

## **Befund und Gutachten**

**Ortnergasse 7, 1150 Wien**

Gemäß dem Beschluss des Handelsgericht Wien

---

**Baumeister Dipl.Ing. Elmar Hagmann, MBA**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**GZ 2025/68**

**Hacon Bauconsulting**  
Höhengasse 42  
2391 Kaltenleutgeben

02238/77739  
0664/ 60432420

hagmann@sedlak.co.at

## Inhalt

1	ALLGEMEINE ANGABEN .....	5
1.1	Auftragsgegenstand / Beschluss .....	5
2	PARTEIEN.....	8
3	BEFUNDAUFNAHME .....	8
3.1	Ortstermin Ortnergasse 7, 1150 Wien .....	8
3.2	Übersicht / Orientierung .....	9
3.3	Einsichtnahme in den Bauakt.....	9
3.4	Dokumentenübermittlung .....	10
4	BEFUND UND GUTACHTEN FRAGE I .....	11
4.1	Fassade im Terrassenbereich des Dachgeschosses .....	11
4.2	Abdichtung Terrassentüren Dachgeschoss .....	13
4.3	Abdichtungsanschluss Geländer .....	14
4.4	Abdichtungsanschluss Schrägdach .....	14
4.5	Terrassenaufbau .....	14
4.6	Ausführungshöhe Terrassentüren und Portale.....	15
4.7	Leitungsführung Dachbereich.....	17
4.8	Wartungsgitter Dachbereich.....	17
4.9	Geländer Stiegenaufgang Terrasse / Durchgangshöhe .....	18
4.10	Leitungsführung Technikraum .....	19
4.11	Abdichtung Dusche Top 34 .....	19
4.12	Mauerwerk Stiegenhaus .....	20
4.13	Absturzsicherung Stiegenhaus.....	21
4.14	Bodenaufbau Stiegenhaus DG .....	23
4.15	Liftschacht .....	23
4.16	Fassade Innenhof.....	24
4.17	Verblechung Fassade.....	25
4.18	Balkon Top 37: fehlender Anschluss an das Entwässerungssystem .....	28
4.19	Formrohr Balkon Top 37 .....	28
4.20	Entwässerung Balkon Top 37 .....	28
4.21	Fensterlaibung Stiegenhaus .....	29

4.22	Geländer Stiegenhaus .....	30
4.23	Fehlende Leitungsverkleidung (Stiegenhaus) .....	30
4.24	Rampe im Eingangsbereich .....	32
4.25	Belag (Stiegenhaus) .....	33
4.26	Brandschutztüre EG .....	34
4.27	Fünf Brandschutztüren KG .....	35
4.28	Fluchtwege Top 36 und Top 37 .....	35
4.29	Brandrauchentlüftung .....	39
4.30	Kellertreppe .....	39
4.31	Stahlbetonplatte KG .....	40
4.32	Nischen KG .....	40
4.33	Einlagerungsräume KG .....	41
4.34	Liftanlage .....	41
4.35	Wasserschäden Stiegenhaus .....	42
4.36	(Nummer im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben) .....	42
4.37	Stiegenhausfenster .....	42
4.38	Setzungsschäden Mauerwerk .....	42
4.39	Lüftungen WC/Bäder (versch Top) .....	44
4.40	WC-Fenster (Lichthof) .....	45
4.41	Stahlrahmen (verschiedene Tops) .....	45
4.42	Rauchfänge (Befundung Rauchfangkehrer) .....	46
4.43	Müll- und Fahrradraum .....	46
4.44	(Nummern im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben) .....	46
4.45	Wie 4.44 .....	46
4.46	Vordeckung Flachdach .....	46
4.47	(Nummer im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben) .....	48
4.48	Brandschutz Stiegenhausdecken (Steigleitungen) .....	49
4.49	Regenfallrohre und Saumbleche .....	49
4.50	(Nummer im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben) .....	50
4.51	Regenfallrohre (Anschluss Kanal) .....	50
4.52	Steigleitungen, Fallrohre (Sanierung) .....	52
4.53	Sockelbereich (Vertikalabdichtung) .....	52
4.54	Blitzschutzanlage .....	52

4.55	Flach- und Steildächer (Anschlagpunkte) .....	53
4.56	Balkone (Anschlüsse) (versch. Top) .....	53
4.57	Wohnungseingangstüren Top 22.....	54
4.58	Tür zum Innenhof .....	56
4.59	Fußbodenheizungsregelung Top 22 .....	57
4.60	Balkonfundamente (versch. Top) .....	57
4.61	Fehlende Kellerfenster .....	59
5	BEFUND UND GUTACHTEN FRAGE II .....	61
5.1	Sanierung / Abdichtungen Top 5 (siehe ua. Beilagen ./K bis ./M) .....	61
5.2	Fenster (Beilagen ./N, ./AN und ./AO) .....	64
5.3	Kellergewölbe (Beilagen ./O, ./AG und ./AH .....	67
5.4	Gegensprechanlage (Beilage ./P).....	69
6	BEFUND UND GUTACHTEN FRAGE III .....	70

