



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38690  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38690  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-107/042/7814/2024-5  
Mag. A. B.

Wien, 2.1.2025

GZ: VGW-107/V/042/15730/2024  
Ing. C. B.

Geschäftsabteilung: VGW-L

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Mag. DDr. Tessar über die Beschwerden

- 1) der Frau Mag. A. B. und
- 2) des Herrn Ing. C. B.,

beide vertreten durch die Rechtsanwalts GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 25, Gruppe Technische Ersatzmaßnahmen, vom 8.1.2024, Zl. ...9-2017, mit welchem dem Eigentümer der Liegenschaft in Wien, D.-weg, gemäß § 11 Abs. 1 und 3 des Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 (VVG) die Kosten für die Durchführung der mit Vollstreckungsverfügung vom 21.2.2018, Aktenzahl ident, angeordneten Ersatzvornahme vorgeschrieben wurden, zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 i.V.m. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG wird bestimmt, dass der Spruch des erstinstanzlichen Bescheids zu lauten hat wie folgt:

*„Gemäß § 11 Abs. 1 und 3 Verwaltungsvollstreckungsgesetz werden*

- 1) Frau Mag. A. B. und*
- 2) Herrn Ing. C. B.*

*als Eigentümer des Bauwerks auf der Liegenschaft Wien, D.-weg, die mit*

*EUR 391.184,36*

*bestimmten Kosten für die Vollstreckung der Vollstreckungsverfügung vom 21.2.2018, Zl. M25 ...9-2017-11, durch Ersatzvornahme im Zeitraum zwischen dem 26.4.2021 (Auftragserteilung an Herrn Baumeister Ing. E.) und dem Abschluss der Arbeiten im Frühjahr 2024 vorgeschrieben.*

*Dieser Betrag ist bei sonstiger Exekution binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides einzuzahlen.“*

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz – B-VG unzulässig.

## E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Der Spruch und die Begründung des gegenständlich bekämpften Bescheids lauten wie folgt:

--Grafik nicht anonymisierbar--

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt:

--Grafik nicht anonymisierbar--

Zu dieser Beschwerde gab die belangte Behörde nachfolgende Stellungnahme ab:

--Grafik nicht anonymisierbar--

Aus dem der Beschwerde beigeschlossenen erstinstanzlichen Akt ist ersichtlich:

Der Magistrat der Stadt Wien erließ gegen Herrn F. B. einen mit 16.11.2015 datierten und auf § 129 Abs. 2 und 4 Wr. Bauordnung gegründeten Bauauftrag. Der Spruch und die Begründung dieses Bescheids lauten (vgl. Seiten 3762f des erstinstanzlichen Akts):

--Grafik nicht anonymisierbar--

Mit diesem Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 16.11.2015, GZ MA 37/...-2015-1, wurden Herrn F. B. daher nachstehende Aufträge erteilt:

- 1) Sämtliche Fassaden sind bauordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
- 2) Die Terrasse an der Front G.-gasse ist niederschlagsdicht instandsetzen zu lassen.
- 3) Am gesamten Gebäude sind sämtliche Verblechungen bauordnungsgemäß instandsetzen zu lassen.
- 4) Alle vier Rauchfangköpfe sind bauordnungsgemäß sanieren und verputzen zu lassen.
- 5) Das Dach ist niederschlagsdicht instand zu setzen.
- 6) Sämtliche schadhaften oder fehlenden Fenster sind instandsetzen zu lassen bzw. zu erneuern sowie die vorhandenen Fensterflügel sind wieder einzuhängen.

Zugleich wurde eine Durchführungsfrist von 12 Monaten nach Rechtskraft des Bescheides festgesetzt.

Mit Schriftsatz vom 2.11.2017 wurde seitens der belangten Behörde die Vornahme einer Ersatzvornahme angedroht (vgl. Seiten 3768f des erstinstanzlichen Akts).

Mit Vollstreckungsverfügung (Ersatzvornahmebescheid) vom 21.2.2018 zur Zahl M25 ...9-2017-H wurden die aufgetragenen Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme angeordnet. Der Spruch und die Begründung dieser Vollstreckungsverfügung lauten (vgl. Seiten 3811f des erstinstanzlichen Akts):

--Grafik nicht anonymisierbar--

Mit Schriftsatz vom 14.5.2018 erfolgte sodann seitens der belangten Behörde eine Bewertung der Gebotenheit der Realisierung der durch den oa. Bauauftrag vorgeschriebenen Sanierungsmaßnahmen (vgl. Seiten 3821 bis 3840 des erstinstanzlichen Akts).

Die Beurteilungsvorgangsweise wurde dabei wie folgt festgelegt:

Unter Zugrundelegung der ON-Regel 49000 bis 42002 wird jeder Akt dieses Prozesses risikoorientiert betrachtet. Dabei wird in einem Diagramm auf der Abszisse das „Gefährdungspotential“ und auf der Ordinate die „Risikoklasse“ aufgetragen; daraus ergibt sich die jeweilige „Risikokategorie“.

Die **Risikoklasse** ergibt sich im Wesentlichen aus der Qualität und Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen, der „Vertrauenswürdigkeit“ des Einreichers und den Erfahrungen mit den ausführenden Firmen sowie der rechtlich-wirtschaftlichen Betrachtung.

Das **Gefährdungspotential** kann sich, je nach Relevanz für den jeweiligen Prozess, aus folgenden Punkten zusammensetzen:

- mögliche Gesundheitsgefahr bzw. Gefährdung der Bausubstanz (z.B. aus Problembereichen: Bauphysik, Standfestigkeit, Nutzungssicherheit)
- Wert bzw. der Höhe der Beträge (z.B.: Förderungshöhe, Immobilienwert)
- Reputations- bzw. Imagerisiko der MA 25 (z.B. politisches Interesse, Medieninteresse)
- Umfang der Maßnahmen bzw. Anzahl der beteiligten Gewerke
- Sonstiges

Es ist grundsätzlich die/ das jeweils höchste Risikoklasse/ Gefährdungspotenzial zu wählen in der sich ein (auch nur ein einziger) zutreffender Punkt befindetet. Auf Grund einer fallbezogenen Gegebenheit/ Abschätzung (die festzuhalten und zu begründen ist) kann diese Regel allerdings durchbrochen werden.

Sollten sich nach Durchführung der Risikoanalyse im Laufe des Prozesses die, der Risikoanalyse zu Grunde gelegten Daten ändern, sind die Eintragungen im ggst. Formular entsprechend zu adaptieren und diese zu begründen und zu dokumentieren.

Definitionen und Beschreibungen sind unter Punkt 6 angeführt.

Diese Analyse ergab beim gegenständlichen Gebäude ein Gefährdungspotential der Stufe B, wobei dieses wie folgt näher konkretisiert wurde:

- B**
- Dachhautinstandsetzungen bzw. -erneuerungen bei massiven Schäden, z.B.: bei starken Durchnässungen der Abschlussdecke bewohnter Gebäude
  - Rauchfanginstandsetzungen bzw. -erneuerungen bei massiven Schäden zur Aufrechterhaltung der Beheizbarkeit bewohnter Räumlichkeiten (ausgenommen betroffene Person selbst handlungsfähig)
  - Fensterinstandsetzungen bzw. -erneuerungen bei massiven Schäden zur Aufrechterhaltung der Beheizbarkeit bewohnter Räumlichkeiten (ausgenommen betroffene Person selbst handlungsfähig)
  - Trockenlegungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Wohnbarkeit bewohnter Räumlichkeiten (ausgenommen betroffene Person selbst handlungsfähig)
  - Schimmelsanierung zur Aufrechterhaltung der Wohnbarkeit bewohnter Räumlichkeiten (ausgenommen betroffene Person selbst handlungsfähig)
  - Kanalinstandsetzungen bzw. -erneuerungen zur Aufrechterhaltung der Ableitung von Abwässern
  - Erneuerung bzw. in Stand setzen von Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen inkl. Regenwasserableitungen, Gas- und Elektroinstallationen
  - Erstellung von Gutachten (zur Aufdeckung vermuteter Baugebrechen)
  - Denkmalschutz, Schutzzone und Gebäude vor 1945 mit öffentlichem Interesse in Verbindung mit substanzgefährdenden Schäden

Nach Rechtskraft der oa. Vollstreckungsverfügung wurden in weiterer Folge die durch den oa. Bauauftrag angeordneten und vom Ersatzvornahmebescheid als vollstreckbar qualifizierten Sanierungsarbeiten in weiterer Folge zwischen dem 26.4.2021 (Auftragserteilung an Herrn Baumeister Ing. E.) und dem Abschluss der Arbeiten im Frühjahr 2024 durchgeführt.

Für das weitere Verfahren von Relevanz sind die im erstinstanlichen Akt beiden Rechnungen der H. GmbH & Co KG vom 3.3.2023 (vgl. AS 2249 – 2257) und vom 6.7.2023 (vgl. AS 2258 – 2374).

In der ersten Teilrechnung vom 3.3.2023 wurden zusätzlich zu konkreten Sachleistungen netto in Rechnung gestellt:

- 1) für die Baustelleneinrichtung EUR 181,--

- 2) Für die Kosten des eigenen Baubetriebs der ersten Leistungsphase  
EUR 1.106,50

In der ersten Teilrechnung vom 6.7.2023 wurden zusätzlich zu konkreten Sachleistungen netto in Rechnung gestellt:

- |                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| 1) Kosten für das Räumen der Baustelle                       | EUR 279,30   |
| 2) Kosten des eigenen Baubetriebs der zweiten Leistungsphase | EUR 575,38   |
| 3) Kosten der eigenen Stilliegezeit                          | EUR 359,40   |
| 4) Kosten für SiGe Baubetrieb                                | EUR 918,08   |
| 5) Kosten für SiGe Stilliegezeit                             | EUR 158,40   |
| 6) Kartierung und Photodokumentation                         | EUR 1.364,60 |

Mit dem gegenständlich bekämpften Bescheid werden die der belangten Behörde erwachsenen Kosten für diese vorgenommene Ersatzvornahme vorgeschrieben.

Mit hg. Schriftsatz vom 1.7.2024 wurde die ursprüngliche Beschwerdeführerin aufgefordert, nachfolgende Dokumente vorzulegen bzw. nähere Ausführungen zu tätigen:

- 1) die Rechnungen, welche gegenüber dem Magistrat gelegt wurden (und allenfalls in Kopie vorzulegen), im Hinblick auf welche bestimmte gelegten Kostenpositionen als vom behördlichen Sanierungsauftrag bzw. der Vollstreckungsverfügung nicht gedeckt bestritten werden, anzugeben, sowie
- 2) bekannt zu geben, aus welchem Grunde die jeweilige bestrittene Kostenposition als nicht vom behördlichen Sanierungsauftrag bzw. nicht von der Vollstreckungsverfügung gedeckt eingestuft werden. Dies möge auch begründet werden.

Zugleich wurde der ursprünglichen Beschwerdeführerin die oa Stellungnahme der belangten Behörde zu deren Beschwerde zur Stellungnahme übermittelt.

Diesem Auftrag entsprechend teilte die ursprüngliche Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 7.8.2024 mit:

*„Das Vorbringen der belangten Behörde in ihrer Stellungnahme vom 28.5.2024 wird zur Gänze als unrichtig bestritten, sofern keine ausdrücklichen Außerstreitstellungen erfolgen.*

Die im angefochtenen Bescheid zugesprochenen Kosten sind zu hoch, nicht vom Titelbescheid gedeckt und daher nicht zuzusprechen. Die durch die Behörde im Wege der Ersatzvornahme durchgeführten Arbeiten haben auch das notwendige Maß überschritten. Im Wege der Ersatzvornahme sind nur notwendige Arbeiten durchzuführen und keineswegs Arbeiten, die eine wesentliche Verbesserung bzw. Verschönerung darstellen.

Die Behörde hat im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten der Beschwerdeführerin die zur Zielerreichung notwendigen Maßnahmen zu beauftragen und durchzuführen. Bei dieser Ersatzvornahme wurden jedoch Arbeiten durchgeführt, die weder im Einklang mit den Spruchpunkten aus dem Titelbescheid vom 16.11.2015 der MA37 zur Zahl MA37/...-2015-1 stehen, noch notwendig waren.

Kosten von Arbeiten, die durch den Titelbescheid nicht gedeckt sind, sind nicht zu ersetzen.

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin sind jedenfalls nachstehende Arbeiten nicht vom Titelbescheid gedeckt:

#### I. GmbH - Schlussrechnung vom 29.6.2023

##### a) Geländer

In der Beilage zu dieser Rechnung wurden unter der Position 31 Metallbauarbeiten aufgelistet. Diese Position betrifft vermutlich den Spruchpunkt 2. des Bescheides, wonach die Terrasse niederschlagsregendicht herzustellen ist. Unter diesen Spruchpunkt sind jedoch weder die Positionen „Bestandsgeländer entrostet und Rostschutz“ zu subsumieren noch die Position „Bestandsgeländer endbeschichten“. Vom Titelbescheid war lediglich die Herstellung einer niederschlagsregendichten Terrasse, nicht jedoch die Instandsetzung des Geländers umfasst. Die Argumentation der Behörde, wonach das Bestandsgeländer nicht dem Stand der Technik entsprochen hätte und demnach neu hergestellt wurde, ist nicht nachvollziehbar. Ein Schadensbericht an die Behörde oder gar eine Freigabe der Behörde für diese Arbeiten liegt nicht vor. Aufgetragen war lediglich die Terrasse niederschlagsdicht herzustellen. Diese Kosten stehen der belangten Behörde jedenfalls nicht zu. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Geländer, die nicht notwendig waren, um die Terrasse niederschlagsregendicht herzustellen, sind daher von der Beschwerdeführerin nicht zu tragen.

Dabei handelt es sich um nachstehende Positionen (Beilage zur Schlussrechnung vom 29.6.2023, Seite 4):

31.04.88B Bestandsgeländer entrostet und Rostschutz	€ 1.597,66
31.04.88G Bestandsgeländer Endbeschichten	€ 4.239,46
Summe	€ 5.837,12
zzgl. 20 % USt	€ 1.167,42
Gesamtsumme	€ 7.004,54

##### b) Kellertüre

In den Masseblättern sind unter Position 20.11.03B Regieleistungen für Maurer, Zimmerer und Betonbauer angeführt. Im dazugehörigen Regiebericht vom 27.6.2023 (Regiebericht Nr. 07) sind nachstehende Positionen angeführt:

(2) Instandsetzung Kellertüre Holz      2 Mann a 5 Std

Diese Arbeiten sind nicht vom Titelbescheid gedeckt, da die Instandsetzung der Kellertüre nicht aufgetragen war. Sollte die Kellertüre im Zuge der Bauarbeiten - wie von der Behörde dargelegt - beschädigt worden sein, dann sind diese Kosten von den Professionisten selbst zu tragen, jedenfalls aber nicht von der Beschwerdeführerin. In den Akten befindet sich auch kein derartiger „Schadensbericht“, weshalb diese Arbeiten nicht vom Titelbescheid

gedeckt sind und von der Beschwerdeführerin nicht zu tragen sind. Selbst der hinzugezogene Ziviltechniker hat in seinem Bericht angeführt, dass die Instandsetzung der Kellertüre nicht vom Titelbescheid gedeckt ist (Mitschrift zur Begehung des SV mit der MA25 mit der MA19 vom 26.8.2021, Auszug Beilage ./2).

Der Kostenersatzbescheid ist daher jedenfalls um nachstehende Positionen zu kürzen:

20.15.51 Materiallieferungen f. Regieleistungen Instandsetzung Kellertüre Holz	€ 50,00
20.11.03B Regieleistungen Maurer, Zimmerer, Betonbauer 10h je € 54,67	€ 546,70
Summe	€ 596,70
zzgl. 20 % USt	€ 119,34
Gesamtsumme	€ 716,04

#### H. GmbH & Co KG (Schlussrechnung vom 26.6.2023)

##### a) Fenstertüren

In der Schlussrechnung sind Kastenfenstertüren angeführt. Offensichtlich wurden nicht nur Arbeiten an den Fenstern, welche dem Spruchpunkt 6. entsprechen sollen, sondern auch der Terrassentüre durchgeführt worden. Diese Arbeiten sind jedoch nicht vom Titelbescheid gedeckt und sind daher diese Kosten von der Beschwerdeführerin nicht zu ersetzen.

Jeder Bescheid ist rein objektiv seinem Wortlaut nach - insoweit also gleich einem Gesetz nach den §§ 6 und 7 ABGB - auszulegen. Für die Bedeutung einer sprachmäßigen Aussage ist weder maßgeblich, wie sie die Behörde verstanden wissen wollte, noch wie sie der Empfänger verstand (Ra 2017/07/0012).

Unter Fenster sind daher nach dem Wortlaut auch nur (reine) Fenster erfasst. Die Beschwerdeführerin teilt die Interpretation der Behörde, wonach unter Fenster auch „Fenstertüren“ zu subsumieren sind, nicht. Dies steht auch im Einklang mit dem Bericht des Ing. J. E.. In seinem Bericht hat dieser angeführt, dass (Fenster-)Türen im Bauauftrag zur Vollstreckungsverfügung nicht erfasst sind und daher auf eventual gesetzt werden sollen. Nach den Informationen der MA 25 soll auch noch ein gesonderter Bauauftrag für die Türen kommen.

Der Kostenersatzbescheid ist daher um folgende Positionen zu kürzen:

55 11 61 D T-Inst. Kastenfenstertüre ca. 1230x2800mm	€ 3.185,00
55 11 61 E G-Inst. Kastenfenstertür ca. 1230x2800mm	€ 616,00
55 11 61 F B-Inst. Kastenfenstertür ca. 1230x2800mm	€ 3.511,10
55 11 61 J T-Inst. Kastenfenstertüre ca. 1400x2650mm	€ 3.370,30
55 11 61 K G-Inst. Kastenfenstertür ca. 1400x2650mm	€ 663,70
55 11 61 L B-Inst. Kastenfenstertür ca. 1400x2650mm	€ 3.832,40

##### b) Innenfenster

Die an den Fenstern durchgeführten Arbeiten sind über das notwendige Maß hinausgegangen. Insbesondere wurden Innenfenster ersetzt, die noch nicht ersetzt werden hätten müssen. Bauaufträge dienen primär nicht dazu, das äußere Erscheinungsbild zu „verschönern“, sondern eher dazu, Schäden der Bausubstanz zu verhindern bzw. gemäß den Vorschriften der Bauordnung herzustellen. Aus dem Spruchpunkt 6 des Titelbescheides



geht nur hervor, dass sämtliche schadhafte oder fehlende Fenster instandsetzen zu lassen bzw. zu erneuern sowie die vorhandenen Fensterflügel wieder einzuhängen sind.

An den drei Fenstern an der Häuserfront D.-weg wurden sowohl die Innen- als auch Außenfenster getauscht. Eine Aufnahme vor den durchgeführten Maßnahmen zeigt jedoch, dass die Verglasung nicht zerbrochen war, weswegen ein Austausch der Verglasung nicht notwendig und daher vom Titelbescheid nicht gedeckt war. Es ist lediglich eine Fensterscheibe gebrochen gewesen und diese hätte ersetzt werden müssen und nicht sämtliche Innen- und Außenfenster. Diese Kosten sind von der Beschwerdeführerin daher nicht zu tragen.

Auch die Erneuerung der Verglasung der Innen- und Außenfenster an der Front G.-gasse waren nicht notwendig. Im Juni 2019 waren die Fenstergläser zerbrochen und wurde von der Beschwerdeführerin instandgesetzt. Ein Austausch der Verglasung war daher nicht - nochmals - notwendig.

Selbiges gilt für den Austausch von sämtlichen Innenflügeln der Fenster. Dies betrifft insbesondere die getauschten Innenflügel der Fenster auf der hofseitigen Fassade der Liegenschaft (Pin 24, 27 laut Skizze der Firma H. GmbH & Co KG) sowie auch der Fenster in der G.-gasse (Pin 46, 47, 48 laut Skizze der Firma H. GmbH & Co KG). Im Titelbescheid heißt es zwar, dass sämtliche Fenster instandzusetzen zu sind, jedoch waren die Innenfenster jedenfalls nicht schadhaft und zu erneuern. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Spruchpunkt 6.) im Titelbescheid einen großen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der aufgetragenen Maßnahmen gewährt, welcher jedoch nicht zu Lasten der Beschwerdeführerin gehen darf. Diese Maßnahmen sind daher über das notwendige Maß hinausgegangen und sind die Kosten hierfür nicht von der Beschwerdeführerin zu tragen. Aus den vorgelegten Unterlagen lässt sich auch nicht entnehmen, ob die Fensterflügel wieder eingehängt wurden oder gar ersetzt bzw. erneuert wurden.

Der Kostenersatzbescheid ist daher um folgende Positionen zu kürzen:

22 12 02 A 1f Flügel erneuern+Spr.m. Altbeschl.b.1,0m2 2 Stk. je € 519,80	€ 1.039,60
55 12 02 B If-FE Flügel erneuern+Spr. Neuen Beschlag ,b.1,0m2 4 Stk. je € 639,30	€ 2.557,20
55 12 02 B If-FE Flügel erneuern+Spr. Neuen Beschlag ,b.0,5m2 3 Stk. je € 509,30	€ 1.527,90
55 12 03 B Pfosten ernerun 1 Stück je € 198,70	€ 198,70

### c) Fenstergitter

Fenstergitter sind zwar Teile des Fensters, allerdings waren diese nicht schadhaft und auch nicht vom Titelbescheid erfasst.

Jeder Bescheid ist rein objektiv seinem Wortlaut nach - insoweit also gleich einem Gesetz nach den §§ 6 und 7 ABGB - auszulegen. Für die Bedeutung einer spruchmäßigen Aussage ist weder maßgeblich, wie sie die Behörde verstanden wissen wollte, noch wie sie der Empfänger verstand (Ra 2017/07/0012).

Nach dem Wortlaut sind Fenstergitter nicht als Fenster zu verstehen. Die Instandsetzung der Fenstergitter ist daher vom Titelbescheid nicht gedeckt und sind daher von der Beschwerdeführerin nicht zu tragen.

Der Kostenersatzbescheid ist daher um nachstehende Positionen zu vermindern:

55 15 67 B Fenstergitter 1100x1900mm Anstrich erneuern+Montage € 3.554,00

Insgesamt ist daher der Kostenersatzbescheid um folgende Positionen zu kürzen:

55 11 61 D T-Inst. Kastenfenstertüre ca. 1230x2800mm	€ 3.185,00
55 11 61 E G-Inst. Kastenfenstertür ca. 1230x2800mm	€ 616,00
55 11 61 F B-Inst. Kastenfenstertür ca. 1230x2800mm	€ 3.511,10
55 11 61 J T-Inst. Kastenfenstertüre ca. 1400x2650mm	€ 3.370,30
55 11 61 K G-Inst. Kastenfenstertür ca. 1400x2650mm	€ 663,70
55 11 61 L B-Inst. Kastenfenstertür ca. 1400x2650mm	€ 3.832,40
22 12 02 A 1f Flügel erneuern+Spr.m. Altbeschl.b.1,0m2 2 Stk. je € 519,80	€ 1.039,60
55 12 02 B If-FE Flügel erneuern+Spr. Neuen Beschlag ,b.1,0m2 4 Stk. je € 639,30	€ 2.557,20
55 12 02 B If-FE Flügel erneuern+Spr. Neuen Beschlag ,b.0,5m2 3 Stk. je € 509,30	€ 1.527,90
55 12 03 B Pfosten erneuern 1 Stück je € 198,70	€ 198,70
55 15 67 B Fenstergitter 1100x1900mm Anstrich erneuern+Montage	€ 3.554,00
Summe	€ 24.055,90
zzgl. 20 % USt	€ 4.811,18
Gesamtsumme	€ 28.867,08

Dachdecker K. GmbH (Schlussrechnung vom 12.6.2023)

Die Kosten der zweiten und dritten Mehrkostenforderung sind von der Beschwerdeführerin nicht zu tragen. Mehrkostenforderungen müssen explizit begründet und beauftragt werden. Eine Beauftragung dieser Mehrkostenforderung lässt sich dem Akt nicht entnehmen und ist daher der Kostenersatzbescheid um diese Positionen zu vermindern:

2. Mehrkostenforderung	€ 209,08
3. Mehrkostenforderung	€ 3.775,89
Summe	€ 3.984,97
zzgl. 20 % USt	€ 796,99
Gesamtsumme	€ 4.781,96

Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass die von der belangten Behörde beauftragten Unternehmen Leistungen erbracht haben, die vom Titelbescheid nicht gedeckt waren und über das notwendige Maß hinausgegangen sind. Mangels vollständiger Akteneinsicht ist eine Überprüfung des angefochtenen Bescheides auch nicht möglich.

Der Kostenersatzbescheid ist daher um € 41.369,62 zu kürzen.

Beweis:

ZV IWkm L. M., pA Magistrat der Stadt Wien - MA 25, Maria-Restituta-Platz 1, 1200 Wien;

ZV informierter Vertreter der I. GmbH, N.-gasse, Wien;

ZV Ing. J. E., Baumeister, O.-straße, Wien;

ZV informierter Vertreter der K. GmbH, P.-gasse, Wien;

PV;

Lichtbilder (Beilage ./1)

Auszug Bürobesprechung (Beilage ./2)

einzuholendes Sachverständigengutachten aus dem Bauwesen;

durchzuführender Ortsaugenschein;

weitere Beweise vorbehalten.

Mit hg Schriftsatz vom 9.8.2024 wurde die belangte Behörde zu einer Stellungnahme zu diesem Vorbringen aufgefordert.

Entsprechend dieser Aufforderung übermittelte die belangte Behörde eine mit 30.8.2024 datierte Stellungnahme zum oa Schriftsatz der ursprünglichen Beschwerdeführerin vom 7.8.2024, in welcher wie folgt ausgeführt wurde:

*„Zum Schriftsatz der Beschwerdeführerin (Verlassenschaft nach F. B., vertreten durch Dr. O. R., LL.M, als Verlassenschaftskurator, vertreten durch Rechtsanwalts GmbH (im Folgenden kurz Beschwerdeführer (BF)) vom 7. 8. 2024 (Beschwerde gegen Kostenersatzbescheid vom 08.01.2024, Zl.: M25 ...9-2019-295), wird durch die Technische Stadterneuerung folgende Stellungnahme abgegeben:*

*Ad I. GmbH – Schlussrechnung vom 29.6.2023*

*a) Geländer*

*Wir verweisen dazu auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 28.05.2024 (Seite 5).*

*Betont wird nochmals, dass eine Entfernung und Wiederherstellung des Geländers zur Erfüllung des Bauauftrages hinsichtlich Punkt 2) der Vollstreckungsverfügung, dass die Terrasse an der Front G.-gasse niederschlagsdicht instand zu setzen ist, unumgänglich notwendig war. Um den Zustand der Terrasse nach erfolgter behördlicher Umsetzung der Abdichtungsarbeiten wiederherzustellen, war es auch notwendig den Aufbau wiederherzustellen. So erfolgte auch nach Aufflämmen der bituminösen Abdichtung die Aufbringung einer Kiesschicht (als gelindestes zum Ziel führendes Mittel), um die Benützbarkeit der Terrasse zu ermöglichen.*

*Da der Behörde kein Hinweis vorliegt, dass eine widmungsgemäße Benützung des Gebäudes rechtlich verwehrt wäre, ist eine Wiederanbringung eines im Zuge der Arbeiten notwendigerweise zu entfernenden Geländers als notwendige Nebenleistung zur Erfüllung des Bauauftrages anzusehen. Da das ursprüngliche Geländer einen derart schlechten Zustand aufwies, dass es die Funktion einer Absturzsicherung nicht mehr ausreichend erfüllen konnte, blieb der Behörde, als gelindestes zum Ziel führendes Mittel, nur die Möglichkeit einer vollständigen Erneuerung des Geländers.*

*b) Kellertüre*

*Die Kellertüre wurde nicht im Zuge der Bauarbeiten beschädigt, wie die BF in ihrem Schriftsatz ausführt, sondern war bereits vor Beginn der behördlichen Arbeiten derart desolat, dass eine notdürftige Instandsetzung für den äußeren Abschluss des Gebäudes gegen unbefugtes Betreten nach Beendigung der Ersatzvornahme als notwendig erachtet wurde. Es wird auch auf die Ausführungen zu dieser Thematik im Rahmen der Stellungnahme vom 28.5.2024 (Seite 6) verwiesen.*

*Ad H. GmbH & Co KG*

*a) Fenstertüren*

*Zum Vorbringen, dass sich im Akt ein Bericht des mit den vorbereitenden Maßnahmen beauftragten BM Ing. J. E. findet, dass die Fenstertüren nicht saniert werden sollen, kann Folgendes angemerkt werden:*

*Im Stadium der Ausschreibung war für die Vollstreckungsbehörde noch nicht abschließend geklärt, wie mit dem Begriff Fenster aus dem Bescheidspruch hinsichtlich der Fenstertüren umzugehen ist. Um hier eine finale Entscheidung offen zu lassen, wurden die Fenstertüren als Eventualpositionen mit ausgeschrieben.*

*Letztlich wurde von der Behörde entschieden, dass die Fenstertüren von den aufgetragenen Leistungen umfasst sind und wird dazu auf unsere Stellungnahme vom 28.05. 2024 (Seite 7f) verwiesen.*

#### *b) Innenfenster*

*Die Beschwerdeführerin bleibt in ihren Ausführungen unklar, was den Begriff Fenster bzw. schadhafte Fenster betrifft.*

*Als Fenster ist nicht die Verglasung allein zu betrachten, sondern die Gesamtheit des Bauteils, der im Wesentlichen aus Fensterstock und Fensterflügel(n) besteht. Auch die von der BF montierten Fenstergitter sind, aus Sicht der Behörde, Bestandteil des Fensters, zumal diese direkt am Fensterstock montiert waren und somit eine technische Einheit gebildet haben.*

*Jedenfalls war es zum Zweck der Instandsetzung des Fensterstocks notwendig, die Fenstergitter zu entfernen und auch wieder zu montieren.*

*Es erfolgte im Zuge der Vorbereitung der Maßnahmen eine Aufnahme der Fenster durch BM Ing. E.. Aus der daraus gewonnenen Erkenntnis zum Zustand der einzelnen Fenster wurde in der Ausschreibung die Festlegung getroffen, welche Maßnahmen zu den jeweiligen Fenstern geboten erscheinen, um den aufgetragenen Leistungen zu entsprechen. Die Schadhaftheit der Verglasung stellte dabei nur einen Teilaspekt dar. Vielmehr war darauf abzustellen, welche Schadhaftheit das Holzmaterial und der Anstrich aufweist.*

*Wenn nun einzelne Friese eines Flügels zu erneuern sind, ist es, vom Arbeitsvorgang her unumgänglich auch die Verglasung zu erneuern.*

*Auf welcher Grundlage die Beschwerdeführerin zu der Ansicht gelangt, dass einige der Fenster bzw. Fensterflügel einen ausreichend guten Erhaltungszustand aufgewiesen haben, sodass keine Instandsetzung aus dem zugrundeliegenden Bescheid notwendig gewesen wäre, erschließt sich der Technischen Stadterneuerung nicht.*

*Auch hier wird auf unsere bereits mehrfach zitierte Stellungnahme verwiesen. Die diesbezüglichen Ausführungen finden sich auf Seite 8.*

#### *Ad Dachdecker K. GmbH*

*Die Leistungen, welche unter dem Titel 2. und 3. Mehrkostenforderung in Rechnung gestellt wurden, stehen im Einklang mit den zur Erfüllung des Titelbescheides geforderten Leistungen.*

*Die Leistungserbringung aller Gewerke erfolgte immer in enger Abstimmung mit dem behördlich beauftragten BM Ing. E., der in Vertretung der Technischen Stadterneuerung - MA 25 unter anderem die Bauarbeiten vor Ort überwachte, koordinierte und auch die Abrechnungskontrolle vornahm.*

*Zu den nunmehr monierten Kosten der 2. und 3. Mehrkostenforderung wurden die Arbeiten durch die ausführende Firma erbracht und die Kosten von der Behörde dem Auftragnehmer vergütet. Aus welchem Grund eine Vorschreibung dieser Kosten an den Verpflichteten nicht statthaft sei, erschließt sich der Behörde nicht.*

*Es wurde zu diesem Vorbringen auch bereits in der Stellungnahme vom 28.05.2024 (Seite 8 unten und folgend) die Sicht der Behörde dargelegt.“*

Mit hg. Schreiben vom 27.8.2024 erging zudem nachfolgende Anfrage an die belangte Behörde:

*„In Angelegenheit der Beschwerde der Verlassenschaft nach F. B., geb. ... 1955, vertreten durch den Verlassenschaftskurator Dr. Q. R., LL.M., dieser vertreten durch Rechtsanwalts GmbH gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 25, Gruppe Technische Ersatzmaßnahmen, vom 08.01.2024, Zl. ...9-2017, mit welchem dem Eigentümer der Liegenschaft in Wien, D.-weg, gemäß § 11 Abs. 1 und 3 des Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 (VVG) die Kosten für die Durchführung der mit Vollstreckungsverfügung vom 21.02.2018, Aktenzahl ident, angeordneten Ersatzvornahme vorgeschrieben wurden, ergeht das Ersuchen, nachfolgende Frage binnen einer Frist von 14 Tagen zu beantworten:*

*1) In der Beschwerde der Verlassenschaft nach F. B. wird ausgeführt, dass Herr Baumeister Ing. J. E. nicht berechtigt gewesen sei, Stundensätze, welche höher als EUR 88,06 waren, zu verrechnen.*

*In ihrer Stellungnahme vom 28.5.2024 verwies die Magistratsabteilung 25 darauf, dass die teilweise höheren, in Rechnung gestellten sich mit den jeweiligen Basiswerten der Jahre 2022 und 2023 decken.*

*Aus diesem Vorbringen vermag aus Sicht der Verwaltungsgerichts Wien noch nicht zwingend gefolgert zu werden, dass Herr Baumeister Ing. J. E. aufgrund des mit ihm seitens der Stadt Wien geschlossenen Vertrags zur Anhebung dieser Stundensätze befugt gewesen ist. Es wird daher ersucht, aus dem mit Herrn Baumeister Ing. J. E. geschlossenen Vertrag die Bestimmung anzuführen, aus welcher sich diese Befugnis ergibt. Zugleich möge dieser Vertrag als Beilage beigeschlossen werden.*

*2) In ihrer Stellungnahme vom 28.5.2024 gab die Magistratsabteilung 25 zur Bestreitung der Berechtigung der Verrechnung der Kosten für die In-Stand-Setzung der Kellertüre sowie auch der Kosten für das Umräumen des Kellers an, dass diese Leistungen erforderlich waren, zumal die „Schließen“ des Gewölbes unter der Terrasse nicht mehr vorhanden gewesen seien, und daher neu angebracht werden mussten.*

*Dazu ergeht als erstes die Anfrage, aufgrund welches der der sechs Auftragspositionen des Bauauftrags vom 16.11.2015, GZ MA 37/...8-2014-1, sich ergibt,*

- 1) dass das Gewölbe unter der Terrasse die gegenständlichen in weiterer Folge angebrachten „Schließen“ aufweisen muss, und*
- 2) dass die Nichtanbringung dieser Schließen unter einem der in diesem Bauauftrag angeführten, aufgrund gesetzlicher Vorgaben zu hebender Mängel zu subsumieren ist, und*
- 3) die Anbringung dieser „Schließen“ aufgrund der gesetzlichen Vorgaben geboten bzw. für die Eigentümer verpflichtend gewesen war.*

*In diesem Zusammenhang möge auch angegeben werden, was unter „Schließen“ zu verstehen ist.*

Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, ob bzw. bejahendenfalls wo sich der Auftrag zur Sanierung des Kellerbereichs, insbesondere verbunden mit der Anbringung dieser „Schließen“ in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher insbesondere in der konkreten Beauftragung der I. GmbH, findet. Dies möge auch entsprechend belegt werden.

