

# Praxisinformationen zum Bauwerksbuch



Mag. (FH) Markus   
Pusta MA FRICS

- Geschäftsführer Finanzen und Recht Pusta & Partner Hausverwaltung
- Vorstand ÖVI
- Betreuer FH-Wien + Vortragender

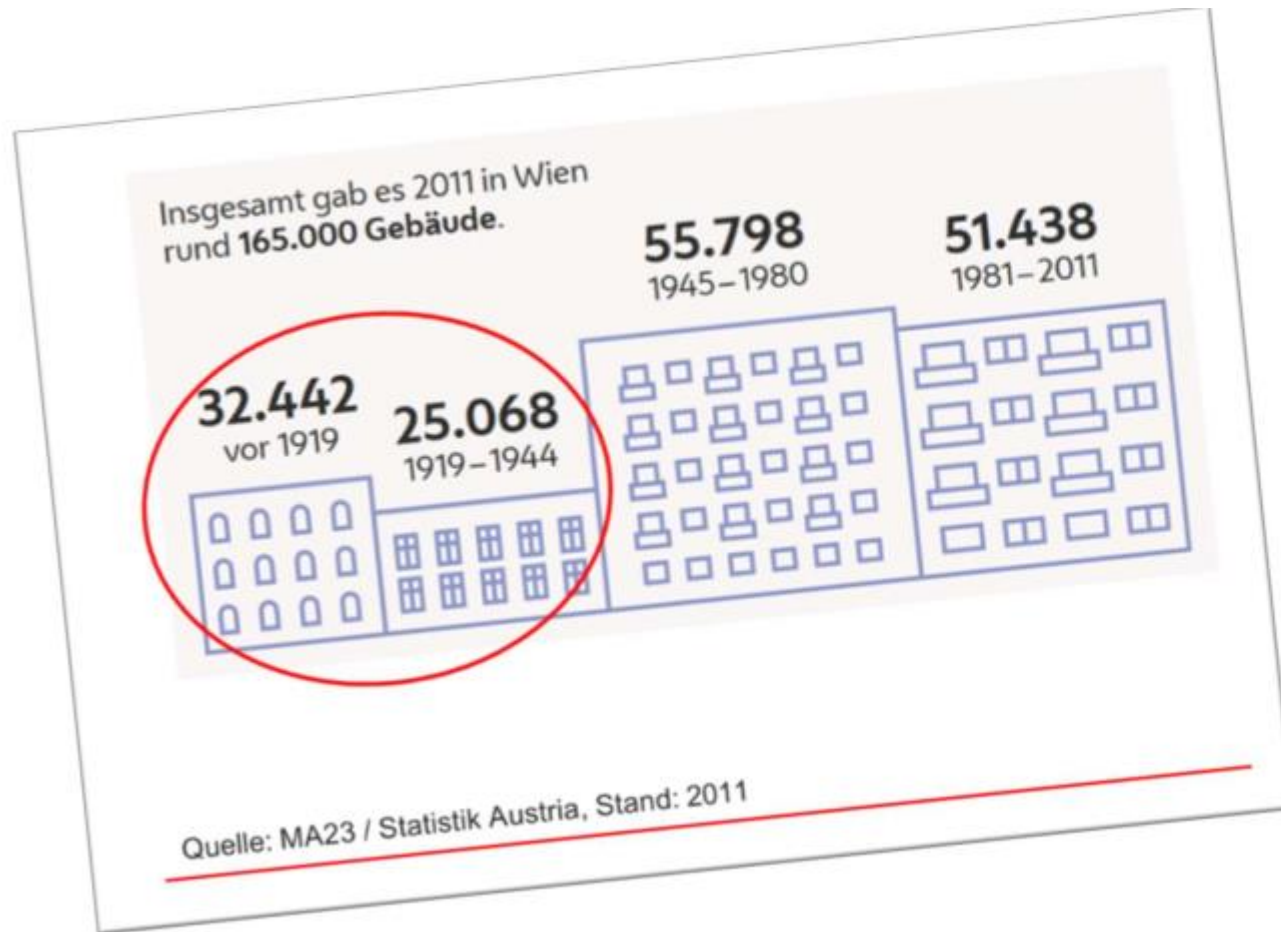


Ing. Lukas Pusta-Katzian 

- Geschäftsführer Technik Pusta & Partner Hausverwaltung
- Zertifizierter Energieausweisersteller
- Zertifizierter Objektsicherheits-Gutachter
- Geprüfter Elektrotechniker
- Brandschutzwart



