

Bauwerksbuch nach § 128a Bauordnung für Wien

Bauwerksbuch

Musterhaus Gründerzeit

Mustergasse 1, 1070 Wien

ERRICHTET 1896	ERSTELLT AM offen	REGISTRIERUNG nicht registriert	OFFENE MÄNGEL A 1 B 1 C 1 D 1
Liegenschaft	EZ 0000, KG Beispiel		
Erstellt von	nicht angegeben		

INHALT

1	Allgemeines
2	Bauwerksbeschreibung
3	Überprüfungen
4	Ergebnisse
5	Fotodokumentation
A1	Protokoll der Erstprüfung vom 28.09.2026

1 Allgemeines

Erläuterungen 3.1

Stammdatenblatt

Bauwerk	Musterhaus Gründerzeit
Art	Bestand, errichtet 1896
Nutzung	Wohnen, Geschäftslokal im Erdgeschoß
Geschoße	5
Schutzzone	nein
Liegenschaft	Musterliegenschaft (Beispiel), EZ 0000, KG Beispiel
Gebäude	Straßenrakt: Mustergasse 1, 1070 Wien

Beteiligte

ROLLE	NAME	ANSPRECHPERSON	KONTAKT
Hausverwaltung	Muster Hausverwaltung GmbH (Beispiel)	Frau Beispiel	hausverwaltung@example.invalid

Unterlagen

Pläne			
TITEL	DATUM	AUSSTELLER	GESCHÄFTSZAHL
Einreichplan Erdgeschoß (Beispiel)	12.04.1896		

2 Bauwerksbeschreibung

Erläuterungen 3.1, Anhang A

Konstruktionsbeschreibung

Beispiel: gründerzeitlicher Ziegelbau mit Holzbalkendecken, Dippelbaumdecke über dem obersten Geschoß, Kappendecken im Keller, Holzdachstuhl mit Ziegeldeckung.

Identifikation der zu prüfenden Bauteile

BAUTEIL	ELEMENT	UMFANG	PRÜFKRITERIEN
Fassade	Verputz	Vollständige Sichtprüfung mit Foto- und Schadensdokumentation (planliche Darstellung, z.B. in den Wandansichten). Bei Hinweisen auf Schäden vertiefte Prüfung und Eintrag im Maßnahmenplan.	Risse, Hohlstellen, lose Teile; Wassereintritt, Hinternässung
	Vorgehängte Fassaden	Vollständige Sichtprüfung mit Foto- und Schadensdokumentation (planliche Darstellung, z.B. in den Wandansichten). Bei Hinweisen auf Schäden vertiefte Prüfung und Eintrag im Maßnahmenplan.	Befestigung, lose Teile
	Gesimse	Vollständige Sichtprüfung mit Foto- und Schadensdokumentation (planliche Darstellung, z.B. in den Wandansichten). Bei Hinweisen auf Schäden vertiefte Prüfung und Eintrag im Maßnahmenplan.	Risse, lose Teile; Wassereintritt, Hinternässung
	Fenster	Vollständige Sichtprüfung mit Foto- und Schadensdokumentation (planliche Darstellung, z.B. in den Wandansichten). Bei Hinweisen auf Schäden vertiefte Prüfung und Eintrag im Maßnahmenplan.	Verformungen, Sprünge
	Pflanzgefäße	Vollständige Sichtprüfung mit Foto- und Schadensdokumentation (planliche Darstellung, z.B. in den Wandansichten). Bei Hinweisen auf Schäden vertiefte Prüfung und Eintrag im Maßnahmenplan.	Soweit Teil des Gebäudes
	Sonderbauteile	Vollständige Sichtprüfung mit Foto- und Schadensdokumentation (planliche Darstellung, z.B. in den Wandansichten). Bei Hinweisen auf Schäden vertiefte Prüfung und Eintrag im Maßnahmenplan.	z.B. Befestigungen von SAT-Anlagen
Dach	Konstruktion Holz, Metall	Sichtprüfung der zugänglichen Teile; im Verdachtsfall vertiefte Prüfung.	Zustand
	Konstruktion Beton	Sichtprüfung der zugänglichen Teile; im Verdachtsfall vertiefte Prüfung.	Zustand
	Eindeckung, Schneefangeinrichtungen	Sichtprüfung	Lose Teile, Fehlstellen

