FAQ

Bauwerksbuch und Registrierung des Bauwerksbuchs

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Das vorliegende Dokument soll die wichtigsten grundlegenden Fragen zum Thema Bauwerksbuch und der (teilweisen) Registrierungspflicht gemäß §§ 128a bzw. 128c Wiener Bauordnung (BO) beantworten. Eine umfangreichere Erläuterung, in welcher auch relevante Erklärungen für Ersteller*innen von Bauwerksbüchern enthalten sind, wird separat veröffentlicht.
WICHTIG: Es ist keinesfalls das Bauwerksbuch selbst im Zuge der Registrierung hochzuladen!

BEI WELCHEN BAUVORHABEN MUSS EIN BAUWERKSBUCH ERSTELLT UND REGISTRIERT WERDEN?

Für Neu-, Zu- und Umbauten gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO ist ein Bauwerksbuch bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige zu erstellen und die Registrierung durchzuführen.

FÜR WELCHE BESTEHENDEN GEBÄUDE MUSS EIN BAUWERKSBUCH ERSTELLT UND REGISTRIERT WERDEN?

Eigentümer*innen oder Miteigentümer*innen eines Gebäudes, welches vor dem 1. Jänner 1919 errichtet wurde, müssen ein erstelltes Bauwerksbuch bis spätestens 31. Dezember 2027 registrieren. Ist das Gebäude zwischen 1. Jänner 1919 und 1. Jänner 1945 errichtet worden besteht diese Verpflichtung bis spätestens 31. Dezember 2030.

MUSS ICH FÜR MEIN KLEINGARTENHAUS ODER KLEINGARTENWOHNHAUS AUCH EIN BAUWERKSBUCH ERSTELLEN?

Nein. Kleingartenhäuser sowie Kleingartenwohnhäuser sind, genauso wie Gebäude mit nicht mehr als 50 m^2 bebauter Grundfläche, von der Verpflichtung zur Erstellung eines Bauwerksbuches ausgenommen.

WER IST ZUR ERSTELLUNG EINES BAUWERKSBUCHES BEFUGT?

Es sind vom Gesetzgeber folgende Berufsgruppen zur Erstellung eines Bauwerksbuches befugt:

- Ziviltechniker*innen mit einschlägigem Fachgebiet (z.B.: Architektur, Bauingenieurwesen)
- Gerichtssachverständige mit entsprechendem Fachgebiet (z.B.: Architektur, Hochbau, Statik)
- Baumeister*innen ohne Einschränkungen sowie mit Einschränkung auf Planung (jedenfalls keine Baugewerbetreibende)

WAS MUSS EIN BAUWERKSBUCH BEINHALTEN?

Bauwerksbücher müssen folgende Inhalte aufweisen:

- die das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen oder Benützungsbewilligungen,
- die Bezeichnung der Bauteile, die einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen werden müssen,
- den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchgeführt werden müssen,
- die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils erfüllen müssen,
- die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchgeführt werden müssen,
- ein aktuelles Verzeichnis der Baugebrechen sowie einen Plan zu deren Behebung, wenn im Zuge einer Überprüfung solche festgestellt wurden,
- eine Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen gemäß § 118a BO.

Stadt Wien

Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien
Telefon: 01 4000 8037
post@ma37.wien.gv.at
wien.gv.at/wohnen/baupolizei/

WIE KANN ICH HERAUSFINDEN, WANN MEIN GEBÄUDE ERRICHTET WURDE?
Eine Ersteinschätzung die Bauperiode Ihres Gebäudes betreffend, können Sie auf der Website „Wien Kulturgut“ vornehmen: Dazu müssen Sie linkerhand im Suchfeld Ihre Adresse eingeben. Nach dem Reinzoomen, klicken Sie in der Navigation links auf „Bauperioden-Übersicht“. Es erscheinen farblich schraffierte Bereiche, die Auskunft über die Bauperiode geben. Bitte beachten Sie, dass das Service von „Wien Kulturgut“ nur einen Hinweis bezüglich Errichtungszeitraum gibt, aus dem keine Rechtssicherheit abgeleitet werden kann.
Als weitere Anlaufstelle steht Ihnen die Hotline der Baupolizei +43 1 4000 8037 zur Verfügung. Dort bekommen Sie, sofern die Daten vorliegen, ebenso Auskunft über den eventuellen Errichtunsgzeitraum.
Sollten Sie eine rechtsverbindliche Information über den genauen Errichtungszeitpunkt benötigen, so besteht wie immer die Möglichkeit, Planeinsicht bei der Baupolizei zu nehmen (siehe nächster Punkt).

