

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

24.02.2015

Geschäftszahl

2013/05/0020

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Sußner, über die Beschwerde 1. des Ing. J P und 2. der C P, beide in W, beide vertreten durch Pitzal & Partner Rechtsanwälte OG in 1040 Wien, Paulanergasse 9, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 4. Dezember 2012, Zl. BOB-300/12, betreffend einen Bauauftrag (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch**Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (MA 37), erteilte mit Bescheid vom 30. Mai 2012 gemäß § 129 Abs. 2, 4, 5 und 10 der Bauordnung für Wien (BO) den Beschwerdeführern und einer weiteren Person als Eigentümern der Baulichkeit auf der Liegenschaft S. Allee 28 in Wien folgenden Auftrag, - wie näher angegeben - binnen einem (Pkt. 9), zwei (Pkte. 5.-8. und 13.-15.) oder drei Monaten (Pkte. 1.-4. und 10.-12.) nach Rechtskraft des Bescheides:

-1.) Die straßenseitigen Kellerfenster (1. und 3. Fenster von links, raumseitig) im linken Kellerraum, bei denen augenscheinlich die öffnenbaren Fensterrahmen durch nicht öffnenbare Fixverglasungen ersetzt wurden, sind bauordnungsgemäß wieder mit öffnenbaren Fensterrahmen herstellen zu lassen.

2.) Das straßenseitigen Kellerfenster im rechten Kellerraum, welches augenscheinlich eine Durchfeuchtung im Anschlussbereich des Fensterrahmens an die Laibungs-, Sturz- und Fensterbankbereichen aufweist, ist bauordnungsgemäß und dicht in den Maueranschlussbereichen instand setzen zu lassen.

3.) Das am Dachboden im wesentlichen, gartenseitigen Bereich eingebaute Dachflächenfenster ist entfernen zu lassen. Der konsensgemäße Zustand ist wieder herstellen zu lassen.

4.) Das am Dachboden im südseitigen Bereich entfernte Dachflächenfenster ist bauordnungs- und konsensgemäß herstellen ... zu lassen.

5.) Das Dach, bei dem teilweise die Ziegeldeckung schadhafte, verrutscht und augenscheinlich undicht ist, ist samt schadhafter Dachverblechungen (teilweise löchrig) bauordnungsgemäß und niederschlagsdicht instand setzen zu lassen.

6.) Sämtliche angemorschte, durchfeuchtete und durch Holzschädlinge verursachte schadhafte Dachstuhl- und konstruktionshölzer, wie Sparren, Dremelpfetten, Lattung und dergleichen, sind bauordnungs- und konsensgemäß instand setzen zu lassen.

7.) Sämtliche durchfeuchtete und somit schadhafte Drempelmauerwerke am Dachboden sind bauordnungsgemäß instand setzen zu lassen.

8.) Sämtliche undichte, mit Rissen versehene, durchfeuchtete und provisorisch abgedichtete Bodenrinnen am Dachboden sind samt Einlaufkessel bauordnungsgemäß und dicht instand setzen zu lassen.

9.) Es ist ein schlüssiger und vollständiger Befund eines Sachverständigen über das Vorliegen eines vermuteten Baugebrechens und dessen Art und Umfang betreffend die Tragfähigkeit und der bautechnische

Zustand der Decke über dem 2. Stock der MA 37/12, 13 vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muss durch die Behörde überprüfbar sein.

10.) Sämtliche hofseitige Verblechungen des Kordongesimses, bei denen die Löt Nähte teilweise gerissen sind, sind bauordnungsgemäß und dicht instand setzen zu lassen.

11.) Die entfernten Auslaufrohre über dem straßenseitigen Erker sind bauordnungs- und konsensgemäß wieder herstellen zu lassen.

12.) Sämtliche straßen- und hofseitige Verblechungen, die teilweise nur provisorisch mittels Abdichtungsmasse instand gesetzt worden sind bzw. Rissbildungen und gerissene Nähte aufweisen, sind bauordnungsgemäß und dicht instand setzen zu lassen.

13.) Das mit Rissbildungen versehene hofseitige Hauptgesimse im Gebäudeeck im Bereich über dem Hauseingang ist bauordnungsgemäß instand setzen zu lassen bzw. kraftschlüssig verschließen zu lassen.