BAUTEIL	ELEMENT	UMFANG	PRÜFKRITERIEN
	Kamin- und Lüftungsköpfe	Sichtprüfung	Standicherheit
	Sonstige Aufbauten (Klimageräte, Rauchfangkehrerstege)	Sichtprüfung	Standicherheit
	Vordächer, Überkopfverglasung	Sichtprüfung; Umfang je Dachfläche (unter 10 m ² bis über 100 m ² , dazwischen interpolieren).	Zustand, Befestigung
Decken	Konstruktion Holz, Metall	Stichprobe 10%	Zustand, Leitungen, Einbauten
	Konstruktion Beton	Stichprobe 10%	Zustand, Leitungen, Einbauten
	Restliche Geschossdecken	Stichprobe 10% über alle Geschoße	Zustand
	Oberste Geschoßdecke (nicht ausgebaut DG)	Öffnungen an neuralgischen Punkten	Zustand
	Kellerdecke	Stichprobe 20%	Zustand
	Sonderbauteile	Stichprobe nach Bedarf	Zustand
Treppen	Treppen, Außentreppen, Rampen, sonstige Rettungswege	Sichtprüfung	Zustand (Risse, Schäden an Stufen)
	Geländer, Absturzsicherungen	Sichtprüfung	Befestigungen, Handlauf, Füllung, Steher
Wände	Konstruktion Holz, Metall	Stichprobe 10%	Zustand
	Konstruktion Beton	Stichprobe 10%	Zustand
	Konstruktion Mauerwerk	Stichprobe 10%	Zustand; Augenmerk auf nachträglich eingestemmte Leitungsführungen
	Sonderbauteile	Stichprobe nach Bedarf	Zustand

Nicht Teil des Bauwerksbuchs

BAUTEIL	ELEMENT	BEGRÜNDUNG
Dach	Saum- und Hängerinnen	Nicht Gegenstand: Bestandteil der jährlichen Überprüfungen.
	Regenabfallrohre, offene Rinnen	Nicht Gegenstand: Bestandteil der jährlichen Überprüfungen.

BAUTEIL	ELEMENT	BEGRÜNDUNG
Wände	Wände Brandabschnitte	Nicht Gegenstand.
	Türen und sonstige Öffnungen Brandabschnitte	Nicht Gegenstand, soweit durch andere Prüfvorschriften abgedeckt.
	Technische Brandschutzeinrichtungen (BMA, RWA, DBA)	Nicht Gegenstand, soweit durch andere Prüfvorschriften abgedeckt.
	Einrichtungen der Löschwasserversorgung	Nicht Gegenstand, soweit durch andere Prüfvorschriften abgedeckt.
Sonderbauteile	Kanal	Nicht Gegenstand.

Durchgeführte Maßnahmen

MÄNGEL	MASSNAHME	DURCHGEFÜHRT AM	NACHWEIS
Noch keine Maßnahmen eingetragen.			

3 Überprüfungen

Erläuterungen 3.1, Anhang B

Prüfintervalle, Qualifikation und Prüftiefe

BAUTEIL	ELEMENT	INTERVALL	PRÜFMETHODE UND PRÜFTIEFE	QUALIFIKATION
Fassade	Verputz	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Vorgehängte Fassaden	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Gesimse	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Fenster	10 J.		Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Pflanzgefäße	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Sonderbauteile	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
Dach	Konstruktion Holz, Metall	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Konstruktion Beton	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Eindeckung, Schneefangeinrichtungen	10 J.		Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Kamin- und Lüftungsköpfe	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Sonstige Aufbauten (Klimageräte, Rauchfangkehrerstege)	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Vordächer, Überkopfverglasung	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
Decken	Konstruktion Holz, Metall	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Konstruktion Beton	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Restliche Geschossdecken	10 J.		Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Oberste Geschoßdecke (nicht ausgebautes DG)	10 J.		Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Kellerdecke	10 J.		Fachmann lt. Wiener Bauordnung

BAUTEIL	ELEMENT	INTERVALL	PRÜFMETHODE UND PRÜFTIEFE	QUALIFIKATION
	Sonderbauteile	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
Treppen	Treppen, Außentreppen, Rampen, sonstige Rettungswege	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Geländer, Absturzsicherungen	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
Wände	Konstruktion Holz, Metall	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Konstruktion Beton	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Konstruktion Mauerwerk	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung
	Sonderbauteile	10 J.	Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe)	Fachmann lt. Wiener Bauordnung

Intervalle nach Anhang A und B der Erläuterungen der MA 37. Bei Mängeln der Kategorie B oder C verkürzt sich das Intervall für den betroffenen Bauteil.