3) Insbesondere mit diesem Vorbringen und anderen Ausführungen, wie etwa zu den gebotenen Arbeiten im Hinblick auf Fenster- bzw. Terrassentüren, brachte die Magistratsabteilung 25 zumindest implizit vor, dass diese in weiterer Folge erfolgten Leistungen zum Zeitpunkt der Ausschreibungserstellung noch nicht vorhersehbar gewesen waren, und deren Notwendigkeit sich erst im Zuge der Bauarbeiten erwiesen habe.

Es ergeht daher der Auftrag aufzulisten, welche konkreten Bauleistungen, welche im Rahmen der gegenständlichen Ersatzvornahme erbracht worden sind, nicht bereits konkretisiert in der Bauausschreibung erfasst gewesen sind, sodass sich die die Notwendigkeit dieser jeweiligen Leistungserbringung erst im Zuge der Bauarbeiten erwiesen habe.

Zu jeder dieser „notwendigen“ Leistungen ist sodann anzuführen, aus welchem Grunde diese jeweilige Leistung unbedingt notwendig war, um eine der in den Punkten 1) bis 6) des oa. Bauauftragbescheids vorgeschriebenen Leistungen zu erbringen.

Wenn alle oder einige dieser „notwendigen“ Leistungen nicht unbedingt erforderlich gewesen sind, um eine der in den Punkten 1) bis 6) des oa. Bauauftragbescheids vorgeschriebenen Leistungen zu erbringen, wird der Auftrag erteilt anzugeben, ob es eine gesetzliche Vorschrift gibt, welche den Eigentümer zu dieser Leistung verpflichtet; wobei bejahendenfalls dies entsprechend dokumentiert zu begründen ist. Auch möge diesfalls ausgeführt werden, warum dennoch diese „notwendige“ Leistung unter eine der in den Punkten 1) bis 6) des oa. Bauauftragbescheids vorgeschriebenen Leistungen zu subsumieren ist.

4) Seitens der Beschwerdeführerin wird vorgebracht, dass die an Fenstern und Fenster- bzw. Terrassentüren erbrachten Leistungen nicht notwendig gewesen seien, zumal diese keine (verpflichtend zu behehenden) Mängel aufgewiesen hatten.

Es ergeht daher der Auftrag darzustellen, in welchem konkreten Zustand die Fenster zum Zeitpunkt des Beginns der Ersatzvornahmearbeiten gewesen sind. Weiters möge angegeben werden, aus welchem Grund welche der Fenster und Fenster- bzw. Terrassentüren in welchem Umfang als derart schadhaft eingestuft wurden, dass deren Mängel unbedingt und verpflichtend vom Eigentümer zu beheben waren.

Zur obangeführten Fragstellung dahingehend, inwiefern die Mängel der Gestalt waren, dass aufgrund des Gesetzes der Eigentümer zu den jeweiligen Mängelbehebungen verpflichtet gewesen war, möge die jeweilige Gesetzesgrundlage angeführt werden, zumal das Wort „notwendig“ sich denkmöglich nur auf Mängel beziehen kann, welche derart gravierend sind, dass der Hauseigentümer kraft Gesetzes zu deren Behebung verpflichtet ist.

Auch möge erklärt werden, warum insbesondere in Anbetracht der Ausführungen von Herrn Ing. E. in seinem Bericht, wonach die Fenstertüren vom gegenständlichen Bauauftrag nicht erfasst seien, davon ausgegangen wurde, dass diese Fenster- und Terrassentüren vom Bauauftrag bzw. von der Ausschreibung erfasst sind.

Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, wo sich der Auftrag zur Sanierung der Fenster- bzw. Terrassentüren in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher insbesondere in der konkreten Beauftragung der H. GmbH & Co KG, findet. Dies möge auch entsprechend belegt werden.

Klargestellt wird, dass diese Fragen sich nicht nur auf die Außenfenster, sondern auch auf

*die Innenfenster beziehen, welche laut Ausführungen der Beschwerdeführerin ebenfalls erneuert bzw. ausgetauscht worden sind. Insbesondere im Hinblick auf die Innenfenster möge auch bekannt gegeben werden, welche konkreten Arbeiten im Hinblick auf die Fenster vorgenommen wurde, daher insbesondere in welchem Umfang ein Austausch anstelle einer „Reparatur“ erfolgt ist.*

*Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, ob bzw. bejahendenfalls wo sich der Auftrag zur Sanierung bzw. zum Austausch der Fenster (insbesondere Innenfenster) in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher insbesondere in der konkreten Beauftragung der H. GmbH & Co KG, findet. Dies möge auch entsprechend belegt werden.*

*5) Seitens der Beschwerdeführerin wird vorgebracht, dass die an Fenstergittern erbrachten Leistungen nicht notwendig gewesen seien, zumal diese keine (verpflichtend zu behehenden) Mängel aufgewiesen hatten.*

*Es ergeht daher der Auftrag darzustellen, in welchem konkreten Zustand die Fenstergitter zum Zeitpunkt des Beginns der Ersatzvornahmearbeiten gewesen sind. Weiters möge angegeben werden, aus welchem Grund die Fenstergitter in welchem Umfang als derart schadhaft eingestuft wurden, dass deren Mängel unbedingt und verpflichtend vom Eigentümer zu beheben waren.*

*Zur obangeführten Fragstellung dahingehend, inwiefern die Mängel der Gestalt waren, dass aufgrund des Gesetzes der Eigentümer zu den jeweiligen Mangelbehebungen verpflichtet gewesen war, möge die jeweilige Gesetzesgrundlage angeführt werden, zumal das Wort „notwendig“ sich denkmöglich nur auf Mängel beziehen kann, welche derart gravierend sind, dass der Hauseigentümer kraft Gesetzes zu deren Behebung verpflichtet ist.*

*Auch möge angegeben werden, ob bzw. allenfalls aus welchen Überlegungen die Sanierung der Fenstergitter unter eine der in den Punkten 1) bis 6) des oa. Bauauftragbescheids vorgeschriebenen Leistungen zu subsumieren ist.*

*Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, ob bzw. bejahendenfalls wo sich der Auftrag zur Sanierung der Fenstergitter in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher insbesondere in der konkreten Beauftragung der H. GmbH & Co KG, findet. Dies möge auch entsprechend belegt werden.*

*6) Seitens der Beschwerdeführerin wird vorgebracht, dass die Kellertüre zu Beginn der Ersatzvornahmearbeiten nicht derart schadhaft gewesen sei, dass deren Instandsetzung gesetzlich geboten gewesen sei.*

*Es ergeht daher der Auftrag darzustellen, in welchem konkreten Zustand die Kellertüre zum Zeitpunkt des Beginns der Ersatzvornahmearbeiten gewesen sind. Weiters möge angegeben werden, aus welchem Grund diese Kellertüre in welchem Umfang als derart schadhaft eingestuft wurde, dass deren Mängel unbedingt und verpflichtend vom Eigentümer zu beheben war.*

*Zur obangeführten Fragstellung dahingehend, inwiefern die Mängel der Gestalt waren, dass aufgrund des Gesetzes der Eigentümer zur Sanierung der Kellertüre verpflichtet gewesen war, möge die jeweilige Gesetzesgrundlage angeführt werden.*

*Auch möge angegeben werden, ob bzw. allenfalls aus welchen Überlegungen die Sanierung der Kellertüre unter eine der in den Punkten 1) bis 6) des oa. Bauauftragbescheids vorgeschriebenen Leistungen zu subsumieren ist.*

*Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, ob bzw. bejahendenfalls wo sich der Auftrag zur Sanierung der Kellertüre in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher insbesondere in der konkreten Beauftragung der H. GmbH & Co KG, findet. Dies möge auch entsprechend belegt werden.*

7) Seitens der Beschwerdeführerin wird vorgebracht, dass die Geländer zu Beginn der Ersatzvornahmearbeiten nicht derart schadhaft gewesen seien, dass deren Instandsetzung gesetzlich geboten gewesen sei.

Es ergeht daher der Auftrag darzustellen, in welchem konkreten Zustand die Geländer zum Zeitpunkt des Beginns der Ersatzvornahmearbeiten gewesen sind. Weiters möge angegeben werden, aus welchem Grund diese Geländer in welchem Umfang als derart schadhaft eingestuft wurde, dass deren Mängel unbedingt und verpflichtend vom Eigentümer zu beheben war.

Zur obangeführten Fragstellung dahingehend, inwiefern die Mängel der Gestalt waren, dass aufgrund des Gesetzes der Eigentümer zur Sanierung der Geländer verpflichtet gewesen war, möge die jeweilige Gesetzesgrundlage angeführt werden.

Auch möge angegeben werden, ob bzw. allenfalls aus welchen Überlegungen die Sanierung der Geländer unter eine der in den Punkten 1) bis 6) des oa. Bauauftragbescheids vorgeschriebenen Leistungen zu subsumieren ist.

Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, ob bzw. bejahendenfalls wo sich der Auftrag zur Sanierung der Geländer in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher insbesondere in der konkreten Beauftragung der H. GmbH & Co KG, findet. Dies möge auch entsprechend belegt werden.“

Diese Anfrage wurde seitens der belangten Behörde mit Schriftsatz vom 12.9.2024 wie folgt beantwortet:

„Zum Schreiben des Verwaltungsgerichts vom 27.8.2024 Zl.: GW-107/042/7814/2024-9 wird durch die Technische Stadterneuerung wie folgt geantwortet:

Ad 1) Stundensatz BM Ing. J. E.

BM E. wurde auf Basis seines Angebots vom 18. März 2021 beauftragt (geprüftes Angebot siehe im elektronischen Akt unter Subzahl (im Folgenden SZ) 39). Darin ist festgehalten, dass der Zeitaufwand nach dem jeweils gültigen Basiswert für ZT-Leistungen vergütet wird. Mit Beginn der Arbeiten betrug dieser € 88,06/Stunde und erhöhte sich für die betroffenen Folgejahre bis auf € 99,57 (Beilage 1).

Der Auftrag wurde mit 26. April 2021 erteilt (Auftragsscheiben SZ 42).

Ad 2) Gewölbeinstandsetzung/Schließen

Der Begriff Schließen bezeichnet sogenannte Zugbänder, die den horizontalen Gewölbekräften (Schub) entgegenwirken. Vor der Erfindung des Stahlbetons war es mit den vorhandenen mineralischen Baumaterialien nicht möglich, nennenswerte Zugkräfte aufzunehmen. Aus diesem Grund wurden z.B. die Decken von Wohngeschoßen von Gründerzeithäusern aus Holz hergestellt, da Holz in der Lage ist, auch Zugkräfte aufzunehmen.

Wo mit einer Feuchtigkeitsbelastung, wie bei Kellergeschoßen, zu rechnen war, wurden daher Gebäudedecken durch Gewölbe ausgebildet. In der Gewölbekonstruktion treten auf das Baumaterial (im Regelfall gebrannte Ziegel) nur Druckkräfte auf.

Besonderer Bedeutung kommt dabei aber der Ableitung der nach der Außenseite wirkenden Horizontalkräfte zu. So stützt sich ein Kellergewölbe seitlich gegen das Erdreich ab. Fehlt



aber, wie im gegenständlichem Fall, ein massives seitliches Widerlager, so werden zur Standfestigkeit des Gewölbes etwa im Bereich des Übergangs des Gewölbes zum aufgehenden Mauerwerk Zugbänder aus Metall eingearbeitet, die das Gewölbe zusammenspannen und somit ein seitliches Abgleiten der Ziegel verhindern.

Die Terrasse wies von ihrer Konstruktion eine unbewehrte Betondecke als abschließende Oberfläche auf, die sich über die einzelnen Gurtbögen (Ziegelgewölbe) spannte. Aufgrund der offensichtlich durch den Eigentümer entfernte Schließen, haben die Gurtbögen nachgegeben und wies die unbewehrte Betondecke durchgehende Risse auf, die teilweise eine Breite von mehreren Zentimetern aufwiesen. Durch das Nachgeben der Gurtbögen war auch die Betondecke in den betroffenen Teilen abgesunken.

Die gesamte Deckenkonstruktion war daher als statisch nicht mehr tragfähig einzustufen. In sinngemäßer Beantwortung der unter 2)1) bis 2)3) gestellten Fragen kann zusammenfassend ausgeführt werden, dass die Wiederherstellung/das Vorhandensein der Schließen für den Punkt 2) des gegenständlichen Bauauftrages notwendig war, um die Terrasse an der Front G.-gasse niederschlagsdicht instandsetzen zu lassen, da die Terrassenfläche sonst nicht ausreichend tragfähig bzw. einsturzgefährdet gewesen wäre.

Die mangelhafte statische Situation trat vollumfänglich erst im Zuge der Arbeiten zu Tage, sodass die Beauftragung der Zusatzleistung mit Auftragsschreiben der MA 25 vom 6.2.2023 auf Basis der geprüften 1. Mehrkostenforderung vom 25.1.2024 (SZ 171) an die Baufirma I. GmbH erfolgte (SZ 179).

#### Ad 3) Vorhersehbarkeit und Notwendigkeit von Leistungen (insbesondere Fenster)

Im Zusammenhang mit der Instandsetzung der Fenster (Pkt. 6. der Vollstreckungsverfügung - SZ 11) wurde auf Basis des im behördlichen Auftrag erstellten Leistungsverzeichnis eine Nettosumme von rd. € 113.000,- durch die Fa. H. GmbH & Co KG angeboten (SZ 117).

In diesem Leistungsverzeichnis waren auch Positionen enthalten, welche die Instandsetzung der Fenstertüren zur Terrasse an der Front G.-gasse betrafen. Wie auch bereits in unserer Stellungnahme im Zuge der Übersendung der Beschwerde an das VGW bzw. unserer Stellungnahme vom 30.8.2024 zum Schriftsatz der Beschwerdeführerin vom 7.8.2024 ausgeführt, war für die Technische Stadterneuerung – MA25 zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch nicht abschließend geklärt, ob die Fenstertüren aus dem Spruch der Vollstreckungsverfügung zu subsummieren sind.

Daher wurde der BM Ing. E. angewiesen, diese Leistungen in der Ausschreibung nur als Eventualpositionen aufzunehmen. Das bedeutet, dass die Bieter diese Leistung auszureisen haben, aber die Preise nicht in der Gesamtsumme ausgewiesen werden.

Nach Entscheidung der Vollstreckungsbehörde, dass die Fenstertüren von der Vollstreckungsverfügung umfasst sind, erfolgte für diese Leistung, die mit einer Nettosumme von rd. € 14.200,- angeboten wurde, mit gesonderten Schreiben vom 20.2.2023 die Beauftragung der Instandsetzung der Fenstertüren an die Fa. H. GmbH & Co KG (SZ 187).

Die verrechnete Gesamtleistung durch die Fa. H. GmbH & Co KG ergab eine Nettosumme von knapp über € 121.000,- (SZ 290). Daraus ist ersichtlich, dass die verrechnete Gesamtleistung rund 5% unter der Angebotssumme (netto) von rd. € 127.000,- (€ 113.000,- + € 14.000,-) geblieben ist. Da es sich nicht um ein Pauschalangebot gehandelt hat, sondern die Preisbildung und damit auch die Abrechnung nach den ausgeschriebenen Positionen erfolgte, ergibt sich, dass im Wesentlichen der ursprünglich im Rahmen der Ausschreibung angenommene Leistungsumfang nahezu deckungsgleich zur tatsächlichen Umsetzung gekommen ist.

Wenn nun die Beschwerdeführerin vermeint, dass einige Fenster keine verpflichtend zu behebbende Mängel aufgewiesen haben, so wäre von ihrer Seite substantiiert darzulegen, warum sie zu dieser Ansicht gelangt.

Die Behörde hat ihrerseits eine detaillierte Aufnahme jedes Fensters durchgeführt und der Ausschreibung zu Grunde gelegt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausschreibungsunterlagen für die Tischlerarbeiten (SZ 95). Darin ist die planlich dargestellte Ansicht des Gebäudes enthalten, worauf zu jedem Fenster eine Zahl eingetragen ist, die sich als PIN bezeichnet zu den betreffenden Fensterpositionen im Langtextverzeichnis der Ausschreibung wiederfindet. Darüber hinaus übermitteln wir Ihnen die durch BM Ing. E. getätigten Aufnahmen für die Erstellung der Fensterausschreibungen (Beilage 2 und Beilage 3)

Hinsichtlich des Auftrages an die Fa. K. GmbH betreffen die ausgeschriebenen Leistungen die Spruchpunkte

„2) Die Terrasse an der Front G.-gasse ist niederschlagsdicht instandsetzen zu lassen“ und zwar im Hinblick auf das Aufbringen der bituminösen Abdichtung samt Anschlussverblechungen sowie die Hängerinne.

„3) Am gesamten Gebäude sind sämtliche Verblechungen bauordnungsgemäß instandsetzen zu lassen“

„4) Alle vier Rauchfangköpfe sind bauordnungsgemäß sanieren und verputzen zu lassen“

„5) Das Dach ist niederschlagsdicht instand zu setzen“

Dazu ist festzuhalten, dass die Angebotssumme (netto) der Fa. K. GmbH rd. € 75.000,- betrug (SZ 92).

Die Schlussrechnung der Fa. K. GmbH beläuft sich netto auf € rd. 80.000,- (SZ 288). Daraus errechnet sich eine Überschreitung der ursprünglichen Angebotssumme von rd. 7%, was im Falle von Bauleistungen im Sanierungsbereich im üblichen Rahmen liegt und im gegebenen Fall auch nachvollziehbar ist.

Die Aufteilung der Schlussrechnung der Fa. K. GmbH (SZ 288) ergibt eine Abrechnungssumme auf das ursprüngliche Leistungsverzeichnis (Haupt-LV) von netto rd. € 52.000,- (anstelle der angebotenen € 75.000,-) und netto rd. 28.000,- an Mehrkostenforderungen.

Von diesen Mehrkostenforderungen entfallen netto € 24.000,- für das geänderte Leistungsbild aufgrund der verstärkt schadhafte Dachdeckung im Bereich des Traktes entlang des D.-weg, was ein Übersteigen des Daches als nicht mehr zielführend zuließ, sondern eine Neueindeckung erforderlich machte. Weiters wiesen einzelne Tragelemente des Dachstuhls eine derartige statische Schädigung auf, dass für die niederschlagsdichte Instandsetzung deren Austausch unumgänglich war.

Im Gegenzug wurden auch Leistungen obsolet, was eine Reduktion der ursprünglich ausgeschriebenen Leistungen in fast derselben Höhe zur Folge hatte.

Die 2. und 3. Mehrkostenforderung betreffen Leistungen, die mit der niederschlagsdichten Instandsetzung der Terrasse (Spruchpunkt 2) in Zusammenhang stehen.

Ad Notwendigkeit von Arbeiten im Rahmen eines Bauauftrages

*Die Notwendigkeit eines Bauauftrages in Zusammenhang mit der Mangelhaftigkeit eines Bauwerkes oder Bauteils ergibt sich aus den Bestimmungen des § 129 (2) der Bauordnung für Wien.*

*Daraus ist abzuleiten, dass ein Bauwerk oder Bauwerksteile einer laufenden Instandhaltung unterzogen werden müssen.*

*Wenn es nun ein verpflichteter Eigentümer auf eine Ersatzvornahme ankommen lässt, sind diese Leistungen durch die Behörde zwangsweise umzusetzen. Der Behörde ist jedweder Ermessensspielraum für die Qualität der Leistung, der von den gültigen Normen und Vorschriften für die technische Umsetzung der Leistungen abweicht, verwehrt.*

*Beispielhaft sei dazu angeführt, dass es dem Eigentümer bei eigener Beauftragung durchaus möglich wäre, einen Fassadenverputz zu akzeptieren, der von der Ebenheit der Ausführung nicht der Norm entspricht. Im Gegensatz dazu ist bei behördlicher Durchführung dieses Ermessen nicht gegeben, da im behördlichen Dazwischentreten die gültigen Normen und sonstigen Bestimmungen nicht relativiert werden können, da unvertretbare Handlungen an individuelle und unersetzbare Entscheidungen anknüpfen, die ausschließlich vom Willen des Verpflichteten abhängen.*

*So ist im Falle einer Ersatzvornahme z.B. bei jedem Fenster zu beurteilen, ob z.B. Fehlstellen beim Anstrich vorhanden sind. Bereits mit einem derartigen Mangel ist eine Instandsetzung im Rahmen einer Ersatzvornahme, durch zumindest Ergänzung des Anstrichs geboten, da ansonsten eine weitere Schädigung des Holzmaterials durch eindringende Feuchtigkeit auftreten könnte.*

*Zu der Thematik Fenstergitter verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 30.8.2024 zum Schriftsatz der Beschwerdeführerin vom 7.8.2024. Darüber hinaus, wäre auch eine Zuordnung der Fenstergitter zum Instandsetzungsauftrag gem. Pkt. 1 (Fassadeninstandsetzung) zulässig, da die Fenstergitter durchaus als Teil der Schauffläche (Fassade) subsummiert werden können.*

*Zu der Wiederherstellung der Kellertüre wird angemerkt, dass diese bei Beginn der Arbeiten nicht (mehr) vorhanden war.“*

Zudem ergingen mit hg. Schreiben vom 27.8.2024 nachfolgende Anfragen an die  
1) die H. GmbH & Co KG, 2) die K. GmbH, 3) die I. GmbH und 4) Herrn Baumeister Ing. J. E.:

*1) In der Beschwerde der Verlassenschaft nach F. B. wird ausgeführt, dass Herr Baumeister Ing. J. E. nicht berechtigt gewesen sei, Stundensätze, welche höher als EUR 88,06 waren, zu verrechnen.*

*In ihrer Stellungnahme vom 28.5.2024 verwies die Magistratsabteilung 25 darauf, dass die teilweise höheren, in Rechnung gestellten sich mit den jeweiligen Basiswerten der Jahre 2022 und 2023 decken.*

*Aus diesem Vorbringen vermag aus Sicht der Verwaltungsgerichts Wien noch nicht zwingend gefolgert zu werden, dass Herr Baumeister Ing. J. E. aufgrund des mit ihm seitens der Stadt Wien geschlossenen Vertrags zur Anhebung dieser Stundensätze befugt gewesen ist.*

*Es wird daher ersucht, aus dem mit Herrn Baumeister Ing. J. E. geschlossenen Vertrag die Bestimmung anzuführen, aus welcher sich diese Befugnis ergibt. Zugleich möge dieser Vertrag als Beilage beigegeben werden.*

2) In ihrer Stellungnahme vom 28.5.2024 gab die Magistratsabteilung 25 zur Bestreitung der Berechtigung der Verrechnung der Kosten für die In-Stand-Setzung der Kellertüre sowie auch der Kosten für das Umräumen des Kellers an, dass diese Leistungen erforderlich waren, zumal die „Schließen“ des Gewölbes unter der Terrasse nicht mehr vorhanden gewesen seien, und daher neu angebracht werden mussten.

Dazu ergeht als erstes die Anfrage, aufgrund welches der der sechs Auftragspositionen des Bauauftrags vom 16.11.2015, GZ MA 37/...8-2014-1, sich ergibt,

- 1) dass das Gewölbe unter der Terrasse die gegenständlichen in weiterer Folge angebrachten „Schließen“ aufweisen muss, und
- 2) dass die Nichtanbringung dieser Schließen unter einem der in diesem Bauauftrag angeführten, aufgrund gesetzlicher Vorgaben zu hebender Mängel zu subsumieren ist, und
- 3) die Anbringung dieser „Schließen“ aufgrund der gesetzlichen Vorgaben geboten bzw. für die Eigentümer verpflichtend gewesen war.

In diesem Zusammenhang möge auch angegeben werden, was unter „Schließen“ zu verstehen ist.

Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, ob bzw. bejahendenfalls wo sich der Auftrag zur Sanierung bzw. zum Austausch der Fenster (insbesondere Innenfenster) in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher insbesondere in der konkreten Beauftragung der H. GmbH & Co KG, findet. Dies möge auch entsprechend belegt werden.

3) Insbesondere mit diesem Vorbringen und anderen Ausführungen, wie etwa zu den gebotenen Arbeiten im Hinblick auf Fenster- bzw. Terrassentüren, brachte die Magistratsabteilung 25 zumindest implizit vor, dass diese in weiterer Folge erfolgten Leistungen zum Zeitpunkt der Ausschreibungserstellung noch nicht vorhersehbar gewesen waren, und deren Notwendigkeit sich erst im Zuge der Bauarbeiten erwiesen habe.

Es ergeht daher der Auftrag aufzulisten, welche konkreten Bauleistungen, welche im Rahmen der gegenständlichen Ersatzvornahme erbracht worden sind, nicht bereits konkretisiert in der Bauausschreibung erfasst gewesen sind, sodass sich die die Notwendigkeit dieser jeweiligen Leistungserbringung erst im Zuge der Bauarbeiten erwiesen habe.

Zu jeder dieser „notwendigen“ Leistungen ist sodann anzuführen, aus welchem Grunde diese jeweilige Leistung unbedingt notwendig war.

4) Seitens der Beschwerdeführerin wird vorgebracht, dass die an Fenstern und Fenster- bzw. Terrassentüren erbrachten Leistungen nicht notwendig gewesen seien, zumal diese keine (verpflichtend zu behebbenden) Mängel aufgewiesen hatten.

Es ergeht daher der Auftrag darzustellen, in welchem konkreten Zustand die Fenster zum Zeitpunkt des Beginns der Ersatzvornahmearbeiten gewesen sind. Weiters möge angegeben werden, aus welchem Grund welche der Fenster und Fenster- bzw. Terrassentüren in welchem Umfang als schadhaft eingestuft wurden, und ob diese Mängel derart schwerwiegend einzustufen waren, dass diese Sanierungsarbeiten unbedingt geboten gewesen sind.

Auch möge erklärt werden, ob insbesondere in Anbetracht der Ausführungen von Herrn Ing. E. in seinem Bericht, wonach die Fenstertüren vom gegenständlichen Bauauftrag nicht erfasst seien, von der Ausschreibung auch die Fenster- bzw. Terrassentüren erfasst gewesen sind.

Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, wo sich der Auftrag zur Sanierung der Fenster- bzw. Terrassentüren in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher

*insbesondere in der konkreten Beauftragung der H. GmbH & Co KG, findet. Dies möge auch entsprechend belegt werden.*

*Klargestellt wird, dass diese Fragen sich nicht nur auf die Außenfenster, sondern auch auf die Innenfenster beziehen, welche laut Ausführungen der Beschwerdeführerin ebenfalls erneuert bzw. ausgetauscht worden sind. Insbesondere im Hinblick auf die Innenfenster möge auch bekannt gegeben werden, welche konkreten Arbeiten im Hinblick auf die Fenster vorgenommen wurde, daher insbesondere in welchem Umfang ein Austausch anstelle einer „Reparatur“ erfolgt ist.*

*Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, ob bzw. bejahendenfalls wo sich der Auftrag zur Sanierung bzw. zum Austausch der Fenster (insbesondere Innenfenster) in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher insbesondere in der konkreten Beauftragung der H. GmbH & Co KG, findet. Dies möge auch entsprechend belegt werden.*

*5) Seitens der Beschwerdeführerin wird vorgebracht, dass die an Fenstergittern erbrachten Leistungen nicht notwendig gewesen seien, zumal diese keine (verpflichtend zu behebenden) Mängel aufgewiesen hatten.*

*Es ergeht daher der Auftrag darzustellen, in welchem konkreten Zustand die Fenstergitter zum Zeitpunkt des Beginns der Ersatzvornahmearbeiten gewesen sind. Weiters möge angegeben werden, ob bzw. aus welchem Grund die Fenstergitter in welchem Umfang als schadhaft eingestuft wurden, und ob diese Mängel derart schwerwiegend einzustufen waren, dass diese Sanierungsarbeiten unbedingt geboten gewesen sind.*

*Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, ob bzw. bejahendenfalls wo sich der Auftrag zur Sanierung der Fenstergitter in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher insbesondere in der konkreten Beauftragung der H. GmbH & Co KG, findet. Dies möge auch entsprechend belegt werden.*

*6) Seitens der Beschwerdeführerin wird vorgebracht, dass die Kellertüre zu Beginn der Ersatzvornahmearbeiten nicht derart schadhaft gewesen sei, dass deren Instandsetzung gesetzlich geboten gewesen sei.*

*Es ergeht daher der Auftrag darzustellen, in welchem konkreten Zustand die Kellertüre zum Zeitpunkt des Beginns der Ersatzvornahmearbeiten gewesen sind. Weiters möge angegeben werden, ob bzw. aus welchem Grund diese Kellertüre in welchem Umfang als schadhaft eingestuft wurde, und ob diese Mängel derart schwerwiegend einzustufen waren, dass diese Sanierungsarbeiten unbedingt geboten gewesen sind.*

*Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, ob bzw. bejahendenfalls wo sich der Auftrag zur Sanierung der Kellertüre in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher insbesondere in der konkreten Beauftragung der H. GmbH & Co KG, findet. Dies möge auch entsprechend belegt werden.*

*7) Seitens der Beschwerdeführerin wird vorgebracht, dass die Geländer zu Beginn der Ersatzvornahmearbeiten nicht derart schadhaft gewesen seien, dass deren Instandsetzung gesetzlich geboten gewesen sei.*

*Es ergeht daher der Auftrag darzustellen, in welchem konkreten Zustand die Geländer zum Zeitpunkt des Beginns der Ersatzvornahmearbeiten gewesen sind. Weiters möge angegeben werden, aus welchem Grund diese Geländer in welchem Umfang als schadhaft eingestuft wurden, sowie ob diese Mängel derart schwerwiegend einzustufen waren, dass diese Sanierungsarbeiten unbedingt geboten gewesen sind.*

*Auch erfolgt die Aufforderung darzustellen, ob bzw. bejahendenfalls wo sich der Auftrag zur Sanierung der Geländer in der Ausschreibung bzw. im Ausschreibungszuschlag, daher insbesondere in der konkreten Beauftragung der H. GmbH & Co KG, findet. Dies möge*

*auch entsprechend belegt werden.“*

Diesen Stellungnahmeaufträgen wurde, von der Bekanntgabe jeweils eines informierten Vertreters abgesehen, nicht entsprochen.

Seitens des erkennenden Gerichts wurde am 24.9.2024 eine öffentlich mündliche Verhandlung durchgeführt. Die wesentlichen Abschnitte des anlässlich dieser Verhandlung durchgeführten Verhandlungsprotokolls lauten:

*„Der Verlesung aller Akteninhalte (Behördenakt- und VGW-Akte, insbesondere aller Gutachten und Einvernahmeprotokolle und der durch diese wiedergegebenen Zeugenaussagen) wird von den Parteien zugestimmt.*

*Auf die Verlesung des Aktes wird verzichtet.*

*Ausgehändigt wird der Schriftsatz der belangten Behörde vom 16.09.2024 samt Beilagenkonvolut an die Beschwerdeführerinvertreterin.*

*Der Verhandlungsleiter weist darauf hin, dass die geladenen Zeugen zum Zwecke der Beantwortung der von der Beschwerdeführerin aufgeworfenen Einwendungen im Rahmen der Erörterung dieser Einwendungen geladen wurden. Der Zweck der Ladung bestand daher nicht darin, die Zeugen zu widerstreitenden Behauptungen zu befragen, sondern unter Hilfe der Zeugen den wahren Sachverhalt zu ermitteln.*

*Die Parteien stimmen aufgrund dieser Sonderkonstellation zu, dass der erschienene Zeuge nicht einzeln einvernommen wird, sondern schon zu Beginn der Verhandlung als Auskunftsperson in den Saal geholt wird. Allfällige Fragen können die Parteien jederzeit an diesen Zeugen stellen.*

*Aufgerufen wird daher:*

*1) Zeuge: S. T.*

*(...)*

*„Ich bin Angestellter der Firma I. GmbH. Diese Gesellschaft war mit den Baumeisterarbeiten beauftragt. Dies waren die Fassadeninstandsetzung, Teile der Terrasseninstandsetzung (Deckenabbruch, Deckenwiederherstellung, Kellergewölbesicherung [Metallschliessenanbringung], provisorische Stützmaßnahme, Geländerabmontage, Schlosserarbeiten am Geländer [es wurde ein neues Geländer hergestellt], Geländermontage).*

*Auf der gegenständlichen Baustelle war ich übergeordneter Projektleiter.*

*Der Verhandlungsleiter trägt die einzelnen Einwendungspunkte vor und beginnt mit der Erörterung dieser Punkte:*

*1) von Herrn Baumeister Ing. J. E. verrechnete Stundensätze:*

*In der Verhandlung kommt hervor, dass die Beilage 1 des Schriftsatzes vom 12.9.2024 (Honorarrichtlinie für Ziviltechnikerleistungen) nicht völlig ausgedruckt wurde. Es erfolgt ein völliger Ausdruck, wobei einer zum Akt als Beilage 1) genommen wird und der andere an die Beschwerdeführerinvertreterin ausgehändigt wird.*

*Der Verhandlungsleiter trägt die diesbezüglichen Ausführungen der belangten Behörde vor.*

*Die Vertreterin der Beschwerdeführerin verweist auf eine allenfalls zu erstattende Replik.*

### II) Instandsetzung der Kellertüre:

*Der Verhandlungsleiter trägt die diesbezüglichen Ausführungen der belangten Behörde, insbesondere dass zum Zeitpunkt des Beginns der Ersatzvornahmearbeiten gar keine Kellertüre vorhanden gewesen sei, vor.*

*Im Hinblick auf das Vorbringen, dass zum Zeitpunkt des Beginns der Ersatzvornahmearbeiten gar keine Kellertüre vorhanden gewesen ist, wird der Behördenvertreter angefragt, welche konkreten Leistungen im Hinblick auf die Kellertüre erbracht wurden, und durch welche Kostenpositionen diese konkreten Leistungen erfasst wurden.*

*Der Behördenvertreter bringt vor:*

*„Zum Baubeginn war nur ein Kellertürflügel vorhanden. Verwiesen wird auf die Beilage 1 des Beschwerdeführerschriftsatzes, auf dem nur ein Flügel zu sehen ist. Da die Baustelle nicht unversperrt verlassen werden soll, wurde aus Brettern und Staffeln ein zweiter Flügel hergestellt und ein Schloss angebracht.“*

*Die Beschwerdeführervertreterin führt aus, dass der Keller sehr wohl versperrt gewesen war, zumal - wie auf dem Foto der Beilage 1 ersichtlich - die angebliche nicht vorhandene zweite Flügeltüre ein Flügel aus Metall gewesen ist, durch welchen der Zugang gemeinsam mit der vorhandenen Holzflügeltür unterbunden werden konnte. Der Grund für diese Maßnahme war, auf diese Weise eine Durchlüftung des Kellers zu optimieren.*

*Dazu bringt der Zeuge vor, dass diese allgemeine Meinung bautechnisch widersinnig ist, da auf diese Weise auch ungehindert Niederschlag eindringen kann. Zudem wird dann dadurch die Kondenswasserbildung im Sommer im Keller verstärkt.*

### III) Schließen:

*Der Verhandlungsleiter trägt die diesbezüglichen Ausführungen der belangten Behörde zur Notwendigkeit der Wiederanbringung von Schließen zum Zwecke der Sicherung der Gebäudedichtheit vor Niederschlagswässern vor.*

*Der Behördenvertreter wird angefragt, welche konkreten Leistungen im Hinblick auf die Anbringung der Schließen erbracht wurden, und durch welche Kostenpositionen diese konkreten Leistungen erfasst wurden.*

*Der Behördenvertreter bringt vor:*

*„Es war ersichtlich, dass im Bereich der nunmehr angebrachten Schliessen schon früher einmal Schliessen angebracht gewesen waren, welche auch schon dem Zweck gedient hatte, die Außenmauer vor einem Wegstürzen abzusichern. Zu Beginn der Bauarbeiten war diese Mauer umsturzgefährdet, da durch das Fehlen der Schliessen der Gegenzug zum Druck, den das auf der Mauer erliegende Gewölbe aufbaute, fehlte.“*

*Im Falle des Umbruchs der Mauer, wäre diese umgestürzt und damit auch die Instandsetzung der Fassade dieser Mauer verunmöglicht worden. Diese Außenmauer, welche durch die Schliessenanbringungen vor dem Umstürzen gesichert wurde, lag außerhalb des Wohngebäudes. Von dieser Mauer ging ein Gewölbe weg zum*

Wohngebäude, wobei über dem Gewölbe eine Terrasse angebracht war, durch welche Niederschlag drang.

Diese gestützte Außenmauer wies teilweise keinen Verputz auf, so dass bei Regenfall die Mauer durchnässt wurde, und damit die Gefahr einer Einsturzgefahr alleine aufgrund dieses Umstandes herbeigeführt wurde.

Durch diese Schliessenanbringungen wurde daher der Umsturz der Mauer gesichert und damit auch weiterhin der erste Auftragspunkt der Fassadeninstandsetzung im Hinblick auf diese Mauer gesichert.

Weiters wäre durch den Umsturz der Mauer auch die Terrasse zumindest einsturzgefährdet gewesen bzw. eingestürzt, womit auch die Umsetzung des zweiten Auftragspunktes, nämlich die Herstellung einer Niederschlagsabdichtung unmöglich gewesen wäre.

Die Herstellung der Schliessen war daher erforderlich, um die ersten beiden Auftragspunkte in weiterer Folge umzusetzen.

#### IV) Geländer:

Der Verhandlungsleiter trägt die diesbezüglichen Ausführungen der belangten Behörde zur Notwendigkeit der Leistungen im Hinblick auf die Geländer vor.

Der Behördenvertreter wird angefragt, welche konkreten Leistungen im Hinblick auf die Geländer erbracht wurden, und durch welche Kostenpositionen diese konkreten Leistungen erfasst wurden.

Der Behördenvertreter bringt vor:

„Bei der Ausschreibung war lediglich eine Sanierung des bestehenden Geländers angedacht, sodass die Ausschreibungsposition 3104 entsprechend ausgeschrieben wurden. Die Firma I. GmbH legte ein Angebot für die Geländerarbeiten und die Schliessenanbringung mit 22.893,57€. Letztlich war es wirtschaftlicher, statt einer Geländersanierung eine Neugeländerherstellung vorzunehmen. Aus Kulanzgründen verrechnete das Unternehmen nicht mehr. Da aber das Geländer tatsächlich nur 31,45m lang war, wurden „lediglich“ (unter Nichtberücksichtigung für die Kosten der Schliessenanbringung) 19.193,72€ in Rechnung gestellt. Alle Preise netto.

Letztlich erfolgte daher eine Abmontage des Altgeländers, dessen Entsorgung, die Neuherstellung eines Geländers und die Neuankommlung.

Das angetroffene Altgeländer war aus den nachfolgenden Gründen sanierungsbedürftig:

Dem Grunde nach war das Geländer nicht mehr standsicher. Die Fußbefestigungen oder Fußpunkte waren stark angerostet bzw. durchrostet, somit die Standsicherheit nicht mehr gegeben. Weiters waren vereinzelte Teile der Geländerkonstruktion durch- bzw. angerostet.

Unter dem Geländer befand sich die Terrasse, welche laut Auftrag Nummer 2 niederschlagsdicht instand zu setzen war. Um diese Instandsetzung vorzunehmen, war zwingend die Entfernung des Geländers erforderlich.

Diese Instandsetzung erfolgte insoweit, als der Aufbeton über dem Gewölbe abgestemmt wurde. Zwischen diesem Aufbeton und dem Gewölbe befanden sich unter anderem Schotteraufschüttungen oder aber ähnliche Auffüllungen. Der Aufbeton war kein Stahlbeton.



*Das teilweise eingestürzte Gewölbe wurde erneuert.*

*Daraufhin wurde ein neuer Aufbeton aufgetragen, dieser war stahlbewehrt.*

*Sodann wurden die Geländerstehergrundplatten für das Geländer montiert. Sodann erfolgte eine Spenglereinfassung und bituminöse Abdichtung dieser Platten.*

*Über diesem Aufbeton wurde eine Feuchtigkeitsabdichtung mit Bitumenbahnen aufgetragen. Die Ränder der Terrassenabschlüsse wurden durch einen Spengler mit verzinktem Blech eingefasst.*

*Sodann wurden die Steher aufgebracht und die Geländerkonstruktion errichtet.*

*Über das Bitumen wurde Sandschotter aufgebracht.*

*Auch im Falle der nicht neuen Herstellung des Geländers wären daher nachfolgende Positionen zu begleichen gewesen:*

*3104 88A  
3104 88C  
3104 88D  
3104 88F  
3104 99A*

*Das wären Kosten von 13356,60€ gewesen.*

*Die Ersparnis wäre daher im Bereich von EUR 5837,12 gelegen.*

*Alle Beträge netto.“*

#### *V) Leistungen im Hinblick auf Fenster und Terrassentüren:*

*Der Verhandlungsleiter trägt die diesbezüglichen Ausführungen der belangten Behörde zur Notwendigkeit der Leistungen im Hinblick auf Fenster und Terrassentüren vor.*

*V.1) Der Behördenvertreter wird angefragt, welche konkreten Leistungen im Hinblick auf jedes der Fenster und jede Terrassentüre erbracht wurden, und durch welche Kostenpositionen diese konkreten Leistungen erfasst wurden.*

*Der Behördenvertreter bringt vor:*

*„Die Behörde hat Herrn Baumeister Ing. E. mit der Feststellung der notwendigen Leistungen und der Abrechnung beauftragt. Es macht daher eine Rücksprache mit diesem einen Sinn.“*

*Der Verhandlungsleiter gibt den Auftrag, binnen einer Frist von 1 Monat diese Fragen zu beantworten und durch Beilagen zu dokumentieren.*

*Der Behördenvertreter sagt zu, dieses Stellungnahme auch direkt an die Beschwerdeführerin zu senden.*

*V.2) Sodann wird an den Behördenvertreter die Frage gerichtet, bekannt zu geben*

- 1) welche konkreten Schäden an jedem einzelnen Fenstern und Terrassentüren festgestellt wurden,*
- 2) welche konkreten Folgen diese jeweiligen Schäden auf die Nutzbarkeit des Gebäudes bzw. auf die Bausubstanz hatten,*
- 3) in welchem Umfang am jeweiligen Fenster bzw. an der jeweiligen Terrassentüre eine Leistung erbracht wurde, und*

4) aus welchen Gründen diese Schäden einen sanierungspflichtigen Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO darstellten.

Dazu bringt der Vertreter der belangten Behörde vor:

„Die Behörde hat Herr Baumeister Ing. E. mit der Feststellung der notwendigen Leistungen und der Abrechnung beauftragt. Es macht daher eine Rücksprache mit diesem einen Sinn.“

Der Verhandlungsleiter gibt den Auftrag, binnen einer Frist von 1 Monat diese Fragen zu beantworten und durch Beilagen zu dokumentieren.

Der Behördenvertreter sagt zu, dieses Stellungnahme auch direkt an die Beschwerdeführerin zu senden.

Weiters wird vorgebracht, dass laut dem Wissensstand des Behördenvertreeters nicht ganze Fenster, aber mitunter bestimmte Festerteile neu angefertigt bzw. als neue Teile die entsprechenden alten Teile des Fensters ersetzen.

#### VI) Leistungen im Hinblick auf die Fenstergitter:

Der Verhandlungsleiter trägt die diesbezüglichen Ausführungen der belangten Behörde zur Notwendigkeit der Leistungen im Hinblick auf die Fenstergitter vor.

VI.1) Der Behördenvertreter wird angefragt, welche konkreten Leistungen im Hinblick auf die Fenstergitter erbracht wurden, und durch welche Kostenpositionen diese konkreten Leistungen erfasst wurden.

Dazu bringt der Vertreter der belangten Behörde vor:

„Die Behörde hat Herrn Baumeister Ing. E. mit der Feststellung der notwendigen Leistungen und der Abrechnung beauftragt. Es macht daher eine Rücksprache mit diesem einen Sinn.“

Der Verhandlungsleiter gibt den Auftrag, binnen einer Frist von 1 Monat diese Fragen zu beantworten und durch Beilagen zu dokumentieren.

Der Behördenvertreter sagt zu, dieses Stellungnahme auch direkt an die Beschwerdeführerin zu senden.

Weiters bringt der Behördenvertreter vor, dass die Fenstergitter nicht an der Fassade, sondern am Fensterstock montiert waren. Sie waren daher vor der Instandsetzung der jeweiligen Fenster abzunehmen, und nach Abschluss der Sanierung wieder anzubringen.

VI.2) Sodann wird an den Behördenvertreter die Frage gerichtet, bekannt zu geben

- 1) welche konkreten Schäden an jedem einzelnen Fenstergitter festgestellt wurden,
- 2) welche konkreten Folgen diese jeweiligen Schäden auf dem jeweiligen Fenstergitter für Nutzbarkeit des Gebäudes bzw. auf die Bausubstanz hatten,
- 3) in welchem Umfang am jeweiligen Fenstergitter eine Leistung erbracht wurde,
- 4) aus welchen Gründen diese Schäden einen sanierungspflichtigen Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO darstellten, und
- 5) welche Kosten wären entstanden, wären die Fenstergitter nur aus der Fassade gelöst und in weiterer Folge wieder in dieser verankert worden?

Dazu bringt der Vertreter der belangten Behörde vor:

„Diese Antworten bedürfen einer eingehenden Ausarbeitung.“

*Der Verhandlungsleiter gibt den Auftrag, binnen einer Frist von 1 Monat diese Fragen zu beantworten und durch Beilagen zu dokumentieren.*

*Der Behördenvertreter sagt zu, diese Stellungnahme auch direkt an die Beschwerdeführerin zu senden.“*

Mit Stellungnahme der belangten Behörde vom 21.10.2024 wurden die unter Punkt VI.2) der belangten Behörde aufgetragenen Fragen von dieser wie folgt beantwortet:

Zur der in der Verhandlung aufgetragene Beantwortung der Fragen gem. Verhandlungsprotokoll vom 24.9.2024 zu Punkt V.2) 1) bis 4) und gemäß Punkt VI.2.) 1) bis 5) wird durch die Technische Stadterneuerung wie folgt ausgeführt:

**Zu Punkt V.2)**

- 1) Welche konkreten Schäden wurden an jedem einzelnen Fenster und Terrassentüren festgestellt?
- 2) Welche konkreten Folgen hatten diese jeweiligen Schäden auf die Nutzbarkeit des Gebäudes bzw. auf die Bausubstanz?
- 3) In welchem Umfang wurde am jeweiligen Fenster bzw. an der jeweiligen Terrassentüre eine Leistung erbracht?
- 4) Aus welchen Gründen stellten diese Schäden einen sanierungspflichtigen Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO dar?

**Allgemeine Beantwortung:**

Im Wesentlichen ist zur **Frage 3)** für alle Fenster der Maßnahmenkatalog gem. Pos 55.0004 Z gültig, der wie folgt vom Ing. BM [REDACTED] in der Ausschreibung festgelegt wurde:

Instandsetzung Holzfenster

Auslösen Gläser:

Bei für die Sanierungsarbeiten zu entfernenden Gläsern erfolgt nach Entfernen des Fensterkitts ein vorsichtiges Auslösen und Lagern der Gläser. Auf die nachvollziehbare Zuordnung der einzelnen Teile ist zu achten. Die Gläser sind vor dem Wiedereinbau entsprechend zu Reinigen. Provisorische Kunststoff-Verglasungen sind gegen Floatglas auszutauschen.

Vorarbeiten:

Metallteile und Beschläge werden durch den Tischler soweit erforderlich demontiert und bei unterschiedlichen Typen kartiert.

Beschichtungen vorsichtig abschleifen (händisch, Exzentrerschleifer, Bandschleifer, ...) bzw. mit Heißluftföhn anwärmen und abheben. Offene Flammen sind strikt untersagt.

Holztechnische Sanierung: □

Sie betrifft sämtliche der Konstruktion dienenden Teile des Fensters; die Zapfenverbindungen sind zu überprüfen, nicht intakte Verbindungen zu ergänzen. Zur Verleimung sind ausschließlich geeignete wasserfeste Leime (PU-Leime) zu verwenden.

Bei der Tischler-Sanierung der Fenster und Fenstertüren sind zu sanieren: die Außenflügel und der Stock (Leistenpfosten, Rahmenpfosten), der Pfostenstock mit Schwitzwasserrinne, die Innenflügel, der Innenstock sowie die Innenfensterbänke. Die Sanierung der Leibungsverkleidungen, Parapetverkleidungen, Zierrahmen und Falt-Fensterläden aus profilierten Rahmen mit Füllungen wird in gesonderte Positionen abgerechnet.

Fehlstellenergänzung:

Betrifft abgewitterte und stark reduzierte Holzoberflächen. Die Fehlstellen im Massivholz sind in Art und Struktur dem angrenzenden Originalbestand konturgerecht anzupassen. Stark abgewitterte Holzoberflächen mit abstehenden Holzteilen können bis auf die entsprechende Profiltiefe abgenommen und durch entsprechendes Holz ergänzt werden. Irreparable beschädigte Fensterteile sind auszutauschen und dem Bestand angepasst zu ergänzen (Einzelpositionen).

Bewitterte Konstruktionsfugen (z.B. Schlitz-, Zapfenstücke, Sprossenanschlüsse) bei Flügel und Rahmen werden auf 3 x 3 mm hirnholzseitig aufgeweitet und imprägniert.

Kittungen:

Die größeren Risse sind, sofern sie nicht ergänzt werden, mit einem Zweikomponenten-Kitt aufzufüllen.

Schlitz-/Aussparungen:

Herstellen der notwendigen Schlitz-/Aussparungen im Stock für die Gesimseverblechung und Stockeinfassung. Die genaue Ausführung hat in Absprache mit dem Spengler zu erfolgen.

Glätten der Oberflächen:

Vor dem Anstrich sind die Oberflächen zu glätten (malerfertige Oberfläche). Sämtliche sanierte und neue Holzflächen sind mit einer malerfertig Oberfläche zu versehen.

Oberflächenbeschichtung Grundierung:

rohe Holzteile farbig oder farblos imprägnieren

Einbau Beschläge:

Montage der Beschläge

Beschichtung:

wenn erforderlich Aufbringen eines Haftgrundes für die nachfolgende Beschichtung. Herstellung der Grundierung und ersten Deckbeschichtung Kunstharzlack ZWEIFÄRBIG (grün / weiß)

Einbau Glasscheiben:

Nach dem Trocknen der ersten Deckbeschichtung erfolgt die Einglasung der gelagerten Gläser, oder neuen Gläser mit Glaserecken und überstreichbarem Leinölkitt.

Schlussanstrich:

Nach dem Einglasen der Scheiben und abtrocknen des Kitts, erfolgt die Schlussbeschichtung mit Kunstharzlack, wobei auch der Fensterkitt bis 1mm über das Glas anzustreichen ist. ZWEIFÄRBIG

Reinigung:

Reinigen der Fenster von Farb- und Kittresten sowie sonstigen Verschmutzungen.

Einbau Fenster:

Flügel wieder montieren und gangbar machen.

**Ad 4):** Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

Im Titelbescheid der Baupolizei (MA 37) vom 16. November 2015 wurde in der Begründung ausgeführt:

„Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes des Bauwerks dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.“

In der Bauordnung für Wien ist dazu normiert:

Gemäß § 129 (2) BO Wien hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden.

Gegenständliches Gebäude liegt in einer Schutzzone daher besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten.

Daraus ergibt sich für die Technische Stadterneuerung (MA 25) wie folgt:

Der Begriff „erhalten“ bedeutet nach seinem - in diesem Zusammenhang anzuwendenden allgemeinen Begriffsverständnis - dass etwas in seinem Bestand beziehungsweise Zustand „bewahrt, beibehalten, aufrechterhalten“ wird.

Eine Instandsetzung oder Sanierung bedeute die Wiederherstellung eines früher bereits bestandenen Zustandes. Ein Baugebrechen liege somit dann vor, wenn sich der ursprünglich bestandene gute Zustand einer Baulichkeit verschlechtert habe, sodass die Verpflichtung des Eigentümers darin bestehe, diesen guten Zustand wiederherzustellen.

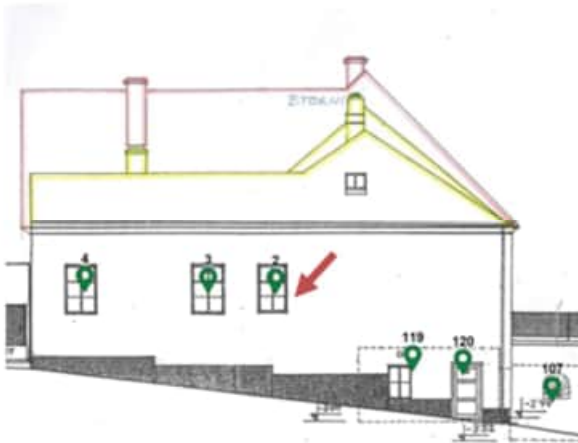
Sämtliche Fenster des Gebäudes, die im Rahmen der zwangsweisen Vollstreckung instandgesetzt wurden, wiesen vom Erhaltungszustand zum Zeitpunkt der Erlassung des Titelbescheids nicht mehr jene Eigenschaften auf, die mit einem guten Erhaltungszustand beschrieben hätten werden können.

So waren einzelne Scheiben gebrochen, der Farbanstrich wies Fehlstellen auf, die Funktion der Beschläge war zumindest eingeschränkt. Diese Mängel führen dazu, dass ein Eindringen von Niederschlagswässer auf die Substanz des Bauteils Fensters möglich war und damit eine weitere Schädigung ungehindert fortschreiten konnte. Im Hinblick auf die Beschläge ergibt sich, dass die Öffnungsfunktion des Fensters erschwert oder nicht mehr möglich war.

Die gängige Nutzungsdauer für Anstrich von Holzfenstern wird mit 10 -15 Jahren angenommen. Wenn nunmehr bereits mit Erlassung des Bauauftrages im Jahr 2015 die Baupolizei unbestritten zur Ansicht gelangte, dass ein Baugebrechen hinsichtlich der Fenster vorliegt, so ist mit einer Vollstreckung im Jahr 2023 mit diesen 8 Jahren noch einmal ein Gutteil der Nutzungsdauer des ohnehin bereits 2015 sanierungsbedürftigen Fensteranstrichs aufgebraucht worden.

**Beantwortung im Detail:**

**Fenster PIN 2:**



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Anstrich Flügeln und Stock schadhaf

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161A Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161B Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161C Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und  
außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

### **Fenster PIN 3:**



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Anstrich Flügeln und Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161A Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161B Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL



**55.1161C Z B-Inst.** Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 4:**



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Anstrich Flügeln und Stock schadhaft, Glasbruch innen

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

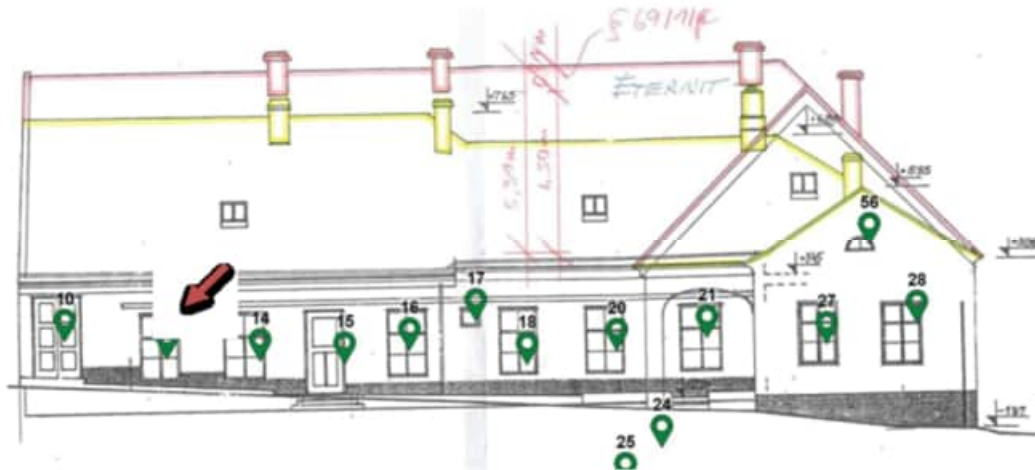
Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161A Z T-Inst.** Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161B Z G-Inst.** Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161C Z B-Inst.** Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 11:**

Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Anstrich Flügeln und Stock, Gitter schadhaf

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters, Abrosten des Gitters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161A Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161B Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161C Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und  
außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 14:**



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Beschläge locker, Anstrich Flügeln, Stock und Gitter schadhaf

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters, Abrosten des Gitters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

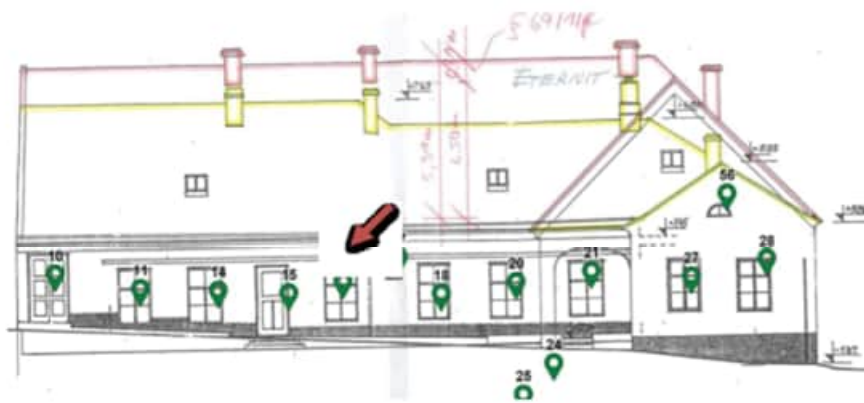
Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161A Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161B Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161C Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und  
außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 16**

Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Beschläge locker, Anstrich Flügeln, Stock und Gitter schadhaf

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters, Abrosten des Gitters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161A Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161B Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161C Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 17:**

Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Beschläge locker, Anstrich Flügeln, Stock r schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1160 A Z T**-Inst. Einfachfenster ca. 550x600mm - Tischler – Einfachfenster 1-flg

**55.1160 B Z G**-Inst. Einfachfenster ca. 550x600mm - Tischler – Einfachfenster 1-flg

**55.1160 C Z B**-Inst. Einfachfenster ca. 550x600mm - Tischler – Einfachfenster 1-flg

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 18:**

Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Beschläge locker, Anstrich Flügeln, Stock und Gitter schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters, Abrosten des Gitters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

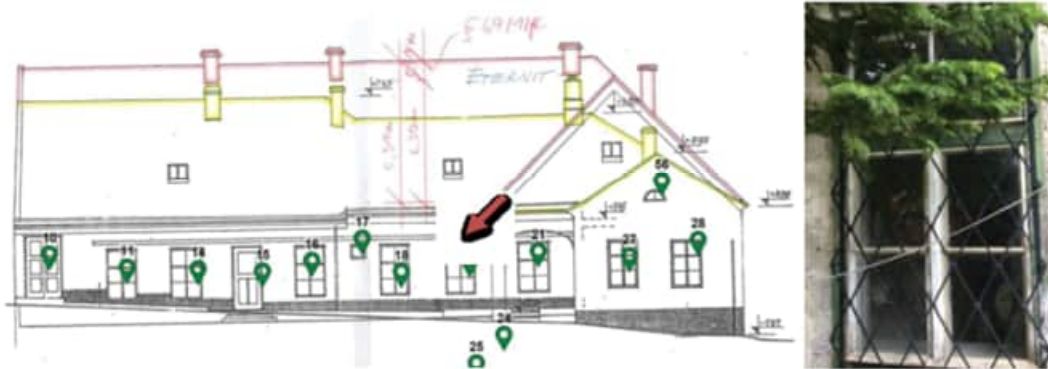
**55.1161A Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161B Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161C Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

#### Fenster PIN 20:



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Beschläge locker, Anstrich Flügeln, Stock und Gitter schadhaf

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters, Abrosten des Gitters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161A Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161B Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161C Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 21:**



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Beschläge locker, Anstrich Flügeln, Stock und Gitter schadhaf

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters, Abrosten des Gitters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

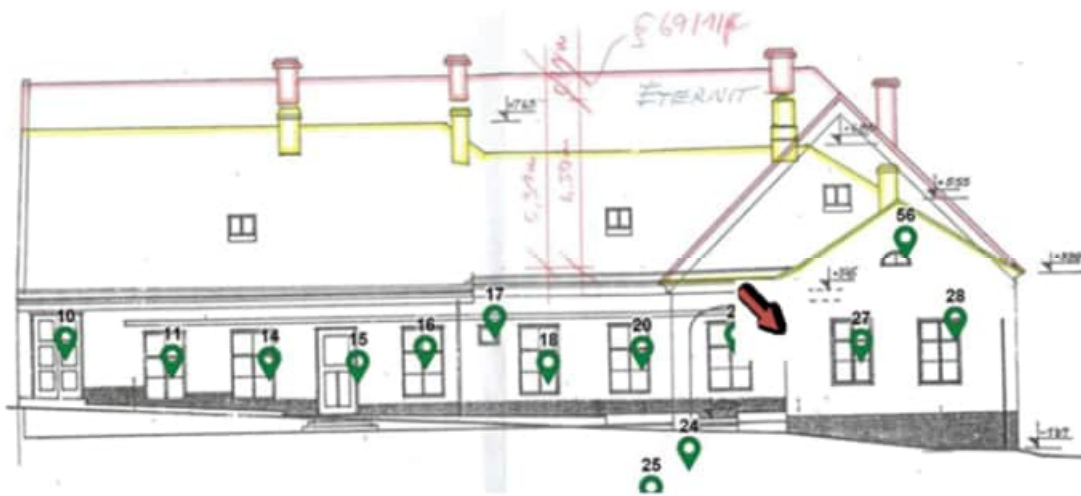
**55.1161A Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161B Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161C Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1202A Z** 1f-FE-Flügel erneuern+Spr. m. Altbeschl. B 1. 1,0 m<sup>2</sup> - Fensterflügel für Einfachverglasung, mit Sprossenteilung. Unter Verwendung der alten Beschläge. Flügelabmessungen bis 1,0 m<sup>2</sup>

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 24:**

Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Beschläge inkl. Schloß locker, unteres Rahmenholz und Füllungen vermorscht, Anstrich Flügeln, Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit der Fenstertür eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters,

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

- 55.1161D Z** T-Inst. Kastenfenstertür ca. 1230x2800mm - Tischler - Kastenfenstertür innen und außen je 2-flg.
- 55.1161E Z** G-Inst. Kastenfenstertür ca. 1230x2800mm - Tischler - Kastenfenstertür innen und außen je 2-flg.
- 55.1161F Z** B-Inst. Kastenfenstertür ca. 1230x2800mm - Tischler - Kastenfenstertür innen und außen je 2-flg.



Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 25:**



Ad 1): Oberer Außenflügel kaputt, unterer Außenflügel schwer gängig, Beschläge locker, Anstrich Flügeln, Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt bzw. nicht mehr möglich, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1160 D Z** T-Inst. Einfachfenster ca. 620x1420mm - Tischler – Einfachfenster 2-flg

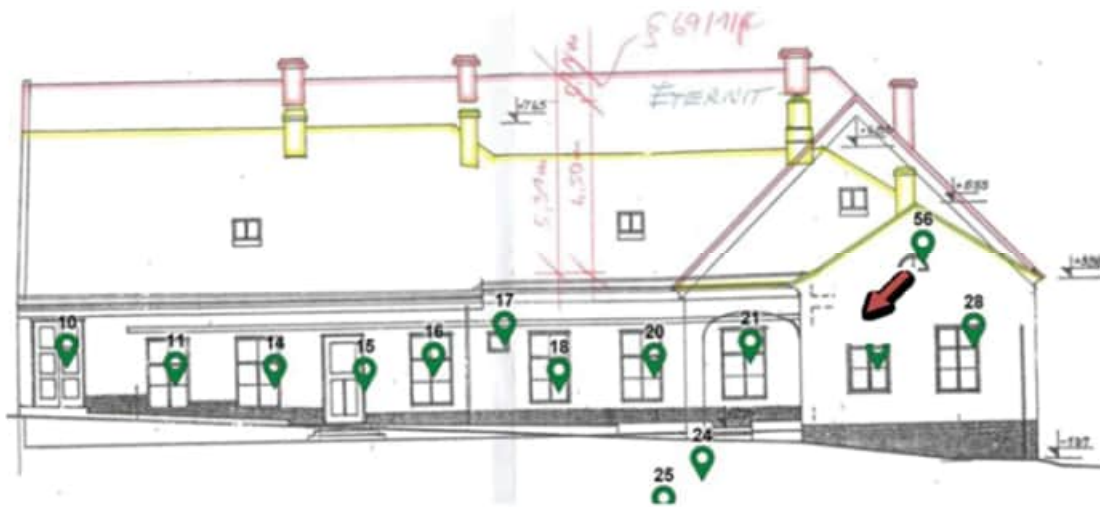
**55.1160 E Z** G-Inst. Einfachfenster ca. 620x1420mm - Tischler – Einfachfenster 2-flg

**55.1160 F Z** B-Inst. Einfachfenster ca. 620x1420mm - Tischler – Einfachfenster 2-flg

**55.1202D Z** 1f-FE-Flügel erneuern+Spr. m. Altbeschl. B 1. b.0,5 m<sup>2</sup> - Fensterflügel für Einfachverglasung, mit Sprossenteilung. Unter Verwendung der alten Beschläge. Flügelabmessungen bis 1,0 m<sup>2</sup>

**Angemerkt wird, dass diese Position in der Rechnung irrtümlicherweise der Fenstertür PIN 24 zugeordnet wurde. Aus dem Schadensbild und der Position ergibt sich jedoch klar, dass eine Zuordnung zu PIN 25 korrekt ist.**

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 27:**

Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Verglasung fehlt tlw. Anstrich Flügeln und Stock schadhaft, die beiden unteren Innenflügel nicht vorhanden.

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters, Fenster nicht vollständig vorhanden

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161A Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161B Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161C Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

2x

**55.1202A Z** 1f-FE-Flügel erneuern+Spr. m. Altbeschl. B 1. 1,0 m<sup>2</sup> - Fensterflügel für Einfachverglasung, mit Sprossenteilung. Unter Verwendung der alten Beschläge. Flügelabmessungen bis 1,0 m<sup>2</sup>

**55.1202A Z** 1f-FE-Flügel erneuern+Spr. m. Altbeschl. B 1. 1,0 m<sup>2</sup> - Fensterflügel für Einfachverglasung, mit Sprossenteilung. Unter Verwendung der alten Beschläge. Flügelabmessungen bis 1,0 m<sup>2</sup>

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 28:**



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Anstrich Flügeln und Stock schadhaft, Verglasung fehlt tlw.

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

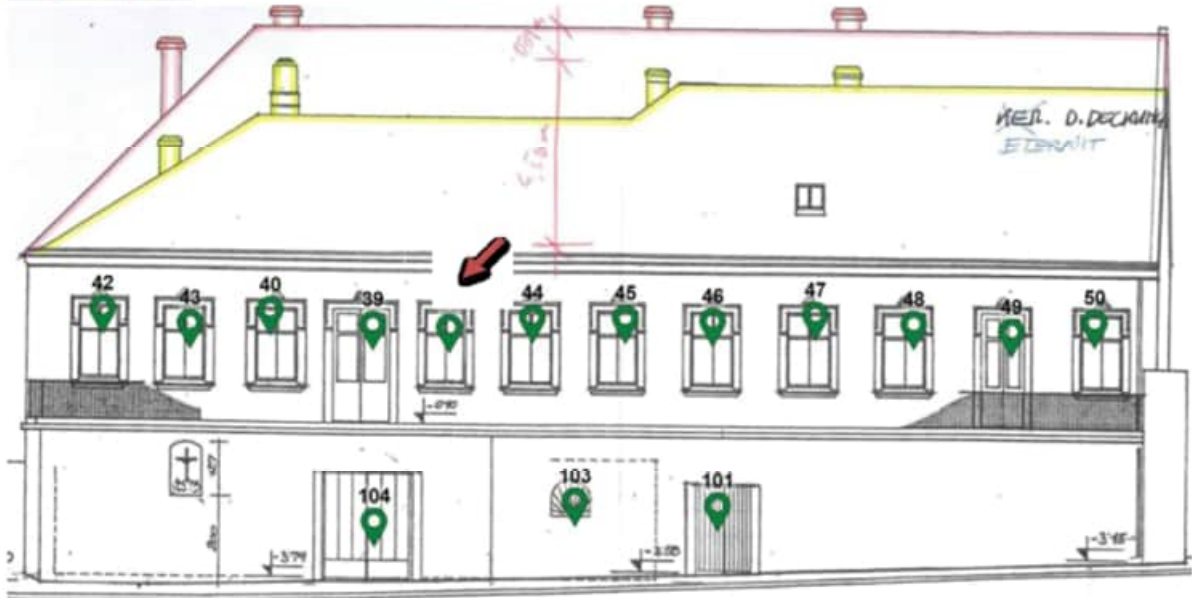
**55.1161A Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161B Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161C Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1100x1950mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 38:**



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, unteres Fries der Außenflügel und Teil des Fensterstocks verfault, Anstrich Flügeln und Stock schadhaf

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

55.1161G Z T-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

55.1161H Z G-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

55.1161I Z B-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

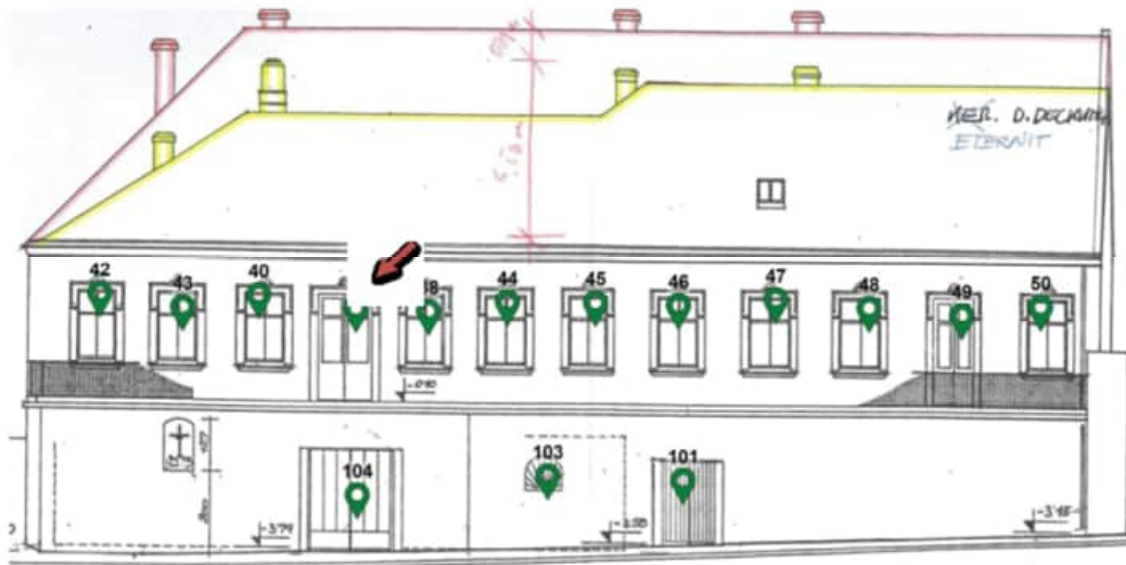
2x

55.1202B Z 1f-FE-Flügel erneuern+Spr. m. neuen Beschl. B 1. 1,0 m<sup>2</sup> - Fensterflügel für Einfachverglasung, mit Sprossenteilung. Unter Verwendung der alten Beschläge. Flügelabmessungen bis 1,0 m<sup>2</sup>

55.1203B Pfosten erneuern – Pfosten (Mittelstück)

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 39:**





Ad 1): Außenflügel tlw. verfault, Füllungen und Wetterschenkel fehlen, Anstrich Flügeln und Stock schadhaft, Verglasung fehlt tlw.

Ad 2): Verwendbarkeit als Fenstertür nur mehr eingeschränkt möglich, Schädigung der Holzsubstanz der restlichen Fenstertür

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

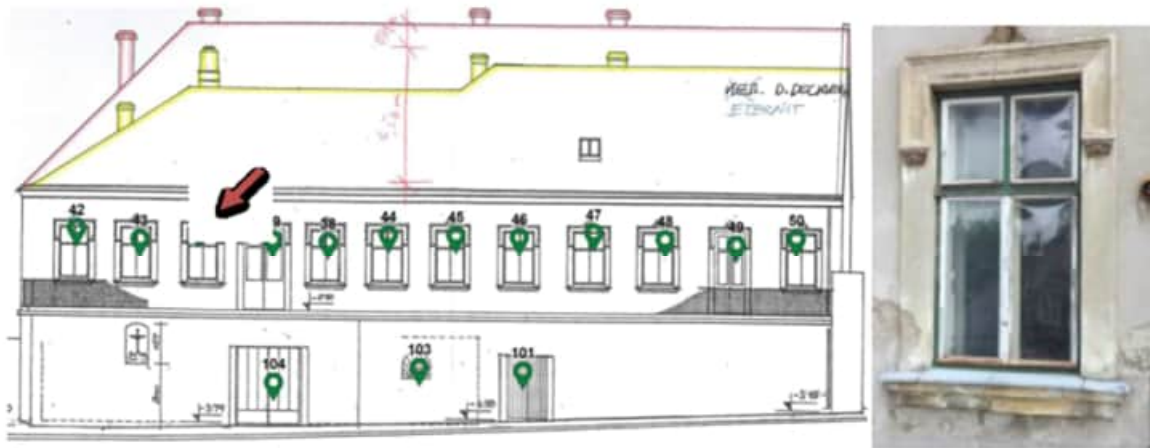
Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161J Z** T-Inst. Kastenfenstertür ca. 1400x2650mm - Tischler - Kastenfenstertür innen und außen je 2-flg.

**55.1161K Z** G-Inst. Kastenfenstertür ca. 1400x2650mm - Tischler - Kastenfenstertür innen und außen je 2-flg.

**55.1161L Z** B-Inst. Kastenfenstertür ca. 1400x2650mm - Tischler - Kastenfenstertür innen und außen je 2-flg.

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 40:**

Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Anstrich Flügeln und Stock schadhafte

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

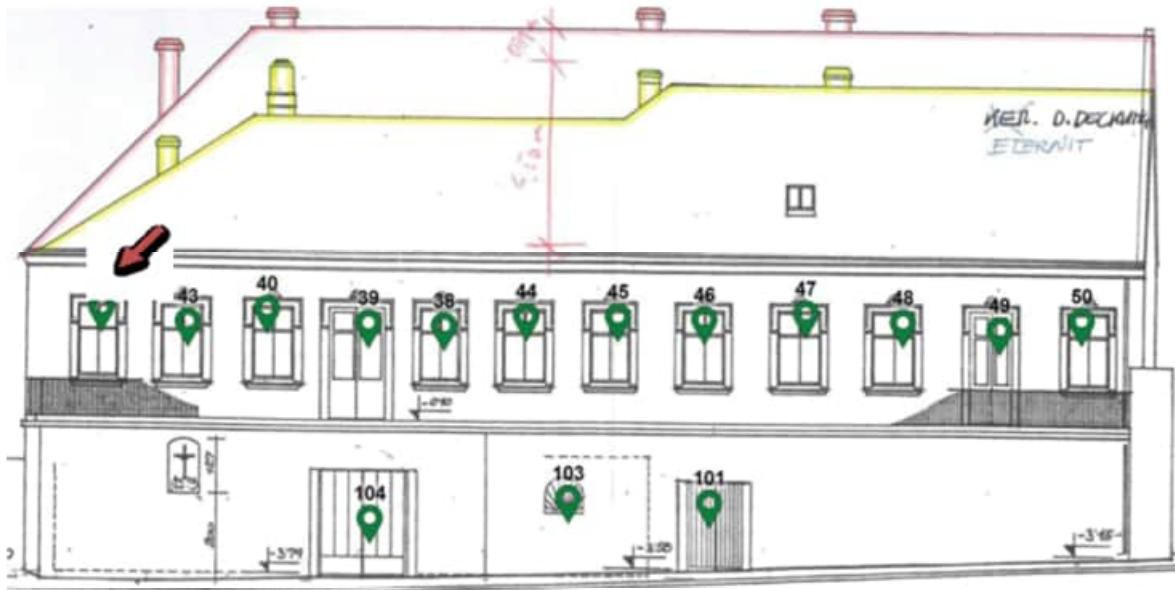
Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161G Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161H Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161I Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und  
außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 42:**

Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Anstrich Flügeln und Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161G Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

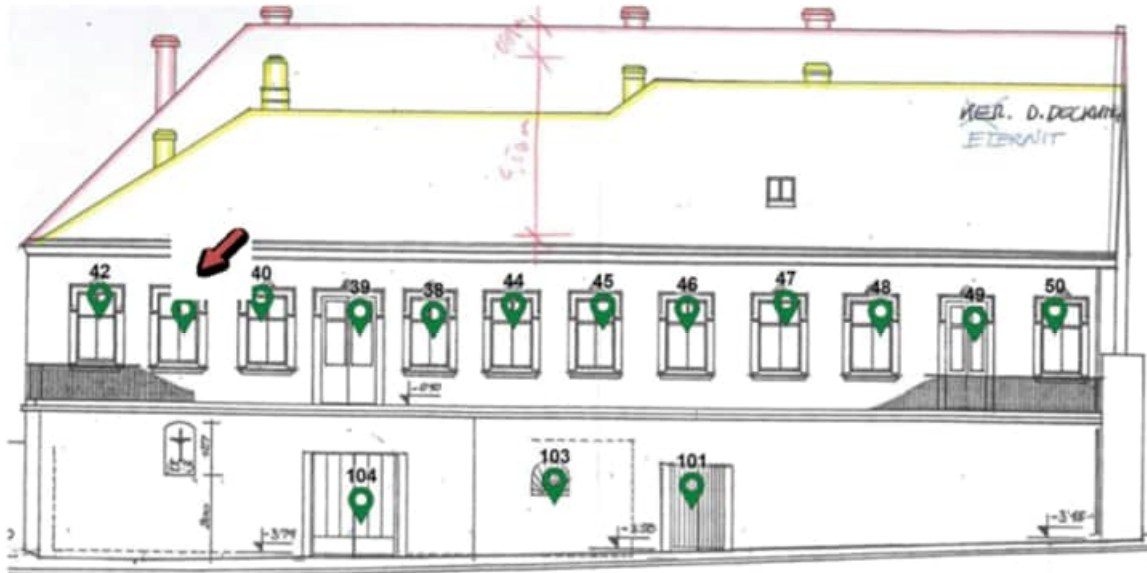
**55.1161H Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL



55.1161I Z B-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 43:**



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, ein Innenfensterflügel fehlt, Anstrich Flügeln und Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161G Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

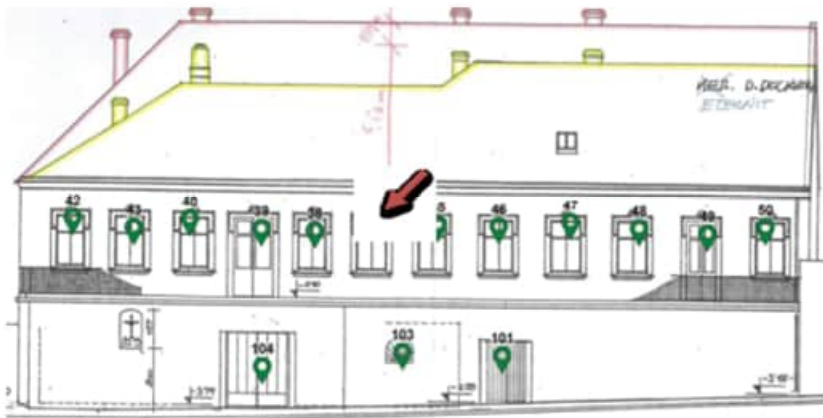
**55.1161H Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161I Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1202B Z** 1f-FE-Flügel erneuern+Spr. m. neuen Beschl. B 1. 1,0 m<sup>2</sup> - Fensterflügel für Einfachverglasung, mit Sprossenteilung. Unter Verwendung der alten Beschläge. Flügelabmessungen bis 1,0 m<sup>2</sup>

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

#### Fenster PIN 44:



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Anstrich Flügeln und Stock schadhaf

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

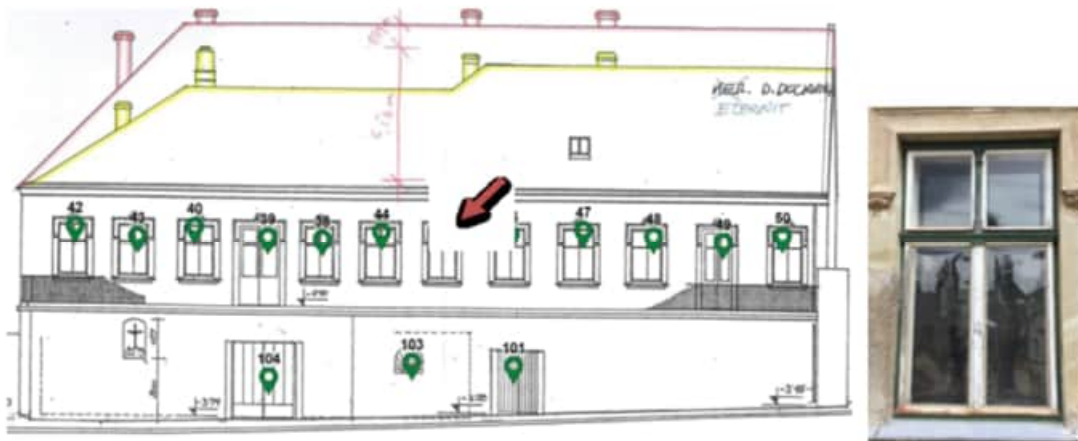
**55.1161G Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161H Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161I Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 45:**



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, fehlender Innenflügel, Fensterstock schadhaft, Anstrich Flügel und Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161G Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

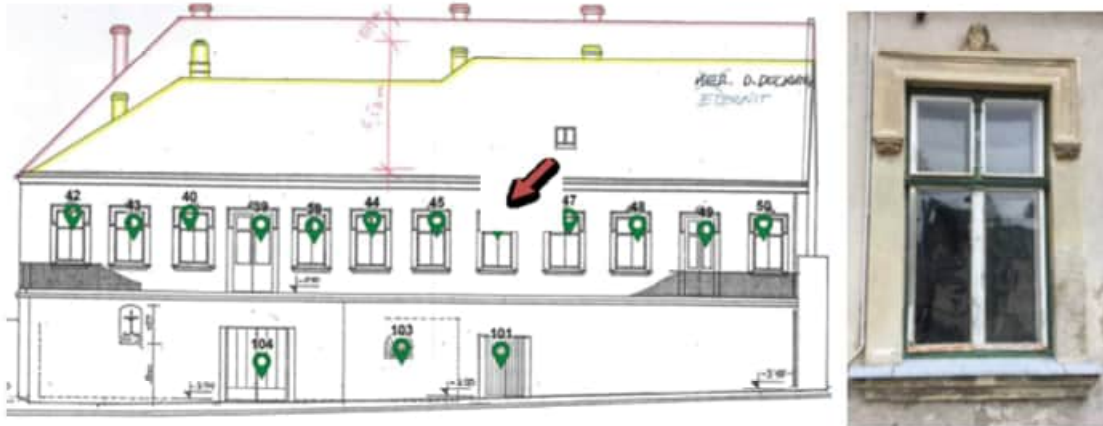
**55.1161H Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161I Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1202B Z** 1f-FE-Flügel erneuern+Spr. m. neuen Beschl. B 1. 1,0 m<sup>2</sup> - Fensterflügel für Einfachverglasung, mit Sprossenteilung. Unter Verwendung der alten Beschläge. Flügelabmessungen bis 1,0 m<sup>2</sup>

**55.1203B** Pfosten erneuern – Pfosten (Mittelstück)

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 46:**

Ad 1): Außenflügel schwer gängig, fehlender Innenflügel, Fensterstock schadhaft, Anstrich Flügeln und Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161G Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

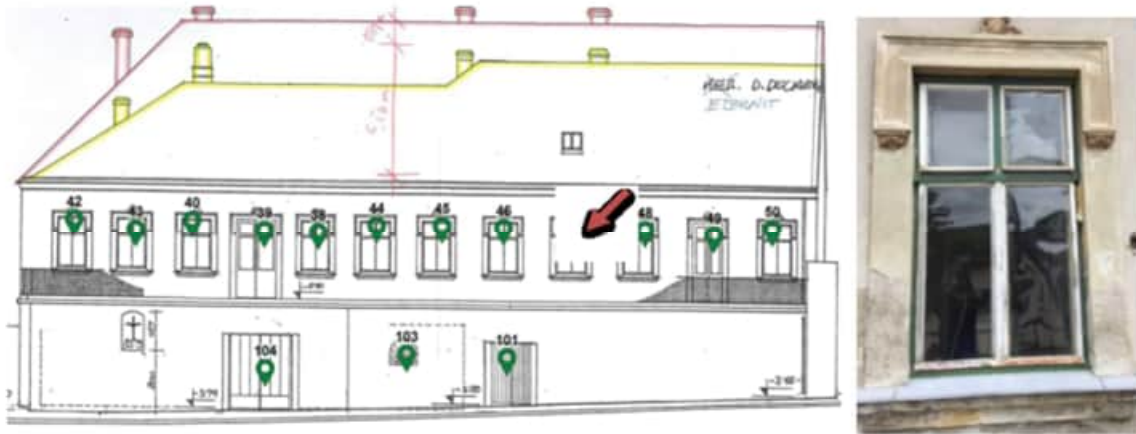
**55.1161H Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161I Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1202B Z** 1f-FE-Flügel erneuern+Spr. m. neuen Beschl. B 1. 1,0 m<sup>2</sup> - Fensterflügel für Einfachverglasung, mit Sprossenteilung. Unter Verwendung der alten Beschläge. Flügelabmessungen bis 1,0 m<sup>2</sup>

**55.1203B** Pfosten erneuern – Pfosten (Mittelstück)

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 47:**

Ad 1): Außenflügel schwer gängig, fehlende Innenflügel, Anstrich Flügeln und Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161G Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

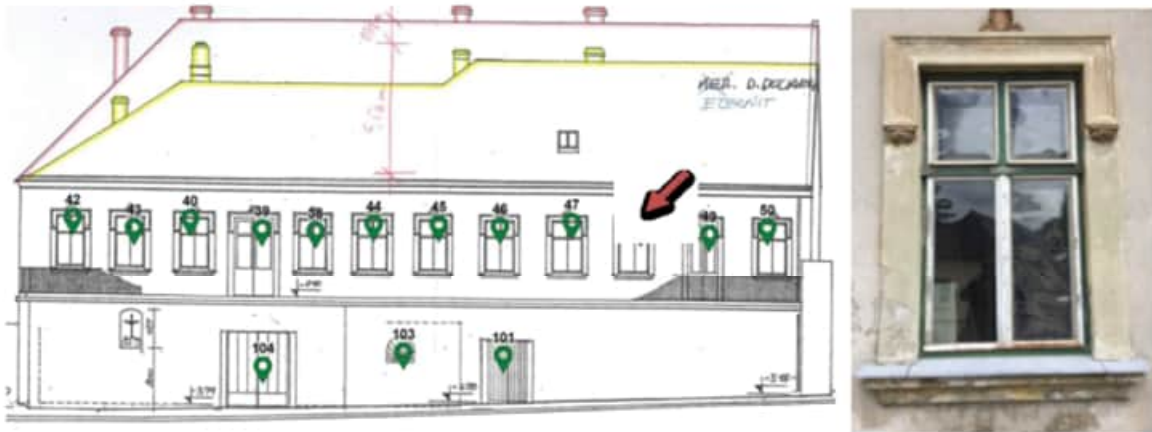
**55.1161H Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1161I Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

**2x**

**55.1202B Z** 1f-FE-Flügel erneuern+Spr. m. neuen Beschl. B 1. 1,0 m<sup>2</sup> - Fensterflügel für Einfachverglasung, mit Sprossenteilung. Unter Verwendung der alten Beschläge. Flügelabmessungen bis 1,0 m<sup>2</sup>

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 48:**

Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Innenflügel fehlt, Anstrich Flügeln und Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

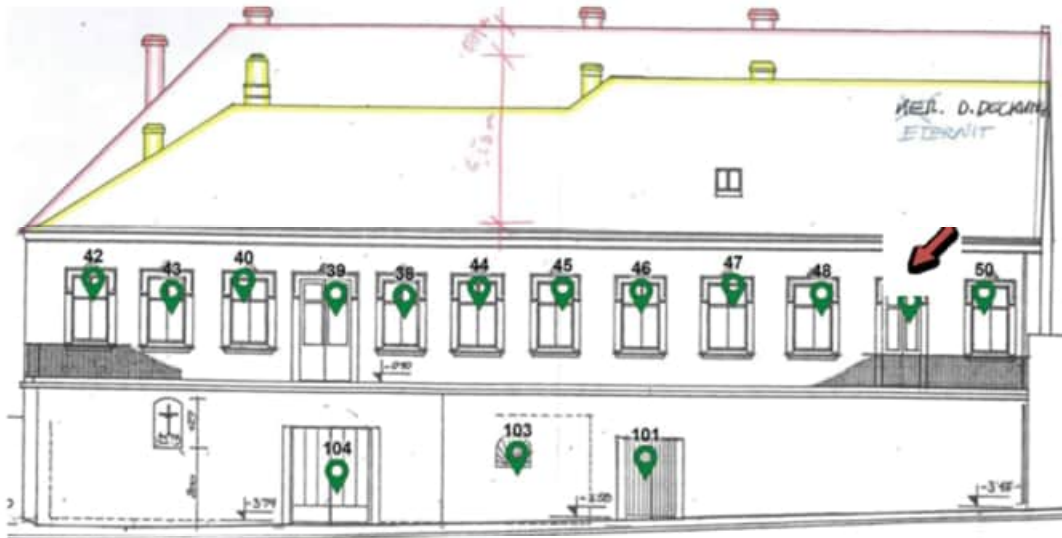
**55.1161G Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161H Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161I Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und  
außen je 2-flg. + 2 OL

**55.1202B Z** 1f-FE-Flügel erneuern+Spr. m. neuen Beschl. B 1. 1,0 m<sup>2</sup> - Fensterflügel für  
Einfachverglasung, mit Sprossenteilung. Unter Verwendung der alten Beschläge.  
Flügelabmessungen bis 1,0 m<sup>2</sup>

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 49:**

Ad 1): Außenflügel Füllungen erneuern, Bandseitiges Fries beschädigt, Anstrich Flügeln und Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit der Fenstertür eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

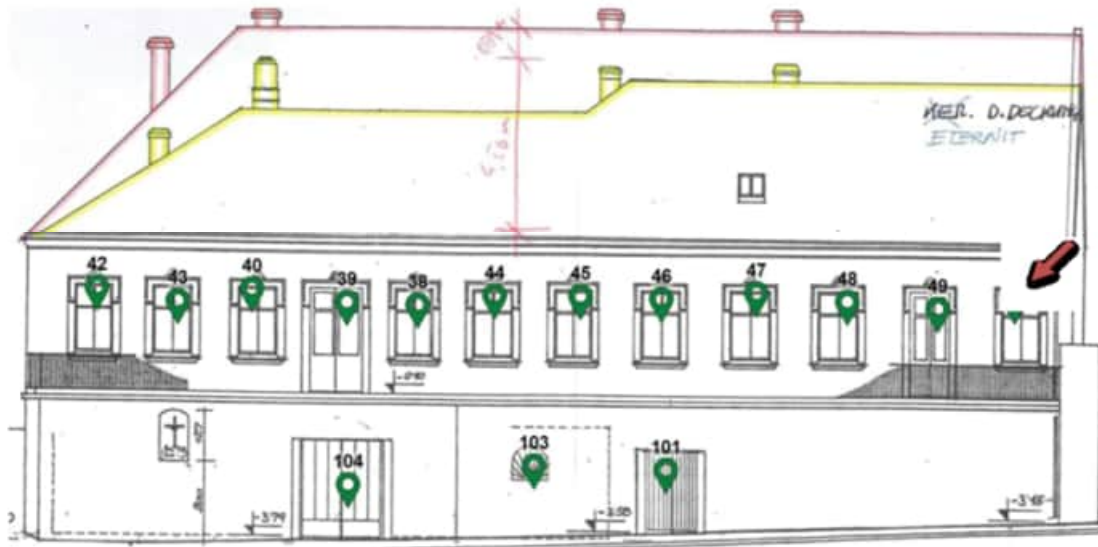
**55.1161J Z T-Inst. Kastenfenstertür ca. 1030x2800mm - Tischler - Kastenfenstertür innen und außen je 2-flg.**

55.1161K Z G-Inst. Kastenfenstertür ca. 1030x2800mm - Tischler - Kastenfenstertür innen und außen je 2-flg.

