

§ 128a BO für Wien Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden

BO für Wien - Bauordnung für Wien

⌚ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 12.11.2025

1. (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.
2. (2) Bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige für Neu-, Zu- und Umbauten § 60 Abs. 1 lit. a) von Gebäuden hat die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerinnen oder Miteigentümer) ein Bauwerksbuch erstellen zu lassen durch
 - – eine Ziviltechnikerin oder einen Ziviltechniker,
 - – eine gerichtlich beeidete Sachverständige oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet oder
 - – eine oder einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder Berechtigten,die oder der von der Bauwerberin oder vom Bauwerber, von der Bauführerin oder vom Bauführer und von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf (Erstellerin oder Ersteller). Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von nicht mehr als 50 m².
3. (3) Für bestehende Gebäude ist ein Bauwerksbuch bis zu folgenden Stichtagen zu erstellen und ab dem 1.7.2024 in der Bauwerksbuchdatenbank (§ 128c) zu registrieren:
 1. 1. bis zum 31.12.2027 für Gebäude, die vor dem 1.1.1919 errichtet wurden,
 2. 2. bis zum 31.12.2030 für alle Gebäude, die zwischen dem 1.1.1919 und dem 1.1.1945 errichtet wurden.
1. (4) Das Bauwerksbuch hat zu enthalten:
 1. 1. die das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen oder Benützungsbewilligungen;
 2. 2. die Bezeichnung der Bauteile (Abs. 1), die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind;
 3. 3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind;
 4. 4. die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben;
 5. 5. die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind;
 6. 6. ein aktuelles Verzeichnis der Baugebreche sowie einen Plan zu deren Behebung, wenn im Zuge einer Überprüfung solche festgestellt wurden;
 7. 7. eine Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen gemäß § 118 Abs. 3.
2. (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.

In Kraft seit 14.12.2023 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at