14.) Die zerbrochene Verglasung des Dachflächenfensters im Dachboden ist bauordnungsgemäß instand setzen zu lassen bzw. zu erneuern.

15.) Sämtliche undichte Dachflächenfenster im Dachboden sind bauordnungsgemäß und dicht instand setzen zu lassen."

Die erstinstanzliche Behörde nahm auf Grund der Stellungnahme der MA 25 vom 21. Mai 2012 die Wirtschaftlichkeit der Behebung der aufgezeigten Baugebrechen an.

In der gegen den Bescheid erhobenen Berufung brachte der Erstbeschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass ein Haus, das knapp nach der Jahrhundertwende errichtet worden sei, mit anderen Maßstäben zu beurteilen wäre. Weiters seien die Privatgutachten der Sachverständigen K. und L. nicht als objektiv anzusehen. Hinsichtlich der einzelnen Spruchpunkte brachte dieser Beschwerdeführer vor:

Ad. 1.) Zwei der Fenster seien zu öffnen, weshalb eine ausreichende Belüftung vorhanden sei.

Ad. 2.) Die Dichtheit zwischen dem Stahlrahmen und dem Mauerwerk sei gegeben. Das Vorliegen der Kondensfeuchtigkeit sei nicht abänderbar, da es bei deutlich höherer Innentemperatur, wie im Zeitpunkt der Prüfung, immer zu Kondensfeuchtigkeit komme.

Ad. 3.) Die erforderliche nachträgliche Bewilligung werde eingeholt. Das Fenster diene dem leichteren Ausstieg, um die Regenrinne von Laub zu befreien, und sei daher erforderlich.

Ad. 4.) Im südseitigen Bereich habe es immer ein Dachbodenfenster gegeben, das unverändert vorhanden sei.

Ad. 5.) Das Dach sei von einem professionellen Unternehmen geprüft worden und sei niederschlagsdicht. Die Dachverblechung und Kamineinfassung seien von einem Spenglereiunternehmen mit einem Korrosionsschutzanstrich versehen worden.

Ad. 6.) Zwei Stellen, die jedoch keine tragende Funktion hätten, würden erneuert; tragende Elemente seien aber nicht vermorscht oder durchfeuchtet. Holzschädlinge in geringem Umfang seien in nahezu jedem alten Dachstuhl vorhanden.

Ad. 7.) Der Sachverständige Ing. I. habe am 21. Juni 2012 festgestellt, dass das Mauerwerk trocken sei.

Ad. 8.) Es gebe nur an einer Stelle eine geringfügige Undichtheit, die bereits abgedichtet worden sei.

Ad. 9.) Dieser Punkt beruhe lediglich auf Annahmen der Behörde, die wiederum nur auf Annahmen eines Privatgutachters beruhten. Annahmen alleine könnten keine Basis für die verlangten Maßnahmen bilden.

Ad. 10.) Dem Schreiben des Ing. W. zufolge gebe es nur einen einzelnen Riss und nicht - wie von der Behörde behauptet - einen Spalt. Dieser bilde keine Grundlage für einen Bauauftrag.

Ad. 11.) Es wäre kein Problem, "gelegentlich zwei Ablaufrohre anzubringen".

Ad. 12.) Die straßenseitigen Verblechungen seien im Zuge der Fassadenrenovierung überprüft bzw. teilweise in Zink erneuert und ausgebessert worden. Die Hinweise des Sachverständigen L. in Bezug auf "Welligkeit" zeigten, dass er nur ungenügende Kenntnisse in diesem Bereich besitze.

Ad. 13.) Es liege in diesem Punkt nur ein geringer Mangel vor, da keine Feuchtigkeit eindringe. Eine kraftschlüssige Verbindung sei nicht wirklich möglich bzw. nicht sinnvoll.

Ad. 14.) Der Riss störe nicht und werde gelegentlich mit Dichtkleber samt Primer verklebt.

Ad. 15.) Es gebe nur drei Dachflächenfenster. Eines davon sei bereits im Punkt 14.) behandelt worden, die anderen beiden seien unverändert dicht und entsprächen der damaligen Bauweise. Auch hier habe eine Bewertung nach dem damaligen Stand der Technik zu erfolgen. Auch bei einem wolkenbruchartigen Niederschlag ein paar Wochen zuvor seien sowohl Dach als auch Fenster dicht geblieben.