55.1161L Z B-Inst. Kastenfenstertür ca. 1030x2800mm - Tischler - Kastenfenstertür innen und außen je 2-flg.

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 50:**



Ad 1): Außenflügel schwer gängig, Anstrich Flügeln und Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog



Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

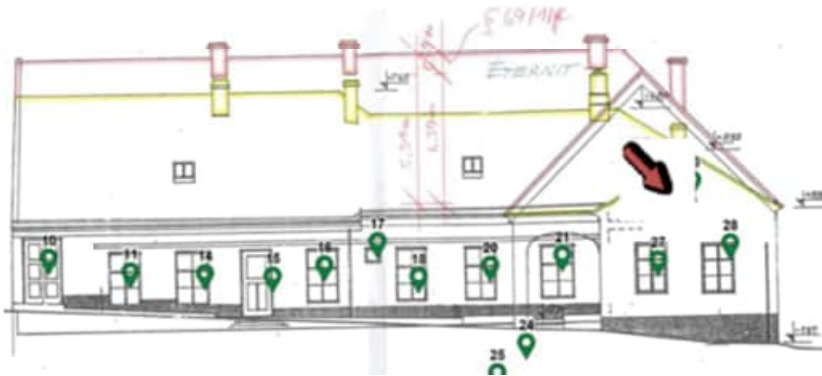
**55.1161G Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161H Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161I Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 1040x1800mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und  
außen je 2-flg. + 2 OL

ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

### Fenster PIN 56:



Ad 1): Holz und Anstrich schadhaft, Verglasung kaputt

Ad 2): Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1160 G Z** T-Inst. Einfachfenster ca. 700x500mm - Tischler – Fixverglasung halbrund

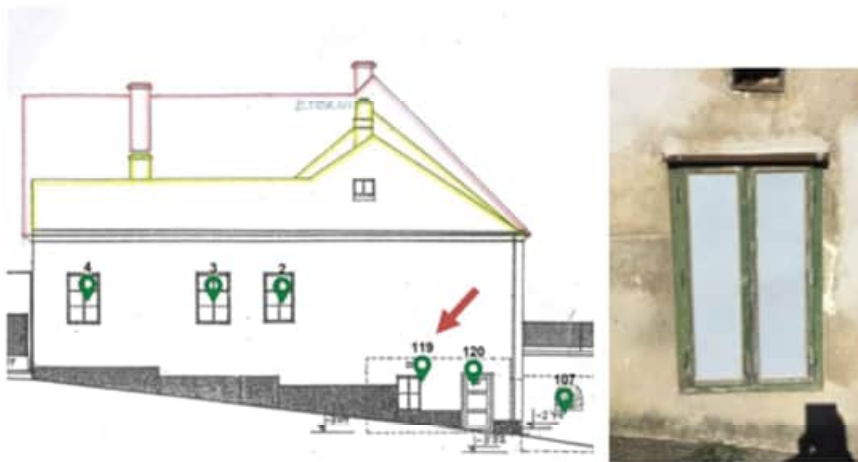
**55.1160 H Z** G-Inst. Einfachfenster ca. 700x500mm - Tischler – Fixverglasung halbrund

**55.1160 I Z** B-Inst. Einfachfenster ca. 700x500mm - Tischler – Fixverglasung halbrund

**55.1202D Z** 1f-FE-Flügel erneuern+Spr. m. Altbeschl. B 1. b.0,5 m<sup>2</sup> - Fensterflügel für Einfachverglasung, mit Sprossenteilung. Unter Verwendung der alten Beschläge. Flügelabmessungen bis 1,0 m<sup>2</sup>

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Fenster PIN 119:**



Ad 1): Anstrich Flügeln und Stock schadhaft

Ad 2): Öffenbarkeit des Fensters eingeschränkt, Schädigung der Holzsubstanz des Fensters

Ad 3): siehe 55.0004 Z Maßnahmenkatalog

Verrechnet wurden bei diesem Fenster zu diesen Arbeiten die Positionen:

**55.1161P Z** T-Inst. Kastenfenster ca. 800x1300mm - Tischler - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161Q Z** G-Inst. Kastenfenster ca. 800x1300mm - Glaser - Kastenfenster innen und außen  
je 2-flg. + 2 OL

**55.1161R Z** B-Inst. Kastenfenster ca. 800x1300mm - Beschichter (Maler) - Kastenfenster innen und außen je 2-flg. + 2 OL

Ad 4): siehe Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO

**Zu Punkt VI.2)**

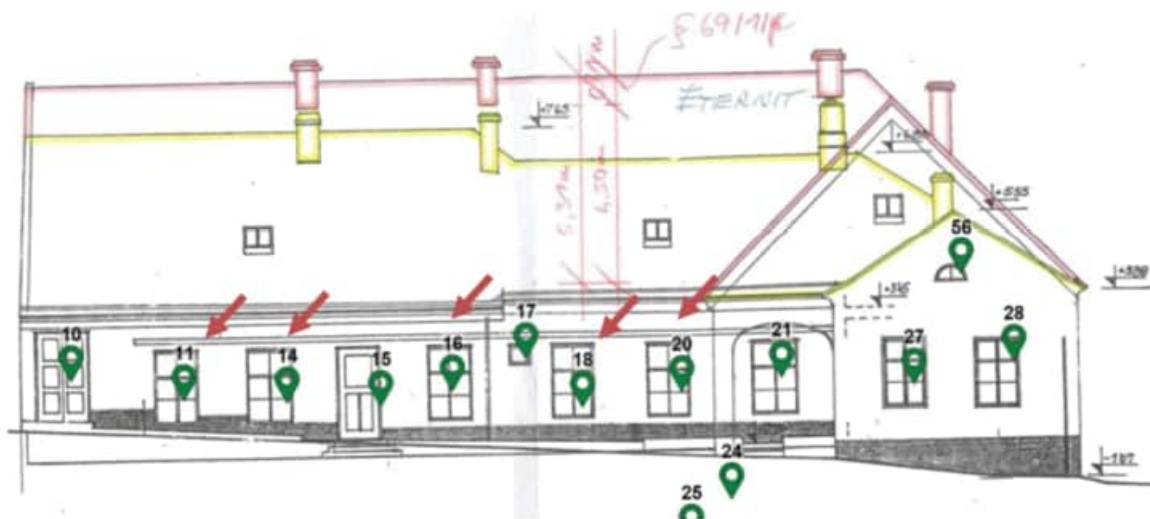
- 1) Welche konkreten Schäden wurden an jedem einzelnen Fenstergitter festgestellt?
- 2) Welche konkreten Folgen hatten diese jeweiligen Schäden auf die Nutzbarkeit des Gebäudes bzw. auf die Bausubstanz?
- 3) In welchem Umfang wurde am jeweiligen Fenstergitter eine Leistung erbracht?
- 4) Aus welchen Gründen stellten diese Schäden einen sanierungspflichtigen Mangel i.S.d. § 129 Wr. BauO dar?
- 5) Welche Kosten wären entstanden, wären die Fenstergitter nur aus der Fassade gelöst und in weiterer Folge wieder in dieser verankert worden?

Dazu kann wie folgt ausgeführt werden:

Ad 1): der Anstrich der Fenstergitter war schadhaf

Ad 2): fortschreitende Korrosion der Fenstergitter

Ad 3):



Es befanden sich an den in obiger Skizze gekennzeichneten Fenstern an dem jeweiligen Fenster verankerte Fenstergitter. Diese 5 Stück Fenstergitter wurden demontiert, zwischengelagert, Anstrich erneuert und wieder montiert.

Verrechnet wurden zur Instandsetzung der Gitter jeweils die Positionen:

**55.1567 A Z** Fenstergitter 1100x1900mm abmontieren u. zwischenlagern – Fenstergitter abmontieren und am Baustellengelände oder in der Werkstatt des AN zwischen

**55.1567 B Z** Fenstergitter 1100x1900 Anstrich erneuern+Montage – Fenstergitter Anstrich e Farbe schwarz und wieder montieren.

Ad 4): Es wird sinngemäß auf die Ausführungen in der Beantwortung zu Pkt. V.2) 4) verwiesen an den jeweiligen Fensterstöcken befestigten Gittern als ein Teil des Fensters zu subsummieren sind.

Hinsichtlich der Nutzungsdauer ist für Anstrich auf Metall im Außenbereich von 5-10 . auszugehen. Es erfolgte in Zusammenhang mit Zeitpunkt des erteilten Bauauftrags an den Fenstergittern eine Nutzung, die weit über den anerkannten Instandhaltungszykl Anstriche auf Metall im Außenbereich anzusetzen ist.

Ad 5): Für das Demontieren und Zwischenlagern der Fenstergitter wurde die o.a. Pos. 55.156 mit € 87,00/je Stk (exkl. USt) in Rechnung gestellt.

Die weitere Position 55.1567 A Z beinhaltet die Erneuerung des Anstrichs und die Wiedermontage der Gitter und weist einen Positionspreis von € 710,80/je Stk (exkl. U

Es ist davon auszugehen, dass für die Wiedermontage mit ca. dem doppelten Aufwand Demontage zu kalkulieren ist.

Es kann daher für das Wiederanbringen der Gitter von einem Aufwand von 174,00/je (exkl. USt) angenommen werden.

Daraus errechnet sich ein Aufwand für die De- und Remontage der Gitter mit € 261,00 sohin mit € 1.305,00 (exkl. USt) für alle 5 Gitter gemeinsam.

Am 14.11.2024 wurde die mündliche Verhandlung fortgesetzt. Die wesentlichen Teile des anlässlich dieser Verhandlung aufgenommenen Verhandlungsprotokolls lauten:

*Die Verhandlungsleiterin prüft die Stellung der Anwesenden sowie die etwaigen Vertretungsbefugnisse.*

*Die Parteien stimmen zu, dass der Zeuge Ing. E. im Verhandlungssaal verbleibt und ihm auf dieser Weise leichter Kenntnis vom Verhandlungsgegenstand zu ermöglichen.*

*Der Zeuge verlässt den Verhandlungsraum.*

*Die Verhandlungsleiterin bezeichnet den Gegenstand der Verhandlung und fasst den bisherigen Gang des Verfahrens zusammen.*

*Fortsetzung des Beweisverfahrens*

*Die Beschwerdeführerin legt den Einantwortungsbeschluss des Bezirksgerichts U. vom 16.10.2024 vor. (Beilage 1)*

*Verfahrenspartei sind daher nur mehr Frau Mag. A. B. und Herr Ing. C. B..*

*Zeuge: Ing. J. E.*

*„Meine Aufgabe am gegenständlichen Projekt lag darin, nachfolgende Aufgaben wahrzunehmen:*

*1 Sachliche Planung von den Instandsetzungsleitungen unter Zugrundelegung des Bauauftrags.*

*2 Die örtliche Bauaufsicht*

*3 Die Prüfung der Abrechnung“*

*Der Verhandlungsleiter ersucht, den Verfahrensgang zu folgen und allenfalls allfällige ergänzende oder berichtigende Informationen initiativ vorzutragen.*

*Der Behördenvertreter legt unter Beilage 2 ein Auszug aus der Digitalen Stadtkarte zum Flächenwidmungs-und Bebauungsplan im Hinblick auf das konkrete Grundstück vor.*

*Weiters wird unter Beilage 3 ein Auszug aus der Digitalen Stadtkarte zum Schutzzonenbereich im Hinblick auf das konkrete Grundstück vor.*

*Der Verhandlungsleiter legt den aktuellen Flächenwidmungs-und Bebauungsplan zum Plandokument ..., in dessen Bereich das gegenständige Grundstück fällt vor und wird als Beilage 4 dazu genommen und räumt eine Stellungnahme ein.*

*Der Verhandlungsleiter legt eine Kurzdarstellung zur Schutzzone Wien V. aus der MA19 Schutzzonendatenbank zur Kenntnis vor, Beilage 5.*

*Der Verhandlungsleiter erteilt dem Behördenvertreter den Auftrag*

*1 Alle Baubewilligungen daher alle Dokumente zum aktuellen Baukonsens vorzulegen.*

*2 Den Flächenwidmungs-und Bebauungsplan welcher in den Jahren 2021- 2023 gegolten haben.*

*3 Alle Informationen zur Konkretisierung der Vorgaben der Schutzzone Wien V., welche in den Jahren 2021 bis 2023 gegolten hat, vorzulegen.*

*Die Behördenvertreterin verweist auf Subzahl 54 des Vollstreckungsakts, aus welchem die Ergebnisse der Begehung vom 26.8.2021 mit einem Vertreter der MA 19, in deren Zuge auch die Vorgaben aufgrund der Schutzzonenvorgabe für die Schutzzone Wien V. thematisiert wurden, hervor gehen.*

*Aus dem Akt wird die Subzahl 54, bei welcher es sich um die Seiten 488-493 des Aktes handelt unter Beilage 6 zum Akt genommen und den Parteien die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.*

Zu den Arbeiten am Dach führt Herr Ing. E. aus:

*„Viele Dachziegel waren verrutscht und heruntergefallen, sodass Regenwasser frei in den Dachbodenbereich eindringen konnte. Dadurch kommt es zu einer Durchnässung der Dachstuhlhälzer, welche vermorschen und dadurch ihre Festigkeit verlieren, wodurch das Dach etwa einsinkt, und dadurch noch mehr Wasser eindringt. Weiter dringt Wasser in die Dachbodendecke ein, bei welcher es sich um eine Holzdoppelbaumdecke gehandelt hat. Dadurch kommt es zu einer Vermorschung des Holzes, was zu einer Durchfeuchtung des Hauses führt, zu Schimmelbildung und zur holzerstörenden Pilzen und damit zu einem potentiellen Deckensturz.*

*Wenn bei einem Dachtragewerk die Zuelemente versagen, dann kann es dazu kommen, dass die Querkräfte die Außenmauern auseinander drücken können, was eine Einsturzgefahr bewirkt. Dieses Problem stellte sich bei dem Haus nicht, aber es gab bereits Bundträme, welche nicht mehr funktionstüchtig waren.*

Zeuge: W. K.

*„Befragt, welche konkreten Zusatzleistungen erbracht worden sind, welche zu den beiden Mehrkostenforderungen Nr. 2 und 3 geführt haben mit einer Forderungshöhe von EUR 209,08 und EUR 3775,89, jeweils netto (laut Schlussrechnung).*

*Zur 2. Mehrkostenforderung:*

*Ausgeschrieben waren die Anbringung von Dachrinnen entlang den Terrassenaußenmauern. Zum Ausschreibungszeitpunkt war nicht klargestellt, dass diese nicht auf Holz zu montieren waren. Es war nämlich ursprünglich geplant, dass in diesem Bereich Terrassenrandbretter aus Holz montiert werden und auf diese dann die Dachrinnenhaken befestigt werden. Letztlich wurde die Anbringung dieser Terrassenrandbretter als nicht zweckmäßig eingestuft, aufgrund des Gewölbeeinbruchs der Terrassendecke. Daher mussten dann die Dachrinnenhaken auf Beton angebracht werden, was zu dieser Mehrkostenforderung geführt hat.*

*Zur 3. Mehrkostenforderung:*

*In der Ausschreibung war noch nicht erkenntlich gewesen, dass die Neigung der Dachrinne eine Verblechung zwischen Dachrinnenoberkante und Dachrand erforderlich machte. Diese technische erforderliche Zusatzleistung wurde mit dieser Mehrkostenforderung abgegolten.“*

*Die Beschwerdeführervertreterin fragt, ob diese Mehrkostenleistungen auch beauftragt worden sind.*

*Dazu führt Herr Ing. E. aus, dass diese Forderungen vor der Leistungserbringung vom Magistrat beauftragt wurden.*

*Der Behördenvertreter legt die beiden Zusatzbeauftragungen unter den Beilagen 7 (Seiten 3216-3217 des Vollstreckungsaktes) und 8 (Seiten 3226-3227 des Vollstreckungsaktes)*

*Unter der Beilage 9 legt der Behördenvertreter die von Herrn Ing. E. freigegebene Schlussrechnung der Fa. H. GmbH & Co KG vor.*

*Unter Beilage 10 legt der Behördenvertreter den Übersichtsbericht zur Begehung vom 21.05.2021 und vom 15.07.2021 vor.*

*Unter Beilage 11 legt der Behördenvertreter den Detailbericht Fenster und Türen zur Begehung vom 21.05.2021 und vom 15.07.2021 vor.*

Herr Ing. E. bringt vor, dass auf Grundlage des Detailberichts Fenster und Türen die Ausschreibung gemacht wurde, dieser Detailbericht wurde daher an die Firma verschickt.

Weiters teilt Ing. E. mit, dass es sich bei der Position 55.0004 Z um die Leistungsvorgaben handelt, welche im Schreiben der Behörde vom 21.10.2024 auf der Seite 2,3 und 4 erste Zeile ausgeführt werden.

Der Behördenvertreter führt zu diesem Schriftsatz vom 21.10.2024 aus, dass in der Rubrik „Ad 1)“ die jeweilig festgestellten Mängel am Fenster, unter der Rubrik „Ad 2)“ die sich aus diesen Mängeln ergebenden Folgen für die Nutzbarkeit des Fensters bzw. für die Bausubstanz, und unter Rubrik „Ad 3)“ die in Rechnung gestellten und ausbezahlten Positionen in der Schlussrechnung, welche die konkreten Arbeiten zu diesem Fenster berechnen, angeführt werden.

Bei den Ausführungen der Rubrik „Ad 1)“ sei den Ausführungen im Begehungsbericht vom 21.05.2021 und vom 15.07.2021 Beilage 11 gefolgt worden.

Die wiedergegebenen Mängel folgten daher den Ausführungen von Herrn Ing. E..

Herr Ing. E. bringt vor, dass bei einer schweren Gängigkeit ein Flügelzustand ist, bei welchem ein Flügel nur gegen einen Widerstand und damit nur mit einem erhöhten Kraftaufwand öffnen oder verschließbar ist.

„Unter der Mangelfeststellung „Anstrich erneuern“ wurde ein Abplatten des bestehenden Anstrichs verstanden.

Die Außenflügel waren weiß gestrichen, der Fensterstock außen war grün gestrichen, die Innenflügel und die Innenstöcke und das Fensterbrett waren weiß gestrichen.

Unter Pfostenstock waren die vier Bretter zwischen den äußeren und inneren Fensterflügeln, welche das Fenster zur Mauer abgrenzten, zu verstehen. Auch hier war der Anstrich teilweise abgeplattet.

Unter Türflügelbeschläge befestigen war die Lockerheit der Beschläge zu verstehen. Unter Beschläge sind die Fensterbänder, das Türschloss und die anderen Metallteile am Fensterflügel und Fensterstock zu verstehen.

Unter Füllung erneuern war die Mangelhaftigkeit von in den Rahmenbrettern eingebauten dünnen Brettern zu verstehen.

Wenn ein Pfostenstockband auszulösen und neu einzuleimen war, war dieses Band locker.

Wenn an einem Fenster ein Gitter angebracht war, und kein Schaden am Gitter festgestellt wurde, war nur erforderlich, dieses Gitter auszubauen und nach der Sanierung wieder einzubauen.

Auch wenn an einem Fenstergitter kein Mangel notiert wurde, wurde jedenfalls auch das Gitter entrostet und neu angestrichen, da die Gitter alle schon Rostspuren aufwiesen.

Unter Verglasung ergänzen war der Umstand des Fehlens von Flächen in einem eines Glasfeldes eines Fensterflügels zu verstehen.

Wenn die Notwendigkeit der Erneuerung eines Flügelteils (etwa „oberer Außenflügel erneuern“) angeführt wurde, fehlte ein Flügelteil, wie etwa beim Fenster PIN 25 das untere Zapfenstück der Oberlichte.

Unter Flügel ersetzen auf PIN 38 war der Mangel der völligen Vermorschung des unteren Zapfenstückes der Eckverbindung zum Schlitzstück zu verstehen. Beim Flügel PIN 38 war

*der untere Teil so vermorscht, dass dieser Vermorschungsteil des Holzes nach wenigen Flügeltürbewegungen sich vom Holz gelöst hätte, womit die verspannende Querverbindung zwischen den beiden vertikalen Flügelaußenhölzern weggefallen wäre. Binnen weniger weiterer Flügelbewegungen wären weitere Flügelteile ausgebrochen, sodann das Glas heruntergefallen und letztlich die Flügeltüre herausgebrochen. Damit wäre Wasser und auch feuchte bzw. kalte Luft ungehindert ins Haus gedrunen.*

*Unter Wetterschenkel auslösen war der Zustand des teilweisen Wasserableitungsfunktionsverlusts am Fenster nach außen zu verstehen, sodass Wasser ins Innere eindringen konnte.“*

*Zeuge: X. Y.*

*„Meine Aufgabe bestand darin, mir Kenntnis vom konkreten Zustand insbesondere der Fenster- und Terrassetüren zu verschaffen.*

*Auf Vorhalt des „Fensters PIN 24“ bringe ich vor, dass es sich hier um eine zweischalige Kastenfenstertür handelt. Das Besondere ist, dass diese wie ein Kastenfenster durch 2 vergleichsweise dünne und wenig dämmende Doppeltürflügel ausgestattet ist.*

*Aufgrund mangelnder Fotos der Ausschreibung unter die Kalkulation für unser Anbot für die Firma H. GmbH & Co KG erstellt. Von der Nähe habe ich die Fenster nie gesehen.*

*Zeuge: Z. AA.*

*Meine Aufgabe bestand darin die Baustelle für die Firma H. GmbH & Co KG zu koordinieren.*

*Ich habe daher vor Ort den jeweilige Fenster- oder Fenstertürenzustand ermittelt, dann wurde der jeweilige Schadensgrad ermittelt, dann wurde ermittelt, welche Sanierungsmaßnahmen zu treffen sind. Dann wurde die Umsetzung gemacht.*

*Unter Beilagen 12 und 13) lege ich Fotos von den Fenstern anlässlich meiner ersten Bestandaufnahme vor.*

*Auf den Fotos der Beilage 12) habe ich ermittelt, welchem Fenster welcher PIN zuzuordnen ist. Hier wurde auch dokumentiert für meine Mitarbeiter, was beim jeweiligen PIN zu tun ist.*

*Hier sieht man auch gravierende Schäden:*

- 1) PIN 48: Vermorschtes Zapfenstück und Postenstück  
Hier war spätestens bei wenigen Fensteröffnungen der vermorschte Holzteil weggebrochen, sodass der Querzug zu den beiden Seitenschlitzstücken des Fensters weggefallen wäre, sodass der Fensterflügel herausgebrochen wäre.*
- 2) Auf PIN 47 und 46 fehlten die Innenflügel*
- 3) PIN 38: Vermorschtes Zapfenstück und Postenstück  
Hier war spätestens bei wenigen Fensteröffnungen der vermorschte Holzteil weggebrochen, sodass der Querzug zu den beiden Seitenschlitzstücken des Fensters weggefallen wäre, sodass die der Fensterflügel herausgebrochen wäre.*
- 4) Auf PIN 43 fehlt ein Innenflügel*
- 5) PIN 43 Vermorschtes Zapfenstück und Postenstück  
Hier war spätestens bei wenigen Fensteröffnungen der vermorschte Holzteil weggebrochen, sodass der Querzug zu den beiden Seitenschlitzstücken des*



*Fensters weggefallen wäre, sodass die der Fensterflügel herausgebrochen wäre.*

*6) Auf PIN 27 fehlten die beiden unteren Innenflügel*

*Befragt, welche Kosten netto für nachfolgende Arbeiten angefallen wäre, teile ich mit:*

*PIN 25, oberer Außenflügel neu machen: EUR 509,30*

*PIN 27: neue Verglasung: EUR 272,48  
zwei Innenflügel neu: EUR 1038*

*PIN 28: neue Verglasung: EUR 272,48*

*PIN 38: Pfostenstock erneuern: EUR 198,70*

*unterer Fensterflügel neu: EUR 639,30*

*PIN 39: Kastenfenstertüre beide Flügel außen neu: EUR 3000*

*Kastenfenstertüre beide Flügel außen verglasen: EUR 663,70*

*Kastenfenstertüre beide Flügel beschichten: EUR 3000*

*PIN 40: Stockschaten beseitigen: EUR 130*

*PIN 46: Fensterflügel neu: 649.30*

*PIN 47: Stockschaten beseitigen: EUR 130  
Fensterflügel neu: 649.30*

*PIN 48: Fensterflügel neu: 649.30*

*PIN 56 (+72) Verglasung neu: EUR 78,60"*

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

1) maßgebliche Rechtslage:

§ 129 Wr. Bauordnung in der zwischen dem 15.10.2014 und dem 21.12.2018 geltenden Fassung LGBl. Nr. 25/2014 samt Überschrift lautet:

*„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke*

*(1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer.*

*(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.*

*(3) Den Vertretern der Behörde ist zur Ermöglichung der Aufsicht über den Bauzustand und der Überwachung der genauen Einhaltung der den Eigentümern (Miteigentümern) und etwaigen Benützern des Bauwerkes gesetzlich obliegenden Verpflichtungen der Zutritt zu allen Teilen eines bestehenden Bauwerkes zu jeder Tageszeit, bei Gefahr im Verzuge auch zur Nachtzeit zu gestatten; hiebei ist auf die in anderen Gesetzen enthaltenen Vorschriften und Verbote Bedacht zu nehmen. Der Eigentümer (jeder Miteigentümer), der Hausbesorger und die Benutzer der Bauwerke sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.*

*(4) Die Behörde hat nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt 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. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist anzuordnen, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen ist. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist weiters auch dann anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich die Bauwerke oder Bauwerksteile in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benutzer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen steht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Bauwerkes oder der*

*Bauwerksteile die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. 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 Bauwerks oder Bauwerksteiles kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 oder entsprechend dem § 85 Abs. 5 verfügen.*

*(5) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes ist verpflichtet, deren Bauzustand zu überwachen. Lässt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines Sachverständigen einzuholen. Lassen sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist er über Auftrag der Behörde verpflichtet, über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.*

*(6) Bei Gefahr im Verzuge kann die Behörde auch ohne Anhörung der Partei die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) eines Bauwerkes anordnen und sofort vollstrecken lassen.*

*(7) Wenn im Falle eines Notstandes die Rettung von Menschen nur von einem benachbarten Gebäude oder Grundstück aus möglich ist, ist jeder Eigentümer (Miteigentümer) und Benützer verpflichtet, das Betreten des Gebäudes oder Grundstückes und die Vornahme der notwendigen Veränderungen zu dulden. Bei Gefahr im Verzuge können die Verfügungen gleichfalls ohne Anhörung der Partei angeordnet und vollstreckt werden. Der hiemit verbundene Schaden ist wieder gutzumachen. Hiefür gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 126. Wurden wegen Gefahr im Verzuge diese Maßnahmen von der Behörde selbst vorgenommen, ist die Gemeinde zur Wiedergutmachung des Schadens verpflichtet, unbeschadet ihres Anspruches auf Rückersatz durch den Verpflichteten.*

*(8) Bei Gefahr im Verzuge ist jeder Baugewerbetreibende verpflichtet, der Behörde zum Zwecke der Behebung von Baugebrechen gegen angemessene Vergütung, jedoch ohne dass im Streitfall die Ausführung verzögert werden darf, die verlangte Unterstützung in seinem Fache zu gewähren. Nach Fertigstellung der Arbeiten hat der Magistrat die Höhe der Vergütung über Verlangen binnen einem Monat festzustellen und den festgesetzten Betrag zu bezahlen oder zu erlegen.*

*(9) Freistehende Feuermauern und ebensolche Feuermauerteile sind, auch wenn sie nur vorübergehend ungedeckt bleiben, von außen zu verputzen. Die Behörde kann, wenn es die Rücksicht auf das örtliche Stadtbild erfordert, eine entsprechende Ausgestaltung sichtbarer Feuermauerteile verlangen. Werden aus welchem Anlass immer bisher verdeckte Feuermauerteile freigelegt, so kann der Eigentümer (jeder Miteigentümer) verhalten werden, mindestens einen glatten Verputz herzustellen.*

*(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den*

*Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes 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.*

*(11) Die Erfüllung von Aufträgen nach Abs. 4 und Abs. 10 ist der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.“*

§ 135 Wr. Bauordnung in der zwischen dem 16.7.2014 und dem 21.12.2018 geltenden Fassung LGBl. Nr. 25/2014 samt Überschrift lautet:

#### *„Baustrafen*

*(1) Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden, unbeschadet der Abs. 2 und 3, mit Geld bis zu 21 000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft.*

*(2) Wer*

- 1. ein in einer Schutzzone gelegenes Gebäude ohne die gemäß § 60 Abs. 1 lit. e erforderliche Baubewilligung verändert oder*
- 2. entgegen einem behördlichen Auftrag zur Baueinstellung (§ 127 Abs. 8a) eine Bauführung, sofern die se nicht nur anzeigepflichtige Baumaßnahmen oder Nebengebäude betrifft, fortsetzt,*

*ist mit Geld bis zu 42 000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu vier Wochen, zu bestrafen.*

*(3) Wer durch eine Übertretung dieses Gesetzes oder einer auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung bewirkt, dass*

- 1. eine Gefahr für Leben oder Gesundheit von Personen eintritt oder*
- 2. ein in einer Schutzzone gelegenes Gebäude ohne die gemäß § 60 Abs. 1 lit. d erforderliche Baubewilligung ganz oder teilweise abgebrochen wird,*

*ist mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen zu bestrafen. Handelt es sich bei dem Bestraften um einen Gewerbetreibenden, hat die Behörde das Straferkenntnis zusätzlich der Gewerbebehörde zu übermitteln, um eine Überprüfung der für die Ausübung des Gewerbes erforderlichen Zuverlässigkeit zu ermöglichen.*

*(4) Mit der Strafe kann gleichzeitig der Verfall von Baustoffen, Werkzeugen und Baueinrichtungen ausgesprochen werden.*

*(5) Wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, ist für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.*

*(6) Der gemäß § 124 Abs. 1a benannte baurechtliche Geschäftsführer ist der Behörde gegenüber für Verletzungen der dem Bauführer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten verantwortlich. Der Bauführer haftet für die über den baurechtlichen Geschäftsführer verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand.“*

§ 2 VerwaltungsvollstreckungsG in der seit dem 1.1.2014 geltenden Fassung BGBl. I Nr. 33/2013 lautet:

*„(1) Bei der Handhabung der in diesem Bundesgesetz geregelten Zwangsbefugnisse haben die Vollstreckungsbehörden an dem Grundsatz festzuhalten, daß jeweils das gelindeste noch zum Ziel führende Zwangsmittel anzuwenden ist.*

*(2) Geldleistungen dürfen nur insoweit zwangsweise eingebracht werden, als dadurch der notwendige Unterhalt des Verpflichteten und der Personen, für die er nach dem Gesetz zu sorgen hat, nicht gefährdet wird..“*

§ 4 VerwaltungsvollstreckungsG in der seit dem 1.2.1991 geltenden Fassung BGBl. Nr. 53/1991 samt Überschriften lautet:

*„Erzwingung anderer Leistungen und Unterlassungen  
a) Ersatzvornahme*

*(1) Wenn der zu einer Arbeits- oder Naturalleistung Verpflichtete dieser Pflicht gar nicht oder nicht vollständig oder nicht zur gehörigen Zeit nachgekommen ist, so kann die mangelnde Leistung nach vorheriger Androhung auf Gefahr und Kosten des Verpflichteten bewerkstelligt werden.*

*(2) Die Vollstreckungsbehörde kann in einem solchen Fall dem Verpflichteten die Vorauszahlung der Kosten gegen nachträgliche Verrechnung auftragen. Der Auftrag zur Vorauszahlung ist vollstreckbar.“*

§ 11 VerwaltungsvollstreckungsG in der seit dem 1.1.2014 geltenden Fassung BGBl. I Nr. 33/2013 samt Überschrift lautet:

*„Kosten*

*(1) Die Kosten der Vollstreckung fallen dem Verpflichteten zur Last und sind gemäß § 3 einzutreiben.*

*(2) Wurde die Vollstreckung gemäß § 1a Abs. 2 auf Antrag des Berechtigten (betreibender Gläubiger) eingeleitet, so sind die Kosten im Fall der Uneinbringlichkeit von diesem zu tragen. Hierüber ist von der Vollstreckungsbehörde nach dem AVG zu entscheiden.*

*(3) Wenn die Vollstreckungsbehörde im Fall einer Ersatzvornahme Leistungen erbringt, für die der Verpflichtete, würden sie durch einen von der Behörde beauftragten Dritten erbracht, Barauslagen zu ersetzen hätte, so zählt zu den Kosten auch ein angemessener Beitrag zum Personal- und Sachaufwand der Vollstreckungsbehörde. Dieser darf 10% der bei der Vollstreckung im übrigen anfallenden Barauslagen nicht übersteigen.*

*(4) Soweit der Verpflichtete die Kosten der Vollstreckung für Maßnahmen nach § 4 nicht vor der Durchführung der Ersatzvornahme entrichtet hat (§ 4 Abs. 2) und die Durchführung der Ersatzvornahme unaufschiebbar ist, zählen zu den Kosten der Vollstreckung auch angemessene Finanzierungskosten, die ab dem Zeitpunkt entstanden sind, in dem die Behörde in Vorlage getreten ist. Diese Kosten sind jedenfalls angemessen,*

*wenn sie jährlich den jeweils geltenden Basiszinssatz um nicht mehr als 2% übersteigen. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Erlassung der Vollstreckungsverfügung.“*

Durch den Bescheidspruch ist gemäß § 59 AVG über den Verfahrensgegenstand abschließend und umfassend abzusprechen und ist zudem die für den Abspruch maßgeblichen Gesetzesbestimmungen anzuführen. Grundsätzlich hat der Spruch daher die Erledigung aller die Hauptfrage betreffenden Parteianträge zu enthalten.

