TO 10

KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA VI - 37-2/12

MA 37, Anwendung von Baustrafen im Zusammenhang mit Baugebrechen an Fassaden

Tätigkeitsbericht 2011

KURZFASSUNG

Das Kontrollamt nahm anhand von Schadensereignissen und davon ausgehenden Einsätzen der Magistratsabteilung 68 Einschau in die Vorgehensweise der Magistratsabteilung 37 im Zusammenhang mit Baugebrechen an Hausfassaden. Es zeigte sich, dass in der überwiegenden Zahl der Fälle keine Bauauftragsbescheide zur Behebung der Baugebrechen erteilt und auch keine Strafanzeigen erstattet wurden. Die von den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern getroffenen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen waren in mehreren Fällen unzureichend, da nach kurzer Zeit wiederum lose Verputzteile an denselben Fassaden eine Gefährdung darstellten. Ferner gab die Behörde Defizite bei der fachkundigen Beurteilung von Baugebrechen zu erkennen, da lose Teile nicht als solche angesehen wurden und die ihnen innewohnende Gefährdung unerkannt blieb.

Das Kontrollamt empfahl daher der Magistratsabteilung 37 dafür Sorge zu tragen, diese Aufgabe durch entsprechend ausgebildetes Personal wahrnehmen zu lassen und verstärktes Augenmerk auf den Schadensumfang zu legen. Weiters empfahl das Kontrollamt, bekannte bzw. festgestellte Gefährdungen des Lebens oder der Gesundheit von Personen entsprechend zur Anzeige zu bringen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsanlass 4
2. Prüfungsgegenstand und Prüfungsumfang 4
3. Feststellungen des Rechnungshofes im Jahr 2007 5
4. Rechtlicher Hintergrund 6
4.1 Instandhaltungspflicht 6
4.2 Baugebrechen 7
4.3 Behördliche Aufträge und Maßnahmen 8
4.4 Baustrafe 9
5. Abteilungsinterner Aufbau und Regelungen 11
6. Stichproben aus der Einsatzstatistik 12
6.1 Gebäude A in Wien 3 12
6.2 Gebäude B in Wien 11 13
6.3 Gebäude C in Wien 16 15
6.4 Gebäude D in Wien 17 17
6.5 Gebäude E in Wien 17 18
6.6 Gebäude F in Wien 17 18
7. Stichproben durch Erhebung 19
7.1 Gebäude G in Wien 3 19
7.2 Gebäude H in Wien 3 22
8. Resümee 23

Anhang
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE 28

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsanlass

Ausgehend von der Evakuierung eines historischen Gebäudes im Februar 2010 und drei Teileinstürzen von Gründerzeitgebäuden im August 2010 im Zusammenhang mit benachbarten Bauführungen wurde in den Medien der Bauzustand historischer Gebäude und von ihnen ausgehenden Gefährdungen der öffentlichen Sicherheit thematisiert. Weiters sind im Wiener Straßenraum Gebäude mit Schäden an Fassaden und Dächern wahrnehmbar, die den Eindruck erwecken, dass notwendige Erhaltungsmaßnahmen seit einem längeren Zeitraum anstehen bzw. die Gebäude dem Verfall preisgegeben zu sein scheinen.

Das Kontrollamt nahm den dargestellten Sachverhalt daher zum Anlass, die Vorgangsweise der Magistratsabteilung 37 hinsichtlich der Feststellung von Baugebrechen an Hausfassaden und der Einleitung sowie Durchsetzung diesbezüglicher behördlicher Maßnahmen einer Einschau zu unterziehen.

2. Prüfungsgegenstand und Prüfungsumfang

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ist die Magistratsabteilung 37 grundsätzlich mit allen baubehördlichen Angelegenheiten befasst. Zum Aufgabengebiet der Magistratsabteilung 37 gehört daher auch die Erteilung von Bauaufträgen.

Zur Beurteilung der Behördenvorgehensweise wurden vom Kontrollamt stichprobenweise ausgewählte Baugebrechen betrachtet. Die Auswahl der Stichproben erfolgte zum einen anhand einer Statistik über Einsätze der Magistratsabteilung 68 bei Baugebrechen. Dabei wurden sechs Gebäude ausgesucht, an denen es im Jahr 2008 zum Absturz von Teilen des Verputzes bzw. Mauerwerks an Fassaden kam und damit eine Gefährdung von Passantinnen bzw. Passanten nachweislich gegeben war. Zum anderen fielen im Rahmen der erfolgten Erhebungen zwei weitere Gebäude mit schadhaften Fassaden auf, sodass auch diese als Stichproben herangezogen wurden.

Vom Kontrollamt war beabsichtigt, die Auswahl der Stichproben auch anhand der Einschau in die Tätigkeitsberichte der Magistratsabteilung 37 zu treffen. Zu bemerken war in diesem Zusammenhang, dass aufgrund von Umstellungen in der Protokollierung der einzelnen Geschäftsfälle bzw. einer fehlenden Kontinuität bei deren Zuordnung weder Häufungen von Geschäftsfällen in einem Jahr ermittelbar, noch ein Vergleich dieser über mehrere Jahre möglich war.

Die inhaltliche Betrachtung des Kontrollamtes bezog sich daher auf die Vorgehensweise der Magistratsabteilung 37 im Zusammenhang mit festgestellten Baugebrechen. Von Relevanz waren diesbezüglich die durch die Behörde getroffenen Feststellungen über das Ausmaß und die Ursache der Baugebrechen sowie diesbezüglich veranlasste Bauauftragsverfahren gemäß BO für Wien und Strafanzeigen.