# Bauwerksbuch - Erstellung



Ca. 45 Bauwerksbücher / (Werk-)Tag

**Stand März 2025**



# Altbau

Nr.	Bauteil / Art des Mangels	Bauwerkskontrolleur	Fachmann
A1.	<i>Fassade / Gesimse</i>		
1.1	Risse / lose Teile / Hohlstellen	1 x jährlich	alle 10 Jahre
1.2	Verformungen / Sprünge (z.B. Glas)	1 x jährlich	alle 10 Jahre
1.3	Korrosionsspuren / Abplatzungen	1 x jährlich	alle 10 Jahre
1.4	Wassereintritte / Hinternässung	1 x jährlich	alle 10 Jahre
1.5	Befestigungen / Abdeckungen / Verfugungen	1 x jährlich	alle 10 Jahre
1.6	Elemente für die Fassadenbegrünung, Pflanzengefäße, Empfangseinrichtung (z.B. SAT-Anlagen)	1 x jährlich	alle 10 Jahre
1.8	Wetter und Sonnenschutzelemente	1 x jährlich	alle 10 Jahre
A2.	<i>Dach</i>		
2.1	Dachstuhl	1 x jährlich	alle 10 Jahre
2.2	Eindeckung / Schneefangeinrichtung	1 x jährlich	alle 10 Jahre
2.4	Rauch-/ Abgas-/ Lüftungsfänge	1 x jährlich	alle 10 Jahre
2.5	Attika-/ Saum-/ Ortgangverblechung	1 x jährlich	alle 10 Jahre
2.6	Saum- / Hängerinnen	1 x jährlich	alle 10 Jahre
2.7	Regenabfallrohre / Regensinkkästen	1 x jährlich	alle 10 Jahre
2.12	Anschlag- und Sicherungspunkte für die persönliche Schutzausrüstung	1 x jährlich	alle 10 Jahre
A3.	<i>Allgemein genutzte Teile der Gesamtanlage</i>		
3.1	Wand- und Deckenflächen – Risse, Abplatzungen	1 x jährlich	alle 10 Jahre
3.3	Bodenbelag/Unebenheiten/Verschmutzungen die die Rutschhemmung beeinträchtigen (inkl. Schmutzabstreifer)	1 x jährlich	alle 10 Jahre
3.4	Treppe – Risse in Untersichten, Stufen –		



## 5. Zu überprüfende Bauteile

Gemäß Empfehlung der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten in Anlehnung an die ÖNORM B1300

Bauteil	Element	Zu überprüfen	Einfache Untersuchung			Vertiefte Untersuchung		
			Intervall [Jahre]	wie	wer	Intervall [Jahre]	wie	wer
<b>Fassade (WDVS)</b>	Verputz	Risse / Hohlstellen / lose Teile	1	Augenschein	Kontrolleur	25	Prüfung	Fachmann
<b>Dach</b> (Steildach hofseitig)	Konstruktion	Beton- Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	50	Prüfung	Fachmann
	Eindeckung (Metall)	Lose Teile / Fehlstellen	1	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Schneefang	Lose Teile / Fehlstellen	1	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Saum-, Hängerinnen	Lose Teile / Fehlstellen / Verunreinigungen	4x /Jahr	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Regenabfallrohre	Lose Teile / Fehlstellen / Verunreinigungen	4x /Jahr	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Verblechungen	Lose Teile / Fehlstellen	1	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Dachsicherungssystem	Stabilität / Verformung	1	Augenschein	Kontrolleur	1	Prüfung	Fachmann
	Konstruktion	Beton- Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	25-50	Prüfung	Fachmann
<b>Dach</b> (Flachdach)	Eindeckung	Lose Teile / Fehlstellen/Bewuchs	1	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Verblechungen	Lose Teile / Fehlstellen	1	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Dichte Anschlüsse / Gullys	Fehlstellen / Dichtheit / Verunreinigungen	4x /Jahr	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Kamin, u. Schachtkopf	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	25-50	Prüfung	Fachmann
	Dachsicherungssystem	Stabilität / Verformung	1	Augenschein	Kontrolleur	1	Prüfung	Fachmann
<b>Decken und Treppen</b> (Beton)	Im Außenbereich (Balkon- und Loggienplatten)	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	25	Prüfung	Fachmann
	Witterungsgeschütz	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	50	Prüfung	Fachmann
<b>Wände</b> (Beton)	Kellerwände	Durchfeuchtung / Wassereintritt / Risse	1	Augenschein	Kontrolleur	50	Prüfung	Fachmann
	Wände, Brüstungen	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	50	Prüfung	Fachmann
<b>Wände</b> (Brandabschnitt)	Wände, Rohrdurchführung	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	25	Prüfung	Fachmann
<b>Geländer, Absturzsicherung</b>	Befestigung, Handlauf, Füllungen, Steher	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	25	Prüfung	Fachmann
<b>Kanal</b>	Aufstandsbögen, Leitungen	Zustand	Keine	---	---	10	Prüfung	Fachmann
<b>Rückstaubehalter</b>	Aufhängung, Füllstand, Verschmutzungen, Sichtfenster	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	5	Prüfung	Fachmann
	Solarpaneele, Unter- konstruktion, Ballastplatten	Zustand, Beschädigungen,	1	Augenschein	Kontrolleur	5	Prüfung	Fachmann