In der ebenfalls gegen den Bescheid erhobenen Berufung brachte die Zweitbeschwerdeführerin vor, dass der Sachbearbeiter der MA 37 fachlich keine fundierte Meinung vertreten hätte (angesichts der Erklärung eines einschlägigen Gewerbebetriebes, dass eine brauchbare Eindeckung vorliege) und dem Minderheitsigentümer gewogen sei.

Zu den Berufungen der beiden Beschwerdeführer nahm die MA 37 mit Schreiben vom 27. Juni 2012 Stellung und führte an, dass

Ad. 1.) bereits zum Errichtungszeitpunkt die Öffenbarkeit aller Kellerfenster erforderlich gewesen sei,

Ad. 2.) die ständige Durchfeuchtung die Standfestigkeit des Mauerwerks beeinträchtige,

Ad. 4.) das erste südseitige Dachflächenfenster entfernt worden sei,

Ad. 5.) die feuchten, morschen und porösen Dachstuhlbereiche auf eine undichte Dachhaut hinweisen würden,

Ad. 6.) auf den Fotos klar erkennbar sei, dass Dachstuhl- und Konstruktionshölzer schadhaft seien,

Ad. 7.) die Vorlage des Gutachtens von Ing. I. zur Beurteilung erforderlich sei, da im Verhandlungszeitpunkt jedenfalls schadhafte Bereiche am Drempelmauerwerk vorgelegen seien,

Ad. 8.) und 14.) der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zufolge provisorische Maßnahmen nichts am Baugebrechen ändern würden und einem Instandsetzungsauftrag nicht entgegenstünden,

Ad. 9.) durch morsche bzw. feuchte Bereiche der tragenden Holzkonstruktion eine Gefährdung gegeben sei,

Ad. 10.) und 13.) schadhafte Bereiche auf den Fotos erkennbar seien und das Eindringen der Feuchtigkeit zu Abplatzungen bzw. Absprengungen führen könne,

Ad. 12.) Fotos weiterhin schadhafte Bereiche an den Verblechungen zeigten,

Ad. 13.) der Erstbeschwerdeführer weder Ziviltechniker noch Bausachverständiger sei und dass entgegen seiner Annahme sehr wohl eine kraftschlüssige Verbindung mit dem Mauerwerk durch Injektionen hergestellt werden könnte.

Am 19. September 2012 wurde ein neuerlicher Ortsaugenschein durchgeführt, dem der Amtssachverständige der MA 37 Dr. S. beigezogen wurde. Mit Schreiben der MA 37 an die Bauoberbehörde (BOB) wurde betreffend den Ortsaugenschein festgehalten: "Es wurde von Herrn Dr. S(...) bestätigt, dass die aufgetragenen Maßnahmen erforderlich sind; dieses Ergebnis wurde auch von (den Beschwerdeführern) zur Kenntnis genommen."

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde den Berufungen der Beschwerdeführer gemäß § 66 Abs. 4 AVG teilweise Folge gegeben und Spruchpunkt 1.) des bekämpften Bescheides behoben. Im Übrigen wurden die Berufungen als unbegründet abgewiesen und die Spruchpunkte 2.) bis 15.) des bekämpften Bescheides bestätigt. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes folgend der bautechnische Amtssachverständige Aussagen aus einem Privatgutachten als zutreffend werten und in sein Gutachten integrieren könne. Weiters seien die Privatgutachten von gerichtlich zertifizierten und allgemein beeedeten Sachverständigen erstellt worden. Zusätzlich sei am 19. September 2012 ein weiterer Amtssachverständiger gehört worden. Hinsichtlich der einzelnen Spruchpunkte führte die belangte Behörde aus, dass

Ad. 2.) die Gefahr der Beeinträchtigung der Standfestigkeit des Mauerwerkes durch Durchfeuchtung der Mauerwerksbereiche vom Sachverständigen festgestellt worden sei. Dies stelle somit ein Baugebrechen im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes dar. Das Vorbringen der Beschwerdeführer reiche nicht aus, um die Feststellungen des Amtssachverständigen in Frage zu stellen;