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftragsgegenstand / Beschluss

Mit Beschluss vom 19. August 2025, eingegangen beim Sachverständigen am 20. August 2025, wurde der Sachverständige beauftragt, binnen 12 Wochen ab Aktenübersendung einen schriftlichen Befund in einfacher Ausfertigung, mittels WEB-ERV an das Gericht zu übermitteln.

Gutachtensauftrag:

nach Aktenstudium Befund und Gutachten zu folgenden Fragen zu erstatten:

I.

Liegen die klagsseits zu ON 9,20ff behaupteten im Folgenden stichwortartig gelisteten Mängel beim Bauvorhaben EZ 248 KG 01307 Sechshaus (Ortnergasse 7) vor, dies gegen den Hintergrund der Vertragsgrundlagen Kaufvertrag (stellvertretend Beilage ./F, inkl. Anlagen – siehe ua 2.5.ff in ON 19), Baukonsens, Kellerplan Beilage ./AE, Regeln der Technik, Ausführung mittlerer Art und Güte.

1. Fassade im Terrassenbereich des Dachgeschosses
2. Abdichtung Terrassentüren Dachgeschoss
3. Abdichtungsanschluss Geländer
4. Abdichtungsanschluss Schrägdach
5. Terrassenaufbau
6. Ausführungshöhe Terrassentüren und Portale
7. Leitungsführung Dachbereich
8. Wartungsgitter Dachbereich
9. Geländer Stiegenaufgang Terrasse
10. Leitungsführung Technikraum
11. Abdichtung Dusche Top 34
12. Mauerwerk Stiegenhaus
13. Absturzsicherung Stiegenhaus
14. Bodenaufbau Stiegenhaus DG
15. Liftschacht
16. Fassade Innenhof
17. Verblechung Fassade
18. Balkon Top 37: fehlender Anschluss an das Entwässerungssystem
19. Formrohr Balkon Top 37
20. Entwässerung Balkon Top 37

21. Fensterlaibung Stiegenhaus
22. Geländer Stiegenhaus
23. Fehlende Leitungsverkleidung (Stiegenhaus)
24. Rampe im Eingangsbereich
25. Belag (Stiegenhaus)
26. Brandschutztüre EG
27. fünf Brandschutztüren KG
28. Fluchtwege Top 36 und Top 37
29. Brandrauchentlüftung
30. Kellertreppe
31. Stahlbetonplatte KG
32. Nischen KG
33. Einlagerungsräume KG
34. Liftanlage
35. Wasserschäden Stiegenhaus
36. ... (Nummer im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben)
37. Stiegenhausfenster
38. Setzungsschäden Mauerwerk
39. Lüftungen WC/Bäder (versch. Top)
40. WC-Fenster (Lichthof)
41. Stahlrahmen (versch. Top)
42. Rauchfänge (Befundung Rauchfangkehrer)
43. Müll- und Fahrradraum
44. und 45. ... (Nummern im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben)
46. Vordeckung Flachdach
47. ... (Nummer im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben)
48. Brandschutz Stiegenhausdecken (Steigleitungen)
49. Regenfallrohre und Saumbleche
50. ... (Nummer im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben)
51. Regenfallrohre (Anschluss Kanal)
52. Steigleitungen, Fallrohre (Sanierung)

53. Sockelbereich (Vertikalabdichtung)
54. Blitzschutzanlage
55. Flach- und Steildächer (Anschlagpunkte)
56. Balkone (Anschlüsse) (versch. Top)
57. Wohnungseingangstüren Top 22
58. Tür zum Innenhof
59. Fußbodenheizungsregelung Top 22
60. Balkonfundamente (versch. Top)

## II.

Sind die klagsseits behaupteten Aufwendungen und Kosten für die Sanierung folgender Mängel (vgl 6. in ON 1) technisch erforderlich gewesen und der Höhe nach angemessen?

1. Abdichtungen Top 5 (siehe ua. Beilagen ./K bis ./M)
2. Fenster (Beilagen ./N, ./AN und ./AO)
3. Kellergewölbe (Beilagen ./O, ./AG und ./AH)
4. Gegensprechanlage (Beilage ./P)

Zu Punkt II. wird der Sachverständigen aufgetragen bekanntzugeben, welche weiteren Beweisaufnahmen allenfalls vorab der Begutachtung nötig sind oder angeregt werden (insb. hinsichtlich der Feststellung des je Zustand vor Sanierung).