**Einfache Untersuchung:** Augenscheinliche Kontrolle bzw. Zustandskontrolle ohne besondere Hilfsmittel

(einfache Hilfsmittel: Fernglas, ...)

**vertiefte Untersuchung:** Intensive Überprüfung einzelner Bauteile und Konstruktionen

(Demontage oder das Entfernen von einzelnen Elementen und Bauteilen kann möglich sein)

**Kontrolleur:** Person, die durch Ausbildung, Schulung, Erfahrung und dgl. in der Lage ist, eine Ersteinschätzung vornehmen zu können.

**Fachmann:** natürliche oder juristische Person, die befugt und durch berufliche Erfahrung in der Lage ist das jeweilige Bauteil sachverständig zu beurteilen.

Liste wurde gemäß Empfehlung der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten in Anlehnung an die ÖNORM B1300 sowie den Erfahrungen der MA 37 über die Häufigkeit von Bauaufträgen bei einzelnen Bauteilen erstellt.

**Neubau**  
ab 2014





Adresse  
Begehungstermin  
Gutachter  
Teilnehmer  
Grundlagen (BWB vom/von)

Kategorien	A	Guter Zustand	unterhalten
	B	Leichte Mängel	beobachten bzw. reparieren
	C	Schwere Mängel	eingreifen bzw. reparieren
	D	Gefahr in Verzug	sofort gehandelt

LfndNr	Bauteil	genauere Beschreibung Ort	Element	Mängelbeschreibung	Foto	Kategorie	Sanierungsmaßnahmen
1	Dach	Straßenseitig, Terrasse	Absturzsicherung	Rissbildung im Auflagerbereich		C	Riss öffnen und genauer prüfen, säubern und kraftschlüssig schließen
5	Fassade	Straßenfassade 2. und 3. OG zwischen Fensterachse 4-5 von rechts	Verputz	Lose, Absturzgefährdete Verputzteile		D	Im Zuge der Begehung mit Abstimmung der Eigentümer lose, absturzgefährdete Verputzteile von der Feuerwehr sichern lassen.
8	Stütze	Balkonkonstruktion im Innenhof	Konstruktion	Abplatzungen und Hohllagen der Betondeckung		B	Tiefergehende Prüfungen veranlassen, Korrosionsgrad und Karbonatisierung prüfen.