Ad. 3.) gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO für den Einbau des Dachfensters eine Baubewilligung notwendig gewesen wäre, was die Beschwerdeführer auch nicht bestritten;

Ad. 4.) auch für die Entfernung des Fensters gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO eine Baubewilligung notwendig gewesen wäre;

Ad. 5.) die Durchfeuchtung des Mauerwerkes ein Baugebrechen darstelle und dies vom Amtssachverständigen festgestellt worden sei. Auch die Ing. W. GmbH spreche in einem Schreiben von "geringfügigen Undichtheiten";

Ad. 6.) sowohl der Amtssachverständige als auch das Gutachten von Dipl.-Ing. K. besagten, dass eine Durchfeuchtung und der Befall durch Holzschädlinge in Dachstuhlteilen gegeben seien. Der Bauauftrag beziehe sich nur auf angemorschte, durchfeuchtete und durch Holzschädlinge schadhafte Dachstuhl- und -konstruktionshölzer;

Ad. 7.) auch wenn Ing. I. am 21. Juni 2012 eine Durchfeuchtung nicht festgestellt habe, dies jedoch durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. K. und bei den Ortsaugenscheinen vom 18. Oktober 2011 und vom 19. September 2012 festgestellt worden sei;

Ad. 8.) die Rinnen nur provisorisch abgedichtet seien und dies auch in der Stellungnahme vom 27. Juni 2012 festgehalten worden sei. Durchfeuchtetes Mauerwerk stelle ein Baugebrechen dar und provisorische Maßnahmen könnten ein bestehendes Baugebrechen nicht beseitigen;

Ad. 9.) aufgrund der beiden Ortsaugenscheine am 31. Jänner 2012 und am 19. September 2012, wie auch im Gutachten von Dipl.-Ing. K., festgestellt worden sei, dass die Schüttung der Decke oftmals durchfeuchtet

worden sei und dadurch die Deckenkonstruktion nachhaltig geschädigt worden sein könnte. Infolgedessen sei ein Baugebrechen zu vermuten;

Ad. 10.) nach dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Schreiben von Ing. W. das hofseitige Kordongesimse nicht überprüft worden sei. Weiters könne - wie der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 27. Juni 2012 zu entnehmen sei - durch Rissbildungen Feuchtigkeit in das Gesimse eindringen und dies könne wiederum zu Abplatzungen und Absprengungen führen;

Ad. 11.) wie vom Sachverständigen L. ausgeführt und vom Amtssachverständigen überprüft worden sei, Auslaufrohre notwendig seien, um Niederschläge frei ablaufen zu lassen;

Ad. 12.) wie in der Stellungnahme vom 27. Juni 2012 ausgeführt, weiterhin schadhafte Bereiche an den Verblechungen bestünden, was zu Wassereintritt und Durchfeuchtung des Mauerwerks führe;

Ad. 13.) wie in der Stellungnahme vom 27. Juni 2012 ausgeführt, durch Injektionen kraftschlüssige Verbindungen mit dem Mauerwerk hergestellt werden könnten. Durch Rissbildungen könnte es zu Wassereintritten kommen;

Ad. 14.) und 15.) wie bereits vom Verwaltungsgerichtshof judiziert, undichte, nicht einwandfrei schließbare Fenster ein Baugebrechen darstellten (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 22. Oktober 2008, Zl. 2007/06/0051). Die im gegenständlichen Fall zerbrochene Verglasung des Dachflächenfensters sei daher jedenfalls als Baugebrechen zu werten;

Ad. 15.) das Vorbringen in diesem Punkt den Feststellungen des Amtssachverständigen in der Ortsaugenscheinverhandlung entgegenstehe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, zu der die belangte Behörde die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift mit dem Antrag erstattet hat, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG idF BGBl. I Nr. 122/2013 die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden.