## III.

1. Welche der zu I. attestierten Mängel lagen mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits am 3. Dezember 2019 vor?
2. Welche Mängel, die zu I. attestiert werden, wären als solche zu beurteilen, stellte man ausschließlich auf die Baubewilligung ab?

## 2 Parteien

Klagende Partei:

Beklagte Parteien:

## 3 Befundaufnahme

### 3.1 Ortstermin Ortnergasse 7, 1150 Wien

Die Einladung zum Ortstermin am 24. September 2025 erfolgte per e-mail an:

Es waren anwesend:

Der Sachverständige:

Klagende Partei

ld,

Beklagte Partei:

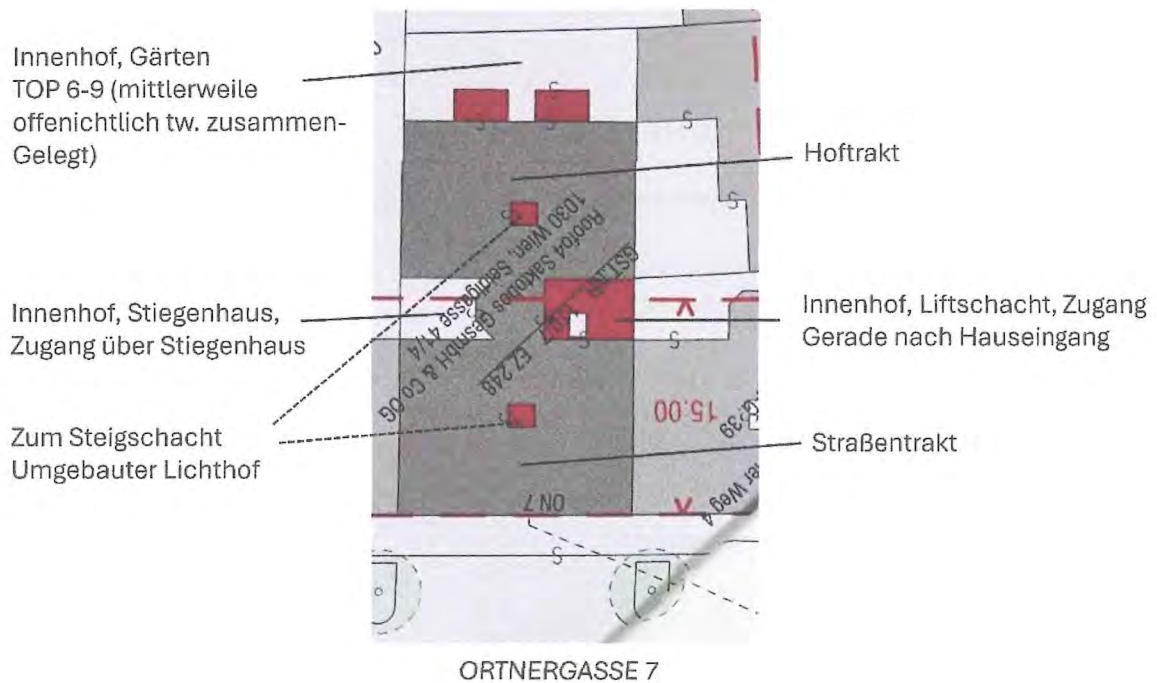
24. September 2025:

Stark bewölkt, starker bis mäßiger Regen

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 12:30 Uhr

### 3.2 Übersicht / Orientierung



### 3.3 Einsichtnahme in den Bauakt

Magistratsabteilung 37- Baupolizei, Planarchiv der Gebietsgruppe West (Bezirke 12-19)  
 Spetterbrücke 4, 2. Stock, 1160 Wien  
 17.10.2025; 8:00 Uhr

Der Bauakt umfasst historische Dokumente, sowie eine Vielzahl von Bauanzeigen – die überwiegend Wohnungsumbauten umfassen. Die benötigte Bewilligung mit der Nummer MA37/15-198140-2017-1 war nicht in der Handakte inkludiert und musste erst bei den Bauinspizient\*innen nachgefragt werden.