3. Feststellungen des Rechnungshofes im Jahr 2007

Wie nachfolgend dargelegt, waren die behördlichen Vorgangsweisen im Zusammenhang mit der Überwachung des Baubestandes bereits Inhalt einer Prüfung des Rechnungshofes.

Im Bericht des Rechnungshofes über Genehmigungs- und Aufsichtspflichten bei Bauprojekten aus dem Jahr 2007 wurde u.a. festgehalten, dass in der BO für Wien keine näheren Bestimmungen über die Zeitabstände und Mindestumfänge der Eigenüberwachung der Bauwerke durch die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer sowie über eine Dokumentation dieser Kontrollen, der dabei allenfalls eingeholten Sachverständigenbeurteilungen oder aufgrund von Wahrnehmungen und Befundergebnissen gesetzten Maßnahmen verankert sind.

Der Rechnungshof hielt weiters fest, dass die Behördentätigkeit durchwegs extern angeregt wurde, wie durch Beschwerden von Anrainerinnen bzw. Anrainern und Bewohnerinnen bzw. Bewohnern sowie durch Meldungen über Bauschäden durch Dritte. Es wurde daher empfohlen, auf eine Konkretisierung der Überprüfungspflichten für Eigentümerinnen bzw. Eigentümer hinsichtlich ihrer Zeitabstände, der Mindestprüfungsinhalte sowie der Art und Dauer der Dokumentation - in Abhängigkeit vom Zweck und der Grö-

ßenordnung der Bauwerke - hinzuwirken. Für die Normunterworfenen sollte auch auf einfache Weise erkennbar werden, durch welche Maßnahmen sie jeweils diesen Verpflichtungen nachkommen können.

Der Wiener Stadtsenat brachte in seiner Stellungnahme dazu vor, dass eine solche Vorgangsweise nur dazu führen würde, dass ein Großteil der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer lediglich das gesetzliche Minimum erfüllen würde und dass die durch die Bauordnung geforderten laufenden, den Erfordernissen des jeweiligen Bauwerkes angepassten Kontrollen zu einem Großteil nicht mehr durchgeführt werden würden.

Der Rechnungshof hielt dieser Ansicht entgegen, dass nicht davon ausgegangen werden könne, dass die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer den bestehenden Verpflichtungen vollständig und in jeweils technisch angebrachtem Umfang nachkommen. Es wäre daher schon aus diesem Grund der Festlegung konkreter Prüf- und Instandhaltungspflichten zur nachhaltigen Gebäudesicherheit sowie zur Rechtssicherheit mehr Bedeutung zuzumessen.

4. Rechtlicher Hintergrund

4.1 Instandhaltungspflicht

Gemäß § 129 Abs 2 BO für Wien haben die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer von Gebäuden dafür zu sorgen, dass diese in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung diese, sowie die dazugehörigen Anlagen und baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem und den Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechendem Zustand zu erhalten.

Die Instandhaltungspflicht trifft nach ständiger Rechtsprechung des VwGH die Verpflichteten ohne Rücksicht darauf, ob sie im Zeitpunkt der Entstehung der Baugebrechen bereits Eigentümerinnen bzw. Eigentümer waren, wann das Gebäude errichtet wurde und ob es einer baubehördlichen Bewilligungspflicht unterliegt oder nicht. Die Instandhaltungspflicht wird demnach verletzt, wenn die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer eines Gebäudes bzw. einer baulichen Anlage auftretende Baugebrechen nicht be-

seitigen. Stellt die Baubehörde umfangreiche Baugebrechen unwidersprochen fest, dann ist es ihre gesetzliche Verpflichtung, dafür Soge zu tragen, dass diese Baugebrechen beseitigt werden (VwGH 27.6.1966, 362/65).

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH stellt das Fehlen eines Verputzes an Außenmauern, die an sich so beschaffen sind, dass es zur Sicherstellung der gemäß OIB-Richtlinie 1 Z 2 und 3 erforderlichen Standfestigkeit und Tragfähigkeit sowie Widerstandsfähigkeit gegenüber Einflüssen der Witterung eines Verputzes bedarf, ein Baugebrechen dar. Weiters ist eine unbestrittene Erfahrungstatsache, dass gewöhnliches Rohziegelmauerwerk gegen Witterungseinflüsse anfällig ist, weil die Niederschläge in die freigewordenen Mörtelbänder eindringen. Daher ist ein Auftrag, den schadhaften Verputz instand zu setzen, bei Vorliegen entsprechender Verputzschäden im Gesetz begründet (vgl. VwGH 16.9.2009, 2007/05/0290).

4.2 Baugebrechen

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH (vgl. Erkenntnis vom 26.6.1950, Slg 1569/A) liegt ein Baugebrechen dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann. Von einer Gefahr ist dann auszugehen, wenn der Bauzustand nach dem durch eine sachkundige Person voraussehbaren Ablauf der Dinge früher oder später zu einem Schaden am Leben oder an der Gesundheit von Menschen führen muss.

Ein öffentliches Interesse wird ferner berührt, wenn die architektonische Schönheit des Stadtbildes gröblich gestört ist. Auf die Ursache des Baugebrechens kommt es dabei nicht an und es ist ein Baugebrechen als ein solches auch dann zu beseitigen, wenn es wegen einer vorschriftwidrigen Bauausführung entstanden ist.

Weiters ist zu beachten, dass ein Baugebrechen nicht schon dadurch gegeben ist, dass ein Haus oder eine Wohnung den im Laufe der Zeit erhöhten Anforderungen der Hy-

giene nicht mehr entspricht oder einer neuen gesetzlichen Vorschrift nicht genügt, welche strengere Anforderungen stellt als das ältere Gesetz, unter dessen Herrschaft der Bau bewilligt worden ist.