2. In der Beschwerde wird im Wesentlichen die Berufung wiederholt und insbesondere vorgebracht, dass die Behörde auf die Ausführungen in der Berufung nur in geringen Teilen eingegangen sei und dem Bescheid nicht überprüfbare Scheinbegründungen zu Grunde lägen. Weiters seien auf ein 1907 errichtetes Haus die seinerzeitigen Bauordnungsvorschriften bezüglich der technischen und rechtlichen Beurteilung der Anforderungen für die Erhaltung anzuwenden. Dass das Haus in einer Schutzzone stehe, sei vollkommen unberücksichtigt geblieben. Da nur zwei Privatgutachten eingeholt worden seien, sei gegen § 52 AVG verstoßen worden. Die Ausführung des Amtssachverständigen, dass er sich den Privatgutachtern anschließe, reiche nicht aus. Weiters hätten die Ausführungen der Privatgutachten nicht ohne kritische Beurteilung übernommen werden dürfen. Hinsichtlich der einzelnen Spruchpunkte führen die Beschwerdeführer über die Berufung hinausgehend aus, dass

Ad. 2.) die Behörde nicht festgestellt habe, woher die Feuchtigkeit stamme, wenn diese nicht eine Kondensfeuchtigkeit aufgrund unterschiedlicher Außen- und Innentemperaturen sei. Auch habe der Amtssachverständige nicht festgestellt, dass durch Kondenswasserfeuchtigkeit die Standfestigkeit gefährdet wäre;

Ad. 4.) aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervorgehe, dass ein Fenster ausgebaut worden sei;

Ad. 5.) die Aussagen des Privatgutachters Dipl.-Ing. K. nicht haltbar seien, da höchstens geringfügiger Flugschnee in die Ritzen gelangen könne, der nicht zu einer andauernden Durchfeuchtung führen würde;

Ad. 6.) da ein Bauauftrag für optische Verschönerungen nicht vorgesehen sei, festgestellt werden müsse, ob tragende Elemente betroffen seien. Weiters sei unbekannt, welche und in welchem Ausmaß Holzschädlinge gegeben seien, denn einzelne Holzwurmlöcher stellten kein Baugebrechen dar; es müssten der Dachstuhlbereich bzw. die Dachstuhlelemente, die von Vermorschungen und Durchfeuchtungen betroffen seien, genau bezeichnet werden;

Ad. 7.) mangels Aufforderung an die Beschwerdeführer, das erwähnte Gutachten von Ing. I. vorzulegen, ein Verstoß gegen § 13a AVG vorliege;

Ad. 8.) nicht ausgeführt worden sei, wie man ein Provisorium erkennen könne. Weiters gebe es Klebetechniken, die eine entsprechende Dichtheit gewährleisten könnten;

Ad. 9.) die Behörde keine konkreten Feststellungen getroffen habe, welche Decke im zweiten Obergeschoß eingebaut sei und in welcher Form die Decke schadhaft werden könne, sofern eine Durchfeuchtung vorliege;

Ad. 10.) die theoretische Überlegung, dass Abplatzungen durch einen kleinen Riss in Zukunft bei Wassereintritt stattfinden könnten, nicht für die Erteilung eines Bauauftrages ausreiche;

Ad. 11.) auch in diesem Punkt die rein theoretische Möglichkeit eines Baugebrechens nicht ausreiche;

Ad. 12.) die Feststellung der Behörde, dass es zu einem "Wassereintritt kommen könnte", aussagen würde, dass es im Moment keinen gebe;

Ad. 13.) auch hier das Baugebrechen nur ein theoretisches sei. Eine kräftige Durchfeuchtung sei nicht möglich;

Ad. 14.) sich die Behörde mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer, dass es sich nur um einen Sprung und nicht um ein zerbrochenes Dachflächenfenster handle und deshalb kein Wassereintritt möglich sei, nicht auseinandergesetzt habe;

Ad. 15.) die Dichtheit nicht tatsächlich geprüft und der Ortsaugenschein nicht bei Regen durchgeführt worden sei.

Weiters führten die Beschwerdeführer an, dass es sich um eine bereits entschiedene Rechtssache handeln würde (Verweis auf die Aktenzahlen: BOB 209 und 210/11, BOB 417/11; BOB 115/12). Auch habe die Behörde aus diesen Bescheiden Verfahrensergebnisse herangezogen, ohne dies "anzukündigen". Dass zwischen diesen Bescheiden jeweils Sanierungsarbeiten vorgenommen worden seien, sei von der belangten Behörde nicht berücksichtigt worden.

Um das Vorliegen eines Baugebrechens beurteilen zu können, hätten die Baubewilligung und die Benützungsbewilligung herangezogen werden und mit dem Iststand verglichen werden müssen.