Es wurden mehrere relevante Baubewilligungen und Bauanzeigen der letzten 10 Jahre erfasst:

Dachgeschossausbau	MA37/15-198140-2017-1	15.09.2017
Fertigstellung TOP 8+9	MA37/1395860-2023-14	12.09.2024
Teilfertigstellung Innenhof Top 8+9	MA37/524927-2020-9	29.07.2025
Baubewilligung Innenhof Top 8+9	MA37/15-524927-2020-1	03.08.2025
Bauanzeige Top 10	MA37/960695-2019-1	12.11.2019
Bauanzeige Top 5, EG	MA37/15-961144-2019-1	27.11.2019
Bauanzeige Top 22, 2. Stock	MA37/15-960765-2019-1	12.11.2019
Bauanzeige Top 20, 2. Stock	MA37/961016-2019-1	12.11.2019
Bauanzeige Top 23, 2. Stock	MA37/ 961067-2019-1	12.22.2019

### 3.4 Dokumentenübermittlung

Des Weiteren wurden mir am 9.10.2025 per E-Mail bzw. We-Tranfer Datenlink von Florian Ruf [f.ruf@broesigke.at](mailto:f.ruf@broesigke.at) folgende Nachricht übermittelt:

Sehr geehrter Herr Sachverständiger!

Wie im Zuge der Befundaufnahme besprochen habe ich Ihnen eben einen WE-Transfer Link mit

- Lichtbildern Sanierungsmaßnahmen Top 5
- Lichtbilder Betonfundamente

übermittelt.

Mit dem Link wurden zwei Ordner übermittelt, insgesamt befanden sich darin 54 Dateien.

#### 4 Befund und Gutachten Frage I

Das Bauvorhaben wurde mit Baubescheid vom 15.9.2017 (unter der Aktenzahl MA37/15-198140-2017-1) bewilligt.

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/15-198140-2017-1	DI. <sup>in</sup> Handsur	01/4000-37815 vormittags	Wien, 15.09.2017

Die Gliederung der zu begutachtende Bauteile folgt der Mängelliste ./R erstellt von Ing. Thomas Vitek, erstellt nach dessen Begehung vom 14.5.2024.

In der Beilage ./W wurde der partielle Zustand der Liegenschaft am 9.9.2024 dokumentiert.

Offensichtlich erfolgen mehr oder weniger kontinuierlich Arbeiten im Gebäude. Dies führt dazu, dass der am Tag der Ortsbesichtigung festgestellte Zustand deutlich vom Zustand der Beilagen ./R und ./W abweicht.

Die Gliederung erfolgt entsprechend der Nummerierung im Auftrag.

##### 4.1 Fassade im Terrassenbereich des Dachgeschosses

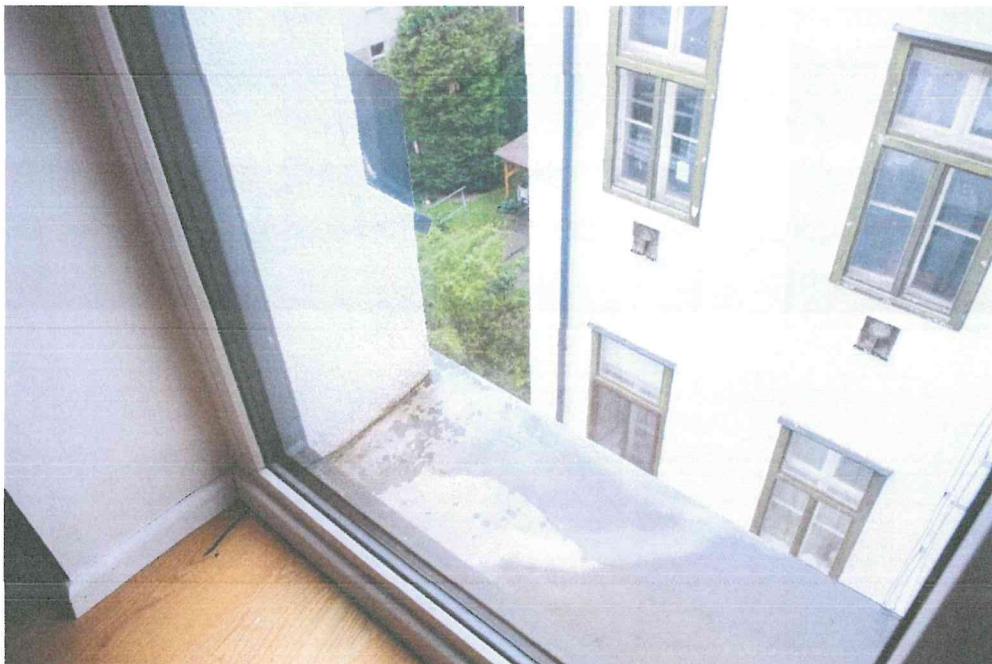


Abbildung 1: Fassade Hofbereich - die Fassade wurde mittlerweile fertiggestellt



*Abbildung 2: Fassade / Verblechung mangelhaft / TOP 34*

Die Unterkante der Verblechung wurde scharfkantig, beliebig abgeschnitten. Die unbeschichtete Schnittkante liegt frei. Die hölzerne Unterkonstruktion ist teilweise sichtbar und ist unzulässig der Bewitterung ausgesetzt. Die Unterkonstruktion ist nicht ordentlich verwahrt. Ein ordnungsgemäßer Abschluss bzw. das Insektenschutzgitter fehlen.