4.3 Behördliche Aufträge und Maßnahmen

Die Behörde hat gem. § 129 Abs 4 BO für Wien nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Dieser sogenannte Instandsetzungsauftrag umfasst die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen und die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Ist das Bauwerk aus öffentlichen Interessen, wie etwa solchen des Denkmalschutzes, entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt seiner Errichtung zu erhalten, ist es in den der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu versetzen, sofern keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht.

Für Bauwerke oder Bauwerksteile in Schutzzonen hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Bauwerkes oder Bauwerksteiles kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gem. § 5 Abs 4 und § 7 Abs 3 oder entsprechend dem § 85 Abs 5 BO für Wien verfügen.

Lässt sich das Vorliegen eines Baugebrechens nur vermuten, haben die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer den Befund einer Sachverständigen bzw. eines Sachverständigen einzuholen, nötigenfalls über einen entsprechenden, sogenannten Untersuchungsauftrag der Behörde.

Bei Gefahr im Verzug kann die Behörde auch ohne Anhörung der Partei die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers (jeder Miteigentümerin bzw. jedes Miteigentümers) eines Bauwerkes anordnen und sofort vollstrecken lassen (notstandspolizeiliche Maßnahmen).

Darüber hinaus kann ein Baugebrechen auch dazu führen, dass ein Bauteil seine konsensgemäßen Eigenschaften so weit verliert, dass eine Abweichung von den Bauvorschriften im Sinn des § 129 Abs 10 BO für Wien resultiert (z.B. verliert durchnässtes Mauerwerk seine Funktion als Wärmedämmung nahezu gänzlich). Daher ist nach Ansicht des Kontrollamtes im Zusammenhang mit Baugebrechen von der Behörde gegebenenfalls auch zu prüfen, inwieweit Baugebrechen auch von Einfluss auf die konsensgemäße Funktion der Bauteile und damit auf die konsensgemäße Benützbarkeit der betroffenen Räumlichkeiten sind, da eine Untersagung der Benützung im Anlassfall erforderlich werden könnte.

Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften in diesem Zusammenhang nicht durch bloßen Augenschein feststellen, sind die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer eines Bauwerkes wiederum verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muss durch die Behörde überprüfbar sein.

4.4 Baustrafe

Die Übertretung des Gebotes zur Instandhaltung von Gebäuden stellt eine Übertretung dieses Gesetzes im Sinn des § 135 BO für Wien dar. Bis zur Novelle der BO für Wien LGBl. Nr. 41/2008 war gem. § 135 BO für Wien bestimmt, dass Übertretungen der BO für Wien mit einer Geldstraf bis zu 21.000,-- EUR oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft werden. Ab der Ende August 2008 in Kraft getretenen Novelle ist für die o.a. Übertretungen ein Strafrahmen von bis zu 21.000,-- EUR bzw. im Fall der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen festgelegt. Ferner ist, wer bewirkt, dass eine Gefahr für Leben oder Gesundheit von Personen eintritt, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen zu bestrafen. Wenn es sich bei der Bestraften bzw. dem Bestraften um eine Gewerbetreibende bzw. einen Gewerbetreibenden handelt, hat die Behörde das Straferkenntnis zusätzlich der Gewerbebehörde zu übermitteln, um eine Überprüfung der für die Ausübung des Gewerbes erforderlichen Zuverlässigkeit zu ermöglichen. Die Durchführung der Baustrafverfahren obliegt dem jeweils zuständigen MBA, das zur Vollziehung der Strafbestimmungen gemäß BO für Wien grundsätzlich auf eine Strafanzeige durch die Magistratsabteilung 37 angewiesen ist.

Die Verletzung der Instandhaltungspflicht stellt eine Verwaltungsübertretung in Form eines Dauerdeliktes dar, da ein rechtswidriger Zustand herbeigeführt und durch die, nach einer Rechtsvorschrift zum Tätigwerden Verpflichteten infolge deren Untätigkeit aufrechterhalten wird. Die Tatzeit endet erst mit der Nachholung der versäumten Handlung, solange diese noch nachgeholt werden kann (vgl. VwGH vom 21.2.1989, Zl. 88/05/0244).

Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH handelt es sich bei Verwaltungsübertretungen nach § 129 Abs 2 BO für Wien darüber hinaus um Ungehorsamsdelikte im Sinn des § 5 Abs 1 VStG, da im Tatbild die Schuldform des Vorsatzes nicht ausdrücklich verlangt wird und zu diesem Delikt auch nicht der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr gehört. Die Strafbehörde kann daher fahrlässiges Verhalten bis zur Glaubhaftmachung des Gegenteils durch die Beschuldigte bzw. den Beschuldigten ohne Weiteres annehmen. Um straffrei zu bleiben, müssen die Beschuldigten während des angelasteten Tatzeitraumes alles in ihren Kräften stehende unter Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten unternommen haben, um das Baugebrechen ehestmöglich zu beseitigen.

Gemäß Erkenntnis des VwGH vom 29.6.1993, Zl. 93/05/0025, ist auch eine mehrfache Bestrafung in zeitlicher Abfolge möglich. Als Beginn des Tatzeitraumes der jeweils späteren bzw. darauf folgenden Verwaltungsübertretung gilt jener Tag, welcher auf die Zustellung des erstinstanzlichen Straferkenntnisses im unmittelbar vorangegangenen Verwaltungsstrafverfahren folgt.

