

Thema: Stefan Jaitler, Gutwerk, Versicherungsabwicklungen, Versicherungen

Weblink: [Artikel öffnen](#)

In zwei Jahren brauchen viele Wiener Häuser ein "Pickerl" – geht sich das aus?

DERSTANDARD

Für Gebäude mit Baujahr bis 1919 muss bis Ende 2027 ein Bauwerksbuch erstellt werden. Auch Wiener Kirchen werden ein Bauwerksbuch brauchen. Ausgenommen sind nur Kleingartenhäuser bzw. Gebäude mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 Quadratmetern.

Das sogenannte Bauwerksbuch wird auf ältere Bauperioden ausgerollt. Dass die Erstellung für den gesamten Bestand rechtzeitig zu schaffen ist, wird bezweifelt

Es wird langsam ernst mit dem "Pickerl für's Haus". Denn was für neu errichtete Wiener Gebäude bereits seit 2014 gilt, wird bald auch auf den ältesten Gebäudebestand der Bundesstadt erweitert: das verpflichtend zu führende sogenannte "Bauwerksbuch". Es soll alle wesentlichen Informationen über den Zustand eines Gebäudes enthalten, analog zum Automobil wird es deshalb manchmal auch "Pickerl fürs Haus" genannt. Die Pflicht zur Erstellung trifft jeweils die Eigentümer oder, wenn eine solche bestellt ist, die Hausverwaltung.

Vorgegebener Zeitplan Nach und nach wird die Pflicht auf unterschiedliche Bauperioden ausgerollt. Für Gebäude mit Baujahren bis 1919 – das betrifft also grob gesagt alles, was bis zum Ende der Gründerzeit errichtet wurde – muss bis spätestens 31. Dezember 2027 ein Bauwerksbuch in der Bauwerksbuchdatenbank, die von der Wiener Baupolizei (MA 37) geführt wird, registriert werden. Bis Ende 2030 wird es auch für alle Gebäude verpflichtend, die zwischen 1919 und bis einschließlich 1944 errichtet wurden.

Die erwähnte Datenbank gibt es seit Juli 2024; sie enthält aber nicht die vollständigen Inhalte. "Wir bekommen nur die Information, dass ein Bauwerksbuch für ein bestimmtes Gebäude vorliegt, und wer es erstellt hat", erklärt dazu der Leiter der MA 37, Gerhard Cech. "Bei Bedarf" könne man es dann anfordern, also wenn die Baupolizei etwa "Bedenken hat, weil ein Gebäude in schlechtem Zustand erscheint".

Geführt wird das Bauwerksbuch in den meisten Fällen wohl von der jeweils beauftragten Hausverwaltung.

"Erleichterung für Behörden" Bei der Fachgruppe der Immobilientreuhänder in der Wiener Wirtschaftskammer hat man dazu auch bereits die eine oder andere Informationsveranstaltung abgehalten. "Die Hausverwalter haften auch dafür", das sei beispielsweise eine sehr wichtige Info, sagt Verwaltersprecherin Nicole Fürntrath. Die Kosten dafür taxiert sie auf "3000 bis 5000 Euro je Fall". Das klingt jetzt nicht nach allzu viel, Fürntrath glaubt dennoch, dass diese Ausgabe, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern gestemmt werden muss, so manche Sanierung nach hinten verschieben wird.

Stefan Jaitler, Inhaber und Geschäftsführer der Hausverwaltung Gutwerk, verwaltet rund 40 Liegenschaften, die vor 1919 errichtet wurden und damit in den ersten der genannten Zeiträume fallen. Im Bauwerksbuch sieht er in erster Linie eine "Erleichterung für die Behörden", die Erstellung hat natürlich auch er an befugte Professionisten ausgelagert (siehe Kasten)

"Wird sich nicht für alle ausgehen" Rund 1000 Bauwerksbücher für den Gebäudebestand bis 1919 wurden bereits registriert, berichtet MA-37-Leiter Cech dem STANDARD. Etwa 30.000 Gebäude mit Baujahr bis 1919 gibt es allerdings. Da stellt sich die Frage: Geht sich das alles aus bis Ende 2027?

