

Bauwerksbuch für Wiener Altbauten

Die Stadt Wien hat sämtlichen Gebäudeeigentümern von Altbauten umfangreiche Verpflichtungen mit der Erstellung und Führung eines Bauwerksbuchs verordnet. Nachstehend eine Zusammenfassung, was damit auf Gebäudeeigentümer und Verwaltungen zukommt.

VON KARIN SAMMER



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

Mit der letzten Bauordnungsnovelle 2023 wurde die Verpflichtung zur Erstellung, Registrierung und Führung eines Bauwerksbuchs auf bestimmte Bestandsgebäude ausgeweitet. Mit der Änderung des § 128a sind nun die Gebäudeeigentümer sämtlicher (!) Altbauten in Wien dazu verpflichtet, bis zu unten genannten Stichtagen ein »Bauwerksbuch« anzulegen und in einer eigens geschaffenen Bauwerksbuchdatenbank registrieren zu lassen. Im Zuge der Erstellung des Bauwerksbuchs ist auch eine erstmalige Überprüfung durch einen externen Sachverständigen durchzuführen.

Was ist das Bauwerksbuch?

Das Bauwerksbuch soll der Dokumentation von baulichen Zuständen und Sicherheitsprüfungen dienen. Bauliche Elemente, deren Verschlechterung eine Gefährdung für Menschen darstellen könnte – etwa Tragwerke, Fassaden, Fenster oder Dachkonstruktionen sind regelmäßig zu überprüfen um frühzeitig Gefahren zu erkennen und Maßnahmen zur Instandhaltung oder -setzung zu treffen.

Welche Gebäude sind betroffen?

Die Verpflichtung zur Erstellung eines Bauwerksbuchs gilt für:

- ◆ **Gebäude, die vor dem 1. Januar 1919 errichtet wurden:** Frist zur Erstellung und Registrierung bis **31. Dezember 2027**.
- ◆ **Gebäude, die zwischen 1919 bis 1. Januar 1945 errichtet wurden:** Frist bis **31. Dezember 2030**.

Ausgenommen sind nur Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser sowie Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

Nur um eine Größenordnung zu bekommen: Bis Ende 2030 ist für etwa 63.000 Gebäude ein Bauwerksbuch zu erstellen, für rund 36.000 Gebäude (errichtet bis 1919) hat dies der Gesetzgeber bereits bis Ende 2027 angeordnet. Wie sich das ausgeben soll, fragt man

sich auch bei den Behörden, die bereits auf die beschränkten Kapazitäten in den Planarchiven und Bescheidsammlungen hinweisen.

Wer muss ein Bauwerksbuch führen? Wer ist verantwortlich?

Die Verpflichtung zur Führung des Bauwerksbuchs trifft grundsätzlich den **Eigentümer** eines Gebäudes. Ist jedoch eine Hausverwaltung bestellt, so obliegt ihr diese Aufgabe.¹

Inhalte des Bauwerksbuchs

Gemäß § 128a der Wiener Bauordnung muss das Bauwerksbuch folgende Informationen enthalten:

- ◆ Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen,
- ◆ Bezeichnung der regelmäßig zu überprüfenden Bauteile,
- ◆ Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie Folgeprüfungsintervalle
- ◆ Qualifikationsanforderungen der überprüfenden Personen,
- ◆ Ergebnisse durchgeführter Prüfungen,
- ◆ Verzeichnis der bei der Prüfung festgestellten Baugebrechen mit Maßnahmenplan zu Behebung,
- ◆ Dokumentation baulicher Änderungen gem. §118 Abs 3 WBO.²

Wer darf ein Bauwerksbuch erstellen?

Die Erstellung des Bauwerksbuchs erfordert eine fachkundige Erstprüfung, die nur durch befugte Personen vorgenommen werden darf. Dazu zählen:

- ◆ Ziviltechniker (Architektur und Bauingenieurwesen),
- ◆ gerichtlich beeidete Sachverständige mit entsprechenden Fachgebieten,
- ◆ Baumeister mit umfassender Befugnis.

Weitere Voraussetzung ist, dass der Bauwerksbuchersteller, vom Bauerber, vom Bauführer und vom Eigentümer verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem →

Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf.

Erstprüfung und Prüftiefe

Im Zuge der Erstellung des Bauwerksbuchs ist eine erstmalige Überprüfung (durch einen Ziviltechniker, SV für das einschlägige Fachgebiet oder Baumeister) vornehmen zu lassen.

Welche Gebäudeteile einer Befundung für die regelmäßige Prüfung aus Sicht der Baubehörde als relevant eingestuft werden, dazu hat die MA 37 mit Vertretern der für die Erstellung befugten Berufsgruppen Erläuterungen zum Bauwerksbuch³ ausgearbeitet.