Hingegen scheidet gemäß eines Erkenntnisses des VwGH aus dem Jahr 1997 (28.10.1997, Zl. 97/05/0105) die Nichteinhaltung eines baupolizeilichen Auftrages als Straftatbestand aus, da die Blankettstrafnorm des § 135 Abs 1 die deutliche Verweisung nur auf die Bauordnung und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen als Rechtsquelle für das Tatbild von Übertretungen im Sinn dieses Gesetzes, nicht jedoch die Nichteinhaltung der in Bescheiden getroffenen Anordnungen einer Behörde enthält.

5. Abteilungsinterner Aufbau und Regelungen

Die Magistratsabteilung 37 gliedert ihre Dienstleistungen in drei Aufgabenbereiche:

- Bewilligung von Gebäuden und Anlagen,
- Überwachung von Bauführungen bis zur Fertigstellungsanzeige und
- Überwachung bestehender Gebäude und baulicher Anlagen, baubehördliche Aufträge und Maßnahmen, Anliegen von Bürgerinnen und Bürgern.

Die Magistratsabteilung 37 ist organisatorisch unter der Abteilungsleitung in Stabstellen, Fachgruppen und Gebietsgruppen gegliedert. Die Erteilung und Bearbeitung von Bauaufträgen sowie die Erstattung von Strafanzeigen an das zuständige MBA erfolgt in den 13 dafür örtlich zuständigen Bezirksstellen, die wiederum in Gebietsgruppen (Nord, Ost, Süd und West) zusammengefasst sind sowie in der Fachgruppe Besondere Bauvorhaben.

Gemäß Arbeitsplatzbeschreibung sind mit der Aufgabe primär Werkmeisterinnen bzw. Werkmeister betraut. Zusätzlich steht für Beurteilungen der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit eine kleine Anzahl von Experten für statische Angelegenheiten der Fachgruppe Statik zur Verfügung, die anlassbezogen von den Bezirksstellen beigezogen werden.

Abteilungsinterne Regelungen in Bezug auf die Erstattung von Strafanzeigen wurden von der Magistratsabteilung 37 im Zusammenhang mit Bauaufträgen getroffen. Dies war anhand einer gültigen abteilungsinternen Regelung aus dem Jahr 2004 festzustellen, die die Vorgehensweise der Behörde bzgl. Strafanzeigen an das MBA im Zusammenhang mit Baugebrechen regelte. Aufgrund dieser Weisung wird durch die Magistratsabteilung 37 in all jenen Fällen eine Anzeige an das MBA erstattet, in denen die Verpflichtete bzw. der Verpflichtete dem behördlichen Auftrag nicht innerhalb der gesetzten Frist nachgekommen ist. Ergeben weitere Überwachungsgänge, dass der Auftrag weiterhin nicht erfüllt ist, so hat eine Wiederholung der Strafanzeige zu erfolgen.

Zu bemerken war, dass in einem Aktenvermerk vom 29. Dezember 2009 über eine Besprechung mit Vertreterinnen bzw. Vertretern der Magistratsdirektion festgehalten ist,

dass die Ermittlungen des Sachverhaltes bei Bauaufträgen oft mangelhaft sind und Behebungen dieser Bescheide zugenommen haben. Vor allem fehle oft die Angabe des öffentlichen Interesses an der Behebung des Baugebrechens.

6. Stichproben aus der Einsatzstatistik

6.1 Gebäude A in Wien 3

Gemäß Einsatzbericht der Magistratsabteilung 68 kam es an diesem Gebäude im April 2008 zum Absturz von Teilen des Krönungsgesimses an der Straßenfront auf den darunter liegenden Gehsteig. Als Ursache wurden Zeitschäden festgestellt. Als Sofortmaßnahme wurden von der Magistratsabteilung 68 weitere rd. 2,50 lfm schadhafte bzw. absturzgefährdete Gesimseteile entfernt und am Gehsteig vorübergehend abgelegt. Weiters wurde der Gehsteig auf eine Länge von rd. 15 m provisorisch im Weg der Magistratsabteilung 48 abgesperrt.

Laut Auskunft der Magistratsabteilung 37 trat der von den getroffenen Sofortmaßnahmen verständigte Werkmeister in weiterer Folge auf telefonischem Weg mit der für dieses Gebäude zuständigen Hausverwaltung in Kontakt und vereinbarte die weitere Vorgangsweise zur Behebung des Baugebrechens. Nach Bekanntgabe der Durchführung der Gebrechensbehebung hielt er Nachschau an Ort und Stelle und veranlasste die Entfernung der kostenpflichtigen Absperrung des Gehsteiges durch die Magistratsabteilung 48.

Zu bemerken war, dass von der Magistratsabteilung 37 weder über die getroffenen behördlichen Anordnungen bzw. Vereinbarungen mit der Hausverwaltung noch über die durchgeführten Erhebungen Aufzeichnungen in Form von Aktenvermerken bestanden. Das Kontrollamt konnte daher auch nicht nachvollziehen, welche Maßnahmen zur Untersuchung und Behebung des Baugebrechens seitens der Hausverwaltung durchgeführt wurden. Erst über die Erledigung der Instandsetzungsarbeiten lag ein Aktenvermerk bei der Magistratsabteilung 37 vor.

Im Zeitpunkt der Einschau des Kontrollamtes waren keine Fehlstellen am Krönungsgesimse mehr sichtbar und die Fassade zeigte sich aufgrund geringer Verschmutzung in

einer nur wenige Jahre alten Färbelung. An der Malerei und am Verputz der gesamten Fassadenfront waren jedoch vereinzelt kleinere Schadstellen in Anschlussbereichen der Verblechungen sowie Rissbildungen festzustellen. Vor allem im Anschlussbereich eines hölzernen Geschäftsportals an die Fassade hatten sich Teile des Verputzes gelöst bzw. fehlten bereits.