## „Ist ja nur eine Liste“

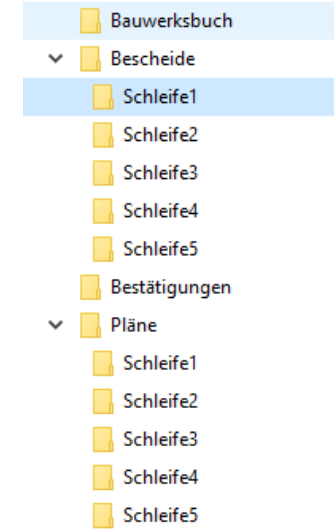
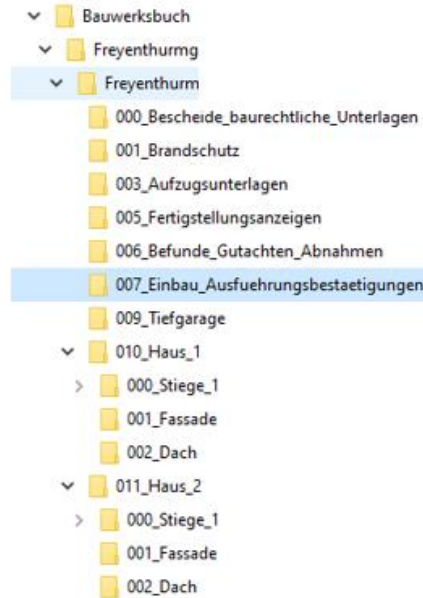
Das Ergebnis: => Ja

Das ist eine Betriebskostenabrechnung aber auch.  
Was ist mit dem Aufwand dahinter?



# Bauwerksbuch – Überführung

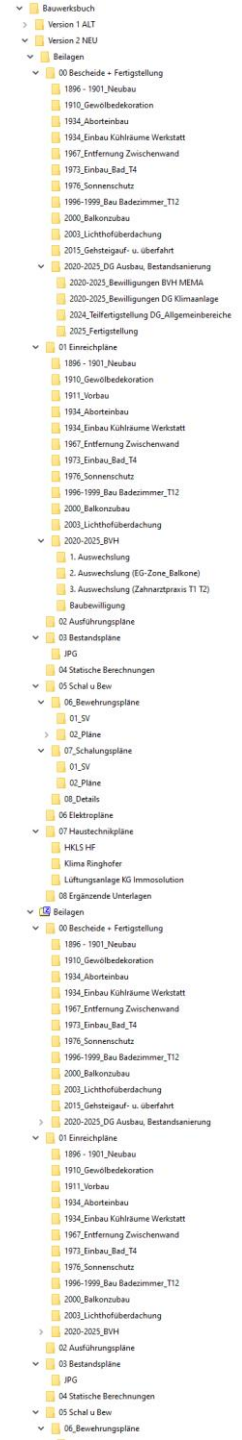
- Erhalt und Einpflege des Bauwerksbuches
  - Registrierungsbestätigung kontrollieren
  - Einpflegen aller Dokumente
    - Durchschnittlich 85 Dateien im Altbau
    - Dokumenten Attribuierung
  - Einpflege der Fristen
  - Einpflege der Mängel



Größe:	5,20 GB (5.592.398.382 Bytes)
Größe auf Datenträger:	5,21 GB (5.600.485.376 Bytes)
Inhalt:	4.147 Dateien, 547 Ordner
Erstellt:	Mittwoch, 28. März 2018, 14:16:55

Name

- 1879-11-12\_Z.273113-IX\_Alte Schrift
- 1879-11-12\_Z.273113-IX\_Alte Schrift
- 1880-11-14\_Z.268986-IX\_Alte Schrift
- 1880-11-14\_Z.268986-IX\_Alte Schrift
- 1880-11-17\_Z.273314-IX\_Alte Schrift
- 1880-11-17\_Z.273314-IX\_Alte Schrift





# Bauwerksbuch – Führung

Ist die erste Überführung des Bauwerksbuchs erledigt, müssen Listen angelegt werden für:

§ 118 (3) (...) Maßnahmen der Einzelbauteilsanierung oder Änderungen am gebäudetechnischen System sind von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (jeder Miteigentümerin oder jedem Miteigentümer) eines Bauwerks zu dokumentieren. **Wenn für das Bauwerk ein Bauwerksbuch angelegt ist (§ 128a), hat die Dokumentation im Bauwerksbuch zu erfolgen.**

§ 129 (1) (...) **Instandhaltungsmaßnahmen**, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. **Wenn für das Bauwerk ein Bauwerksbuch angelegt ist (§ 128a), hat die Dokumentation im Bauwerksbuch zu erfolgen.**



# Bauwerksbuch – Führung

Sowie ist eine Mängelliste sowie Zeitplan zur Behebung zu erstellen und aktuell zu halten.

§ 128a (4)

3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung **sowie die Intervalle**, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind;

(...)