Ein Bescheidspruch eines konstitutiven Bescheides (insbesondere jeder Auflagenpunkt) muss gemäß § 59 Abs. 1 AVG jedenfalls in dem Maße konkretisiert sein, dass einerseits dem Bescheidadressaten die überprüfbare Möglichkeit gegeben wird, einem allfälligen Bescheidauftrag zu entsprechen, und dass andererseits zur Durchsetzung der durch diesen Bescheid geschaffenen, neuen Rechtslage ohne weiteres Ermittlungsverfahren und ohne neuerliche Erhebungen im Vollstreckungsverfahren wie auch ohne neuerliche Entscheidung eine Vollstreckungsverfügung im Rahmen einer allfälligen - ihrem Umfang nach deutlich abgegrenzten - Ersatzvornahme ergehen kann (vgl. VwGH 5.12.1951, 1009/50, VwSlg 2356 A; 26.2.1968, 1850/67; 13.12.1984, 84/06/0193; 14.5.1985, 85/05/0014; 30.9.1986, 83/05/0193; 16.6.1992, 89/05/0169; 21.12.2005, 2004/08/0161; 31.7.2006, 2006/05/0057; 18.12.2006, 2005/05/0284; 21.9.2007, 2006/05/0272; 23.6.2008, 2006/05/0015; 3.9.2008, 2008/04/0085).

Dass Art und Umfang einer Leistung von einem Fachkundigen (Sachverständigen) festgestellt werden können, reicht für die Vollstreckungstauglichkeit eines Titelbescheides (VwGH 5.3.1985, VwSlg. Nr. 11.691/A 1985; 14.4.1987, 86/05/0136; 30.3.1992, 91/10/0102; 18.3.2004, 2003/05/0022; 27.4.2006, 2005/07/0137; 18.12.2006, 2006/05/0056; 28.9.2010, 2009/05/0265; 15.06.2011, 2011/05/0075; 6.9.2011, 2011/05/0105; 15.5.2012, 2012/05/0070). Doch genügt es nicht, die Konkretisierung einem künftigen Einvernehmen mit einem Fachkundigen (etwa einem Rauchfangkehrer) zu überlassen (vgl. VwGH 22.10.2008, 2008/06/0088).

Für die Behörde und den Verpflichteten muss unverwechselbar feststehen, was geschuldet wird, einer ausdrücklichen Anführung von mit einer fachgerechten Durchführung notwendiger verbundener Arbeiten bedarf es nicht (vgl. VwGH

18.12.2006, 2006/05/0056; 25.3.2010, 2009/05/0098; 28.9.2010, 2009/05/0265).

Die Unbestimmtheit des Titelbescheides oder der Vollstreckungsverfügung (vgl. dazu VwGH 11.12.1984, 84/04/0054) stellt einen Fall der Unzulässigkeit der Vollstreckung nach dem Vollstreckungsverfahrensgesetz dar, die im Rechtsmittel gegen den Titelbescheid oder gegen die diesen Titelbescheid durchsetzende Vollstreckungsverfügung geltend gemacht werden muss (VwGH 21.6.1990, 90/12/0131; 25.3.1997, 96/05/0112; 27.4.2006, 2005/07/0137).

Ist ein Bescheidspruch mit unbestimmtem Inhalt in Rechtskraft erwachsen, bewirkt seine Unbestimmtheit u.U., dass er in diesem Umfang nicht vollzugstauglich ist. Eine Vollzugsuntauglichkeit liegt daher vor, wenn die zu vollstreckende Entscheidung keine dem Konkretisierungsgebot entsprechende Vollstreckungsverfügung ermöglicht (siehe hierzu VwGH 3.7.2003, 2000/07/0266).

Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Vollstreckung gemäß § 1 Abs. 1 VVG ist, dass überhaupt ein entsprechender Titelbescheid vorliegt,

- 1) dass dieser gegenüber dem Verpflichteten wirksam geworden ist und
- 2) dass der Verpflichtete seiner Verpflichtung innerhalb der festgesetzten Frist und bis zur Einleitung des Vollstreckungsverfahrens nicht nachgekommen ist (VwGH 21.11.2012, 2008/07/0235; 16.11.2010, 2009/05/0001).

Gegen eine Vollstreckungsverfügung kann Beschwerde erhoben werden, wenn die Vollstreckung unzulässig ist (vgl. vgl. § 10 Abs. 2 VVG; VwGH 28.9.2010, 2009/05/0265; 21.3.2013, 2011/06/0151).

Unzulässig wird eine Vollstreckung auch dann, wenn sich nach der Entstehung des Exekutionstitels die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse in einem wesentlichen Punkt geändert haben und damit die objektiven Grenzen der Bescheidwirkungen andere geworden sind, wenn der Bescheid (auf Grund einer wesentlichen Änderung der Sach- und Rechtslage) nicht mehr in der selben Form ergehen dürfte (vgl. VwGH. 30.4.2013, 2013/05/0007).

Der Beschwerdegrund der Unzulässigkeit der Vollstreckung (§ 10 VVG) ist insbesondere dann gegeben, wenn der Verpflichtete behauptet,

- 1) dass kein entsprechender Titelbescheid vorliege,
- 2) dass ein solcher ihm gegenüber nicht wirksam sei oder dass der Verpflichtung innerhalb der festgesetzten Frist oder
- 3) dass bis zur Einleitung des Vollstreckungsverfahrens bereits entsprochen worden sei

(vgl. VwGH 28.9.2010, 2009/05/0265; Walter/Thienel, *Verwaltungsverfahrensgesetze II*<sup>2</sup>, S. 1396 unter E 66 zu § 10 VVG zitierte Rechtsprechung).

Eine Vollstreckung im Wege der Ersatzvornahme ist auch dann unzulässig, wenn das öffentliche Interesse an der Erfüllung des Auftrags weggefallen ist (vgl. VwGH 12.10.2007, 2006/05/0293; Moritz R. *Bauordnung für Wien*<sup>6</sup> [2019] 300), oder wenn das Baugebrechen, etwa wegen Beendigung der Wasserzufuhr über das betreffende zu sanierende Rohr (vgl. VwSlgNF 11.396 A; Moritz R. *Bauordnung für Wien*<sup>6</sup> [2019] 400), oder infolge der Mauerrocknung im Laufe der Zeit (vgl. VwGH 12.11.1985, 83/05/0019) weggefallen ist

Eine Vollstreckungsverfügung hat einerseits festzulegen, was zu vollstrecken ist, und andererseits – weil auch bei Geldexekutionen durch Verwaltungsbehörden nicht automatisch auf das gesamte Vermögen des Schuldners, sondern lediglich auf einzelne, ausgewählte Gegenstände oder Bestandteile des Schuldnervermögens zwangsweise zugegriffen wird –, auf welche Bestandteile des Vermögens (Exekutionsobjekt) Exekution geführt wird und in welcher Form (Exekutionsmittel) dies geschehen soll. Für Geldexekutionen verweist das § 3 Abs. 1 VVG hinsichtlich der Vollstreckungsobjekte und -mittel auf die Vorschriften der AbgEO. Diese sieht eine Vollstreckung auf bewegliche körperliche Sachen (§§ 27 ff [sog. Fahrnisexekution]), auf grundbücherlich nicht sichergestellte Geldforderungen (§§ 53 ff [sog. Forderungsexekution]) und auf Ansprüche auf Herausgabe und Leistung bewegliche körperliche Sachen (§§ 75 ff [sog. Anspruchsexekution]) vor. Die Vollstreckungsbehörde hat insofern auf Grund eines vollstreckbaren Bescheids (Vollstreckungstitel) einen weiteren Bescheid zu erlassen, „der festlegt, was in welcher Weise (,Vollstreckungsmittel‘) zu vollstrecken ist (,Vollstreckungsverfügung‘)“ (vgl. VwGH 29.4.2003,



2001/02/0181; Zußner in Holoubek/Lang, Verwaltungs- und Abgabenvollstreckung, 113ff). Auf Basis der Vollstreckungsverfügung sind die vorgesehenen Vollstreckungsmittel einzusetzen und damit die faktische Durchführung (Exekution) zu vollziehen (vgl. Hörtenhuber/Kuderer in Holoubek/Lang, Verwaltungs- und Abgabenvollstreckung, 80).

Verweist die Vollstreckungsverfügung auf den Titelbescheid, so ist sie eindeutig. Einer weiteren Konkretisierung bedarf es nicht, wenn der Titelbescheid so bestimmt ist, dass sein Spruch Titel einer Vollstreckung sein kann (VwGH 22.11.2018, Ra 2018/07/0459).

Bei der Anordnung der Ersatzvornahme handelt es sich um eine Vollstreckungsverfügung i.S.d. § 10 Abs. 2 VVG (vgl. VwGH 22.11.2018, Ra 2018/07/0459).

Die Vollstreckung eines Titelbescheides ist dann unzulässig, wenn die aufgetragene Verpflichtung bereits erfüllt wurde (vgl. VwGH E 18. März 1994, 91/07/0162; 14.12.2000, 99/07/0185; 27.4.2006, 2005/07/0137).

Der Verpflichtete trägt in den Anwendungsfällen des § 4 Abs. 1 VVG insoweit das Risiko erhöhter Aufwendungen, als er es als Folge seiner Säumnis hinnehmen muss, wenn die Kosten der Vollstreckung im Weg der Ersatzvornahme für nach dem Titelbescheid erforderliche und auch tatsächlich verrichtete Arbeiten insgesamt sich auf einen höheren Betrag belaufen, als dies der Fall gewesen wäre, wenn sich die Notwendigkeit eines behördlichen Einschreitens nicht ergeben hätte (vgl. VwGH 18.11.2010, 2010/07/0119, mwN).

Eine Verpflichtung der Partei zum Ersatz der Kosten einer Ersatzvornahme kann etwa dann nicht angenommen werden,

- 1) wenn es in Ansehung der verrechneten Arbeiten an einer zureichenden Deckung im Titelbescheid fehlt,
- 2) wenn die dem Verpflichteten in Rechnung gestellte Leistung von dem durch die Behörde herangezogenen Gewerbetreibenden nicht erbracht worden ist, oder

- 3) wenn der Verpflichtete den Nachweis erbringt, dass die ihm angerechneten Kosten der Ersatzvornahme unangemessen hoch sind, oder
- 4) wenn der Verpflichtete den Nachweis erbringt, dass die ihm angerechneten Kosten der Ersatzvornahme unangemessen hoch sind.

(vgl. VwGH 3.7.2007, 2006/05/0085).

Es dürfen nur die der Behörde erwachsenen Kosten einer Ersatzvornahme gemäß § 11 VVG vorgeschrieben werden, wenn die vorgenommenen Arbeiten fachgerecht erfolgten und dem baupolizeilichen Auftrag entsprechend durchgeführt worden sind (vgl. VwGH 8.9.1981, VwSlg 10.519 A). Eine Verpflichtung der Behörde, eine Ersatzvornahme für die beschwerdeführende Partei so kostengünstig als möglich zu gestalten, ist im Gesetz nicht vorgesehen (vgl. VwGH 29.4.2005, 2003/05/0238; 16.10.0024, 2010/04/0024).

Der Verpflichtete kann im Verfahren nach § 11 VVG Einwendungen nur unter dem Gesichtspunkt erheben, dass die vorgeschriebenen Kosten unverhältnismäßig hoch sind, wofür er allerdings den Beweis erbringen muss, oder dass die durchgeführten Arbeiten über die Leistung, die von ihm zu erbringen gewesen wäre, unbegründeter Weise hinaus gegangen seien. Nicht hingegen kann er Einwendungen unter dem Gesichtspunkt erheben, auf welchem Weg die Bewerkstellung der mangelnden Leistung veranlasst wurde, weil der Vollstreckungsbehörde diesbezüglich freie Beschlussfassung zusteht (vgl. VwGH 3.7.2007, 2006/05/0085; 26.3.2009, 2008/07/0124). Ebenso kann in der Beschwerde gegen einen Kostersatzbescheid nicht die Berechtigung der Ersatzvornahme, daher die Vollstreckbarkeit des Ersatzvornahmebescheids bestritten werden (vgl. VwGH 23.11.2009, 2007/05/0198).

Die Behörde hat bei der Auswahl der Gewerbetreibenden zur Durchführung einer Ersatzvornahme freie Hand, dem Verpflichtetem steht kein Mitspracherecht zu (vgl. VwGH 19.3.2002, 2000/10/0015; 16.10.2013, 2010/04/0024).

Den Erläuterungen zu § 11 Abs. 3 VVG (RV 1091 BlgNR 17. GP) lässt sich entnehmen, dass die Kosten des Personal- und Sachaufwandes "in pauschalierter Form" verlangt werden können. Eine exakte stundenmäßige Aufschlüsselung der

erbrachten Leistungen ist somit nicht erforderlich (vgl. VwGH 16.10.2013, 2010/04/0024).

Durch die Regelung des § 11 Abs. 3 VVG sollen jene Kosten abgegolten werden, die die Behörde dadurch auf sich genommen hat, dass sie eigenes Personal und eigene Sachmittel eingesetzt und insoweit keinen Dritten beauftragt (und damit Barauslagen generiert) hat (vgl. die Erläuterungen zur RV 1091 BlgNR 17. GP).

Dass der Rechtsträger der belangten Behörde die Bezüge der Bediensteten jedenfalls zu zahlen hat, steht der Vorschreibung eines Beitrags nach § 11 Abs. 3 VVG nicht entgegen (vgl. VwGH 16.10.2013, 2010/04/0024).

Leistungsverpflichtet im Vollstreckungsverfahren ist nur, gegen dem das Vollstreckungsverfahren eingeleitet worden ist, und daher nicht automatisch auch andere Miteigentümer der Liegenschaft. Ein Bescheid, mit dem die Vollstreckungskosten vorgeschrieben werden ist nicht dinglicher Natur, daher bleibt der ursprüngliche Adressat auch im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft leistungs verpflichtet (VwGH 28.9.2010, 2009/05/0265).

Bemerkt wird, dass im Zuge des Bauauftragsverfahrens auch die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der angeordneten Aufträge zu prüfen ist (vgl. zu Gebäuden in einer Schutzzone etwa VfSlg. 7759/1976; VwGH 24.5.1976, 797/74, VwSlgNF 9063 A; VwGH 24.2.2015, 2013/05/0020, Pkt. 4.3; Moritz R. Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] 394f). Daher ist im Falle der Rechtskraft eines Bauauftrags i.S.d. § 129 Abs. 4 Wr. BauO im diesen Bauauftrag vollstreckenden Vollstreckungsverfahren wie auch im Vollstreckungskostenvorschreibungsverfahren von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der angeordneten Aufträge auszugehen.

2) Ermittlung des für die Qualifikation eines Gebäudezustands als Baugebrechen erforderliche Ausmaß der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes i.S.d. § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung:

Durch die gegenständliche Ersatzvornahme, deren Kosten nunmehr vorgeschrieben werden, wurde der Bescheid des Magistrats der Stadt Wien - Baupolizei (MA 37) vom 16.11.2015, ZI 37/...-2015-1, vollstreckt.

Mit diesem Bescheid wurden Herrn F. B. sechs Aufträge erteilt, nämlich:

- „1) Sämtliche Fassaden sind bauordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
- 2) Die Terrasse an der Front G.-gasse ist niederschlagsdicht instandsetzen zu lassen.
- 3) Am gesamten Gebäude sind sämtliche Verblechungen bauordnungsgemäß instandsetzen zu lassen.
- 4) Alle vier Rauchfangköpfe sind bauordnungsgemäß sanieren und verputzen zu lassen.
- 5) Das Dach ist niederschlagsdicht instand zu setzen.
- 6) Sämtliche schadhaften oder fehlenden Fenster sind instandsetzen zu lassen bzw. zu erneuern sowie die vorhandenen Fensterflügel sind wieder einzuhängen.“

Gegenständlich ist strittig, wie die jeweiligen sechs Auslagenpunkte auszulegen sind, und ob mehr Leistungen seitens der belangten Behörde im Vollstreckungswege erbracht worden sind, als durch diesen Bescheid vorgeschrieben worden sind.

Dazu ist auszuführen, dass nach der obangeführten verwaltungsgerichtlichen Judikatur bei einem Leistungsbescheid, wie dies etwa ein Bauauftrag i.S.d. § 129 Abs. 4 Wr. BauO ist, die zu tätigenen Leistungen nicht exakt vorzuschreiben sind, sondern dass es genügt, dass diese für den jeweiligen zur Umsetzung beauftragten Fachmann klar umschrieben sind.

Da ein zur Umsetzung beauftragter Fachmann auch über die Kenntnis der für die Umsetzung maßgeblichen Gesetze verfügen muss, hat dieser einen Leistungsauftrag in einem Leistungsbescheid auch entsprechend der die

Umsetzung dieses Leistungsauftrags regelnden Gesetzesbestimmungen auszulegen.

Diese Vorgabe an den zur Umsetzung beauftragten Fachmann gründet auf dem Grundsatz, dass jeder Bescheid gesetzeskonform auszulegen ist. Wenn daher durch einen Bauauftrag vorgeschrieben wird, dass bestimmte durch ein Gesetz vorgeschriebene Leistungen zu erbringen sind, sind diese jeweiligen Vorschriften im Lichte dieser gesetzlichen Verpflichtung zu lesen und auszulegen.

Zudem ist aber auch zu berücksichtigen, dass nur die der Behörde erwachsenen Kosten einer Ersatzvornahme gemäß § 11 VVG vorgeschrieben werden dürfen, wenn die vorgenommenen Arbeiten fachgerecht erfolgten und dem baupolizeilichen Auftrag entsprechend durchgeführt worden sind (vgl. VwGH 8.9.1981, VwSlg 10.519 A).

Aus dieser Rechtslage ist als Zwischenergebnis festzustellen, dass der gegenständliche auf § 129 Abs. 2 und 4 Wr. Bauordnung gestützte Bescheid des Magistrats der Stadt Wien - Baupolizei (MA 37) vom 16.11.2015, ZI 37/...-2015-1, dahingehend auszulegen ist, dass durch diesen nur die Leistungen vorgeschrieben werden, welche durch einen Bauauftrag gemäß § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung vorschreibbar sind.

Folglich sind diese sechs Vorschriften teleologisch reduzierend dahingehend auszulegen, dass diese nur den Leistungsumfang umfassen, welcher durch einen Bauauftrag gemäß § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 vorschreibbar gewesen ist.

Durch § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung i.d. zum Zeitpunkt der Erlassung des Bauauftrags vom 16.11.2015 geltenden Fassung LGBl. Nr 25/2014 wurden dem Magistrat mehrere Befugnisse zur Anordnung von bestimmten Bauführungen eingeräumt, nämlich die Befugnis der:

- 1) Anordnung der aus öffentlichen Rücksichten notwendigen Beseitigung von Baugebrechen (samt der Anordnung der damit verbundenen Sicherungsmaßnahmen),

- 2) Anordnung der Räumung oder des Abbruchs von Bauwerken oder Bauwerksteilen, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen ist.
- 3) Anordnung der Räumung oder des Abbruchs von Bauwerken oder Bauwerksteilen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich die Bauwerke oder Bauwerksteile in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass
  - die Sicherheit der Bewohner und Benutzer des Gebäudes bedroht ist, und
  - die gebotene Sicherheit auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann.
- 4) Beauftragung zur Behebung von Schäden, die das äußere Erscheinungsbild eines in einer Schutzzone liegenden Bauwerks oder Bauwerksteils beeinträchtigen.

Es ist daher als nächster Schritt zu ermitteln, welches dieser vier Anordnungsbefugnisse bzw. welche dieser vier Anordnungsbefugnisse die belangte Behörde durch den gegenständlichen Bauauftrag vom 16.11.2015 wahrgenommen hat.

Da durch den gegenständlichen Bauauftrag weder eine Räumung noch ein Abbruch des Gebäudes oder eines Teiles des Gebäudes angeordnet worden war, kann dieser Auftrag daher nur auf nachfolgende beide Anordnungsbefugnisse gestützt werden:

- 1) Befugnis der Anordnung der aus öffentlichen Rücksichten notwendigen Beseitigung von Baugebrechen (samt der Anordnung der damit verbundenen Sicherungsmaßnahmen), und/oder
- 2) Befugnis der Beauftragung zur Behebung von Schäden, die das äußere Erscheinungsbild eines in einer Schutzzone liegenden Bauwerks oder Bauwerksteils beeinträchtigen.

Dazu ist auszuführen, dass es sich nach dem klaren Wortlaut des § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 bei der Befugnis der Beauftragung zur Behebung von Schäden, die das äußere Erscheinungsbild eines in einer Schutzzone liegenden Bauwerks oder Bauwerksteils beeinträchtigen, um eine über die Befugnis der Anordnung der aus öffentlichen Rücksichten notwendigen Beseitigung von Baugebrechen hinausgehende Befugnis handelt (arg.: „darüber hinaus“).

Daraus wiederum ist zu folgern, dass nicht jeder „Schaden“, und damit jede Nichterfüllung einer Erhaltungsverpflichtung gemäß § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung bereits ein Baugebrechen sein kann.

Wie nachfolgend dargelegt, gebietet der Umstand des Gebots der Behebung eines Schadens i.S.d. § 129 Abs. 5 Wr. Bauordnung letzte Alternative (daher einer gröblichen Verunstaltung des Stadtbildes), dass ein Baugebrechen eine deutliche negative Abweichung eines Gebäudezustands vom üblichen, vom Baukonsens und den sonstigen Gesetzesnormen geforderten Bauzustands darstellen muss, welche gravierender als eine gröbliche Verunstaltung des Stadtbildes darstellen muss.

Würde nämlich bereits ein Bauzustand, der (bloß) eine gröbliche Verunstaltung des Stadtbildes darstellt, als Baugebrechen i.S.d. § 129 Wr. Bauordnung einzustufen sein, hätte der Gesetzgeber im § 129 Abs. 4 vierte Alternative Wr. Bauordnung wohl ebenso wie im § 129 Abs. 4 vierte Alternative Wr. Bauordnung die Behebung eines „Baugebrechens“, nämlich eines Baugebrechens, welches eine gröbliche Verunstaltung des Stadtbildes darstellt, angeordnet.

Genau diese Anordnung wurde vom Gesetzgeber aber unterlassen, und die Vorgabe der „bloßen“ Behebung eines näher konkretisierten Schadens dadurch kargestellt, dass durch die Anordnung des § 129 Abs. 4 vierte Alternative Wr. Bauordnung die Behebung eines Schadens, welcher (noch) nicht die Schwere eines Baugebrechens erreicht hat, angeordnet wird.

Die Befugnis der Beauftragung zur Behebung von Schäden, die das äußere Erscheinungsbild eines in einer Schutzzone liegenden Bauwerks oder Bauwerksteils beeinträchtigen, besteht daher ausschließlich im Hinblick auf „Schäden“, welche nicht bereits als ein Baugebrechen einzustufen sind.

Durch einen Bauauftrag gemäß § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 muss schon aufgrund des Konkretisierungsgebots des § 59 AVG i.V.m. § 1 VVG klar hervorgehen, ob ein bestimmter Auftrag als ein Auftrag zur Beseitigung eines Baugebrechens i.S.d. § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 letzter Fall, oder aber als ein Auftrag zur Beseitigung eines Schadens i.S.d. § 129

Abs. 4 Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 letzter Fall (daher einer gröblichen Verunstaltung des Stadtbildes) einzustufen ist.

Dies war nach der Rechtslage der Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 insbesondere schon deshalb unbedingt erforderlich, da nach der damaligen Rechtslage an das Ausmaß der gebotenen Schadensbeseitigung ein unterschiedliches Sanierungsniveau geknüpft war. So war bei einem Auftrag zur Beseitigung eines Baugebrechens i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 ein Sanierungsniveau nach dem jeweiligen aktuellen Stand der Technik herzustellen, während bei einem Auftrag zur Beseitigung eines Baugebrechens i.S.d. § 129 Abs. 4 vierter Fall Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 ein Sanierungsniveau nach den Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 leg. cit. zu erfolgen hatte.

Ohne Klarstellung, ob ein Auftrag als ein Auftrag zur Beseitigung eines Schadens nach § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 oder aber als ein Auftrag zur Beseitigung eines Schadens nach § 129 Abs. 4 vierter Fall Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 erging, war es daher auch für einen Fachmann nicht möglich, das gebotene Sanierungsniveau festzustellen, sodass diesfalls gemäß § 1 VVG von der Unvollziehbarkeit des jeweiligen Bauauftrags auszugehen war.

Da im gegenständlichen Verfahren insbesondere zu ermitteln war, welches Sanierungsniveau durch die gegenständlichen sechs Aufträge des Bauauftrags vom 16.11.2015 vorgeschrieben war, ist es daher geboten zu ermitteln, ob bzw. bejahendenfalls welcher bzw. welche der sechs Aufträge als Aufträge gemäß § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 und , ob bzw. bejahendenfalls welcher bzw. welche der sechs Aufträge als Aufträge gemäß § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 einzustufen ist bzw. sind:

Durch den gegenständlichen Bauauftrag vom 16.11.2015 wurde die Behebung von Mängel vorgeschrieben, welche alle denkmöglich als Baugebrechen i.S.d. Befugnis der Anordnung der aus öffentlichen Rücksichten notwendigen Beseitigung von Baugebrechen einstuftbar sind.



Keine der gegenständlichen sechs Anordnungen bringt auch nur indizienhaft zum Ausdruck, dass durch diese Anordnung keine aus öffentlichen Rücksichten als notwendig einzustufende Beseitigung eines Baugebrechens aufgetragen werden sollte, sondern vielmehr durch den Auftrag eine gar nicht als Baugebrechen einzustufende gröbliche Störung des architektonischen Stadtbildes beseitigt werden sollte.

Bereits der Wortlaut des Spruchs führt daher zum Auslegungsergebnis, dass es sich bei allen sechs Aufträgen um Aufträge zur Behebung eines Baugebrechens i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 handelt.

Abgesehen davon, dass damit der Spruch ohnedies bereits ausreichend klar formuliert ist, sodass es keiner Bedachtnahme auf die Bescheidbegründung zur Auslegung des Spruchs mehr bedarf, wird diese Auslegung auch durch die Begründung dieser sechs Auflagenpunkte in der Bescheidbegründung bestätigt.

So wird der erste Auftrag der Fassadeninstandsetzung mit der Schadhaftheit der Fassade, und daher nicht mit der durch diese Fassade bewirkten gröblichen Störung des architektonischen Stadtbildes begründet.

Der zweite Auftrag der Terrasseninstandsetzung wird sowohl im Spruch als auch in der Begründung mit der mangelnden Niederschlagsdichtheit, und daher ebenfalls nicht mit der durch diese Terrasse bewirkten gröblichen Störung des architektonischen Stadtbildes begründet.

Der dritte Auftrag der Verblechungsinstandsetzung wird mit deren Verrostung und damit mit der damit verbundenen Schädigung der Bausubstanz, und daher ebenfalls nicht mit der durch diese Verblechungen bewirkten gröblichen Störung des architektonischen Stadtbildes begründet.

Der vierte Auftrag der Rauchfangköpfesanieerung wird mit dem teilweise abgefallenen bzw. fehlenden Verputz, und damit mit der damit verbundenen Schädigung der Bausubstanz, und daher ebenfalls nicht mit der durch diese

Rauchfangköpfe bewirkten gröblichen Störung des architektonischen Stadtbildes begründet.

Der fünfte Auftrag der Dachinstandsetzung wird sowohl im Spruch als auch in der Begründung mit der mangelnden Niederschlagsdichtheit, und daher ebenfalls nicht mit der durch dieses Dach bewirkten gröblichen Störung des architektonischen Stadtbildes begründet.

Der sechste Auftrag der Fensterinstandsetzung wird mit eingeschlagenen Fensterscheiben und dem Fehlen von Fensterflügeln und damit mit der damit verbundenen Schädigung der Bausubstanz, und daher ebenfalls nicht mit der durch diese Fenster bewirkten gröblichen Störung des architektonischen Stadtbildes begründet.

Zudem wird dieser Befund auch durch die von der Behörde vorgenommenen Gefährdungsanalyse bekräftigt, zumal die im Rahmen der Gefährdungsbewertung vorgenommene Beurteilung der Relevanz der Schäden ausschließlich mit den durch die festgestellten Mängel bewirkten Schädigungen für die Bausubstanz begründet bzw. konkretisiert wurde, nämlich:

- 1) der gebotenen Dachhautinstandsetzungen bzw. –erneuerungen insbesondere zur Verhinderung der Durchnässung der Abschlussdecke des Gebäudes, und
- 2) der gebotenen Rauchfanginstandsetzungen bzw. erneuerungen zur Erreichung der Aufrechterhaltung der Beheizbarkeit des Gebäudes und
- 3) der gebotenen Fensterinstandsetzungen zur Erreichung der Aufrechterhaltung der Beheizbarkeit des Gebäudes.