Die regelmäßig zu überprüfenen Bauteile sind sachverständig zu definieren und können je nach Konstruktion voneinander abweichen. Die zu überprüfenden Bauteile beziehen sich primär auf die Gebäudehülle, wie 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.

Erstprüfung und Dokumentation:

Die Erstprüfung umfasst eine **augenscheinliche Beurteilung** der relevanten Bauteile (Dach, Fassade, Tragkonstruktion, Fenster etc.) in geeignetem Stichprobenumfang. Hierbei gilt der Vertrauensgrundsatz, wonach bei ausreichender Bestandsdauer des Bauwerks von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden darf, wenn keine Schäden **sichtbar** sind.

Bei bestehenden Hochbauten kann nach mindestens 25 Jahren Bestandsdauer davon ausgegangen werden, dass sie nach den damaligen Bauvorschriften errichtet wurden. Hinweise auf Abweichungen aus Überprüfungen oder Ortsaugenscheinen heben den Vertrauensgrundsatz jedoch auf.

Keine Konsensprüfung

Wie aus den Erläuterungen zum Bauwerksbuch hervorgeht, umfasst die Durchführung der Erstprüfung aus



dem Titel des Bauwerksbuchs keine Konsensprüfung. Bei augenscheinlichen Abweichungen zum Konsens könne es aus der Warn- und Hinweispflicht heraus notwendig sein, den oder die Eigentümer entsprechend außerhalb des Bauwerksbuches darauf hinzuweisen.

Mängel

Festgestellte Mängel sind in einem Maßnahmenplan zu dokumentieren, der eine klare Zuordnung von Schäden und geplanten Maßnahmen ermöglicht.

Nach der Ersterstellung ist das Bauwerksbuch den Verantwortlichen zur Weiterführung zu übergeben, wobei auf eine geeignete Form der Datenweitergabe zu achten ist, um ein ordnungsgemäßes Führen des Bauwerksbuches zu ermöglichen.

Bauwerksbuchdatenbank

Ab dem 1. Juli 2024 müssen Bauwerksbücher in der **Bauwerksbuchdatenbank** registriert werden. Für die Registrierung ist eine Bestätigung über die Erstellung sowie die Erstprüfung des Bauwerksbuchs notwendig, nicht jedoch ein upload des vollständigen Bauwerksbuchs selbst. Die Registrierung erfolgt über eine zentrale Plattform der Stadt Wien.

Form und Führen des Bauwerksbuchs

Das Bauwerksbuch ist zwar elektronisch zu führen, hinsichtlich der Gestaltung besteht allerdings Formfreiheit. Bei Verlangen der Behörde ist dieses im Bedarfsfall elektronisch (im PDF-Format) zur Einsicht vorzulegen (eine proaktive Übermittlung hat nicht zu erfolgen).

Die Erläuterungen zum Bauwerksbuch empfehlen folgenden strukturierten Aufbau:

- ◆ **Allgemeine Informationen und Planunterlagen:** Stammdaten, Baubewilligungen, Pläne,
- ◆ **Bauwerksbeschreibung:** Konstruktion, Identifikation der zu überprüfenden Bauteile, durchgeführte Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten
- ◆ **Überprüfungen:** Festlegung und Ergebnisse der Erst- und Folgeprüfungen,
- ◆ **Maßnahmen:** Zeitpläne und Fortschritte bei der Behebung von Mängeln.

Pflichten der Hausverwaltung

Mit der Koordination und Führung des Bauwerksbuch entsteht für Immobilienverwalter zusätzlicher Verwaltungs- und Organisationsaufwand.

Der Verwalter wird dafür zu sorgen haben, dass ein Bauwerksbuch erstellt, die Prüfintervalle eingehalten, die Behebung der festgestellten Mängel beauftragt und dokumentiert werden. Zudem sieht § 128a Abs 4 WBO ein aktuell zu haltendes Verzeichnis von Baugebrechen vor, sowie einen Plan zur Behebung, wenn im Zuge der Überprüfung solche festgestellt werden. Diese Zusatzleistungen werden im Verwaltungshonorar entsprechend kalkuliert werden müssen. ◆

¹ Zur verwaltungsstrafrechtlichen Haftung des Verwalters siehe auch § 135 Abs 5 WBO: Wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, ist für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

² In die Dokumentation des Bauwerksbuchs aufzunehmen sind Einzelbaumaßnahmen oder Änderungen am gebäudetechnischen System nach Maßgabe § 118 Abs 3 WBO (Bei Neu-, Zu- und Umbauten und bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle sowie bei Änderungen am gebäudetechnischen System)

³ Erläuterungen zum Bauwerksbuch nach der Bauordnung für Wien, Stand 26. Juni 2024