*Abbildung 3: Fehlerhaft eingearbeitete Sohlbank (Innengefälle), TOP 34*

#### 4.2 Abdichtung Terrassentüren Dachgeschoss



Abbildung 4: Verglaste Türen gehen nach außen auf – die Türen sind hierfür ungeeignet; TOP 36

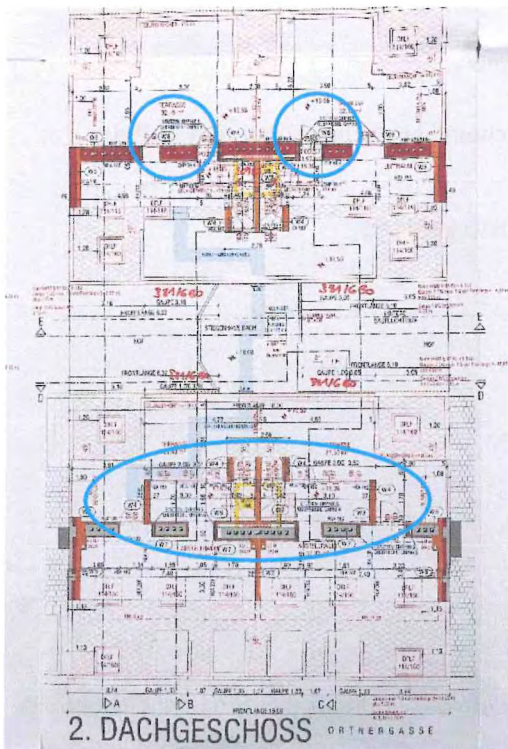


Abbildung 5: Auszug Einreichplan DG-Ausbau, 2. DG

Sämtliche Fenstertüren im 2. DG sind im Einreichplan DG-Ausbau nach außen aufgehend eingezeichnet. Dies ist problemlos möglich – hierzu bedarf es aber einer komplett anderen Fensterkonstruktion.

#### 4.3 Abdichtungsanschluss Geländer

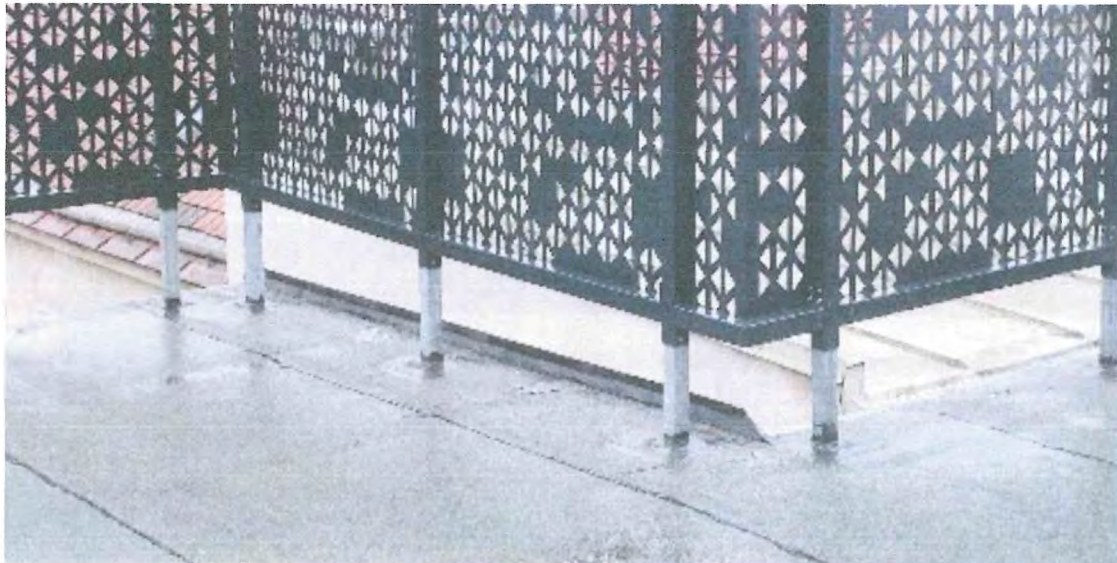


Abbildung 6: Top 34 Balkongeländer

Die Durchdringungen der Abdichtungsebene wurde mittels Flüssigkunststoffabdichtung hergestellt.