BEI DER ERSTELLUNG DES BAUWERKSBUCHES HABE ICH FESTGESTELLT, DASS MEINE PLAN- UND BESCHEIDSAMMLUNG NICHT VOLLSTÄNDIG IST. WIE KOMME ICH ZU DEN FEHLENDEN UNTERLAGEN?
Es besteht weiterhin die Möglichkeit der Planeinsicht in das Planarchiv der Baupolizei. Weitere Informationen dazu und die Möglichkeit zur Online-Terminvereinbarung finden Sie hier.

MUSS ZWINGEND EINE ERSTPRÜFUNG VORGENOMMEN WERDEN?
Im Zuge der Erstellung von Bauwerksbüchern für bestehende Gebäude sowie für die ordnungsgemäße Fertigstellung bei Zu- und Umbauten ist eine Erstprüfung durchzuführen. Dabei sind all jene Bauteile zu befunden, von denen im Falle einer Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann und die nicht durch andere landes- oder bundesgesetzliche Vorschriften umfasst sind.

WER MUSS DIE REGISTRIERUNG DES BAUWERKSBUCHES DURCHFÜHREN?
Es darf grundsätzlich jede Person die eigentliche Registrierung durchführen.

WIE FÜHRE ICH DIE REGISTRIERUNG DES BAUWERKSBUCHES DURCH?
Über die Amtshelferseite zur Registrierung von Bauwerksbüchern gelangen Sie via Schaltfläche „Online registrieren“ zum Registrierungsformular. Hier sind die Personendaten auszufüllen und die erforderlichen Unterlagen entsprechend hochzuladen. Nach dem erfolgreichen Abschluss einer Registrierung erhalten Sie eine Bestätigungs-E-Mail an die von Ihnen angegebenen Adresse.
WICHTIG: Es ist keinesfalls das Bauwerksbuch selbst im Zuge der Registrierung hochzuladen!

WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGE ICH FÜR DIE REGISTRIERUNG?
Es sind folgende Unterlagen im Zuge der Registrierung hochzuladen:

- Bestätigung über die Erstellung des Bauwerksbuchs als PDF-Datei (elektronisch signiert durch eine befugte Person),
- sofern es sich um keinen Neubau handelt: Bestätigung über die erstmalige Überprüfung des Bauwerks als PDF-Datei (unterfertigt durch eine befugte Person).

WIE KANN DIE BEFUGTE PERSON DIE BESTÄTIGUNG ÜBER DIE ERSTELLUNG DES BAUWERKSBUCHS SIGNIEREN?
Ein Scan eines handschriftlich unterfertigten Dokuments oder eine eingescannte Unterschrift, die auf PDF-Dokumenten aufgebracht wird, stellt keine zulässige Form eines elektronisch signierten Dokuments dar.
In Österreich ist die qualifizierte elektronische Signatur (QES) - z.B. Signatur mit ID-Austria - die am meisten verbreitete Signaturart. Diese Signatur ist rechtlich gleichgestellt wie eine eigenhändige Unterschrift und erfüllt die gesetzlichen Anforderungen.
Weiterführende Informationen zu digitalen Signaturen

WER FÜHRT DAS BAUWERKSBUCH?
Für das Führen des Bauwerksbuches sind die Eigentümer*innen verantwortlich. Sofern eine Hausverwaltung bestellt wurde, hat diese das Bauwerksbuch zu führen. Es ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben elektronisch zu führen.

WO FINDE ICH DIE ANGESPROCHENE AMTSHELFERSEITE?
Sie finden diese unter diesem Link zur Amtshelferseite: Bauwerksbuch-Registrierung.

Kontaktdaten

Besondere Bauvorhaben & Fachgruppen:
E-Mail: post@ma37.wien.gv.at
Telefon: +43 1 4000 8037
Standort: 20., Dresdner Straße 73-75

Gebietsgruppe Ost - Bezirke 1, 2, 8, 9, 20, 21 und 22:
E-Mail: ost@ma37.wien.gv.at
Telefon: +43 1 4000 37300
Standort: 20., Dresdner Straße 82

Gebietsgruppe Süd - Bezirke 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 und 23:
E-Mail: sued@ma37.wien.gv.at
Telefon: +43 1 4000 37500
Standort: 10., Favoritenstraße 211

Gebietsgruppe West - Bezirke 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19:
E-Mail: west@ma37.wien.gv.at
Telefon: +43 1 4000 37700
Standort: 16., Spetterbrücke 4