3. Im vorliegenden Beschwerdefall kommt die BO in der Fassung LGBL. Nr. 46/2010 zur Anwendung.

Die relevanten Bestimmungen der BO lauten auszugsweise:

"Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

...

c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektivöffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks;

..."

"Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige

Bauwerke

§ 129.

...

(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.

...

(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. ... 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. ...

(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.

...

(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das 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. 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."

4.1. Zum Beschwerdevorwurf der entschiedenen Sache ist festzuhalten, dass in den von den Beschwerdeführern erwähnten Bescheiden kein Bauauftrag hinsichtlich der im gegenständlichen Bauauftrag genannten Mängel erlassen wurde. Dass in Bezug auf das gegenständliche Bauwerk bereits ein Bauauftrag erlassen wurde, bedeutet nicht, dass hinsichtlich weiterer Mängel an dem Bauwerk kein Bauauftrag mehr erlassen werden kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 2006, Zl. 2004/05/0170).

Auch der im Bescheid BOB 115/12 geregelte Auftrag, einen schlüssigen und vollständigen Befund eines Sachverständigen über das Vorliegen eines vermuteten Baugebrechens und dessen Art und Umfang betreffend die Rissbildungen und Setzungen an sämtlichen Bauteilen der MA 37/12,13 vorzulegen, beinhaltet nicht den identen Regelungsgegenstand wie der gegenständliche Auftrag des Spruchpunktes 9.). Dieser regelt, dass ein Befund über das Vorliegen eines vermuteten Baugebrechens und dessen Art und Umfang betreffend die Tragfähigkeit und den bautechnischen Zustand der Decke über dem 2. Stock der MA 37/12,13 vorzulegen sei. Der Stellungnahme der MA 37 vom 27. Juni 2012 zufolge sind die Schäden in der Holzdecke durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstanden. Risse in der Decke wurden im Verwaltungsverfahren nicht festgestellt. Dem folgend handelt es sich nicht um einen Auftrag mit identem Regelungsinhalt, weshalb auch in diesem Punkt keine bereits bestehende Rechtskraft anzunehmen ist.

Durch § 129 Abs. 5 BO soll die Behörde in die Lage versetzt werden, einen Auftrag nach § 129 Abs. 4 BO zu erlassen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. Oktober 1979, Zl. 1400/79). Der rechtskräftige Auftrag nach Abs. 5 steht dem nunmehrigen Auftrag nach Abs. 4 somit keinesfalls entgegen.

4.2. Wenn die Beschwerde geltend macht, dass eine nachträgliche Baubewilligung beantragt wird, übersieht sie, dass es ohne Belang ist, aus welchen Gründen die Beschwerdeführer an der Erlangung einer notwendigen Baubewilligung oder einer diesbezüglichen Antragstellung gehindert waren. Darauf, ob die erforderliche Baubewilligung erteilt werden könnte, kommt es im Bauauftragsverfahren nicht an (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2014, Zl. 2013/05/0204).

4.3. Die qualifizierte Instandsetzungs- und Herstellungspflicht für Gebäude in Schutzzonen (§ 7 BO) besteht bei verfassungskonformer Auslegung des § 129 Abs. 2, 4 und 10 BO nur insoweit, als die Maßnahme dem Hauseigentümer wirtschaftlich zugemutet werden kann (siehe *Moritz*, Bauordnung für Wien⁵ (2014) Anm. zu § 129 Abs. 4 BO, 354; vgl. auch das Erkenntnis vom 24. Mai 1976, VwSlg 9063 A/1976). Im gegenständlichen Verfahren wurde die wirtschaftliche Zumutbarkeit überprüft, weshalb das Vorbringen der Beschwerdeführer, dass der Aspekt der Schutzzone unbeachtet geblieben sei, ins Leere geht, zumal weitere besondere Anforderungen an Aufträge gem. § 129 Abs. 4 BO in Schutzzonen nicht bestehen.

4.4. Die Aussagen von Sachverständigen haben grundsätzlich den gleichen verfahrensrechtlichen Beweiswert, und es besteht zwischen dem Gutachten eines Amtssachverständigen und dem eines Privatsachverständigen kein verfahrensrechtlicher Wertunterschied (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 15. Mai 2012, Zl. 2009/05/0048).