#### 4.4 Abdichtungsanschluss Schrägdach

Keine Befundung

#### 4.5 Terrassenaufbau

Auf den Terrassen und Balkonen ist derzeit durch Augenschein kein Befund über den Aufbau möglich.

Mit der Einreichplanung DG-Ausbau wurde folgender Aufbau geplant:

##### F.3: TERRASSE 2.DG

3,0 cm	Betonplatten, fugendicht verlegt
3,0 cm	Kiesbett
0,5 cm	Abdichtung 3-lagig
2,2 cm	OSB-Platten
8,0 cm	Hinterlüftungsebene <small>diffusionsoffene Dachebene</small>
2,5 cm	Vollholzschalung
2,0-6,0 cm	Holzkonstruktion
18,0 cm	Vollholzbalken dazw. 18,0 cm Dämmfilz ISOVER PREMIUM 18
1,8 cm	OSB-Platten, Stöße verklebt (Dampfbremse)
3,0 cm	2 x GKF-Platten 15mm (EI 60)
4,0 cm	Luftschicht / Intallationsebene ungedämmt
1,5 cm	GKB-Platten

Die Betonplatten und das Kiesbett sind nicht vorhanden – inwieweit die Abdichtung der ÖN B3692 entspricht, wurde nicht erhoben.

#### 4.6 Ausführungshöhe Terrassentüren und Portale



Abbildung 7: Terrassenaustritt aus Top 34 (von innen „rechts“)

Nach 4.5 wurde der Aufbau mit 6 cm geplant.

Die ÖNorm B 3691 (Ausgabe: 2019-05-01) „Planung und Ausführung von Dachabdichtungen“ sieht vor:

*„Die angegebenen Anschluss- oder Hochzugshöhen gemäß Tabelle 9 bis Tabelle 11 gelten grundsätzlich ab Oberkante Gehbelag bzw. ab Oberkante fertige Oberfläche“*

*Im Regelfall ist (ohne Entwässerungsrinne und ohne Schutzdach o.ä) eine Höhe von 10 cm ab Oberkante Gehbelag gefordert. Bei Einbau einer (ab 20 cm) breiten Entwässerungsrinne darf der Wert aber (um die Rinnenhöhe) bis auf 1 cm reduziert werden (ÖNorm B 3691 Tabelle 9).*

*Für 1150 Wien ist die Bemessungsregenspende (mit 480 l/(s\*ha)) unter 500 l/(s\*ha); und es ist auch kein schneereiches Gebiet), womit eine Reduktion auf 1 cm Vertikalabstand von Belagshöhe (Rinnenrosthöhe) zulässig wäre.*

#### **BEMESSUNGS- REGENSPENDE**

$r_{15}$  [l/(s\*ha)]

	Feldkirch	403
WIEN	Wien - Bezirke 1, 3 bis 11	410
	Wien - Bezirke 12, 13, 23	440
	Wien - Bezirke 14 bis 19	480

Für spezielle Sanierungssituationen sind in der ÖNorm B 3691 Ausnahmen erlaubt.

*Bei Sanierungen, bei denen die Anforderungen an Anschlusshöhen und bauliche Maßnahmen nicht erfüllt werden können, sind Lösungen zu planen, die auf den jeweiligen Einzelfall bezogen sind.<sup>1</sup>*

### **Gutachten**

Die in Abbildung 7 dargestellte Situation hat eine ausreichende Verwahrungshöhe. Unter Einbau einer geeigneten Entwässerungsrinne kann auch ein tauglicher Aufbau und Gehbelag ausgeführt werden.



Abbildung 8: 2. Ausgangtüre auf Dachterrasse 2.DG, Top 34 (von innen „links“)

### **Gutachten**

Der Abdichtungshochzug (Abbildung 8) ist kleiner als 10 cm und damit zu niedrig, da auch die erforderliche Höhe/Tiefe für einen Rinneneinbau nicht gegeben ist. Eine Einzelfalllösung („Sanierungsausnahme“) ist nicht bekannt. Die Planung bzw. Ausführung sind mangelhaft.

---

<sup>1</sup> Historisch wurde schon lange (vor 2019) ein Abdichtungshochzug von 15 cm in ÖNormen verlangt. (zB. ÖNorm B 2220 (1996). Dies stand aber immer im Konflikt einer gewünschten niedrigeren Schwelle nach den Grundsätzen des barrierefreien Bauens, sodass sich auch zu früheren Zeitpunkten zugelassene Entwässerungsrinnensysteme etablierten.