Da bei Absturz des lockeren Verputzteiles eine Verletzungsgefahr von Passantinnen bzw. Passanten nicht ausgeschlossen werden konnte, verständigte die Magistratsabteilung 37 auf Anraten des Kontrollamtes die Hausverwaltung zur umgehenden Entfernung des lockeren Verputzteiles, welche der Anordnung nachkam.

6.2 Gebäude B in Wien 11

Gemäß Einsatzbericht der Magistratsabteilung 68 kam es an diesem Gebäude im März 2008 zum Absturz von Teilen des Krönungsgesimses an der Straßenfront auf den darunter liegenden Gehsteig. Die Ursache wurde im Bericht als unbekannt festgehalten. Als Sofortmaßnahme wurden von der Magistratsabteilung 68 weitere rd. 1 lfm schadhafte bzw. absturzgefährdete Gesimseteile entfernt und am Gehsteig vorübergehend abgelegt.

Mangels schriftlicher Aufzeichnungen oder Aktenvermerke in der Magistratsabteilung 37 konnte das Kontrollamt auch in diesem Fall nicht nachvollziehen, welche behördlichen Maßnahmen sowie welche Untersuchungen und Behebungen des Baugebrechens seitens der Hausverwaltung durchgeführt wurden.

Im Zeitpunkt der Einschau des Kontrollamtes zeigte sich die Straßenfront mit mehreren Schadstellen in Form von lockeren bzw. losen Verputzteilen am Krönungsgesimse.

An einer Stelle im Bereich der rechten Grundgrenze fehlten Teile des Verputzes auf einer Länge von rd. 1,50 m.

Aufgrund der fehlenden behördlichen Aufzeichnungen und der relativ frischen Fassadenmalerei konnte das Kontrollamt nicht nachvollziehen, ob es sich hiebei um neue Baugebrechen handelte, oder um die gleichen - allenfalls erweiterten - wie im Jahr 2008.

Unabhängig allfälliger zwischenzeitlich durchgeführter Sanierungen war für das Kontrollamt aus dem Schadensbild zu schließen, dass die eigentliche Ursache für die Baugebrechen - Feuchtigkeitseintritt als Folge schadhafter oder ungenügender Verblechungen o.ä. - offensichtlich weiterhin unverändert bestand und ein neuerlicher Absturz von losen Verputzteilen nicht auszuschließen war. Die von den Wahrnehmungen des Kontrollamtes in Kenntnis gesetzte Magistratsabteilung 37 entgegnete jedoch, dass aus ihrer Sicht keine Gefährdung gegeben wäre und daher auch keine Veranlassungen erforderlich seien.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Da bei diesem Gebäude ein Dachgeschoßausbau bei der Magistratsabteilung 37 eingereicht ist, im Zuge dessen das Krönungsgesimse neu zu gestalten ist, erschien eine vorgezogene Sanierung dieses Gesimses nicht zweckmäßig. Es wird jedoch ein Bauauftrag zur Instandsetzung erlassen werden, insbesondere auch um im Fall der Nichtrealisierung des Dachgeschoßausbaues eine Durchsetzungsmöglichkeit zu haben.

6.3 Gebäude C in Wien 16

Gemäß Einsatzbericht der Magistratsabteilung 68 kam es an diesem Gebäude im Jänner 2008 infolge Zeitschadens zum Absturz von losen Teilen des Verputzes auf den darunter liegenden Gehsteig. Die schadhaften Stellen befanden sich in Höhe des zweiten Stockes und hatten ein Ausmaß von rd. 2 m^2. Als Sofortmaßnahme wurden von der Magistratsabteilung 68 weitere lose Teile des Mauerwerks entfernt und am Gehsteig abgelegt sowie eine Gehsteigabschrankung im Weg der Magistratsabteilung 48 hergestellt.

Im Zeitpunkt der Einschau des Kontrollamtes zeigten sich die beiden Gassenfassaden in unsaniertem Zustand. An vereinzelten Stellen waren lockere Verputzteile sichtbar.

Der diesbezügliche Akt der Magistratsabteilung 37 war in Verstoß geraten. Aus dem Protokoll der Magistratsabteilung 37 war jedoch zu entnehmen, dass die *"schadhaften Teile der Schauflächen"* rd. drei Wochen nach dem Einsatz der Magistratsabteilung 68 instand gesetzt wurden.

Für das Kontrollamt war nicht nachvollziehbar, welche Teile der Fassade von dieser Instandsetzung betroffen waren, da die Fassade Anzeichen für Verputzergänzungen an mehreren Stellen aufwies. Darüber hinaus waren nach Ansicht des Kontrollamtes augenscheinlich lockere Mauerwerks- bzw. Verputzteile am Krönungsgesimse zu vermuten.

Die Magistratsabteilung 37 sagte zu, den Sachverhalt zu überprüfen und gegebenenfalls einen Bauauftrag zur ordnungsgemäßen Instandsetzung zu erteilen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:
Es wurde zwischenzeitlich ein Bauauftrag zur Instandsetzung des Krönungsgesimses und der Verputzschäden im Bereich der Fensterlaibungen erlassen. Die Magistratsabteilung 37 geht davon aus, dass diese Schäden erst nach dem Feuerwehreinsatz vom April 2008 entstanden sind.