4 Ergebnisse

Erläuterungen 3.2, Tabelle 1

Durchgeführte Prüfungen

DATUM	ART	MÄNGEL	DAVON OFFEN
28.09.2026	Erstprüfung (Anhang 1)	4	4

Maßnahmen- und Zeitplan

MASSNAHME	MÄNGEL	VERANTWORTLICH	ZIELTERMIN	STAND
Instandsetzung: Stiegegeländer neu verankern	2026-004	Muster Hausverwaltung GmbH	02.11.2026	geplant
Instandsetzung: Gesims sanieren	2026-003		30.06.2027	geplant
Instandhaltung: Dachrinne abdichten	2026-002		30.09.2027	geplant

Offene Mängel

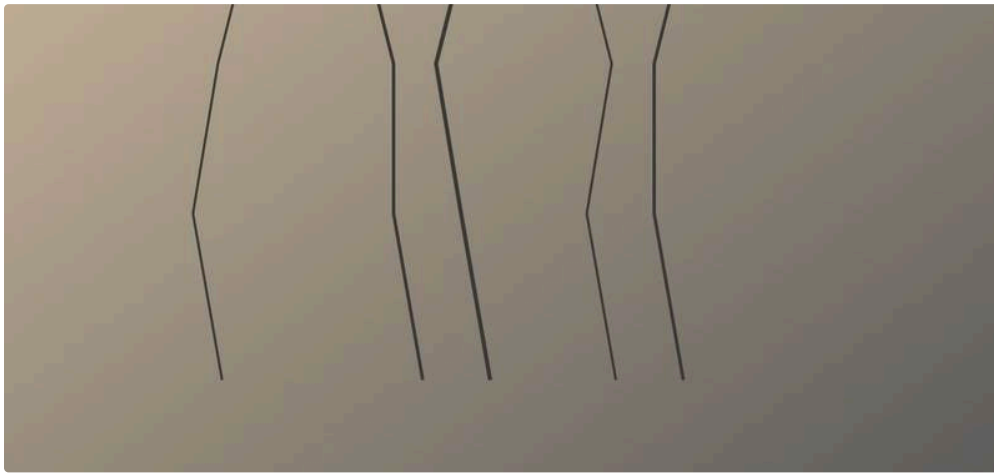
MANGEL	FESTGESTELLT	BAUTEIL	BESCHREIBUNG	KAT.	MASSNAHME	HANDLUNGSBEDARF
2026-001	28.09.2026	Fassade	Beispiel: vereinzelte Haarrisse im Fassadenputz, keine Ablösungen.			unterhalten
2026-002	28.09.2026		Beispiel: Dachrinne undicht, Wasserspuren an der Hoffassade.		Rinne abdichten, Fallrohr prüfen.	beobachten bzw. reparieren
2026-003	28.09.2026	Fassade	Beispiel: Gesimsteile lose, Abplatzungen über dem Gehsteig.		Lose Teile abnehmen, Gesims sanieren; bis dahin Schutznetz.	eingreifen bzw. reparieren
2026-004	28.09.2026	Treppen	Beispiel: Stiegegeländer lose, Absturzgefahr.		Sofort absperren, Geländer neu verankern.	sofort handeln

Übersicht Mängelbehebung

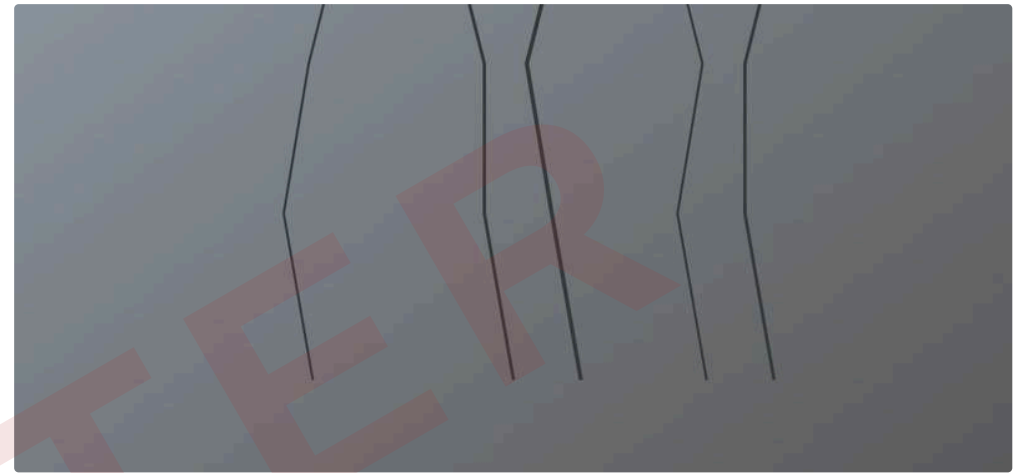
MANGEL-ID	FESTGESTELLT AM	BEHOBEN DURCH MASSNAHME	DATUM DER BEHEBUNG	NACHWEIS
2026-001	28.09.2026	offen		
2026-002	28.09.2026	offen		
2026-003	28.09.2026	offen		
2026-004	28.09.2026	offen		

