

# Bauwerksbuch-Pflicht in Wien

## Die 10-Punkte-Checkliste

für Eigentümer & Hausverwaltungen

### Fristen

2027 & 2030  
im Überblick

### Unterlagen

Was Sie jetzt  
sammeln müssen

### Maßnahmen

Schritt für Schritt  
zur Umsetzung

Gemäß § 128a Wiener Bauordnung (WBO) — Verpflichtung zur Führung  
eines Bauwerksbuchs für bestehende Gebäude in Wien

Zum Ausdrucken und Abhaken.

[dein-bauwerksbuch.wien](https://dein-bauwerksbuch.wien)

# So nutzen Sie diese Checkliste

Diese Checkliste führt Sie in vier Phasen durch alle Schritte, die Sie vor der Beauftragung eines Bauwerksbuchs kennen müssen. Haken Sie jeden erledigten Punkt ab — so behalten Sie den Überblick.

- |         |  |
|---------|--|
| Phase 1 | Fristen & Zuständigkeit klären         |
| Phase 2 | Unterlagen sichten & sammeln           |
| Phase 3 | Gebäudezustand prüfen                  |
| Phase 4 | Fehlende Unterlagen & nächste Schritte |

## Phase 1

### Fristen & Zuständigkeit klären

2 Punkte

#### 1 Baujahr der Immobilie prüfen

Wurde das Gebäude vor 1919 erbaut? Dann gilt die Frist bis Ende 2027. Liegt das Baujahr zwischen 1919 und 1945? Dann ist Ende 2030 Ihr Stichtag. Handelt es sich um einen Neu- oder Umbau? Dann wird das Bauwerksbuch sofort fällig.

- › **Vor 1919:** Frist bis Ende 2027
- › **1919–1945:** Frist bis Ende 2030
- › **Neu-/Umbau:** Sofort fällig

#### 2 Zuständigkeit intern definieren

Wer kümmert sich federführend um das Thema Bauwerksbuch? Klären Sie frühzeitig, ob der Eigentümer selbst aktiv wird oder die beauftragte Hausverwaltung die Koordination übernimmt.

**TIPP:**

*Dokumentieren Sie die Zuständigkeit schriftlich — das vermeidet Missverständnisse bei mehreren Eigentümern.*

Welche Dokumente liegen bereits vor? Je vollständiger, desto günstiger die Erstellung.

### 3 Bestandspläne suchen

Liegen alte Grundrisse, Schnitte oder Ansichten Ihres Gebäudes vor? Durchsuchen Sie Ihre Unterlagen systematisch — oft finden sich Pläne in Kellerräumen, bei früheren Eigentümern oder in Archiven.

**TIPP:**

*Auch alte, abfotografierte Papierpläne sind zulässig, solange sie lesbar sind. Scannen Sie diese am besten in hoher Auflösung ein.*

### 4 Baubewilligungen, Bescheide & Fertigstellungsanzeigen

Haben Sie Zugriff auf die historischen Baugenehmigungen, Bescheide und Fertigstellungsanzeigen seit Errichtung des Gebäudes? Diese Dokumente belegen die rechtmäßige Bauführung und dokumentieren, dass Umbauten ordnungsgemäß abgeschlossen wurden.

**TIPP:**

*Bei Gründerzeithäusern reichen die Bewilligungen oft bis ins 19. Jahrhundert zurück. Fehlende Bescheide können über die MA 37 recherchiert werden.*

### 5 Bestehende Prüfberichte bündeln

Gibt es bereits aktuelle Gutachten, E-Befunde, Rauchfangkehrer-Befunde oder Prüfberichte der Aufzugsanlage? Sammeln Sie alle vorhandenen technischen Prüfnachweise an einem zentralen Ort.

**TIPP:**

*Diese Berichte liegen oft verstreut bei der Hausverwaltung, dem Hausbesorger oder einzelnen Eigentümern. Eine zentrale Ablage spart später viel Zeit.*

Eine erste Sichtkontrolle hilft, offensichtliche Mängel frühzeitig zu erkennen.