6.4 Gebäude D in Wien 17

Gemäß Einsatzbericht der Magistratsabteilung 68 kam es an diesem Gebäude im Jänner 2008 infolge Zeitschadens zum Absturz von Teilen des Krönungsgesimses an der Straßenfront. Die schadhaften Gesimseteile wiesen eine Länge von rd. 2 m auf. Als Sofortmaßnahme wurden von der Magistratsabteilung 68 weitere lose Teile des Mauerwerks entfernt und am Gehsteig abgelegt.

Die Magistratsabteilung 37 erteilte rd. drei Wochen später einen Bauauftrag zur Entfernung sämtlicher loser Verputzteile des gassenseitigen Krönungsgesimses. Als Erfül-

lungsfrist setzte sie eine Woche zur Instandsetzung der schadhaften Saumverblechung und drei Monate zur Ausbesserung der schadhaften Verputzteile fest. Der Hauseigentümer kam dem Bauauftrag innerhalb der gesetzten Frist nach.

Im Zeitpunkt der Einschau des Kontrollamtes waren die Schäden an der Fassade als behoben festzustellen.

6.5 Gebäude E in Wien 17

Gemäß Einsatzbericht der Magistratsabteilung 68 kam es an diesem Gebäude im Jänner 2008 aus unbekannter Ursache zum Absturz von Teilen des Verputzes an der Straßenfront im Ausmaß von rd. 2 m^2 auf den darunter liegenden Gehsteig. Als Sofortmaßnahme wurde von der Magistratsabteilung 68 *"weiteres loses Mauerwerk"* entfernt und am Gehsteig abgelegt.

Die Einschau des Kontrollamtes ergab, dass diesbezügliche Gebrechen oder Gebrechensbehebungen zwar nicht am im Einsatzbericht genannten, sondern am benachbarten Gebäude erkennbar waren, da an diesem eine offensichtliche Ausbesserung im genannten Ausmaß sichtbar war.

In der Magistratsabteilung 37 war der gegenständliche Einsatzbericht jedoch weder auf die eine noch auf die andere Adresse protokolliert, sodass auch keine Veranlassungen der Behörde entnommen werden konnten.

6.6 Gebäude F in Wien 17

Gemäß Einsatzbericht der Magistratsabteilung 68 kam es an diesem Gebäude im November 2008 infolge Zeitschadens zum Absturz von Teilen des Mauerwerks an der Gassenfront auf den darunter liegenden Gehsteig. Als Sofortmaßnahme wurden von der Magistratsabteilung 68 weitere lose Teile des Mauerwerks auf eine Länge von rd. 15 m entfernt und der Gehsteig im Weg der Magistratsabteilung 48 abgesperrt.

Die Einschau des Kontrollamtes ergab, dass die Magistratsabteilung 37 rd. drei Jahre zuvor einen Bauauftrag zur Entfernung sämtlicher loser Verputzteile der gassenseitigen

und hofseitigen Schauflächen binnen zwei Wochen sowie zur Instandsetzung derselben binnen sechs Monaten und zur Instandsetzung des undichten Daches binnen vier Wochen erteilt hatte. Weiters wurde aufgetragen, das hofseitige Stiegenhausfenster der Stiege zum Dachboden mit einem Fensterflügel binnen sechs Monaten versehen zu lassen. Etwa ein Jahr danach erstattete die Magistratsabteilung 37 Strafanzeige beim zuständigen MBA, da dem Bauauftrag in Bezug auf die Gassenfront sowie in Bezug auf das Fenster nicht nachgekommen wurde.

Ein weiteres Jahr später teilte die Magistratsabteilung 37 dem zuständigen MBA auf Anfrage mit, dass der Instandsetzung der gassenseitigen Fassade noch immer nicht entsprochen wurde. Das Verfahren des MBA mündete in einer Ermahnung des Beschuldigten.

Im Zeitpunkt der Einschau des Kontrollamtes waren die Schäden an der Fassade schließlich als behoben festzustellen bzw. präsentierte sich die Fassade in saniertem Zustand.

7. Stichproben durch Erhebung

7.1 Gebäude G in Wien 3

Im Zuge der erfolgten Erhebungen stellte das Kontrollamt an einer Fassade des Gebäudes Fehlstellen an Verputz und Mauerwerk in einem Umfang fest, der auf einen längeren Bestand dieser Baugebrechen schließen ließ.

Darüber hinaus waren mit freiem Auge lose Verputz- und Mauerwerksteile erkennbar, die geeignet waren, sich bei entsprechender Einwirkung der Witterung bzw. von Erschütterungen abzulösen und auf den Gehsteig abzustürzen.

Eine Gefährdung für Passantinnen bzw. Passanten bestand dabei nach Ansicht des Kontrollamtes vor allem im Bereich der Gebäudeecke, wo ein einzelner Ziegel ohne

Auflagerung bzw. ohne Einbindung in den Ziegelverband lediglich am angrenzenden Mauerwerk anhaftete.

Das Kontrollamt setzte die Magistratsabteilung 37 von den festgestellten Baugebrechen unter Hinweis auf die festgestellte Gefahr im Verzug in Kenntnis. Im Rahmen einer Besprechung in der zuständigen Bezirksstelle der Magistratsabteilung 37 eine Woche darauf stellte sich heraus, dass seitens der Behörde noch keine Veranlassungen zur Sicherung bzw. Behebung der Baugebrechen getroffen wurden. Dies wurde u.a. damit begründet, dass der genannte Ziegel nach Einschätzung des zuständigen Werkmeisters als nicht absturzgefährdet anzusehen sei.