5 Fotodokumentation

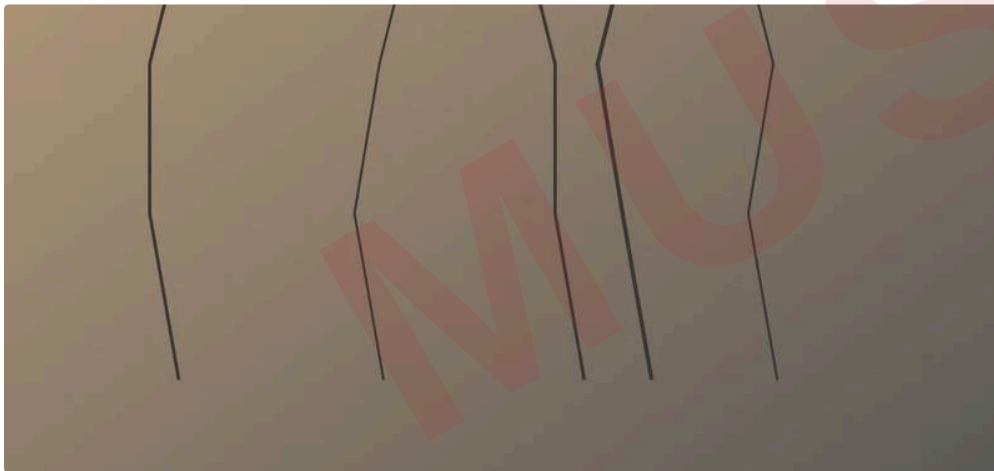
Erläuterungen 3.2



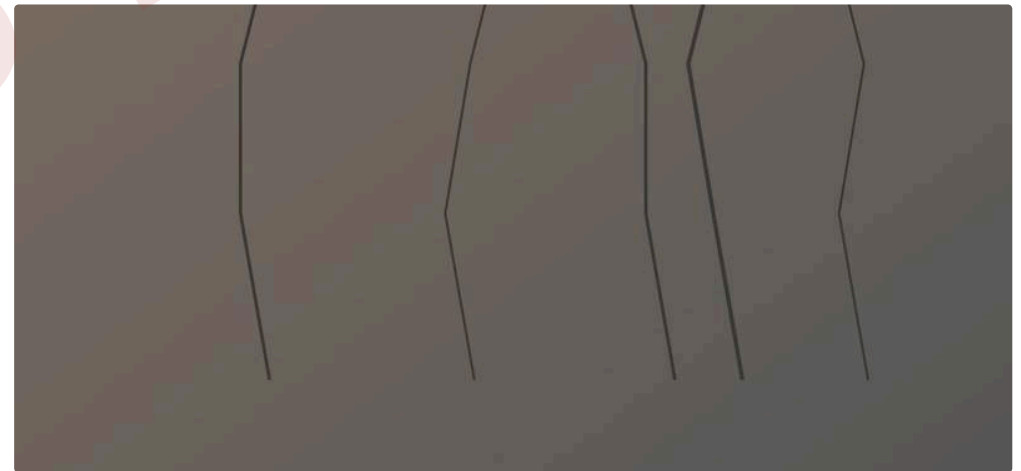
2026-001 A 28.09.2026 · Straßenfassade, 1. OG: Beispiel: vereinzelte Haarrisse im Fassadenputz, keine Ablösungen.



2026-002 B 28.09.2026 · Hofseite, Dachrinne: Beispiel: Dachrinne undicht, Wasserspuren an der Hoffassade.