### 6 Sichtkontrolle: Gefahrenquellen erkennen

Gibt es offensichtliche Risse an der Fassade, lose Absturzsicherungen wie Geländer oder Brüstungen, oder sichtbare Dachschäden? Dokumentieren Sie auffällige Stellen am besten mit Fotos.

**TIPP:**

*Diese Eigenbegehung ersetzt keine professionelle Erstbegehung, hilft aber bei der Einschätzung des Gesamtzustands.*

### 7 Status der Haus- und Elektrotechnik

Wurden nachträglich Leitungen eingestemmt oder verlegt? Gibt es Auffälligkeiten beim Brandschutz, etwa fehlende Rauchabzüge oder blockierte Fluchtwege? Notieren Sie alles Auffällige.

Jetzt wird es konkret: Lücken schließen und den Experten beauftragen.

### 8 Lücken im Bauakt identifizieren

Fehlen wichtige Unterlagen aus den Punkten 3 und 4? Dann ist eine Recherche im Planarchiv der Baupolizei (MA 37) unumgänglich. Dieser Schritt kann mehrere Wochen in Anspruch nehmen.

**TIPP:**

*Mit einer Vollmacht kann Ihr beauftragter Baumeister die MA 37-Akteneinsicht für Sie übernehmen — das spart Ihnen Zeit und Behördenwege.*

### 9 Budget für die Erstellung einplanen

Sind in der Eigentümergemeinschaft ausreichende Mittel eingeplant? Die Kosten hängen von Gebäudegröße, Dokumentenlage und Zustand ab. Planen Sie auch einen Puffer für etwaige Sofortmaßnahmen ein.

**TIPP:**

*Nutzen Sie unseren Online-Preisrechner auf [dein-bauwerksbuch.wien](https://dein-bauwerksbuch.wien) für eine unverbindliche Kostenschätzung in 30 Sekunden.*

### 10 Rechtzeitig den Experten sichern

Haben Sie bereits einen befugten Baumeister oder Ziviltechniker für die Erstbegehung und Registrierung beauftragt? Warten Sie nicht bis kurz vor der Frist.

- › **Achtung:** Es droht ein enormer Kapazitätsengpass bei Experten.
- › **Empfehlung:** Jetzt anfragen und Termin für 2026/2027 sichern.

# Ihre Auswertung

Zählen Sie Ihre Häkchen und finden Sie heraus, wo Sie stehen:

**7–10 Häkchen**

**Gut vorbereitet**

Sie haben die wichtigsten Grundlagen geschaffen. Der nächste Schritt ist die Beauftragung eines Experten für die professionelle Erstbegehung und Registrierung.

**4–6 Häkchen**

**Handlungsbedarf**

Einige Lücken bestehen noch — besonders bei der Dokumentenlage. Starten Sie jetzt mit der Recherche, damit Sie rechtzeitig vor Ihrer Frist fertig werden.

**0–3 Häkchen**

**Dringender Handlungsbedarf**

Es fehlen wesentliche Grundlagen. Je früher Sie starten, desto besser. Ein erfahrener Baumeister kann Sie durch den gesamten Prozess begleiten.

## Bereit für den nächsten Schritt?

Als befugter Baumeister mit über 20 Jahren Erfahrung in Wien begleite ich Sie vom ersten Beratungsgespräch bis zur fertigen Registrierung — persönlich und zum Fixpreis.

**Jetzt kostenloses Angebot erhalten**

**dein-bauwerksbuch.wien**

Tel: 01 928 44 141 | [office@dein-bauwerksbuch.wien](mailto:office@dein-bauwerksbuch.wien)

### Sie betreuen als Hausverwaltung mehrere Objekte?

Gerne erstelle ich für Sie eine individuelle Portfolio-Analyse mit Übersicht aller Fristen, Dokumentenlage und Prioritäten — inklusive attraktiver Mengenkonditionen. Kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches Gespräch.