Nach näherer Erläuterung des Baugebrechens und dem diesem innewohnenden Gefährdungspotenzial durch den Vertreter des Kontrollamtes stellte die Bezirksstellenleiterin umgehende behördliche Veranlassungen in Aussicht.

Wie eine Nachfrage des Kontrollamtes rd. zwei Monate später ergab, waren weder Sicherungsmaßnahmen veranlasst noch ein Bauauftragsverfahren eingeleitet worden. Die Magistratsabteilung 37 hatte lediglich die zuständige Hausverwaltung telefonisch verständigt, die mit dem Einrüsten der Fassade am Tag nach der erfolgten Nachfrage des Kontrollamtes begann.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Der Grund für die Verzögerung bei den Veranlassungen durch die Magistratsabteilung 37 lag darin, dass im Zuge einer Sofortmaßnahme durch die Feuerwehr die entsprechenden Stellen abgeklopft worden sind und die Behörde daher davon ausging, dass der Ziegel, der das Abklopfen überstanden hatte, nicht durch bloße Witterungseinflüsse herunterfallen würde. Die gesamte Fassade wurde aber mittlerweile auf Veranlassung der Magistratsabteilung 37 im August 2011 saniert.

7.2 Gebäude H in Wien 3

Im Zuge der erfolgten Erhebungen fielen dem Kontrollamt an diesem Gebäude mehrere großflächige Fehlstellen des Verputzes an beiden Gassenfronten auf.

Die zuständige Bezirksstelle der Magistratsabteilung 37 sah sich darauf angesprochen zu keiner Maßnahme veranlasst, da sie keine Gefährdung gegeben sah.

Nach Ansicht des Kontrollamtes gab das bestehende Schadensbild jedoch offensichtlich zu erkennen, dass sich an diesen Fassaden seit Längerem bzw. laufend Verputzteile lösen und der Verputz somit generell als schadhaft anzusehen gewesen wäre. Außerdem kann bei einem solchen Schadensausmaß eine Gefährdung nur bei regelmäßiger Überwachung der Fassade in kurzen Intervallen, etwa durch laufendes "Abklopfen", ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:
Die Fassade wurde im Zuge des Dachgeschoßausbaues saniert.

8. Resümee

Die Einschau des Kontrollamtes zeigte, dass mit den gesetzlichen Instandhaltungspflichten und Überwachungspflichten von Gebäuden durch deren Eigentümerinnen bzw. Eigentümer sowie mit den zur Verfügung stehenden behördlichen Zwangsmaßnahmen und Baustrafen Mittel zur Vorbeugung von die Sicherheit von Personen gefährdenden Baugebrechen an Gebäuden bestehen.

Die Einschau des Kontrollamtes in sechs Fälle von Baugebrechen an Fassaden, die der Magistratsabteilung 37 aufgrund von Einsätzen der Magistratsabteilung 68 zur Kenntnis gebracht wurden, zeigte, dass nur in einem Fall eine Strafanzeige an das MBA erstattet wurde. Die in diesem Fall getroffene Vorgehensweise entsprach der abteilungsinternen Arbeitsanweisung, derzufolge eine Strafanzeige erst dann zu erstatten war, wenn die Verpflichtete bzw. der Verpflichtete dem Bauauftrag in der darin vorgeschriebenen Frist nicht nachkam. Festzustellen war, dass infolge der erwähnten Strafanzeige vom MBA eine Ermahnung ausgesprochen wurde. Für die betrachteten Baugebrechen, wie den Absturz von Verputz- und Mauerwerksteilen von Gesimsen, die nachweislich zur Gefährdung der Sicherheit von Passantinnen bzw. Passanten führte, stellte die Magistratsabteilung 37 in keinem der Fälle Strafanzeigen an das jeweils zuständige MBA, obwohl der Instandhaltungspflicht (s. Pkt. 4) offensichtlich nicht nachgekommen worden war.

Da gemäß der genannten Erkenntnisse des VwGH die Nichteinhaltung eines baupolizeilichen Auftrages als Straftatbestand ausscheidet und nur die Übertretung von Gesetzen und der aufgrund von Gesetzen erlassenen Verordnungen strafbar ist, wurde der Magistratsabteilung 37 empfohlen, die somit nicht zielführende Arbeitsanweisung entsprechend zu ändern und dem Tatbestand der Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen erhöhte Beachtung beizumessen.

Das Kontrollamt gewann in diesem Zusammenhang den Eindruck, dass diese Strafanzeigen z.T. auch deshalb unterblieben, da von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der Magistratsabteilung 37 die Meinung vertreten wurde, die Strafanzeigen würden in der überwiegenden Zahl zu keinen bzw. keinen hohen Geldstrafen führen und der zusätzliche Bearbeitungsaufwand für die Erstellung einer Anzeige, dem nachfolgenden Schriftverkehr und die Erhebungen, z.B. für das Berufungsverfahren vor dem Unabhängigen Verwaltungssenat Wien, zu hoch sei.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Für die Strafbarkeit ist nicht nur der objektive Verstoß gegen die BO für Wien relevant, sondern es muss auch das Verschulden begründet werden. Die angesprochene Weisung stellt daher auf den Bauauftrag ab, weil damit die Kenntnis des Mangels und des Zeitraumes für eine Behebung der Verpflichteten bzw. dem Verpflichteten nachgewiesenermaßen bekannt sind und bei Nichterfüllung das Verschulden evident ist. Da es aber noch andere Nachweismöglichkeiten für das Verschulden gibt, wird die Weisung aus dem Jahr 2004 abgeändert werden, jedoch wird auch bei der Neufassung nicht bei jedem Schadensfall Strafanzeige erstattet werden können.

