

DAS BAUWERKSBUCH

ROMAN WAGNER



4 ZENTRALE FRAGEN

- 1.) Was ist das Bauwerksbuch?
- 2.) Wo ist das Bauwerksbuch gesetzlich geregelt?
- 3.) Bis wann braucht man ein Bauwerksbuch?
- 4.) Was passiert, wenn man sich nicht daran hält?

FRAGE 1: BAUWERKSBUCH = EINE DIGITALISIERTE GEBÄUDEDOKUMENTATION, DIE FOLGENDES ENTHÄLT:

- den aktuellen Zustand des Gebäudes, sowie alle Maßnahmen zur Instandhaltung und Überprüfung sicherheitsrelevanter Bauteile
- eine Dokumentation aller wesentlichen Bau- u. Bewilligungsdaten (digitalisierter Planakt)
- einen Plan für regelmäßige Sicherheitsüberprüfungen
- ein aktuelles Verzeichnis der Baugebrechen und deren Behebung

(Kurzfassung § 128a Abs. 4 Wr. Bauordnung)



BAUWERKSBUCH – PRAKTISCHE UMSETZUNG

- für die Erstellung ist ein Ziviltechniker/ gerichtlich beeideter Sachverständiger (jeweils für das Fachgebiet) oder ein nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigter (Baumeister) zu beauftragen
- es ist digital zu führen – grundsätzlich keine Formvorgabe, aber eine Empfehlung der MA 37 (<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/downloadservice.html>)
- und eine Registrierung des Bauwerksbuches bei der MA 37 ist erforderlich (gesamte Übermittlung nur bei Anforderung durch Behörde)
(<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/bauwerksbuch/registrierung.html>)

FRAGE 2: WO IST DAS BAUWERKSBUCH GESETZLICH GEREGET?

- § 128a Wr. Bauordnung, i.d.F. der Bauordnungsnovelle vom 13.12.2023
Abs. 1: „Die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerinnen oder Miteigentümer) eines Gebäudes ist, unbeschadet der Überprüfungspflicht gemäß § 129 Abs. 5, nach Maßgabe der folgenden Absätze 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 (insbesondere Tragwerke, Gebäudehülle, Geländer und Brüstungen) vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.“
- Hinweis: gem. § 128a Abs. 5 ist die Hausverwaltung ausdrücklich Normadressat

FRAGE 3: BIS WANN BRAUCHT MAN EIN BAUWERKSBUCH?

a.) für alle Neu-, Zu- und Umbauten mit Baubewilligung

(§ 60 Abs. 1 lit. a) seit 2014 – dort bereits mit Fertigstellungsanzeige (§ 128a Abs. 2 Wr. Bauordnung)

b.) für vor dem 1.1.1919 errichtete Gebäude bis 31.12.2027 (§ 128a Abs. 3 Wr. Bauordnung)

c.) für zwischen 1.1.1919 und 1.1.1945 errichtete Gebäude bis 31.12.2030 (§ 128a Abs. 3 Wr. Bauordnung)

Ausnahme: Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser, Gebäude mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 50 m² (§ 128a Abs. 3 Wr. Bauordnung)



FRAGE 4: WAS PASSIERT, WENN MAN SICH NICHT DARAN HÄLT?

- kein Bauwerksbuch wurde erstellt oder nicht registriert oder die vorgeschriebenen Kontrollen sind unterblieben

A.) verwaltungs-/ verwaltungsstrafrechtlich:

- dies ist eine Verwaltungsübertretung nach der Wr. Bauordnung und führt
 - zur Erstellung eines Bescheides mit Frist zur Erfüllung oder
 - Verhängung einer Geldstrafe (bis zu € 21.000,-) oder beidem

OFTMALIGER „RETTUNGSANKER“ FÜR HAUSVERWALTER/INNEN IM VERWALTUNGSSTRAFVERFAHREN

VwGH v. 3.3.1969 GZ 0451/68

„Hat sich ein Hauseigentümer (Mehrheitseigentümer) dem von ihm bestellten Hausverwalter gegenüber nicht bereit erklärt, bestimmte erforderliche Arbeiten durchführen zu lassen, so kann dem Hausverwalter, auch wenn die Gründe des Hauseigentümers unzureichend waren, nicht vorgeworfen werden, er hätte eine strafbare Unterlassung ‚ohne Vorwissen und Veranlassung des Hauseigentümers‘ begangen.“

Allerdings: Hausverwalter/in ist Normadressat in § 128a Abs. 5 Wr. Bauordnung

FRAGE 4: WAS PASSIERT, WENN MAN SICH NICHT DARAN HÄLT?

B.) zivilrechtliche Haftung

- bei Missachtung verwaltungsrechtlicher Vorschriften (= grobe Fahrlässigkeit) und einem daraus folgenden (kausalen) Sachschaden ist mit Schadenersatzansprüchen des Geschädigten zu rechnen
- sollte das Ereignis durch eine Versicherung gedeckt sein (z.B. Haftpflichtversicherung der Liegenschaft) ist (bei grober Fahrlässigkeit) mit Regressansprüchen der Versicherung zu rechnen

FRAGE 4: WAS PASSIERT, WENN MAN SICH NICHT DARAN HÄLT?

C.) strafrechtliche Haftung

- bei Missachtung verwaltungsrechtlicher Vorschriften (= grobe Fahrlässigkeit) und einem daraus folgenden (kausalen) Personenschaden ist mit einer Verurteilung wegen fahrlässiger Körperverletzung gem. § 88 StGB (fahrlässiger Tötung gem. § 80 StGB) zu rechnen

CONCLUSIO

Überlegen Sie sich gut, ob Sie für Ihre Kunden derartige Risiken eingehen möchten!