



udo
weinberger
immobilien
verwaltung

Das Wiener Bauwerksbuch

Eine große Blackbox?

Mag. Udo Weinberger MSc

Inhalt

- Inhalt des „Bauwerksbuch neu“
- Abgrenzungen
 - ÖNORM B1300
 - BauKG
 - Gebäude- und Wohnungsregister
- Fragen / Diskussion

Bauwerksbuch „neu“ - Anwendung

- Seit 2014 in Wr. BauO (nur Neu-, Zu- und Umbauten)
- Seit Novelle 2023 Ausweitung auf Bestandsgebäude:
 - Errichtung vor 1.1.1919: bis 31.12.2027
 - Errichtung zwischen 1919 und 1.1.1945: bis 31.12.2030

Ausgenommen sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser sowie Gebäude mit nicht mehr als 50m² bebauter Grundfläche

Bauwerksbuch „neu“ – Wer?

- Verpflichtung für Grundeigentümer und Hausverwaltung, wenn eine bestellt ist
 - Führung des Bauwerksbuchs (§ 128a)
 - Registrierung in Bauwerksbuchdatenbank (§ 128 c)
- Elektronische Form
- Einsicht durch Behörde auf Verlangen

Bauwerksbuch „neu“ – Erstellung

- Ziviltechniker (jedenfalls Fachrichtung Architektur sowie Bauingenieurwesen)
- gerichtlich beeidete Sachverständige für das einschlägige Fachgebiet (jedenfalls Hochbau, Architektur, Statik und ähnliche)
- ein nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigter: (Baumeister, nicht jedoch „Baugewerbetreibender“ („auf Ausführung beschränkt“))

Jedenfalls: verschieden vom Verpflichteten und kein Dienst- oder Organschaftsverhältnis

Bauwerksbuch „neu“

Inhalt / Erstprüfung

1. die das Gebäude betreffenden **Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen**
 1. Bauakt der MA 37 (32.400 Einsichten bis Ende 2027 zu erwarten...)
 2. Fotografieren oder Scannen?
 3. Maßstabsgetreu?
2. Die **Bezeichnung der Bauteile** (Absatz 1) die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind
 1. Primär Gebäudehülle und Tragwerk
 2. Vertrauensgrundsatz: nur bei Verdacht (Rissbildungen, Durchbiegung) weitere nicht zerstörungsfreie Untersuchung notwendig
3. Den **Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung** sowie die **Intervalle**, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind
4. Die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben;

→ Keine Konsensprüfung, allenfalls Hinweispflicht an Auftraggeber

Bauwerksbuch „neu“ laufende Dokumentation

5. **Die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen** mit Ausnahme jener, die für Bauteile nach anderen Bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind;
6. **Ein Verzeichnis der Baugebrechen**, sowie einen Plan zu deren Behebung, wenn im Zuge einer Überprüfung solche festgestellt werden;
7. Eine **Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen**

→ **Keine zwingende Nachrüstverpflichtung auf aktuellen Stand der Technik**

ÖNORM B 1300 und Bauwerksbuch

ÖNORM B1300 dient

- Zusammenfassung des üblichen Sorgfaltsstandards
- Zivil- und strafrechtlich relevant
- Nicht zwingend
- Abwendung von Gefahrenpotentialen von Nutzern
 - Bp im Unterschied zu Bauwerksbuch: Ver- & Entsorgungsleitungen, Rutschsicherheit, Unterlaufung
- Kann mit laufender Dokumentation des Bauwerksbuches erfolgen

BauKG und Bauwerksbuch

BauKG dient

- Arbeitnehmer:innenschutz
- Verpflichtung der Dokumentation von Baumaterialien

Gebäude- und Wohnungsregister und Bauwerksbuch

- „an sich“ ein Register für Energieausweisdaten (Bundesgesetz)
- Wien: §128 b BauO
 - Anlieferungsauftrag an Bauwerber und Hauseigentümer/Verwalter von Bestandsgebäuden
 - Web-Eingabeformular

„Black Box“ Bauwerksbuch?

- Eigentümerwechsel / Verwalterwechsel
- Wohnungseigentum: Dokumentationspflicht bei Bauanzeigen
- “bestellter Hausverwalter”: Pflicht unabhängig von Parteienvereinbarung?

Wie setzen Sie um?

Passiv



Reaktiv



Vorbereitet



Fragen?

Eigeninitiative

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit!

VISION
MARKETING
PROACTIVE
PLAN
SOLUTION
BUSINESS
MANAGEMENT
ANALYSIS

WENN'S EINER KANN, DANN

ATTENSAM

Attensam Happinar, 22. Oktober 2024

 **udo
weinberger**
immobilien
verwaltung