5. die **Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen** mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind;

6. ein **aktuelles Verzeichnis der Baugebrechen** sowie einen Plan zu deren Behebung, wenn im Zuge einer Überprüfung solche festgestellt wurden;

7. eine Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen gemäß § 118 Abs. 3.

**<= Fristenbuch**

**<= Mangellisten/Schadensliste**

**<= Mangellisten/Schadensliste**

- Dabei ist zu achten, dass die Behebung bzw. durchgeführte Maßnahme einem bestimmten Mangel zugeordnet werden kann.
- Empfehlung seitens der MA37:

Mangel-ID	Festgestellt am	Behoben durch Maßnahme	Datum der Behebung
-----------	-----------------	------------------------	--------------------

*Tabelle 1: Tabellenkopf Übersicht Mängelbehebung*

- Je nachdem wie Sie Ihr Dokumentenmanagementsystem aufgebaut haben ergeben sich spätestens jetzt folgende Überlegungen:



# Bauwerksbuch – Ergänzende Verwaltungsarbeiten ab Erstellung

- Führung des Bauwerksbuches
  - Jährliche Beauftragung zur Durchsicht der MA37
    - Das ist nötig um mögliche Änderungen bei den Einreichungen, Fertigstellungen zu dokumentieren
      - => Sie sind Haftbar (siehe § 128a (5) ... ist eine Hausverwaltung bestellt)
  - Einpflege der relevanten (neuen) Dokumente in das Dokumentenmanagementsystem
    - Laufende Dokumenten Attribuierung nötig
  - Laufende Aktualisierung der Mängel und Schadenliste
    - Erstellung eines Tickets/Listeneintrages für jede Wartung/Prüfung
    - Erstellung eines Tickets/Listeneintrages für jede daraus ergebenden Mangel/Schaden
    - Erstellung eines Tickets/Listeneintrages für jede Instandhaltung, Maßnahme
    - Dokumentation (Foto/Gutachten)
    - Dokumenten Attribuierung
    - Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen, und Erledigung
  - Beauftragung der jährlichen Kontrolle (B1300)
    - Zugangsschaffung Allgemeinfläche
    - Informationsbeschaffung für den Techniker
  - Fristenbuch pflegen
    - Eintragung der aus den Prüfungen neu ergebenden Fristen
    - Beauftragung der aus dem Bauwerksbuch resultierenden vertiefenden Untersuchungen
  - Kenntnisbringung an den Eigentümer
  - Aufbereitung

**<= spätestens jetzt ist für jedes Objekt in dem ein Bauwerksbuch existiert, jährlich eine B1300/od. ähnliche Objektsicherheitsprüfung durchzuführen.**

**<= spätestens jetzt ist für jedes Objekt in dem ein Bauwerksbuch existiert, Elektro-, Gas-, Kanal-, etc... Überprüfungen durchzuführen.**



## 5. Zu überprüfende Bauteile

Gemäß Empfehlung der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten in Anlehnung an die ÖNORM B1300