ÖNorm B 2220 (Fassung 1. Juni 1996) „Schwarzdeckerarbeiten Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten mit Bitumen- und Kunststoffdachbahnen - Werkvertragsnorm“:

„2.3.5.4 Die Abdichtungen sind mindestens 15 cm über den Oberflächenschutz hochzuziehen.“

#### 4.7 Leitungsführung Dachbereich



Abbildung 9: Die Leitungsführung ist unsachgemäß, Fehlstellen bei der Verblechung („weißer Bereich“ der Falzleiste) und beim Rollladenkasten (überstehende Abdichtungsfolie/-bahn)

Der Schachtkopf (Holzprovisorium, Schalttafeln) ist nicht fertiggestellt.

#### 4.8 Wartungsgitter Dachbereich



Abbildung 10: Wartungsteg am Dach



Abbildung 11: Wartungssteg unfertig, Bauteile gelagert

Der Wartungssteg ist nicht fertiggestellt – die Vollständigkeit der Bauteile wurde nicht erhoben.

#### 4.9 Geländer Stiegenaufgang Terrasse / Durchgangshöhe Top36

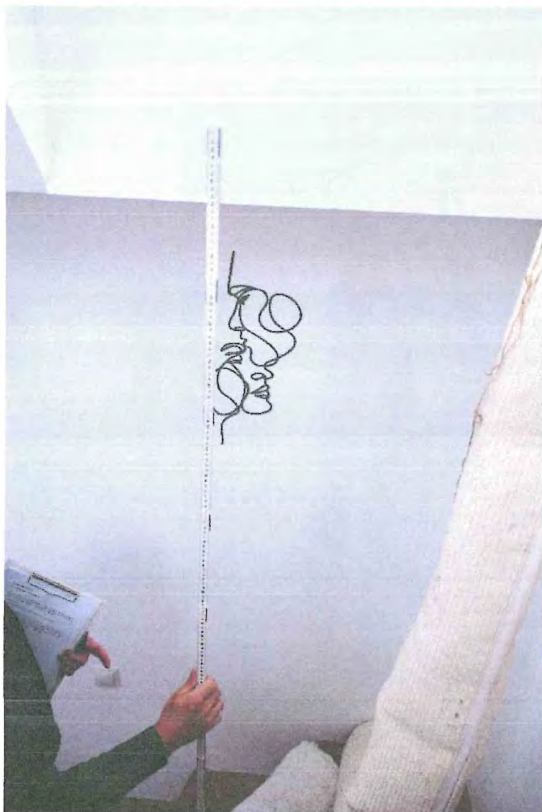


Abbildung 12: die vorhandene Durchgangshöhe (1,92 m) beim Stiegenaufgang Dachterrasse/ 2. DG unterschreitet das zulässige Maß (2,1m) deutlich, kein erforderlicher Handlauf vorhanden.

Die OIB-Richtlinie 4 verlangt:

*„Durchgangshöhe von Treppen, Rampen und Gängen“:*

*„Die lichte Durchgangshöhe von Treppen, gemessen an der Stufenvorderkante, sowie von Rampen und Gängen muss mindestens 2,10 m betragen.“*

#### 4.10 Leitungsführung Technikraum

Kein Befund, vergl. 4.11 – fehlerhafte Bezeichnung in verschiedenen Vordokumenten – mit Technikraum ist die Nische im Badezimmer bezeichnet in der die Wärmepumpe installiert wurde.

