätzlich erforderliche, interne Aufwand minimiert werden.

Das kann für die wiederkehrenden Prüfungen ebenso wie für das Führen und am-Standhalten des Bauwerksbuches und der Datenablage sinnvoll und nützlich sein.

Aus dem Prüfprotokoll entsteht dann die **Mängelliste**.

Hier werden der Übersicht halber der diesbezüglichen Bilder aus der Bildbeilage integriert und ein Sanierungsplan beschrieben.

Die rechten Spalten sind dann bereits der Dokumentation der Behebung durch die Hausinhabung, bzw. die Hausverwaltung gewidmet.

In der Praxis hat sich herausgestellt, dass oftmals zwei Mängellisten zu übermitteln sind. Bei einer solchen Begehung als Sachverständiger wird man immer wieder auf Dinge stoßen, die man dem Eigentümer, beziehungsweise der Hausverwaltung im Sinne der erweiterten Dienstleistung oder der eigenen Warn- und Hinweispflicht mitteilen möchte. Wenn diese Mängel aber mit den im Sinne des Bauwerksbuches eigentlich zu prüfenden Teilen nichts zu tun haben, ist es zu vermeiden diese Aufzählungen in der jeweiligen pdf-Datei des aktuellen Vorwerksbuches abzubilden.

## Ablauf der Erstellung des Bauwerksbuches



### Eigentümer / Hausverwaltung:

Übergabe der Vollmacht zur Planeinsicht  
Ankündigung der Befundaufnahme  
(Drohnenflug)  
Schlüsselübergabe

### Ersteller des Bauwerksbuches:

Einsicht und Digitalisierung des Bauaktes  
Befundaufnahme  
Erstellen und Übermitteln des digitalen Bauwerksbuches  
Erstellen und Übermitteln der erforderlichen Bestätigungen  
▪Bestätigung der Erstellung des Bauwerksbuches  
▪Bestätigung der Durchführung der Erstprüfung

### Eigentümer / Hausverwaltung:

Übermitteln der Bestätigungen an die MA37 - Baupolizei  
Aufnahme des Bauwerksbuches ins interne System

Zur **Beauftragung** wird in den meisten Fällen eine Liste mit den Adressen und der Nutzflächenzahl als Grundlage zur Anbotserstellung genügen.  
Die Dimension des Objektes ist über Google Maps meist ausreichend ermittelbar, um den Aufwand abzuschätzen.

Nach erfolgter Beauftragung wird die Vollmacht zur Planeinsicht zu übermitteln sein. Hierzu werden von uns die Formulare vorab ausgefertigt und ebenso wie ein Aushang mit dem Datum der Befundaufnahme und Hinweis für den Drohnenflug übermittelt.

Gegebenenfalls ist noch eine Schlüsselübergabe für die allgemeinen Bereiche oder die Freigabe für die BEGEH-Karte erforderlich.

Im Anschluss hat der Ersteller des Bauwerksbuches den Bauakt beim Planarchiv der Stadtgemeinde Wien zu sichten und zu digitalisieren.

Hierzu ist derzeit für jedes Grundstück ein eigener Termin zu vereinbaren.

Im Anschluss kann vom Sachverständigen die Befundaufnahme an Ort und Stelle durchgeführt werden und das Bauwerksbuch erstellt und übermittelt werden.

Zusätzlich werden die erforderlichen Bestätigungen erstellt und übermittelt:  
Einerseits die Bestätigung der **Erstellung des Bauwerksbuches** und  
andererseits die Bestätigung der **Durchführung der Erstprüfung**, digital signiert.

Diese Bestätigungen sind dem Gesetz nach vom Hausinhabung,  
beziehungsweise der Hausverwaltung in dem eigens dafür angelegten System  
der Stadt Wien unter Angabe einiger, weiterer Daten zu übermitteln.

Das Weiteren ist nach Übermittlung der Unterlagen, sofern kein Rahmenvertrag  
besteht, von der Hausinhabung, beziehungsweise der Hausverwaltung das  
digitale Bauwerksbuch ins interne System einzubinden.

## Unterschied zur Überprüfung nach ÖNorm B1300



### Rechtlicher Unterschied:

- Die ÖNorm B1300 ist eine **Empfehlung**
- Das Erstellen des Bauwerksbuch eine **gesetzmäßige Verpflichtung**

### Technischer Unterschied:

- **BWB-Überprüfungen dienen rein dem Substanzerhalt**
- **keine Berücksichtigung anderweitig zu prüfender Bauteile wie**
  - Aufzugsbuch,
  - Lüftungsanlagen,
  - Löschanlagen,
  - Rauchabzug,
  - verstellte Fluchtwiege, etc.

Der grundlegende Unterschied ist, dass die Überprüfung nach ÖNorm B1300 eine Empfehlung, und das Führen des Bauwerksbuches eine gesetzmäßige Verpflichtung ist.

Die ÖNorm B 1300 darf als Erweiterung der vorgeschriebenen Überprüfungen des Bauwerksbuches nach Paragraf 128a verstanden werden und kann mit demselben digitalen Werkzeug, wie eben gezeigt, vom Ersteller des Bauwerksbuches gegen Aufpreis mit erledigt und integriert werden. In diesem Fall wären dann sämtliche erforderliche Überprüfungen mit den jeweiligen Fristen und den jeweiligen zu bearbeitenden Mängeln in einem Dokument übersichtlich auffindbar.