Nein, es wird sich wohl "nicht mehr rechtzeitig ausgehen für alle", glaubt der Ziviltechniker Johann Kaiser. Er hat zuletzt viele Bestandsaufnahmen für Bauwerksbücher gemacht. Die Aushebung des Bauakts dauere etwa einen Tag, die Befundaufnahme einen halben Tag, dann wird das Gutachten geschrieben.

Was muss alles dokumentiert werden? Offensichtliche Schäden natürlich, etwa Risse in der Mauer, aber klarerweise auch insgesamt der Zustand von Fassade, Dach, Keller, Stiegenhäusern und der Tragkonstruktion. Die Begutachtung der Allgemeinteile sei das Wichtigste, sagt Kaiser, denn in Nutzereinheiten, also bewohnten Wohnungen oder in Betrieb befindlichen Geschäftslokalen, hätten ja ohnehin die Nutzerinnen und Nutzer ein Auge auf den Zustand.

Ausbau zum "Qualitätsbuch" Kaiser sieht einerseits hohe Kosten auf die Wiener Hauseigentümer zukommen. Er

Thema: Stefan Jaitler, Gutwerk, Versicherungsabwicklungen, Versicherungen

Weblink: [Artikel öffnen](#)

rechnet vor: Der Aufwand liege wohl pro Fall bei etwa 30 Stunden zu je 100 Euro, das mache im Schnitt 3000 Euro pro Bauwerksbuch. Gerechnet mit den mindestens 63.000 Gebäuden, die bis 1945 errichtet wurden, komme da eine "Kostenlawine" von bis zu 200 Millionen Euro auf die Eigentümerinnen und Eigentümer zu.

Genau deshalb aber müsse man darauf schauen, dass es nicht zu einer "reinen Formalität" verkomme, wie das aus Kaisers Sicht beim Energieausweis der Fall war, sondern einen "sinnvollen Mehrwert" biete. Ein solcher sei nur dann gewährleistet, wenn es zu einer "strukturierten Weiterführung, Verwaltung und Nutzung der Bauwerksbuch-Daten" komme; wenn diese also etwa bei Instandhaltungen, Versicherungsabwicklungen oder energetischen Optimierungen eines Gebäudes wie selbstverständlich herangezogen werden. "Das Bauwerksbuch sollte ein Qualitätsbuch werden", bringt es Kaiser auf den Punkt. Er denkt, dass es Banken und Versicherungen künftig wohl auch für Evaluierungen heranziehen werden, und dass es nicht zuletzt bei Transaktionen die Rolle eines Zertifikats spielen werde.

Nadelöhr Planeinsicht Doch zurück zur Frage, ob sich alles ausgehen wird bis Ende 2027. In der Baupolizei sieht man das etwas anders. Die Vorschrift sei schon Ende 2023 mit der neuen Bauordnung kundgemacht worden, sagt Cech, "man konnte sich also schon länger Gedanken dazu machen". Die Frist werde letztlich vier Jahre betragen. Und generell sei das Bauwerksbuch auch nichts grundsätzlich Neues. "Ein Eigentümer muss sich immer um sein Gebäude kümmern und es regelmäßig überprüfen." Das neue seien nur die Fristen.

Cech räumt ein, dass die Planeinsicht bei der MA 37 "ein Nadelöhr" werden könnte, wenn nun tatsächlich bald der große Ansturm auf die Archive kommt. "Die Eigentümer sollten ja eigentlich sämtliche Pläne haben. Um sicherzugehen, dass das auch wirklich so ist, kommen jetzt aber viele zu uns und kontrollieren das." Man habe entsprechende Ressourcen aufgestockt, sagt der Chef der MA 37. "Und wir empfehlen natürlich, jetzt zu beginnen und nicht bis 2027 zu warten."