Werden nicht nach Maßgabe des § 52 AVG Amtssachverständige oder von der Behörde bestellte sonstige Sachverständige herangezogen, sondern Gutachten anderer Sachverständiger ("Privatgutachten") von einer Partei vorgelegt, so sind diese einer Überprüfung durch Sachverständige im Sinne des § 52 AVG zu unterziehen, wobei gegebenenfalls dann aber nicht noch ein (zusätzliches) Gutachten eines Sachverständigen im Sinne des § 52 AVG notwendig ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 28. April 2009, Zl. 2009/06/0015).

Durch Überprüfung der Gutachten der Privatsachverständigen durch Amtssachverständige wurde diesem Erfordernis nachgekommen.

Die Beschwerdeführer sind im gesamten Verfahren dem Gutachten der Privatsachverständigen und der Überprüfung durch den Amtssachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Ein von einem tauglichen Sachverständigen erstelltes und mit den Erfahrungen des Lebens und den Denkgesetzen nicht in Widerspruch stehendes Gutachten kann in seiner Beweiskraft aber nur durch ein gleichwertiges Gutachten bekämpft werden (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 13. April 2010, Zl. 2009/05/0110, und vom 8. April 2014, Zl. 2011/05/0071). Eine allfällige Ergänzungsbedürftigkeit der Gutachten wurde nicht dargetan.

Unzutreffend ist auch der Einwand, die belangte Behörde hätte sich mit den Einwänden der Beschwerdeführer in der Berufung zu den Ausführungen der Privatgutachter nicht auseinandergesetzt. Sowohl mit den Ausführungen hinsichtlich der erforderlichen Beiziehung eines Amtssachverständigen als auch mit den behaupteten Mängeln der Privatgutachten befasst sich der bekämpfte Bescheid. Auch auf das vorgelegte Schreiben des Ing. W. ging die Behörde ausreichend ein. Ein Gegengutachten wurde von den Beschwerdeführern nicht vorgelegt.

Soweit die Beschwerde geltend macht, die belangte Behörde hätte die Beschwerdeführer anleiten müssen, ein Gegengutachten vorzulegen, übersieht sie, dass nach § 13a AVG die Behörde lediglich verpflichtet ist, Personen, die nicht durch berufsmäßige Parteienvertreter vertreten sind, die zur Vornahme ihrer Verfahrenshandlungen nötigen Anleitungen zu geben und sie über die mit diesen Handlungen oder Unterlassungen unmittelbar verbundenen Rechtsfolgen zu belehren. Nach dieser Bestimmung besteht eine Manuduktionspflicht nur hinsichtlich der Vornahme von Verfahrenshandlungen, die Behörde ist aber nicht verpflichtet, die Partei darüber anzuleiten, wie sie ihr Vorbringen inhaltlich gestalten muss, um damit erfolgreich zu sein, insbesondere nicht, welche Beweismittel sie vorzubringen hat, um mit ihrem Begehren durchzudringen (vgl. die Nachweise zur ständigen Rechtsprechung bei *Hengstschläger/Leeb*, AVG I2, § 13a Rz 6; vgl. weiters das hg. Erkenntnis vom 12. November 2008, Zl. 2007/12/0115). Die behördliche Anleitungspflicht geht auch nicht so weit, dass die belangte Behörde die Partei auf das Erfordernis der Widerlegung eines Sachverständigengutachtens auf gleicher fachlicher Ebene hinweisen hätte müssen (vgl. wiederum *Hengstschläger/Leeb*, AVG I2, § 13a Rz 6 und die darin zitierte Judikatur).

4.5. Ein Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 BO liegt vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass hierdurch öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Behörde rechtfertigen, ist unter anderem die Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit anzusehen. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist immer schon dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (siehe *Moritz*, Bauordnung für Wien⁵ (2014) Anm. zu § 129 Abs. 2 BO, 349; vgl. auch die hg. Erkenntnisse vom 15. November 2011, Zl. 2010/05/0114, und vom 23. Juli 2013, Zl. 2011/05/0131, mwN).

Es ist deshalb - anders als von den Beschwerdeführern angenommen - nicht notwendig, dass im gegenständlichen Fall eine durch die festgestellten Mängel begründete, konkrete Gefahr vorliegt.