Bauteil	Element	Zu überprüfen	Einfache Untersuchung			Vertiefte Untersuchung		
			Intervall [Jahre]	wie	wer	Intervall [Jahre]	wie	wer
<b>Fassade (WDVS)</b>	Verputz	Risse / Hohlstellen / lose Teile	1	Augenschein	Kontrolleur	25	Prüfung	Fachmann
<b>Dach</b> (Steildach hofseitig)	Konstruktion	Beton- Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	50	Prüfung	Fachmann
	Eindeckung (Metall)	Lose Teile / Fehlstellen	1	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Schneefang	Lose Teile / Fehlstellen	1	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Saum-, Hängerinnen	Lose Teile / Fehlstellen / Verunreinigungen	4x /Jahr	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Regenabfallrohre	Lose Teile / Fehlstellen / Verunreinigungen	4x /Jahr	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Verblechungen	Lose Teile / Fehlstellen	1	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Dachsicherungssystem	Stabilität / Verformung	1	Augenschein	Kontrolleur	1	Prüfung	Fachmann
<b>Dach</b> (Flachdach)	Konstruktion	Beton- Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	25-50	Prüfung	Fachmann
	Eindeckung	Lose Teile / Fehlstellen/Bewuchs	1	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Verblechungen	Lose Teile / Fehlstellen	1	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Dichte Anschlüsse / Gullys	Fehlstellen / Dichtheit / Verunreinigungen	4x /Jahr	Augenschein	Kontrolleur	Keine	---	---
	Kamin, u. Schachtkopf	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	25-50	Prüfung	Fachmann
	Dachsicherungssystem	Stabilität / Verformung	1	Augenschein	Kontrolleur	1	Prüfung	Fachmann
<b>Decken und Treppen</b> (Beton)	Im Außenbereich (Balkon- und Loggienplatten)	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	25	Prüfung	Fachmann
	Witterungsgeschütz	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	50	Prüfung	Fachmann
<b>Wände</b> (Beton)	Kellerwände	Durchfeuchtung / Wassereintritt / Risse	1	Augenschein	Kontrolleur	50	Prüfung	Fachmann
	Wände, Brüstungen	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	50	Prüfung	Fachmann
<b>Wände</b> (Brandabschnitt)	Wände, Rohrdurchführung	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	25	Prüfung	Fachmann
<b>Geländer, Absturzsicherung</b>	Befestigung, Handlauf, Füllungen, Steher	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	25	Prüfung	Fachmann
<b>Kanal</b>	Aufstandsbögen, Leitungen	Zustand	Keine	---	---	10	Prüfung	Fachmann
<b>Rückstabebehälter</b>	Aufhängung, Füllstand, Verschmutzungen, Sichtfenster	Zustand	1	Augenschein	Kontrolleur	5	Prüfung	Fachmann
<b>Solaranlage</b>	Solarpaneele, Unter- konstruktion, Ballastplatten	Zustand, Beschädigungen,	1	Augenschein	Kontrolleur	5	Prüfung	Fachmann

**Einfache Untersuchung:** Augenscheinliche Kontrolle bzw. Zustandskontrolle ohne besondere Hilfsmittel  
(einfache Hilfsmittel: Fernglas, ...)

**vertiefte Untersuchung:** Intensive Überprüfung einzelner Bauteile und Konstruktionen  
(Demontage oder das Entfernen von einzelnen Elementen und Bauteilen kann möglich sein)

**Kontrolleur:** Person, die durch Ausbildung, Schulung, Erfahrung und dgl. in der Lage ist, eine Ersteinschätzung vornehmen zu können.

**Fachmann:** natürliche oder juristische Person, die befugt und durch berufliche Erfahrung in der Lage ist das jeweilige Bauteil sachverständig zu beurteilen.

Größtenteils über  
B1300

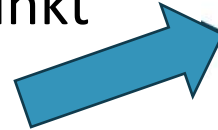
Gesonderte  
Fachüberprüfungen

Liste wurde gemäß Empfehlung der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten in Anlehnung an die ÖNORM B1300 sowie den Erfahrungen der MA 37 über die Häufigkeit von Bauaufträgen bei einzelnen Bauteilen erstellt.



# Überführung Mängel Begutachtung/Mangelbehebung

- Protokollierung der Begehung nach B1300 od. alternative ähnliche Begehung als eigener Listenpunkt nach Empfehlung MA37.



- Protokollierung der sich daraus ergebenden Mängel als eigener Listenpunkt nach Empfehlung MA37.