2026-003 C 28.09.2026 · Straßenfassade, Gesims 3. OG: Beispiel: Gesimsteile lose, Abplatzungen über dem Gehsteig.



2026-004 D 28.09.2026 · Stiege, Podest 2. OG: Beispiel: Stieengeländer lose, Absturzgefahr.

Protokoll der Erstüberprüfung

Musterhaus Gründerzeit, Baujahr 1896

Mustergasse 1, 1070 Wien

Begehung

28.09.2026

trocken, 14 °C

GUTACHTER		OFFENE MÄNGEL	GEPRÜFTE BAUTEILE	NÄCHSTE ÜBERPRÜFUNG
DI Maria Muster		<div><div>A</div>1<div>B</div>1<div>C</div>1<div>D</div>1</div>	24 / 24	spätestens 16.11.2026
Liegenschaft	EZ 0000, KG Beispiel			
Teilnehmer	Frau Beispiel (Hausverwaltung), Hausbesorger			
Grundlagen				

Festgestellte Mängel 4

<div><div>A</div> Guter Zustand unterhalten<div>B</div> Leichte Mängel beobachten bzw. reparieren<div>C</div> Schwere Mängel eingreifen bzw. reparieren<div>D</div> Gefahr in Verzug sofort handeln</div>						
NR.	KAT.	BAUTEIL	ORT	MÄNGELBESCHREIBUNG	FOTO	SANIERUNGSMASSNAHME
2026-001	<div>A</div>	Fassade	Straßenfassade, 1. OG	Beispiel: vereinzelte Haarrisse im Fassadenputz, keine Ablösungen.	<div><div>Musterfoto: Haarrisse Fassade</div></div>	
2026-002	<div>B</div>		Hofseite, Dachrinne	Beispiel: Dachrinne undicht, Wasserspuren an der Hoffassade.	<div><div>Musterfoto: Dachrinne Hofseite</div></div>	Rinne abdichten, Fallrohr prüfen.

NR.	KAT.	BAUTEIL	ORT	MÄNGELBESCHREIBUNG	FOTO	SANIERUNGSMASSNAHME
2026-003	C	Fassade	Straßenfassade, Gesims 3. OG	Beispiel: Gesimsteile lose, Abplatzungen über dem Gehsteig.		Lose Teile abnehmen, Gesims sanieren; bis dahin Schutznetz.
2026-004	D	Treppen	Stiege, Podest 2. OG	Beispiel: Stieengeländer lose, Absturzgefahr. Verständigt: 19.10.2026 telefonisch an Muster Hausverwaltung GmbH (Beispiel)		Sofort absperren, Geländer neu verankern.

Nächste Überprüfung

16.11.2026

Prüfung nach Sanierung

Spätestens zu diesem Datum, abweichend vom Vorschlag nach Anhang A und B.

Begründung: Beispiel: Prüfung nach Neuverankerung des Geländers mit der Hausverwaltung vereinbart.

Geprüfte Bauteile 24 von 24

Fassade 6 / 6

Verputz	ohne Befund
Vorgehängte Fassaden	ohne Befund
Gesimse	ohne Befund
Fenster	ohne Befund
Pflanzgefäße	ohne Befund
Sonderbauteile	ohne Befund

Dach 6 / 6

Konstruktion Holz, Metall	ohne Befund
Konstruktion Beton	ohne Befund
Eindeckung, Schneefangeinrichtungen	ohne Befund
Kamin- und Lüftungsköpfe	ohne Befund
Sonstige Aufbauten (Klimageräte, Rauchfangkehrerstege)	ohne Befund
Vordächer, Überkopfverglasung	ohne Befund

Decken 6 / 6

Konstruktion Holz, Metall	ohne Befund
Konstruktion Beton	ohne Befund
Restliche Geschossdecken	ohne Befund
Oberste Geschoßdecke (nicht ausgebautes DG)	ohne Befund
Kellerdecke	ohne Befund
Sonderbauteile	ohne Befund

Treppen 2 / 2

Treppen, Außentreppen, Rampen, sonstige Rettungswege	ohne Befund
Geländer, Absturzsicherungen	ohne Befund

Wände 4 / 4

Konstruktion Holz, Metall	ohne Befund
Konstruktion Beton	ohne Befund
Konstruktion Mauerwerk	ohne Befund
Sonderbauteile	ohne Befund

Wien, am 19.10.2026

DI Maria Muster

MUSTER