Pläne erst ab ca. 1850 Die Bauakte sämtlicher rund 190.000 Wiener Gebäude lagern in den drei Gebietsgruppen der Baupolizei. Beziehungsweise: die Pläne der meisten Wiener Gebäude. Erst um 1850 herum habe man nämlich mit dem Aufbewahren begonnen, sagt Cech. "Vom Stephansdom haben wir keine Pläne", auch für viele andere Kirchen nicht. Für zwei Kirchen sei allerdings mittlerweile ein Bauwerksbuch registriert worden, berichtet Jürgen Höllbacher, der als IT Business Analyst in der MA 37 die

elektronischen Vorgänge rund um das Bauwerksbuch überwacht.

Für die seit 2014 errichteten Neubauten gab es die Datenbank noch nicht, seit diesem Stichtag ist das Bauwerksbuch aber die Voraussetzung für die Fertigstellungsanzeige. Ein neu gebautes Haus ohne Bauwerksbuch dürfte also rein theoretisch gar nicht benutzt werden. Man geht in der Baupolizei also davon aus, dass diese ab 2014 flächendeckend vorliegen.

Es wird fleißig gescannt Was die älteren Gebäude betrifft, haben sich nun manche Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker auf die Erstellung von Bauwerksbüchern spezialisiert. Mit ihren eigenen Handscannern kommen sie jetzt regelmäßig in die Archive der MA 37, um alte Pläne und Bauakte zu digitalisieren, berichtet Cech. Termine für die Planeinsicht könne man auch digital beantragen, das benötigte derzeit zwei bis drei Wochen Vorlaufzeit.

Dass sich die Behörde durch die Vorschrift die mühsame Arbeit der Digitalisierung erspart, indem sie sie "outsourct", ist oft als Kritik zu hören, Cech sieht das aber nicht so. "Wir können die Scans der externen Ziviltechniker nicht einfach so als Ersatz für einen amtssignierten Papierplan hernehmen. Wenn, dann müssen wir das selber machen." Damit habe man auch bereits begonnen, vor kurzem wurden Scanner in den Gebietsgruppen aufgestellt. Mitunter brauche man aber Spezialgeräte, weil manche Pläne zu groß oder zu alt sind. "Mit einem einfachen Scanner kommt man da nicht weit, da läuft man Gefahr, die Pläne zu zerstören."

Sanktionen sind möglich Anders als man glauben könnte, werden die alten Bauakte, wenn ein elektronisches Bauwerksbuch für ein Gebäude erstellt worden ist und registriert wurde, auch nicht vernichtet, sagt Cech. "Wir haben ja keine Garantie dafür, dass das vollständig ist." Zudem könne auch immer jemand zur MA 37 kommen, der oder die zur Planeinsicht berechtigt ist, etwa eine spätere Liegenschafts(mit-)eigentümerin. "Da hilft es uns dann nicht, wenn sämtliche Pläne bei einem Ziviltechniker liegen, der vielleicht auch schon in Pension ist." Man brauche die Pläne also trotzdem vor Ort verfügbar, sagt Cech.

Wenn für ein Gebäude nicht rechtzeitig ein Bauwerksbuch vorliegen sollte, hat die Baupolizei die Möglichkeit, Sanktionen zu verhängen. Dann kann ein Verwaltungsstrafverfahren in die Wege geleitet werden, und die MA 37 kann auch selbst den Auftrag für die Erstellung erteilen. Bei medial oft als "Horrorhäuser" bezeichneten, heruntergekommenen Zinshäusern werde das auch bereits des Öfteren so gemacht, sagt Cech. "Wir hoffen aber, dass

Thema: Stefan Jaitler, Gutwerk, Versicherungsabwicklungen, Versicherungen

Weblink: [Artikel öffnen](#)

wir das nicht allzu oft in Anspruch nehmen müssen, denn es ist auch eine Kapazitätsfrage."

Ziviltechniker Kaiser schlägt vor, dass die Strafen beispielsweise dann ausgesetzt werden sollten, wenn zwar das Bauwerksbuch noch nicht fertig ist, aber beispielsweise Begehungen bereits stattgefunden haben. Cech sagt, das werde man sich dann Anfang 2028 überlegen, "wenn wir wissen, wieviele noch fehlen". Aktuell sei das Aufkommen schon deutlich höher als noch vor einem halben Jahr, "es werden wöchentlich deutlich mehr Registrierungen vorgenommen". (Martin Putschögl, 3.1.2026)