



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?

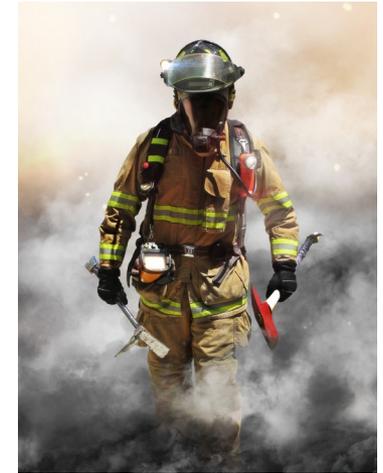
- Eigentümerwechsel / Verwalterwechsel
- Wohnungseigentum: Dokumentationspflicht bei Bauanzeigen
- “bestellter Hausverwalter“: Pflicht unabhängig von Parteienvereinbarung?

Wie setzen Sie um?

Passiv



Reaktiv



Vorbereitet



Fragen?

Eigeninitiativ

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit!