Status	Betreff	Aufgabe-Nr.	Beginnt am	Fällig am
<b>in den kommenden Jahren [11]</b>				
2	1160, ODO28, Brandschutzbeauftragter	224383	14.06.2024 10:30	31.12.2050 00:00
2	1160, Odo28, lfd. Prüfung Blitzschutz, Fa.	V 206872	18.01.2022 15:11	01.02.2029 00:00
2	1160, Odo28, Wartung Feuerlöscher, Fa.	219748	28.12.2023 08:19	31.03.2026 00:00
2	1160, Odo28, lfd. Wartung Hebeanlage STG2+STG3 im Keller+Drucksteierc	217401	24.08.2023 14:41	31.12.2025 00:00
2	1160, Odo28, lfd. Überprüfung Spielplatzbereich + Sandkistensandtausch, I	215480	04.05.2023 16:41	31.07.2025 00:00
2	1160, Odo28, lfd. Spezialreinigung Fußboden Hof, Fa.	217301	17.08.2023 14:11	31.07.2025 00:00
2	1160, ODO28, Energieausweis, Fa.	220930	15.02.2024 10:50	01.07.2025 00:00
2	<b>1160, Odo28, lfd. Wildwuchsentfernung+Reinigung Flachdach, Fa. Pet</b>	<b>217939</b>	<b>25.09.2023 14:07</b>	<b>30.06.2025 00:00</b>
2	1160, ODO28, lfd. Überprüfung Bäume Innenhof, Fa.	221185	23.02.2024 11:34	30.06.2025 00:00
2	1160, ODO28, lfd. Überprüfung SIBEL Notleuchten, Fa	222008	26.03.2024 15:15	30.06.2025 00:00
2	1160, ODO28, lfd. Garagennassreinigung, Fa.	222051	28.03.2024 09:13	30.06.2025 00:00
<b>in den kommenden Monaten [3]</b>				
2	1160, Odo28, Hausgremium - allg. Besprechungen	213064	21.12.2022 10:41	31.12.2024 00:00
2	1160, ODO28, lfd. Wartung HKLS Brandschutzkl., Lüftung, Heizung, San, Heb.	220902	14.02.2024 14:20	31.12.2024 00:00
2	1160, ODO28, lfd. Dachrinnenreinigung+Dachschau, Fa.	224381	14.06.2024 10:23	26.11.2024 00:00
<b>in den kommenden Wochen [22]</b>				
2	1160, ODO28, lfd. Wartung der RWA-Anlage, Fa	211538	03.10.2022 12:33	31.10.2024 00:00
2	1160, ODO28 - Stg. 1/18 Nässeintritt Wohnung von eigener Terrasse sam	227102	16.09.2024 07:52	25.10.2024 00:00
2	1160, ODO28 - Stg. 1 top 1.16 Nässe bei Fenster, FS Stg. 1.12 (Baumangel?)	227117	16.09.2024 09:43	25.10.2024 00:00
2	1160, ODO28 - Stg.3 top 24 Nauseag. Nässe von eigener Terrasse, FS	227181	16.09.2024 13:04	25.10.2024 00:00
2	1160, ODO28 - Nässe Stg. 1 Elektroraum + Keller 117 - schadhafte Gebäud	227108	16.09.2024 09:10	25.10.2024 00:00
1	1160, ODO28, Waschküche und Abrechnungssystem	36791	28.04.2020 17:18	24.10.2024 00:00
2	1160, Odo28, Glasscheibe Garage beschädigt, Mangel Bauträger	217313	18.08.2023 12:34	24.10.2024 00:00





# Bauwerksbuch – Weiterführende To-Dos für Unternehmer/Geschäftsführer Teil 1

- Digitalisierung:
  - Spätestens mit Einführung des Bauwerksbuches muss verpflichtend digitalisiert werden.
- Überlegung mit welcher Variante des Dokumentenmanagements wird gearbeitet oder stelle ich um:
  - Ist meine Verwaltungssoftware Bauwerksbuchfit?
  - Welche Alternativen gibt es am Markt, welche Anbieter gibt es?
  - CRM + Dokumentenmanagement als All Inclusive Lösung oder Einzelsoftwarelösungen als Ergänzung zu bestehenden Systemen.
- Genügend Speicherplatz?
  - Sind meine Speicherkapazitäten ausreichend. Muss ich zusätzlichen Speicher anschaffen?
  - Hab ich genügend Rechenleistung für ein Ticketsystem. Muss ich zusätzliche Server anschaffen?
- Genügend Ressourcen?
  - Genügend Mitarbeiter für die Ersterstellung.
  - Genügend Mitarbeiter für die laufende Betreuung.
  - Komme ich mit dem laufenden Honorar aus? (=> Nein werden Sie nicht)



# Bauwerksbuch – Weiterführende To-Dos für Unternehmer/Geschäftsführer Teil 2

- Info an Eigentümer/Auftraggeber
  - Wurden Eigentümer über die Tatsache der Existenz des Bauwerksbuchs informiert?
  - Wurden Eigentümer über den Mehraufwand, und Kosten (Erstellung, und Verwaltung) informiert?
- Wie verschränke ich das Bauwerksbuch mit meiner täglichen Arbeit?
  - Sind meine Prozesse Bauwerksbuchfit?
    - Werden Schäden/Mängel digital (automatisch) erfasst?
  - Schulung der Mitarbeiter rechtlich und bezüglich Haftung, und dass sie Auskunft an interessierte Eigentümer geben können.
  - Schulung der Mitarbeiter organisatorisch bzw. bezüglich Prozessumstellung.
- Partner für Bauwerksbuch und B1300?
  - Habe ich einen Partner der mir die Bauwerksbücher erstellt und laufende B1300 Gutachten durchführt?