Damit ist festzustellen, dass der Magistrat der Stadt Wien den gegenständlichen Bauauftrag vom 16.11.2015 ausschließlich auf seine Befugnis der Anordnung der aus öffentlichen Rücksichten notwendigen Beseitigung von Baugebrechen (samt der Anordnung der damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen) gestützt hat.

Damit ist als weiteres Zwischenergebnis festzustellen, dass durch die gegenständlichen sechs Vorschreibungen des oa. Bauauftrags ausschließlich die aus

öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Satz Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 angeordnet wurde.

Daraus folgt, dass die gegenständlichen sechs Vorschriften des oa. Bauauftrags teleologisch reduzierend dahingehend auszulegen sind, als nur die Behebung von Mängeln vorgeschrieben wurde,

- 1) welche als ein Baugebrechen i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Satz Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 einzustufen sind, und
- 2) deren Behebung aus öffentlichen Rücksichten notwendig ist.

Wie nämlich der klare Wortlaut des § 129 Abs. 4 erster Satz Wr. Bauordnung normiert, befugte die Behörde nicht das Vorliegen jedes Baugebrechens i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Satz Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 zur Erlassung eines Bauauftrags aufgrund des i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Satz Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014.

Vielmehr war (und ist) die Behörde nur befugt, im Hinblick auf ein besonders qualifiziertes Baugebrechen i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Satz Wr. Bauordnung, nämlich ein Baugebrechen, dessen Behebung zusätzlich aus öffentlichen Rücksichten notwendig ist, einen Bauauftrag zur Beseitigung dieses Gebrechens zu erlassen.

Um den Umfang wie auch die Grenze der der Behörde durch § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung eingeräumten Befugnis der Anordnung der aus öffentlichen Rücksichten notwendigen Beseitigung von Baugebrechen zu ermitteln, ist daher zweierlei geboten:

- 1) erstens die Ermittlung des Begriffs eines Baugebrechen i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Satz Wr. Bauordnung, und
- 2) zweitens die Ermittlung des Ausmaßes eines Gebäudeschadens, ab dessen Erreichung von der Notwendigkeit zur Beseitigung dieses Gebäudeschadens aus öffentlichen Interessen (i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Satz Wr. Bauordnung) auszugehen ist.

Im Hinblick auf diese beiden Begriffsermittlungen erscheint unter Heranziehung insbesondere einer systematischen und teleologischen Interpretation des § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung nachfolgende Klarstellung geboten:

Der Umfang der einem Liegenschaftseigentümer durch § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung auferlegten Verpflichtungen ist weitergehend als der Umfang der durch einen Bauauftrag i.S.d. § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung auferlegbaren Verpflichtungen. Zudem kann ein Liegenschaftseigentümer durch einen Bauauftrag i.S.d. § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung nicht zu etwas verpflichtet werden, wozu er nicht bereits ohnedies durch § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung verpflichtet ist:

Durch § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 wurde (und wird weiterhin) der Bauwerkseigentümer verpflichtet, auf der Liegenschaft befindliche Bauwerke „in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechenden Zustand zu erhalten“. Darüber hinaus hatte der Bauwerkseigentümer eines Bauwerks in einer Schutzzone dieses Gebäude in einem stilgerechten, und den Bestimmungen des Bebauungsplans entsprechenden Zustand zu erhalten.

Der Begriff eines „gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechenden Zustands“ fordert nicht nur, dass das Gebäude den Vorgaben der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entspricht, sondern fordert darüber hinaus einen über diese Vorgabe hinausgehenden „guten Zustand“.

Worin sich daher nach dieser Gesetzesvorgabe § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung ein Gebäudezustand von den bloßen Vorgaben der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung darüberhinausgehend abheben muss, kann für die gegenständliche Fragestellung unbeantwortet bleiben.

Jedenfalls ist aber schon damit zum Ausdruck gebracht, dass die bloße Erfüllung der Vorgaben der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung bereits eine Gesetzesverletzung der Vorgabe des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung bewirkt.

Es kann dahin gestellt bleiben, ob diese Vorgabe erstens dem Bestimmtheitsgebot des Art. 18 B-VG entspricht und insbesondere mit den Grundrechten, wie dem Eigentumsgrundrecht, vereinbar ist.

Nach dem deutschen Sprachverständnis indiziert nämlich das Nichtvorliegen von etwas „Gutem“ zwingend das Vorliegen von etwas „Schlechtem“.

Vielmehr wird das Eigenschaftswort „gut“ in der positiven Abhebung von einem Durchschnittszustand (etwa bei Schulnoten der Bewertung „befriedigend“) und das Eigenschaftswort „schlecht“ in der negativen Abhebung von einem Durchschnittszustand (etwa bei Schulnoten der Bewertung „befriedigend“) verwendet.

Eine Leistung, welche nicht „gut“ ist, ist daher noch lange kein Missstand, sondern allenfalls „gewöhnlich“, und ein Gebäudezustand, welcher nicht „gut“ ist, daher ebenfalls noch lange kein Missstand, sondern allenfalls „gewöhnlich“.

Ein Bauwerk, welches sich aber „bloß“ in einem gewöhnlichen Zustand befindet, stellt regelmäßig noch kein Baugebrechen dar. Vielmehr liegt ein Baugebrechen regelmäßig erst dann vor, wenn sich ein Gebäude qualifiziert negativ vom allgemein üblichen bzw. von der Behörde allgemein tolerierten Zustand von Bauwerken abhebt.

Während daher durch die Bestimmung des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung ein über den Vorgaben des Baukonsenses und der expliziten gesetzlichen Bestimmungen liegender Gebäudezustand gefordert wird<sup>1</sup>, stellt schon nach dem klaren Wortsinn des Wortes „Baugebrechen“ ein „Baugebrechen“ i.S.d. § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung einen den gesetzlichen Vorgaben des Baukonsenses bzw. den expliziten gesetzlichen Bestimmungen qualifiziert nicht entsprechenden Zustand (daher regelmäßig eine qualifiziert negative Abhebung vom allgemein üblichen Bauwerkszustand) dar.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ob diese Vorgabe verfassungsrechtlich vertretbar ist, ist nicht Gegenstand dieses Erkenntnisses, zumal diese Vorgabe im gegenständlichen Verfahren ohne Relevanz ist.

<sup>2</sup> Dass die Nichteinhaltung eines „guten“ konsensgemäßen und gesetzeskonformen Bauzustandes noch kein Baugebrechen darstellt, ergibt sich insbesondere daraus, dass § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung wie auch § 129 Abs. 4 vierter Fall Wr. Bauordnung in der Fassung der Bauordnungsnovelle LGBl. Nr. 37/2023 die Behörde nicht zur

Dass nicht jede Nichtentsprechung der Erhaltungspflichtvorgabe des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung ein Baugebrechen i.S.d. § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung darstellt, sondern nur eine vergleichsweise schwerwiegende Nichtentsprechung der Erhaltungspflichtvorgabe des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung ein Baugebrechen i.S.d. § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung darstellt, ergibt sich auch aus der Judikatur zum § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung, wonach im Hinblick auf das Schonungsprinzip des § 2 Abs. 1 VVG ein dauerhafte, auf aufwändige Maßnahme, wie etwa eine Mauertrockenlegung, mit zeitlich unbegrenzter Wirkung nicht durch einen Bauauftrag auftragbar ist, zumal selbst das Mietrechtsgesetz davon ausgeht, dass sich die Notwendigkeit von Instandhaltungsarbeiten in maximal 10 Jahren wiederholt (vgl. VwGH 7.3.2000, 99/05/0252; Moritz R. Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] 394). Diese Judikatur gebietet im Umkehrschluss, dass eine Instandsetzungsbedürftigkeit und damit eine Nichterfüllung der Erhaltungspflichtvorgabe des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung dann nicht als ein Baugebrechen einstuftbar ist, wenn nach dieser Judikatur die Behebung dieser Instandsetzungsbedürftigkeit (noch) nicht durch einen Bauauftrag gemäß § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung vorgeschrieben werden darf. Damit ist aber auch aus dieser Überlegung evident, dass ein Baugebrechen nur in einer vergleichsweise schwerwiegenden Nichterfüllung der Erhaltungspflichtvorgabe des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung vorliegt.

Dass ein Baugebrechen nicht bereits dann vorliegt, wenn den Vorgaben des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung nicht entsprochen wird, sondern ein qualifiziertes Abweichen von den Vorgaben des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung voraussetzt, stellt der Verwaltungsgerichtshof auch in seinen Erkenntnissen vom 13.3.1935, BGH-Slg. 351 A, und vom 1.2.1971, 1399/70, klar. Demnach liegt ein Baugebrechen erst dann vor, wenn der Schaden an einem Gebäude die Interessen der

---

Auferlegung von Vorschriften eines „guten“ konsensgemäßen und gesetzeskonformen Bauzustandes ermächtigt, sondern nur zur Auferlegung von Vorschriften zur Anhebung des Bauwerkszustands auf den bestehenden Baukonsens bzw. auf die expliziten, jedenfalls bei jedem Bauwerk einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben ermächtigt; daher zu keinem über dieses Bauwerkszustandsniveau hinausgehendes Bauwerkszustandsniveau. Auch die Rechtslage vor der Bauordnungsnovelle LGBl. Nr. 37/2023 ermächtigte die Behörde, abgesehen von der Anhebung auf den Bauwerkszustand nach dem bisher entwickelten Stand der Technik nicht zur Anhebung des Bauwerkszustands über die Vorgaben des bestehenden Baukonsenses bzw. die expliziten, jedenfalls bei jedem Bauwerk einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben.

öffentlichen Sicherheit oder Gesundheit gefährdet oder wenn der Zustand die architektonische Schönheit gröblich stört, wohingegen von der Behörde nicht gefordert werden kann, „dass eine Baulichkeit das untadelige Aussehen eines Neubaus haben müsse“.

Zu einem analogen Ergebnis führen auch die unterschiedlichen Vorgaben des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 und des § 129 Abs. 4 vierter Fall Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 (daher die Regelung der Verpflichtung zur Beseitigung einer gröblichen Störung des architektonischen Stadtbildes durch ein Gebäude in einer Schutzzone).

Auch bei einem Auftrag gemäß § 129 Abs. 4 vierter Fall Wr. Bauordnung ist die Behörde nicht berechtigt, bereits jede Störung der architektonischen Schönheit des Stadtbildes durch ein Bauwerk durch Erlassung eines Bauauftrags gemäß § 129 Abs. 4 Wr. BauO beheben zu lassen, sondern liegt nach der Judikatur ein, einen solchen Bauauftrag rechtfertigender Bauwerksmangel nur im Fall einer qualifizierten, daher mit den Worten des Verwaltungsgerichtshofs einer gröblichen Störung des architektonischen Stadtbildes durch das Bauwerk vor.<sup>3</sup>

In diesem Sinne stellt der Verwaltungsgerichtshof auch klar, dass die bloße gröbliche Störung des Stadtbildes, ohne dass zudem auch Interessen der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit verletzt werden, kein Baugebrechen darstellt (vgl. VwGH 5.3.1958, 1773/57; 27.1.1964, VwSlg 6215 A; 15.12.1975, 6/75).

Für die Auslegung, dass ein Baugebrechen nur im Falle einer schwerwiegenden Verletzung der Instandhaltungsvorgabe des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung zu bejahen ist, ist auch § 129 Abs. 9 Wr. Bauordnung ins Treffen zu führen, welche die Gebotenheit der Anbringung eines Verputzes nicht vom Vorliegen der

---

<sup>3</sup> Vgl. VwGH 5.3.1958, 1773/57; 4.5.1970, VwSlg. Nr. 7789/A (verst. Senat); 15.12.1975, 6/75; 31.5.1988, 88/05/0121; 23.1.1996, 95/05/0275; 26.4.2000, 99/05/0276; 22.5.2001, 2001/05/0153; 25.3.2010, 2007/05/0026; 23.7.2013, 2011/05/0131; 28.4.2015, Ra 2014/05/0013; 8.11.2021, Ro 2021/05/0020; Daher rechtfertige etwa das Fehlen eines Verputzes an Hofschauflächen nicht mit der Begründung einer Störung des Stadtbildes zur Erlassung eines Bauauftrages (vgl. VwGH 23.1.1996, 95/05/0275; 26.4.2000, 99/05/0276; 22.5.2001, 2001/05/0153; 28.4.2015, Ra 2014/05/0013).

Beeinträchtigung öffentlicher Interessen abhängig macht, und zudem diese Konstellation nicht als Baugebrechen einstuft.

Mit dieser Darstellung des Unterschieds

- 1) der einem Bauwerkseigentümer durch § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr. 25/2014 auferlegten Vorgaben an der Erhaltung des Bauwerks einerseits und
- 2) der einem Bauwerkseigentümer durch einen Bauauftrag gemäß § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr. 25/2014 auferlegbaren Verpflichtung andererseits,

ist als weiteres Zwischenergebnis die rechtliche Unvertretbarkeit der im Gerichtsverfahren vorgetragenen Rechtsansicht der belangten Behörde,

- a) wonach im Wege einer Ersatzvornahme nicht bloß ein bestehendes Baugebrechen in dem Umfang, als dieses öffentlichen Interessen i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr. 25/2014 zuwiderläuft, zu beheben ist,
- b) sondern wonach über dieses Ausmaß darüber hinaus auch alle nicht einmal ein Baugebrechen darstellenden Mängel eines Gebäudes zu beseitigen sind, und somit stets ein optimaler, nicht bloß auf die Baugebrechenssanierung beschränktes Sanierungsniveau herzustellen ist.<sup>4</sup>

Sichtlich geht die belangte Behörde mit dieser im Gerichtsverfahren vorgetragenen Argumentation davon aus, dass mit einem Bauauftrag gemäß § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung stets angeordnet wird, dass im Falle der Ersatzvornahme eines Bauauftrags auf einen Gebäudezustand i.S.d. Vorgabe des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung, daher einen über den Vorgaben des Baukonsenses und über den expliziten gesetzlichen Vorgaben liegenden Bauzustand anzuheben ist.

---

<sup>4</sup> Doch ist darauf hinzuweisen, dass nach der nicht mehr in Geltung stehenden Vorgabe des § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr. 25/2014 in Abweichung von den Anordnungen des Baukonsenses ein Bauwerksniveau nach dem zum Zeitpunkt des Bauauftrags bestanden habenden Stand der Technik herzustellen war. Doch handelte es sich auch bei diesem Bauwerksniveau des Standes der Technik nicht um eine Vorgabe zur Herstellung von über die Behebung des ein öffentliches Interesse beeinträchtigenden Baugebrechens hinausgehenden Baugebrechens. Auch nach dieser Vorgabe waren „bloß“ die Baugebrechen zu beseitigen, welche gegen ein öffentliches Interesse (i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung) verstießen. Dies ergibt sich auch daraus, dass der Umstand, dass ein Gebäude zwar dem Baukonsens (der Baubewilligung), nicht aber den weiter entwickelten Stand der Technik entspricht, auch vor der Bauordnungsnovelle LGBl. Nr. 37/2023 kein „Baugebrechen“ i.S.d. § 129 Wr. Bauordnung darstellte (vgl. Geuder H., Fuchs G.; Wiener Baurecht [2022] § 129 Punkt 14 [Seite 608]).



Diese Vorgabe ist nun aber aus Sicht der erkennenden Gerichts aus § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung, insbesondere in Hinblick auf die – wie zuvor aufgezeigt - unterschiedlichen Regelungsinhalte des § 129 Abs. 2 Wr. Bauordnung und des § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung, insbesondere im Hinblick auf die Regelung des § 129 Abs. 4 vierter Fall Wr. Bauordnung, nicht ableitbar.

Die für die Auslegung des gegenständlichen Bauauftrags vom 16.11.2015 maßgeblichen Bestimmungen der Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 definierten nicht den Begriff des „Baugebrechens“. Auch wurde dieser Begriff ausschließlich in den Absätzen 4, 5 und 8 des § 129 Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 verwendet.

Der durch die Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 verwendete Begriff des „Baugebrechens“ ist daher genuin durch Auslegung der Absätze 4, 5 und 8 des § 129 Wr. Bauordnung i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 zu ermitteln.

Dazu ist auszuführen, dass es sich beim Begriff des Baugebrechens um einen in der österreichischen Rechtsordnung sich entwickelt habenden Rechtsterminus handelt, welcher insbesondere vom Verwaltungsgerichtshof gesetzesübergreifend (daher unabhängig von dem vom Verwaltungsgerichtshof in seiner jeweiligen Entscheidung ausgelegten Landesgesetz) einheitlich ausgelegt wird.

Zwar hat soweit ersichtlich der Verwaltungsgerichtshof bislang keine Begriffsdefinition dieses Rechtsbegriffs formuliert, doch lassen sich aus der verwaltungsgerichtlichen Judikatur einige Begriffsmerkmale dieses Rechtsbegriffs des „Baugebrechens“ eruieren, welche unter Zugrundelegung des **Grundsatzes der Einheit der Rechtsordnung**<sup>5</sup> und dem daraus abgeleiteten Auslegungsprinzips der

---

<sup>5</sup> Vgl. Aichreiter, Juristische Interpretation und Rechtsstaat, in: Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Salzburg (Hrsg), Aus Österreichs Rechtsleben in Geschichte und Gegenwart. Festschrift für Ernst C. Hellbling zum 80. Geburtstag (Berlin 1981) 3, (insb. 17ff); Amberg, Divergierende höchstrichterliche Rechtsprechung (Berlin 1998), 424ff; Antonioli, Allgemeines Verwaltungsrecht (1954) 28; Azizi, Probleme der geteilten Verwaltungsgerichtsbarkeit in Österreich, ÖJZ 1979, 589, 627, 589, 627 (629f); Bydlinski F., § 12 ABGB, in: Rummel (Hrsg), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. 1 (1990<sup>2</sup>), Rz 5; Fasching, Zivilgerichte und Verwaltungsbehörden, Vorfragenbeurteilung und Bindung, JBl 1963, 173 (174f); Haak, Normenkontrolle und verfassungskonforme Gesetzesauslegung des Richters. Eine rechtsvergleichende Untersuchung (Bonn 1963) 190ff, 304; Loebenstein, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit im

Einheit der Rechtsordnung und der Rechtssprache<sup>6</sup> auch für die Auslegung des Baugebrechensbegriffs der Wr. Bauordnung beachtlich ist:

Nach dieser Judikatur setzt die Qualifikation eines Bauwerkmanagements als Baugebrechen voraus, dass durch diesen Mangel öffentliche Interessen verletzt werden. Wann von solch einem Baugebrechen auszugehen ist, wird durch den Verwaltungsgerichtshof insofern konkretisiert, als dieser klarstellt, dass ein Baugebrechen (erst) dann vorliegt, wenn durch den Schaden am Bauwerk sich der Zustand der Baulichkeit derart verschlechtert bzw. dieser bereits derart verschlechtert ist, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden.<sup>7</sup>

Soweit ersichtlich, hat durch die Judikatur bislang lediglich in zwei Konstellationen das Vorliegen eines zu einem baurechtlichen Bauauftrag berechtigenden Baugebrechens bejaht, nämlich

---

Spannungsfeld zwischen Verwaltung und Gerichtsbarkeit, JBl 1978, 225, 290 (232); Marcic, Verfassungsgerichtsbarkeit und Reine Rechtslehre (1966), 65; Merkl, Die Rechtseinheit des österreichischen Staates. Eine staatsrechtliche Untersuchung auf Grund der Lehre von der lex posterior, AöR 1918, 56 (neu abgedruckt in: Klecatsky/Marcic/Schambeck (Hrsg), Die Wiener Rechtstheoretische Schule. Bd. 1 [1968] 1115 [1136f]); Sillaots, Richterrecht als Rechtsquelle des Strafprozessrechts in Estland, Rechtstheorie 2000, 451 (457f); Tessar, Der Stufenbau der rechtlichen Autorität (2010) 134f; Thienel, Kritischer Rationalismus und Jurisprudenz. Zugleich eine Kritik an Hans Alberts Konzept einer sozialtechnologischen Jurisprudenz (1991) 210ff; Walter R., Probleme der Bindung an sozialversicherungsrechtliche Entscheidungen im Zivilprozeß, in: Mayer-Maly/Nowak/Tomandl (Hrsg), Festschrift für Hans Schmitz zum 70. Geburtstag. Bd. I (1967) 459 (468); Walter R., Österreichisches Bundesverfassungsrecht (1972) 112 (insb. FN 3); Walter R., ABGB und Verfassung, ÖJZ 1966, 1 (3); Im Übrigen ist aber auch nach Kelsen jede Rechtsordnung rechtslogisch eine Einheit (vgl. Kelsen, Reine Rechtslehre [1960<sup>2</sup>] 209ff).

<sup>6</sup> Vgl. VfSlg. 10.292/1984; VwSlg. 7789 A (verst. Senat); VwGH 12.9.1979, 255/79; 31.3.1992, 90/13/0131, 24.11.2006, 2006/02/0235; Azizi, Das Verhältnis der allgemeinen Verwaltungsgerichtsbarkeit des Verwaltungsgerichtshofs zur Sonderverwaltungsgerichtsbarkeit des Verfassungsgerichtshofs, in: Ermacora (u.a.), Allgemeines Verwaltungsrecht. Festschrift Walter Antonioli (1979) 567 (587f); Handstanger, Vom „klaren Wortsinn“ des Gesetzes. Bemerkungen zum Erkenntnis des VfGH vom 5.3.1996, B 974/94-20, zu § 20 Abs 2 Volksgruppengesetz, ZfV 1998, 471, 471 (FN 20a); Morscher, Bindung und Bundesverfassung, JBl 1991, 86 (87); Potacs, Auslegung im öffentlichen Recht (1994) 84f; Tessar, Der Stufenbau der rechtlichen Autorität (2010) 134f; konkludent: Kelsen, Reine Rechtslehre (1960<sup>2</sup>), 209ff

<sup>7</sup> Vgl. etwa VwGH 26.6.1950, VwSlg 1569; 4.5.1970, VwSlg. Nr. 7789/A; 29.8.1995, 95/05/0179; 23.1.1996, 95/05/0275; 7.3.2000, 96/05/0107; 22.5.2001, 2001/05/0153; 3.7.2001, 2000/05/0018; 18.12.2006, 2006/05/0056; 26.2.2009, 2008/05/0249; 15.6.2010, 2007/05/0279; 25.3.2010, 2007/05/0026; 15.11.2011, 2010/05/0114; 28.2.2012, 2010/05/0222; 23.7.2013, 2011/05/0131; 24.2.2015, 2013/05/0020; 24.2.2015, 2013/05/0020; 28.4.2015, Ra 2014/05/0013; 20.11.2018, Ra 2018/05/0039; 8.11.2021, Ro 2021/05/0020

- 1) im Falle der durch den jeweiligen baulichen Mangel bewirkten Gefährdung von Gesundheit oder Leben (von Personen)<sup>8</sup> und
- 2) im Fall der durch den jeweiligen baulichen Mangel bewirkten relevanten Beeinträchtigung der Baubsubstanz des Gebäudes, und der aufgrund dieses Umstands sich progredient entwickelnden Gefährdung für Gesundheit oder Leben (von Personen)<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Vgl. VwGH 26.6.1950, VwSlg 1569 A; 4.5.1970, VwSlg. Nr. 7789/A (verst. Senat); 29.8.1995, 95/05/0179; 23.1.1996, 95/05/0275; 7.3.2000, 96/05/0107; 26.4.2000, 99/05/0276; 3.7.2001, 2000/05/0018; 18.12.2006, 2006/05/0056; 26.2.2009, 2008/05/0249; 15.6.2010, 2007/05/0279; 25.3.2010, 2007/05/0026; 11.10.2011, 2010/05/0152; 15.11.2011, 2010/05/0114; 28.2.2012, 2010/05/0222; 23.7.2013, 2011/05/0131; 24.2.2015, 2013/05/0020; 28.4.2015, Ra 2014/05/0013; 20.11.2018, Ra 2018/05/0039; 8.11.2021, Ro 2021/05/0020

<sup>9</sup> So begründet etwa der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 22.10.2008, 2007/06/0051, die Qualifizierung von Schäden infolge eines sich ablösenden Verputzes und Schäden von undichter Schlafzimmerfenster wie folgt:

*„Wenn die belangte Behörde auf Grund der Feststellungen der erstinstanzlichen Behörde, dass die Dachrinnen verstopft seien und im Bereich der Wohnung von R.M. unterhalb der Dachrinnen Feuchtigkeitsflecken vorlägen, sich der Verputz verfärbt habe, aufgeweicht sei und abbröckle, sachverhältnismäßig davon ausgegangen ist, dass das Regenwasser in den Dachrinnen wegen deren Verstopfung über die Traufe abrinne und damit Feuchtigkeits- und Putzschäden an der Mauer unterhalb der Dachrinnen verursache, kann ihr nicht entgegengetreten werden.*

*Weiters macht der Beschwerdeführer geltend, es seien von Anfang an keine Baugebrechen vorgelegen. Die Voraussetzungen für das Vorliegen von Baugebrechen im Sinne des § 4 Z. 8 Stmk. BauG lägen nicht vor.*

*Auch darin kann ihm nicht gefolgt werden. Die mit Gras bewachsenen Dachrinnen, als deren Folge sie ihrer Funktion der Abführung von Niederschlagswässern nicht gerecht werden konnten, wie die festgestellten Feuchtigkeits- bzw. Verputzschäden der Außenmauer im Bereich der Wohnung von R.M. betrafen die Festigkeit des Gebäudes (nämlich des Mauerwerkes). Diese mangelhaften Zustände des verfahrensgegenständlichen Gebäudes waren im Sinne des § 4 Z. 8 Stmk. BauG auch geeignet, Personen (nämlich die Mieterin bzw. Passanten) zu gefährden. Auch die festgestellten undichten Fenster konnten die Gesundheit der Mieterin dieser Wohnung gefährden. Es kommt nach der Regelung des § 4 Z. 8 Stmk BauG bei einem Baugebrechen lediglich darauf an, dass der aus den in dieser Bestimmung angeführten öffentlichen Interessen festgestellte mangelhafte Zustand einer baulichen Anlage u. a. Personen gefährden kann, nicht darauf, dass tatsächlich eine Gefährdung eingetreten ist.“*

In seinen Erkenntnissen vom 19.2.1957, 2251/55, und vom 16.6.1992, 89/05/0169, qualifizierte der Verwaltungsgerichtshof eine gesundheitsschädliche Wanddurchfeuchtung, und daher eine Wanddurchfeuchtung im Falle der damit zudem verbundenen Gesundheitsschädlichkeit, als ein Baugebrechen.

In seinem Erkenntnis VwGH 18.9.1962, VwSlg.NF 5862 A, qualifizierte der Verwaltungsgerichtshof schadhafte Fußböden nur dann als Baugebrechen, wenn diese eine Sturzgefahr bewirken.

In seinem Erkenntnis VwSlg.NF 8676 A qualifizierte der Verwaltungsgerichtshof infolge der dadurch bewirkten Gefahr für die Gesundheit von Menschen das Fehlen eines Geruchsverschlusses einer Schachtabdeckung und eines Putzdeckels als ein Baugebrechen.

---

*In seinem Erkenntnis VwGH 23.11.1962, 711/62; qualifizierte der Verwaltungsgerichtshof schadhafte Fußböden nur dann als Baugebrechen, wenn diese eine Sturzgefahr bewirken.*

*In seinem Erkenntnis vom 16.6.1992, 89/05/0169, werden gesundheitsschädliche gesundheitsgefährdend durchfeuchtete Mauern als Baugebrechen qualifiziert.*

*In seinem Erkenntnis vom 16.6.1992, 89/05/0169, werden gesundheitsgefährdend durchfeuchtete Mauern als Baugebrechen qualifiziert.*

*In seinem Erkenntnis vom 10.10.1995, 95/05/0225, qualifiziert der Verwaltungsgerichtshof die Schadhaftheit eines Rauchfangs deshalb als Baugebrechen, da dadurch eine Brandgefahr (und damit implizit eine Gefahr für Leib und Leben von Menschen) bewirkt wird.*

In seinem Erkenntnis vom 30.5.1995, 95/05/0119, begründete der Verwaltungsgerichtshof die Qualifikation eines Kanalgebrechens mit der damit verbundenen Gefahr für die Gesundheit. Wörtlich lautet diese Begründung wie folgt:  
*„Schon aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung führen Baugebrechen an einem Kanal - wie festgestellt und auch in der Beschwerde eingeräumt - letztlich zu sanitären Übelständen, die früher oder später zu einem Schaden am Leben oder an der Gesundheit von Menschen führen müssen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 17. November 1987, ZI. 87/05/0140, BauSlg. 1001, sowie das hg. Erkenntnis vom 19. Juni 1967, ZI. 818/67).“*

Auch in seinem Erkenntnis vom 23.1.1996, 95/05/0275, wird das Fehlen eines eine Durchfeuchtung des Mauerwerks verhindernden Verputzes mit der Begründung, „dass der schadhafte Verputz die Außenmauern des Hauses Einflüssen der Witterung aussetzt, die im Inneren des Gebäudes zu Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung und in der Folge zu einer Gesundheitsgefährdung der Bewohner des Hauses führen können (siehe beispielsweise VwGH 22.5.2001, 2001/05/0153 mwN)“ als ein einen Bauauftrag rechtfertigendes Baugebrechen eingestuft.

*In seinem Erkenntnis VwGH 29.4.1997, 97/05/0062; qualifizierte der Verwaltungsgerichtshof schadhafte Fußböden im Falle einer dadurch bewirkten Sturzgefahr als Baugebrechen.*

*In seinem Erkenntnis vom 2.12.1997, 94/05/0193, qualifiziert der Verwaltungsgerichtshof das Fehlen von Putzstückdeckeln deshalb als Baugebrechen, da die deren Fehlen eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit bewirkt.*

In seinem Erkenntnis vom 7.3.2000, 96/05/0107, begründete der Verwaltungsgerichtshof die Nichtinstandsetzung eines Hauskanals als Baugebrechen wie folgt:

*„Baugebrechen an einem Kanal führen letztlich zu sanitären Übelständen, die früher oder später zu einem Schaden am Leben oder an der Gesundheit von Menschen führen müssen (hg. Erkenntnis vom 2. Dezember 1997, ZI. 94/05/0193, welches zum Teil das Fehlen von Putzstückdeckeln betroffen hat).“*

In seinem Erkenntnis vom 26.4.2000, 99/05/0276, qualifiziert der Verwaltungsgerichtshof eine gesundheitsschädliche Mauerdurchfeuchtung als ein, einen Bauauftrag rechtfertigendes Baugebrechen, wobei ausdrücklich ausgeführt wurde, dass im Falle der Nichtsanierung des Mauerwerks sich Verputz lösen würde, was eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit von Menschen hervorrufe bzw. vergrößere.

In seinem Erkenntnis vom 18.12.2006, 2006/05/0056, wird die Qualifikation von lockeren Fassadenteilen, welche herabzufallen drohen als Baugebrechen mit dem Argument „dass wegen der damit grundlegenden Möglichkeit des (späteren) Herabfallens die Sicherheit von Personen gefährdet werden können“ begründet.

Bereits bei Zugrundelegung dieser Begriffsbestimmung des in der österreichischen Rechtsordnung in baurechtlichen Angelegenheiten verwendeten Begriffs des „Baugebrechens“ liegt ein Baugebrechen nur dann vor, wenn ein Schaden an einem Bauwerk darart schwerwiegend ist, dass durch diesen öffentliche Interessen verletzt werden.

---

In seinem Erkenntnis vom 26.2.2009, 2008/05/0249, qualifiziert der Verwaltungsgerichtshof die Nichtanbringung des Innenverputzes auf freiliegenden Holzwänden mit der im konkreten Fall durch diese Nichtanbringung des Innenverputzes bewirkten Erhöhung der Brandgefahr als Baugebrechen (und begründet das Baugebrechen damit implizit durch die durch eine Brandgefahr bewirkte Gefahr für Leib und Leben von Menschen).