Zur besseren Zusammenarbeit zwischen der Magistratsabteilung 37 und den MBÄ im Bereich der Baustrafen wurden bereits Workshops abgehalten, um z.B. die Erwartungen an eine Strafanzeige seitens der Bezirksämter abzufragen und so zielgerichteter

Anzeigen legen zu können. Diese Workshops werden fortgesetzt. Das bessere Verständnis zwischen den beteiligten Dienststellen soll dazu führen, dass mehr Strafanzeigen gelegt werden, die auch tatsächlich zu einer Bestrafung führen.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 37, jedenfalls nachweislich bekannte bzw. festgestellte Gefährdungen des Lebens oder der Gesundheit von Personen entsprechend zur Anzeige zu bringen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Strafen die vom Gesetzgeber beabsichtigte vorbeugende Wirkung verlieren, wenn sie nicht entsprechend zur Anwendung gebracht werden und ein Übertreten der BO für Wien entweder aus wirtschaftlichem Kalkül erfolgt oder gar nur als Kavaliersdelikt gesehen wird. Das Kontrollamt verwies in diesem Zusammenhang auch auf die sich aus dem Gesetz ergebende Verpflichtung zur Bestrafung im Zusammenhang mit Baugebrechen, wenn eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen eintritt.

Gleichzeitig empfahl das Kontrollamt der Magistratsabteilung 37 als weitere vorbeugende Maßnahme, die sich aus der BO für Wien ergebenden und dem Stand der Technik entsprechenden Überprüfungspflichten der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer von Gebäuden - gegebenenfalls in Zusammenwirken mit den betroffenen Interessenvertretungen und der für städtische Gebäude zuständigen Dienststellen, wie der Magistratsabteilung 34 - in Form einer Checkliste zu konkretisieren und den Bediensteten der Magistratsabteilung 37 zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Die Magistratsabteilung 37 wird in Zusammenarbeit mit den angesprochenen Interessenvertretungen und Dienststellen eine Checkliste erarbeiten, die jedoch individuell für jedes Gebäude anzupassen sein wird. Da es keine technischen Normen gibt, die genaue Überprüfungsintervalle für einzelne Bauteile vorsehen, kann die Checkliste dazu nur Hinweise auf grundsätzliche methodische Ansatzpunkte geben. Die Verantwortung für die zeitlich und inhaltlich richtige Überprüfung kann den Hauseigentümerinnen, Hauseigentümern bzw. Hausverwaltungen damit nicht abgenommen werden.

Da sich zeigte, dass in mehreren der aufgezeigten Fälle bereits drei Jahre nach erfolgter Instandsetzung wiederum lose Verputzteile an den Fassaden eine Gefährdung darstellten, war festzustellen, dass die getroffenen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen keine nachhaltige Wirkung zeigten und die Schadensursache nicht vollständig bzw. nicht geeignet behoben wurde. Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 37 im Rahmen ihrer behördlichen Veranlassungen sowie im Bauauftragsverfahren verstärktes Augenmerk auf den Schadensumfang und die darauf abzustimmenden Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu legen, da damit in der Regel auch die Schadensursache erfasst und einer Behebung zugeführt wird.

Ferner gab die Behörde Defizite bei der fachkundigen Beurteilung von Baugebrechen zu erkennen, da lose Teile nicht als solche angesehen wurden und die ihnen innewohnende Gefährdung trotz nachdrücklichem Hinweis durch das Kontrollamt unerkannt blieb. Das Kontrollamt empfahl daher der Magistratsabteilung 37 dafür Sorge zu tragen, diese Aufgabe durch entsprechend ausgebildetes bzw. ausreichend geschultes Personal wahrnehmen zu lassen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Soweit die Schadensursache augenscheinlich erkennbar ist, stellt diese für sich ebenfalls ein Baugebrechen dar. Es wurde festgelegt, dass in einem solchen Fall sich der Bauauftrag auf das gesamte Baugebrechen zu beziehen hat. Für eine detaillierte Ursachenforschung bietet die BO für Wien jedoch keine Grundlage.

Auf die fachliche Ausbildung wird verstärkt geachtet, insbesondere auch im Zusammenhang mit der geplanten Bündelung der Überwachungsaufgaben in einer eigenen Überwachungsgruppe.

Abschließend war zu bemerken, dass das wenig effektive Vorgehen der Behörde im Zusammenhang mit der Vorbeugung und der Beseitigung von Baugebrechen nach Ansicht des Kontrollamtes möglicherweise dazu beitrug, dass Eigentümerinnen bzw. Eigentümer ihre Pflichten auch aus wirtschaftlichen Aspekten vernachlässigten. Im An-

lassfall stattfindende Einsätze der Magistratsabteilung 68 und daran anschließende behördliche Maßnahmen verursachen anscheinend geringere Kosten, als laufende Überwachungs- und Sanierungsmaßnahmen im Weg dafür befugter Personen oder Fachfirmen.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Peter Pollak, MBA
Wien, im Februar 2012

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE

BO für Wien	Bauordnung für Wien
MBA/MBÄ	Magistratisches Bezirksamt/Magistratische Bezirksämter
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
Slg	Sammlungsnummer
VStG	Verwaltungsstrafgesetz 1991
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

Magistratsabteilung 34 - Bau- und Gebäudemanagement
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Magistratsabteilung 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark
Magistratsabteilung 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Es wurden schützenswerte personenbezogene Daten im Sinn der rechtlichen Verpflichtung anonymisiert sowie auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen Bedacht genommen, wodurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.