4.6. Wenn die Beschwerdeführer vorbringen, dass das Gebäude nach dem Stand der Technik im Zeitpunkt des Erbauens zu beurteilen wäre, ist dem der Wortlaut des § 129 Abs. 4 BO entgegenzuhalten, der festhält, dass bei einem Bauauftrag davon auszugehen ist, dass das Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages beseitigt werden muss. Ob ein Mangel als Baugebrechen zu werten ist oder nicht, ist unabhängig davon, wann das gegenständliche Gebäude erbaut wurde.

4.7. Dem Amtssachverständigen und dem Sachverständigen Dipl.- Ing. K. zufolge sind Instandsetzungsmaßnahmen im Dachstuhl- und Dachbodenbereich zu setzen. Dem widersprechen die Beschwerdeführer nicht. Sie bringen lediglich vor, dass der diesbezügliche Spruchpunkt nicht ausreichend konkretisiert sei. Die Feststellung, dass Dachstuhl- und Konstruktionshölzer, sowie Sparren, Dremelpfette, Lattung und dergleichen angemorscht, durchfeuchtet und durch Holzschädlinge schadhaft sind, reicht aus, denn eine hinreichende Konkretisierung eines baupolizeilichen Auftrages liegt schon dann vor, wenn das Baugebrechen individualisiert wurde und daher dem Fachmann erkennbar ist, welche Maßnahmen zu setzen sind. Dass es einem Fachmann nicht möglich wäre, festzustellen, welche konkreten Teile des Dachstuhl- und Dachbodenbereiches schadhaft sind und vom Auftrag in Pkt. 9 erfasst sind, ist nicht anzunehmen und dies bringen die Beschwerdeführer auch nicht vor. Vergleichbar mit schadhafter Dacheindeckung handelt es sich auch hierbei um ein Baugebrechen, bei welchem die Umschreibung der betroffenen geschädigten Teile niemals bis in alle Einzelheiten möglich ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 5. März 1985, Zl. 83/05/0083). Der Auftrag ist daher genügend bestimmt.

4.8. Provisorische Maßnahmen vermögen ein bestehendes Baugebrechen nicht zu beseitigen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Februar 1989, Zl. 88/05/0244). Der Verpflichtung, ein Baugebrechen zu beheben, ist nur dann entsprochen, wenn dieses beseitigt wird, und nicht schon dann, wenn dessen (mögliche) Auswirkungen gemildert werden, ferner auch dann nicht, wenn bloß eine Vereinbarung mit Dritten über die Behebung des Baugebrechens getroffen wurde (vgl. *Kirchmayer*, Wiener Baurecht⁴ (2014), Rz 7 zu § 129 BO, 511; vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 15. März 2011, Zl. 2008/05/0095). Ob die von den Beschwerdeführern konkret getroffenen Maßnahmen betreffend Spruchpunkt 8.) technisch geeignet sind, das Baugebrechen zu beseitigen, oder ob diese nur provisorisch sind, ist keine Rechtsfrage. Die belangte Behörde kann sich zur Beantwortung dieser Frage auf die Aussagen von Sachverständigen stützen. Die Behörde führt auch in diesem Punkt hinreichend aus, warum das Vorbringen der Beschwerdeführer nicht geeignet ist, die Feststellungen der Sachverständigen in Zweifel zu ziehen, und hat dadurch schlüssig dargetan, dass das Baugebrechen nicht beseitigt wurde.

4.9. Die gegenständliche Beschwerde bringt auch zu Pkt. 4 vor, dass aus den Unterlagen nicht hervorgehe, dass ein Fenster ausgebaut worden sei. Gegenteilig wurde dazu aber in der - von den Beschwerdeführern unterschriebenen - Niederschrift des Ortsaugenscheines vom 18. Oktober 2011 festgehalten, dass das südseitige Dachflächenfenster entfernt worden sei. Mangels Einwendungen gegen die Niederschrift im Sinne des § 15 AVG kann mit dem Vorbringen in der Beschwerde somit die Feststellung der belangten Behörde, dass das südseitige Dachflächenfenster ausgebaut worden sei, nicht entkräftet werden.

5. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

6. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff iVm § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG iVm § 3 Z 1 der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014 iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 24. Februar 2015