In seinem Erkenntnis vom 15.6.2010, 2007/05/0279, stuft der Verwaltungsgerichtshof eine einsturzgefährdete Decke infolge der durch diese ausgelösten Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen als ein, einen Bauauftrag rechtfertigendes Baugebrechen ein. Zugleich wird die Qualifizierung von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildungen im Mauerbereich deshalb als ein Bauauftrag rechtfertigendes Baugebrechen eingestuft, „zumal der schadhafte Verputz die Außenmauern des Hauses Einflüssen der Witterung aussetzt, die im Inneren des Gebäudes zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildungen und in der Folge zur Gesundheitsgefährdung der Bewohner des Hauses führen können (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0275, und vom 20. September 2005, Zlen. 2003/05/0052, 0053, mwH).“

In seinem Erkenntnis vom 15.11.2011, 2010/05/0114, wird der näher bezeichnete Schaden an Fenstern deshalb als ein, einen Bauauftrag rechtfertigendes Baugebrechen eingestuft, da diese Schäden „eine Gefahr für die Benutzer des Hofes darstellten, da diese (Fenster) auf Grund des schlechten Zustandes herausfallen konnten.“

In seinem Erkenntnis vom 28.4.2015, Ra 2014/05/0013, stellt der Verwaltungsgerichtshof klar, dass die bloße Feststellung, dass „Schäden sowohl am Verputz der Straßenfassade als auch an der Feuermauer“ vorliegen, ohne nähere Darstellung der dadurch bewirkten Gefährdung öffentlicher Interessen nicht zur Feststellung des Vorliegens eines Baugebrechens berechtige; womit implizit auch klargestellt ist, dass nicht jeder Schaden an der Bausubstanz, nicht einmal jeder Mangel an einer Hausfassade als ein Bauauftrag bzw. eine Verwaltungsstrafe rechtfertigender Gebäudemangel einstuftbar ist.

In seinem Erkenntnis vom 2.8.2016, Ra 2016/05/0070 qualifizierte der Verwaltungsgerichtshof das Fehlen von Füllelementen bei Stiegegeländern wegen der dadurch bewirkten Absturzgefahr als Baugebrechen.

In ständiger Judikatur wird eine Schimmelbildung in Wohnungen infolge der dadurch bewirkten Gesundheitsgefährdung als ein Baugebrechen eingestuft (vgl. VwGH 20.1.1998, 97/05/0064; 20.9.2005, 2003/05/0052; 15.6.2010, 2007/05/0279).

Vgl. auch die weitere Judikatur, durch welche Schädigungen der Bausubstanz eines Bauwerks als Baugebrechen qualifiziert werden: VwGH 5.3.1958, 1773/57; 27.1.1964, VwSlg. 6215 A; 15.12.1975, 6/75; 23.1.1996, 95/05/0275; 22.5.2001, 2001/05/0153; 16.9.2009, 2007/05/0290; 15.3.2011, 2008/05/0095; 28.2.2012, 2010/05/0222.

Nach der obangeführten Judikatur ist von solch einer geforderten Qualifiziertheit der Schwere des für die Qualifizierung eines Schadens als Baugebrechen geforderten Bauwerksschadens dann auszugehen,

- 1) wenn durch dieses Baugebrechen entweder die Gesundheit oder das Leben vom Menschen gefährdet wird, oder/und aber
- 2) wenn durch dieses Baugebrechen die Bausubstanz des Hauses derart beeinträchtigt ist bzw. im Begriff steht, beeinträchtigt zu werden,
  - 2.1) dass dadurch vom Vorliegen einer Gefahr für die Gesundheit und das Leben vom Menschen auszugehen ist, oder
  - 2.2) dass dadurch realistisch vom baldigen Eintritt einer Gefahr für die Gesundheit und das Leben vom Menschen auszugehen ist.

Darüber hinaus fordert und forderte § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung für die Zulässigkeit eines Bauauftrags gemäß § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung, dass nicht nur ein „Baugebrechen“ an einem Bauwerk vorliegt, sondern dass darüber hinaus die „Notwendigkeit“ der Beseitigung dieses Baugebrechens aus öffentlichen Rücksichten.

### 3) Feststellungen und rechtliche Würdigung:

Auf Grund der unbestrittenen Aktenlage wird festgestellt:

Gegen Herrn F. B., geb. ...1955, wurde mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien - Baupolizei (MA 37) vom 16.11.2015, ZI: 37/...-2015-1, gemäß § 129 Abs. 4 Wr. Bauordnung der Auftrag erteilt, an dem in seinem Eigentum stehenden, auf der Liegenschaft in Wien, D.-weg, situierten Gebäude nachfolgende Sanierungsarbeiten durchzuführen:

- „1) Sämtliche Fassaden sind bauordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
- 2) Die Terrasse an der Front G.-gasse ist niederschlagsdicht instandsetzen zu lassen.
- 3) Am gesamten Gebäude sind sämtliche Verblechungen bauordnungsgemäß instandsetzen zu lassen.
- 4) Alle vier Rauchfangköpfe sind bauordnungsgemäß sanieren und verputzen zu lassen.
- 5) Das Dach ist niederschlagsdicht instand zu setzen.
- 6) Sämtliche schadhaften oder fehlenden Fenster sind instandsetzen zu lassen bzw. zu erneuern sowie die vorhandenen Fensterflügel sind wieder einzuhängen.“

Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Da diesem Bauauftrag vom 16.11.2015 nicht entsprochen wurde, wurde seitens der belangten Behörde mit Vollstreckungsverfügung vom 21.2.2018, ZI. M25 ...9-2017-H, die Durchführung dieser Sanierungsarbeiten im Wege der Ersatzvornahme angeordnet. Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Die durch den oa. Bauauftrag angeordneten und vom Ersatzvornahmebescheid als vollstreckbar qualifizierten Sanierungsarbeiten wurden in weiterer Folge zwischen dem 26.4.2021 (Auftragserteilung an Herrn Baumeister Ing. E.) und dem Abschluss der Arbeiten im Frühjahr 2024 durchgeführt.

Die Rechtmäßigkeit der erfolgten Vollstreckung des Ersatzvornahmebescheids wurde nicht bestritten und ist auf Grundlage der Aktenlage von deren Rechtmäßigkeit auszugehen.

Die der belangten Behörde erwachsenen Kosten für diese Ersatzvornahme beliefen sich auf EUR 487.804,03 brutto, und zwar für die Leistungen nachfolgender Unternehmen:

- 1) Ing. J. E. in der Höhe von € 45.707,75
- 2) K. GmbH in der Höhe von € 96.120,55
- 3) H. GmbH & Co KG in der Höhe von € 145.617,79
- 4) I. GmbH in der Höhe von € 200.357,94

Seitens der ursprünglichen Beschwerdeführerin wie auch den nunmehrigen BeschwerdeführerInnen wird vorgebracht, dass bestimmte, näher bezeichnete Leistungen der von der belangten Behörde im Rahmen der Durchführung der Ersatzvornahme beauftragten Unternehmen von dem der Ersatzvornahme zugrunde gelegenen Bauauftrag vom 16.11.2015, GZ MA 37/...8-2014-1, nicht erfasst bzw. gedeckt waren. Auch seien diese Leistungen nicht notwendig gewesen.

Es ist nicht hervorgekommen, dass die in Rechnung gestellte Leistungen tatsächlich nicht erbracht worden sind.

### 3.1) Feststellungen im Hinblick auf den Einwand gegen einen Teil der durch Herrn Baumeister Ing. J. E. verrechneten Stundensätze:

In der Beschwerde wird ausgeführt, dass Herr Baumeister Ing. J. E. nicht berechtigt gewesen sei, Stundensätze, welche höher als EUR 88,06 waren, zu verrechnen.

In ihrer Stellungnahme vom 28.5.2024 verwies die Magistratsabteilung 25 darauf, dass die teilweise höheren, in Rechnung gestellten Stundenlöhne sich mit den jeweiligen von der belangten Behörde veröffentlichten Basiswerten für



angemessene Stundenhonorierungen für Leistungen, wie die von Herrn Baumeister Ing. J. E. in Rechnung gestellten, der Jahre 2022 und 2023 decken.

Zudem wurde gezeigt, dass diese Verrechnungsmodalität zudem vertraglich vereinbart worden sind.

Belegt wurde dies

- 1) mit der entsprechenden Formulierung des Anbots des Herrn Baumeister Ing. J. E., und
- 2) mit dem Umstand, dass die von ihm in Rechnung gestellten weiteren Stundensätze den von der belangten Behörde veröffentlichten und als Belege 1) zu deren Schreiben vom 12.9.2024 vorgelegten, angemessenen Stundensätzen für Leistungen, wie die von Herrn Baumeister Ing. J. E. in Rechnung gestellten, entsprechen.

Damit wurde aufgezeigt, dass Herr Baumeister Ing. J. E. zur Forderung der aufgelisteten Stundensätze befugt gewesen ist.

Es wird daher festgestellt, dass die von Herrn Baumeister Ing. J. E. den vertraglich vereinbarten Stundensätzen vertraglich vereinbart worden sind, und daher deren In-Rechnung-Stellung nicht zu beanstanden ist.

### 3.2) Feststellung im Hinblick von in Rechnung gestellten Regieleistungen der I. GmbH:

In ihrer Stellungnahme vom 28.5.2024 hat die belangte Behörde die bei der Ersatzvornahme angefallenen und in Rechnung gestellten Regieleistungen der I. GmbH näher aufgeschlüsselt und begründet.

Nach Einsicht der ursprünglichen Beschwerdeführerin in die Akten wurde diese Aufschlüsselung und der Konnex dieser erbrachten Regieleistungen zu den durch den Bauauftrag vorgeschriebenen Sanierungsmaßnahmen von der ursprünglichen Beschwerdeführerin nicht bestritten.

Auch erfolgte keine Bestreitung durch die nunmehrigen BeschwerdeführerInnen. So wurde auch von den nunmehrigen BeschwerdeführerInnen im Verfahren nicht vorgebracht, dass diese konkreten Leistungen vom Umfang der mit dem oa Bauauftrag vorgeschriebenen Leistungen nicht umfasst gewesen sind.

Auch für das erkennende Gericht ist nach Einsicht in diese Dokumente von der Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Aufschlüsselung auszugehen.

Die belangte Behörde hat in dieser Stellungnahme zudem auch aufgezeigt, dass versehentlich eine näher bezeichnete, in Rechnung gestellte Regieleistung in der Höhe von EUR 1.361,24 netto bzw. EUR 1.633,49 brutto zweifach der ursprünglichen Beschwerdeführerin verrechnet worden ist.

Der im Hinblick auf diese konkrete Regieleistung doppelt verrechnete Forderungsbetrag von EUR 1.796,84 (EUR 1.633,49 plus 10 Prozent) ist von den nunmehrigen BeschwerdeführerInnen daher nicht zu ersetzen.

### 3.3) Feststellung im Hinblick von in Rechnung gestellten Regieleistungen der K. GmbH:

Seitens der ursprünglichen BeschwerdeführerInnen wurden die von der K. GmbH in Rechnung gestellten Regieleistungen bzw. deren berechtigte Erbringung in Vollstreckung des oa. Bauauftrags bestritten.

In der mündlichen Verhandlung vom 14.11.2024 wurde vom Zeugen W. K. nachvollziehbar dargelegt, dass die von ihm in Rechnung gestellten Leistungen zum Zeitpunkt der Anboterstellung noch nicht vorhersehbar gewesen waren, und zwingend zur Umsetzung des oa. Bauauftrags geboten gewesen sind.

Auch wurde von den nunmehrigen BeschwerdeführerInnen im Verfahren nicht vorgebracht, dass diese konkreten Leistungen vom Umfang der mit dem oa Bauauftrag vorgeschriebenen Leistungen nicht umfasst gewesen sind.

Da auch kein Indiz für eine unvertretbar hohe In-Rechnung-Stellung hervorgekommen ist, ist daher von der Rechtmäßigkeit der In-Rechnung-Stellung dieser Regieleistungen in der begehrten Höhe auszugehen.

#### 3.4) Feststellungen im Hinblick auf den Einwand der Nichtumfasstheit der Reparaturen an der Kellertüre durch die I. GmbH (Neuschaffung eines zweiten hölzernen Türflügels):

In der mündlichen Verhandlung vom 24.9.2024 ist unbestritten hervorgekommen, dass der gegenständliche Bereich unter der Terrasse durch ein Tor, welches sich aus einem hölzernen Torflügel und einem Torflügel aus Eisenstangen zusammensetzte, verschließbar war.

Es bestand daher selbst bei Zugrundelegung des Vorbringens der belangten Behörde keine Veranlassung, den Torflügel aus Eisenstangen durch einen hölzernen, provisorisch errichteten Torflügel zu ersetzen.

Für diese Arbeiten hat die Behörde bei Zugrundelegung der Rechnung der Fa. I. GmbH den Betrag von EUR 597,70 netto bzw. EUR 716,04 brutto bezahlt, und der Beschwerdeführerin den Betrag von EUR 716,04 plus 10 Prozent, daher EUR 787,64, in Rechnung gestellt.

Die für diese Arbeiten der Behörde entstanden Kosten bzw. die In-Rechnungstellung von EUR 787,64 sind von der Beschwerdeführerin daher nicht zu ersetzen.

#### 3.5) Feststellungen im Hinblick auf den Einwand der Unnotwendigkeit der Anbringung von Schliessen durch die I. GmbH:

In der mündlichen Verhandlung vom 24.9.2024 wurde vom einvernommenen Zeugen S. T. und vom Behördenvertreter dargelegt, dass diese Schliessenbringungen unbedingt erforderlich waren, um die ersten beiden Aufträge des gegenständlichen Bauauftrags erfüllen zu können.

Diese Ausführungen sind fachkundig und wurden von der ursprünglichen Beschwerdeführerin auch nicht bestritten. Ebenso erfolgte keine Bestreitung durch die nunmehrigen BeschwerdeführerInnen.

Auch für das erkennende Gericht ist kein Indiz dafür hervorgekommen, dass nicht von der Richtigkeit dieser Ausführungen auszugehen ist.

Damit ist davon auszugehen, dass diese Schliessenanbringungen vom gegenständlichen Bauauftrag umfasst gewesen sind, und daher auch zu Recht die dafür angefallenen Kosten verrechnet worden sind.

### 3.6) Feststellungen im Hinblick auf den Einwand des Austausches des Altgeländers durch ein neues Geländer durch die I. GmbH:

In der mündlichen Verhandlung vom 24.9.2024 wurde unbestritten vom einvernommenen Zeugen S. T. wie auch vom Behördenvertreter dargelegt, dass das Geländer verrostet und beschädigt waren, und nicht mehr die Funktion eines Geländers im Hinblick auf die gebotene Standsicherheit erfüllt hatten. Die Fußbefestigungen oder Fußpunkte waren stark angerostet bzw. durchrostet, womit die Standsicherheit nicht mehr gegeben war. Weiters waren vereinzelte Teile der Geländerkonstruktion durch- bzw. angerostet.

Auch wenn davon auszugehen ist, dass damit im Hinblick auf diese Geländer eine Sanierungspflicht des Herrn F. B. gemäß § 129 Abs. 4 Wr. BauO bestanden hat, ist auch festzustellen, dass diese Sanierungspflicht der Geländer nicht im gegenständlichen Bauauftrag ihren Niederschlag gefunden hat. Da durch eine Ersatzvornahme nur ein Titelbescheid vollstreckt werden darf, daher nicht mehr als durch diesen Titelbescheid vorgeschrieben wurde, durch die Behörde im Ersatzweg vorgenommen werden darf, war diese Geländersanierung vom Umfang des Ersatzvornahmebescheids nicht gedeckt, und insofern nicht rechtmäßig (wenngleich höchst zweckmäßig und kostensparend).

Damit steht fest, dass die belangte Behörde im Wege der gegenständlichen Ersatzvornahme nicht auch berechtigt war, diese Geländersanierungen (anstelle der Bauwerkseigentümerin) durchzuführen.

Unter den gegenständlichen Geländern befand sich unstrittig die Terrasse, welche laut Auftrag Nummer 2 niederschlagsdicht instand zu setzen war. Um diese Instandsetzung vorzunehmen, war unstrittig zwingend die Entfernung der Geländer erforderlich.

Unstrittig wurden im Rahmen der Terrassensanierung nachfolgende Arbeiten getätigt:

- 1) Diese Instandsetzung der Terrasse erfolgte insoweit, als der Aufbeton über dem Gewölbe abgestemmt wurde. Zwischen diesem Aufbeton und dem Gewölbe befanden sich unter anderem Schotteraufschüttungen oder aber ähnliche Auffüllungen. Der Aufbeton war kein Stahlbeton.
- 2) Das teilweise eingestürzte Gewölbe wurde erneuert.
- 3) Daraufhin wurde ein neuer Aufbeton aufgetragen, dieser war stahlbewehrt.
- 4) Sodann wurden die Geländerstehergrundplatten für das Geländer montiert. Sodann erfolgte eine Spenglereinfassung und bituminöse Abdichtung dieser Platten.
- 5) Über diesem Aufbeton wurde eine Feuchtigkeitsabdichtung mit Bitumenbahnen aufgetragen. Die Ränder der Terrassenabschlüsse wurden durch einen Spengler mit verzinktem Blech eingefasst.
- 6) Sodann wurden die Steher aufgebracht und die Geländerkonstruktion errichtet.
- 7) Über das Bitumen wurde Sandschotter aufgebracht.

Auch im Falle der nicht neuen Herstellung des Geländers wären daher nachfolgende Positionen zu begleichen gewesen:

3104 88A

3104 88C

3104 88D

3104 88F

3104 99A

Das wären Kosten von EUR 13.356,60 netto gewesen.

Allein für diese Geländerneukonstruktion hat die Behörde bei Zugrundelegung der Rechnung der Fa. I. GmbH den Betrag von EUR 5.837,12 netto bzw. EUR 6.420,83 brutto in Rechnung gestellt.

Nicht zu tragen waren daher die Kosten für die Neuherstellung des Geländers in der Höhe von EUR 5.837,12 netto bzw. EUR 6.420,83 brutto, bzw. der von der belangten Behörde für diese Geländerneukonstruktion in Rechnung gestellte Betrag von EUR 7.062,92 (EUR 6.420,83 plus 10 Prozent).

### 3.7) Feststellungen im Hinblick auf den Einwand der Unberechtigtkeit der Arbeiten an den Fenstern und Terrassentüren durch die H. GmbH & Co KG:

Durch den gegenständlichen Bauauftrag vom 16.11.2015, ZI: 37/...-2015-1, wurde unter Punkt 6) auch der Auftrag erteilt, sämtliche schadhaften oder fehlenden Fenster instandsetzen zu lassen bzw. zu erneuern sowie die vorhandenen Fensterflügel wieder einzuhängen.

Offenkundig wurde durch diesen Auftragspunkt bezweckt, schadhafte Öffnungen im Bereich der Fenster zu schließen, um damit wieder den erforderlichen Schutz für die Bausubstanz wie auch für die sich in den Räumen befindenen Personen herzustellen.<sup>10</sup>

Im Übrigen wäre es widersinnig, den gegenständlichen Bauauftrag dahingehen auszulegen, dass durch diesen nur eine Schadensbehebung im Hinblick auf die Fenster (im engeren Sinn), und nicht auch eine Schadensbehebung im Hinblick auf die ebenfalls zumindest überwiegend eine bloße Fensterfunktion wahrnehmenden Terrassentüren vorschreiben würde .

---

<sup>10</sup> Auf den Einwand, dass dieses Gebäude unbewohnt war, ist auf die obangeführte verwaltungsgerichtliche Judikatur hinzuweisen, dass bei der Erteilung eines Bauauftrags auf den für den jeweiligen Bauwerksteil bestehenden Konsens abzustellen ist, und daher nicht darauf abzustellen ist, ob das Bauwerk auch entsprechend dieses Konsenses aktuell genutzt wird (vgl. etwa sinngemäß VwGH 10.12.1962, 1128/62). Daher ist der Maßstab für die Erteilung eines Bauauftrags im Hinblick auf einen Kellerraum ein anderer als der Maßstab für die Erteilung eines Bauauftrags im Hinblick auf einen zu Wohnungszwecken genehmigten Raum.

Abgesehen davon, dass die Ausführungen der belangten Behörde zur Subsumtion des Begriffs „Terrassentüre“ und den Begriff „Fenster“ in ihrer Stellungnahme vom 28.5.2024 überzeugend sind, ergibt somit auch die teleologische Auslegung des Auflagenpunkts 6), dass unter dem Begriff „Fenster“ auch die „Terrassentüren“ an der Außenfassade zu subsummieren waren.

Auf Grundlage dieser Feststellung war sohin jedes der Fenster (darunter jede der Terrassentüren) auf dessen Sanierungspflichtigkeit i.S.d. § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. BauO i.d.F. LGBl. Nr 25/2014 zu überprüfen.

Wie zuvor aufgezeigt, bezieht sich der im § 129 Abs. 4 Wr. BauO verwendete Begriff des „Baugebrechens“ auf Bauwerkszustände, welche im Falle der Beachtung der Vorgabe des § 129 Abs. 2 Wr. BauO nicht bestehen würden.

Wie zuvor ebenfalls dargestellt, ist die Behörde zur Vorschreibung der Behebung eines Baugebrechens gemäß § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung nur dann befugt, wenn ein Schaden an einem Bauwerk darart schwerwiegend ist, dass durch diesen öffentliche Interessen verletzt werden.

Nach der obangeführten Judikatur ist von solch einer geforderten Qualifiziertheit der Schwere des für die Qualifizierung eines Schadens als Baugebrechen geforderten Bauwerksschadens dann auszugehen,

- 1) wenn durch dieses Baugebrechen entweder die Gesundheit oder das Leben vom Menschen gefährdet wird, oder/und aber
- 2) wenn durch dieses Baugebrechen die Bausubstanz des Hauses darart beeinträchtigt ist bzw. im Begriff steht, beeinträchtigt zu werden,
  - 2.1) dass dadurch vom Vorliegen einer Gefahr für die Gesundheit und das Leben vom Menschen auszugehen ist, oder
  - 2.2) dass dadurch realistisch vom baldigen Eintritt einer Gefahr für die Gesundheit und das Leben vom Menschen auszugehen ist.

Darüber hinaus fordert und forderte § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung für die Zulässigkeit eines Bauauftrags gemäß § 129 Abs. 4 erster Fall Wr. Bauordnung, dass nicht nur ein „Baugebrechen“ an einem Bauwerk vorliegt, sondern dass

darüber hinaus die „Notwendigkeit“ der Beseitigung dieses Baugebrechens aus öffentlichen Rücksichten.

Die Schäden an den einzelnen Fenstern sind daher daraufhin zu untersuchen, ob diese derart schwerwiegend waren,

- 1) dass durch diese Schäden bereits ein Stadium der Schädigung für die Gesundheit oder das Leben von Menschen bewirkt worden ist, oder aber
- 2) dass zumindest diese Schäden so ausgeprägt waren, dass dadurch realistisch vom baldigen Eintritt einer Gefahr für die Gesundheit und das Leben von Menschen auszugehen war,

und dass zudem die „Notwendigkeit“ der Beseitigung dieses Baugebrachens aus öffentlichen Rücksichten bestanden hatte.

Nach Auslegung des erkennenden Gerichts in dann vom Vorliegen einer solchen (aktuell bestehenden bzw. qualifiziert potentiellen) Gefahr für Leib und Leben von Menschen im Hinblick auf die bei den gegenständlichen, Fenstern festgestellten Schäden dann auszugehen, wenn

- 1) durch Öffnungen in der Mauer bzw. im Fensterbereich derart viel Luft von Außen in den Raum einströmen kann,
  - 1.1) dass dadurch entweder Wasser in einem relevanten, eine deutliche Schädigung der Bausubstanz bewirkenden Ausmaß ins Gebäude eindringen kann oder aber
  - 1.2) dass im Hinblick auf die Fenster in Wohnräumen die Schäden an den Fenstern derart relevante Kondenswasserbildungen auslösen, dass die Bausubstanz (und damit auch das Wohnklima im Raum) qualifiziert beeinträchtigt wird, oder
- 2) durch Schäden im Fensterbereich ein Herabfallen von Fensterteilen (und damit die potentielle Verletzung von Menschen) realistisch zu befürchten ist.

Im Hinblick auf diese Vorgaben wurden in der Verhandlung vom 14.11.2024 die fachkundigen Zeugen befragt, welche der festgestellten Mängel an den Fenstern diese Schwelle der Schwere der Schädigung erreichten.

Dabei wurde festgestellt, dass nachfolgende Fenster im Hinblick auf nachfolgende Schäden diese Schwelle erreichten, sodass zur Sanierung dieser Mängel



nachfolgende Sanierungsmaßnahmen zu nachfolgenden Nettopreisen von der Fa. H. GmbH & Co KG notwendig gesetzt wurden:

*PIN 25, oberer Außenflügel neu machen: EUR 509,30*  
*PIN 27: neue Verglasung: EUR 272,48*  
*zwei Innenflügel neu: EUR 1038*  
*PIN 28: neue Verglasung: EUR 272,48*  
*PIN 38: Pfostenstock erneuern: EUR 198,70*  
*unterer Fensterflügel neu: EUR 639,30*  
*PIN 39: Kastenfenstertüre beide Flügel außen neu: EUR 3000*  
*Kastenfenstertüre beide Flügel außen verglasen: EUR 663,70*  
*Kastenfenstertüre beide Flügel beschichten: EUR 3000*  
*PIN 40: Stockschaden beseitigen: EUR 130*  
*PIN 46: Fensterflügel neu: 649.30*  
*PIN 47: Stockschaden beseitigen: EUR 130*  
*Fensterflügel neu: 649.30*  
*PIN 48: Fensterflügel neu: 649.30*  
*PIN 56 (+72) Verglasung neu: EUR 78,60"*

Es ist daher festzustellen, dass nur diese Schadensbehebungen bei gesetzeskonformer Auslegung des sechsten Auftrags durch diesen sechsten Auftragspunkt des gegenständlichen Bauauftragsbescheids vorgeschrieben wurden.

Damit steht fest, dass nur Schadensbehebungen dieser Schäden vom Ersatzvornahmebescheid umfasst waren.

Wären nur diese Schäden durch die Fa. H. GmbH & Co KG behoben worden, wären bei Zugrundelegung ihres Anbots lediglich die Summe dieser jeweiligen angeführten Kostenpunkte von der Fa. H. GmbH & Co KG für konkrete Arbeiten am dem Femsterm in Rechnung gestellt worden.

Die die Summe dieser jeweiligen angeführten Kostenpunkte hätte EUR 11.880,28 netto betragen.

Zudem ist festzustellen, dass für diese Schadensbehebungen keine Demontage eines der in den Fensterläden angebrachten Fenstergitter geboten gewesen wäre. Alle im Hinblick auf Fenstergitter in Rechnung gestellten Leistungen können daher ebenso nicht auf den Bauauftrag bzw. den Ersatzvornahmebescheid zurückgeführt werden. Diese Kosten dürfen daher ebenfalls nunmehr den BeschwerdeführerInnen nicht in Rechnung gestellt werden.

Zusätzlich waren aber auch im Hinblick auf diese konkreten Leistungserbringungen die mit diesen Leistungserbringungen berechtigt in Rechnung gestellten Beträge notwendige Kosten im Hinblick auf diese konkreten Leistungserbringungen.

An über die konkreten Leistungserbringungen hinausgehende notwendige Kosten wurden nachfolgende Leistungsvergütungen berechtigt in Rechnung gestellt:

In der ersten Teilrechnung vom 3.3.2023 wurden zusätzlich zu konkreten Sachleistungen netto in Rechnung gestellt:

- |                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1) für die Baustelleneinrichtung                                    | EUR 181,--   |
| 2) Für die Kosten des eigenen Baubetriebs der ersten Leistungsphase | EUR 1.106,50 |

In der ersten Teilrechnung vom 6.7.2023 wurden zusätzlich zu konkreten Sachleistungen netto in Rechnung gestellt:

- |                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| 1) Kosten für das Räumen der Baustelle                       | EUR 279,30   |
| 2) Kosten des eigenen Baubetriebs der zweiten Leistungsphase | EUR 575,38   |
| 3) Kosten der eigenen Stilliegezeit                          | EUR 359,40   |
| 4) Kosten für SiGe Baubetrieb                                | EUR 918,08   |
| 5) Kosten für SiGe Stilliegezeit                             | EUR 158,40   |
| 6) Kartierung und Photodokumentation                         | EUR 1.364,60 |

Die Summe der Kosten für diese zusätzlich zu konkreten Sachleistungen netto in Rechnung gestellten Leistungen beträgt EUR 4.942,66.

Insgesamt wären bei bloßer Erbringung der durch den gegenständlichen Bauauftrag vorgeschriebenen Sanierungsleistungen im Fensterbereich sohin lediglich Kosten in der Höhe von EUR 16.822,94 erwachsen.

Im Hinblick auf die tatsächlich auf den gegenständlichen Bauauftrag rückführbaren Sanierungsleistungen im Fensterbereich durch die der Fa. H. GmbH & Co KG waren daher nur diese Kosten der ursprünglichen Beschwerdeführerin bzw. sind nunmehr nur diese Kosten den nunmehrigen BeschwerdeführerInnen in Rechnung stellbar:

Damit hätten durch den gegenständlichen Kostenbescheid im Hinblick auf die Fenstersanierungen EUR 16.822,94 netto plus 20 % MwSt plus 10 % Vergütung für die Behörde vorgeschrieben werden dürfen, daher:

$$16.822,94 \times 1,2 = 20.187,53$$

$$20.187,53 \times 1,1 = 22.206,28$$

Die über den Betrag von EUR 22.206,28 liegende Kostenvorschreibung für die Sanierung der Fenster ist daher zu Unrecht erfolgt.

Dieser Differenzbetrag errechnet sich die folgt:

- 1) das Gesamthonorar der Fa. H. GmbH & Co KG, daher das Honorar in der Höhe von EUR 145.617,79,
- 2) abzüglich der vorschreibbaren Kosten in der Höhe von EUR 22.206,28

Dies ergibt die Bruttosumme von EUR 123.411,51.

Zu diesem Betrag sind von 10% für den Behördenaufwand hinzuzurechnen, daher EUR 12.341,16.

Damit beträgt der von den vorgeschriebenen Kosten für die Leistungen der Fa. H. GmbH & Co KG in Abzug zu bringende Betrag EUR 135.752,67.

4) Daraus folgt, dass nachfolgende vorgeschriebene Kosten sich auf Leistungen bezogen, welche nicht vom gegenständlichen Bauauftrag umfasst gewesen sind:

4.1) Abzug der doppelt in Rechnung gestellten Regieleistungen der Fa. I. GmbH in der Höhe von EUR 1.796,84,

4.2) Abzug der Kosten für die Ergänzung der Kellertüre durch die Fa. I. GmbH in der Höhe von EUR 787,64,

4.3) Abzug der Kosten für die Neuherstellung der Geländer durch die Fa. I. GmbH in der Höhe von EUR 7.062,92,

4.4) Abzug von den für die Leistungen der Fa. H. GmbH & Co KG & Co KG in Rechnung gestellten Kosten in der Höhe von EUR 135.752,67,

Die Summe dieser Abzüge beträgt EUR 145.400,07.

Diese Summe ist vom vorgeschriebenen Kostenbetrag in der Höhe von EUR 536.584,43 in Abzug zu bringen.

Damit beträgt der von der Behörde rechtmäßig vorschreibbare Kostenersatz EUR 391.184,36.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

#### Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

## R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Im Falle einer mündlichen Verkündung der Entscheidung ist die Stellung eines Ausfertigungsantrags eine Voraussetzung für die Erhebung einer Beschwerde oder einer Revision.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Verfahrenshilfeantrag beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Dies in allen Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Für das Verwaltungsgericht Wien

Mag. DDr. Tessar