# Wichtige Schlagwörter für uns Verwalter



§ 128 a (5) Das Bauwerksbuch ist von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer), **wenn für das Gebäude eine Hausverwaltung** bestellt ist von dieser, in **elektronischer Form** zu führen und der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

§ 118 (3) (...) Maßnahmen der Einzelbauteilsanierung oder Änderungen am gebäudetechnischen System sind von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (jeder Miteigentümerin oder jedem Miteigentümer) eines Bauwerks zu dokumentieren. **Wenn für das Bauwerk ein Bauwerksbuch angelegt ist (§ 128a), hat die Dokumentation im Bauwerksbuch zu erfolgen.**

§ 129 (1) (...) **Instandhaltungsmaßnahmen**, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. **Wenn für das Bauwerk ein Bauwerksbuch angelegt ist (§ 128a), hat die Dokumentation im Bauwerksbuch zu erfolgen.**



# Weiterführende Informationen



## Lehrgänge & Seminare

### Bauwerksbuch - Rechte und Pflichten des Verwalters



#### SEMINAR Bauwerksbuch - Rechte und Pflichten des Verwalters

Am 22.10.2025 haben Sie von 09:00-12:00 Uhr die Möglichkeit am SEMINAR Bauwerksbuch - Rechte und Pflichten des Verwalters im ÖVI Conference Center in Wien teilzunehmen. In diesem Seminar erfahren Sie von **Mag. (FH) Markus Pusta, MA FRICS** und **Ing. Lukas Pusta-Katzian** alles Notwendige, um die neue gesetzliche Verpflichtung umzusetzen.

**OIZ**  Newsletter Mediadaten

BAUTRÄGER MAKLER VERWALTER PERSONALIA PROJEKTE SERVICE VERANSTALTUNGEN BILDUNGSANBIETER 

[Startseite](#) / [Aktuelles](#) / Bauwerksbuch: Neue Anforderungen an Verwalter von Immobilien in Wien

### Bauwerksbuch: Neue Anforderungen an Verwalter von Immobilien in Wien

Ein Fachbeitrag von Markus Pusta und Lukas Pusta-Katzian. 24.05.2025

Seit der jüngsten Novelle der Wiener Bauordnung stehen Hausverwaltungen vor neuen Pflichten: Das Bauwerksbuch wird nun auch für Altbauten verpflichtend. Dieser Fachbeitrag beleuchtet praxisnah, was das Bauwerksbuch ist, welche Ziele die Baubehörde damit verfolgt und wie Hausverwalter die neuen Vorgaben umsetzen können. Zudem werden der zu erwartende Aufwand, laufende Pflichten und die rechtliche Haftung erläutert.



# Linksammlung - Recht

§ 118 Abs 3 BO für Wien Energieeinsparung und Wärmeschut:

<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006&FassungVom=2025-02-06&Artikel=&Paragraf=118&Anlage=&Uebergangsrecht=>

§ 128a BO – Bauwerksbuch:

<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006&FassungVom=2025-02-06&Artikel=&Paragraf=128a&Anlage=&Uebergangsrecht=>

§ 128b BO – Gebäudedatenbank:

<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006&FassungVom=2025-02-06&Artikel=&Paragraf=128b&Anlage=&Uebergangsrecht=>

§ 128c BO – Bauwerksbuchdatenbank:

<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006&FassungVom=2025-02-06&Artikel=&Paragraf=128c&Anlage=&Uebergangsrecht=>

§ 129 Abs 2 BO - Benützung und Erhaltung der Gebäude:

<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006&FassungVom=2025-02-06&Artikel=&Paragraf=129&Anlage=&Uebergangsrecht=>

§ 135 BO - Baustrafen:

<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006&FassungVom=2025-02-06&Artikel=&Paragraf=135&Anlage=&Uebergangsrecht=>