#### 4.11 Abdichtung Dusche Top 34

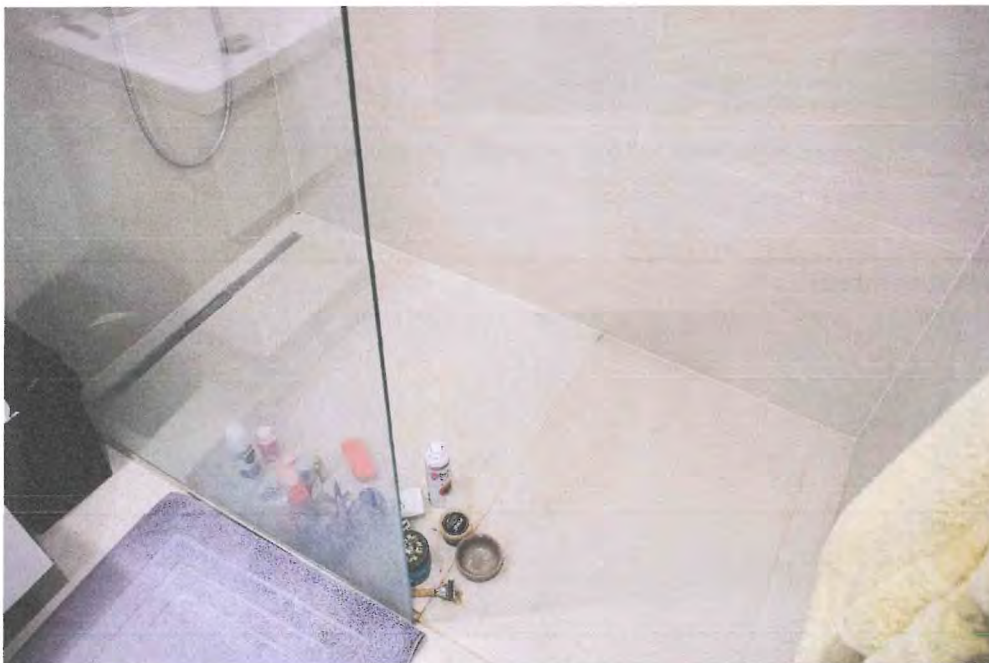


Abbildung 13: Bodenebene Brausetasse, TOP 34

Die Abdichtungen konnte per Augenschein nicht befundet werden.

Die ÖNorm B 3691 verlangt für die ausgeführte Konstruktion (Duschen mit niveaugleichen Einbauteilen im Gegensatz zu Duschtassen) zwei Abdichtungsebenen: „Abdichtung auf Rohbauebene“ und Verbundabdichtung bei Fliesen /keramischen Belägen gemäß ÖNORM B 3407c“.

Des Weiteren wurden in Top 34 folgende Mängel vorgefunden:

- Staffel bei Eingangstüre locker bzw. unzureichend unterfüttert
- Sockelleiste im 2. DG fehlerhaft montiert
- Elektroverteiler nicht beschriftet
- Abdeckung Heizungsverteiler fehlt, Stellmotore nicht angeschlossen
- Wasserschaden im Bereich der Wärmepumpe – Art und Qualität der Anschlüsse (Badezimmer)



Abbildung 14: Anschluss Wärmepumpe, Badezimmer TOP 34, mangelhafte Leitungsdurchführung

#### 4.12 Mauerwerk Stiegenhaus



Abbildung 15: Stiegenhaus 1. DG

Siehe auch 4.23

Die Arbeiten sind nicht fertig gestellt (Putz, Malerei) aber teilweise weiter fortgeschritten als in den Fotos von SV Vitek (z.B. Verputz Brüstungsmauer).

Über die Statik der Brüstungsmauer kann per Augenschein kein Befund erstellt werden. Laut Baubewilligung (bzw. Wiener Bauordnung) müsste diese auf der Baustelle aufliegen bzw. sind diese für die Fertigstellungsanzeige erforderlich:

- 7.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfsachverständigen/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

#### 4.13 Absturzsicherung Stiegenhaus



Abbildung 16: Mit Holzwerkstoffen "aufgesattelter" Treppenlauf, Brüstungsmauer



Abbildung 17: Improvisierter Handlauf / Geländer zwischen 3.OG und 1. DG

Durch die provisorische Beplankung des Brüstungsgeländers mit Holzwerkstoffen ist das Problem der zu weiten lichten Holmabstände (max. 12 cm gem. OIB-Richtlinie) provisorisch behoben. Inwieweit eine Nachrüstungspflicht im Konflikt zwischen Bestandsschutz und Verkehrssicherungspflichten besteht **ist eine Rechtsfrage**.

Aus gutachterlicher Sicht wird festgehalten, dass bei Generalsanierungen bzw. Dachgeschossausbauten üblicherweise eine Nachrüstung erfolgt.



*Abbildung 18: Beim Anstrich des Handlaufes wurde die Wand verunreinigt*



*Abbildung 19: Brüstungsmauer und Geländer 1. DG*

#### 4.14 Bodenaufbau Stiegenhaus DG



Abbildung 20: Türstaffel vor TOP 34

Es ist kein Bodenbelag im Gang 1. DG vorhanden

#### 4.15 Liftschacht



Abbildung 21: Liftschacht mit davor liegendem 2. Rettungsweg, Innenhof Zugang

Der Liftschacht ist im Rohbau vorhanden, alle Einstiegstellen sind mit OSB-Platten verschlossen, die Innen- bzw. Außenabmessungen wurden nicht überprüft. Im KG ist der Liftschacht mit Unrat „angefüllt“.

#### 4.16 Fassade Innenhof



Abbildung 22: Fassadendetails Innenhof



Abbildung 23: Fassade Innenhof vor TOP1, Einbindung Mauer zum Nachbarn



Abbildung 24; Fenster Innenhof EG

#### 4.17 Verblechung Fassade



Abbildung 25: Fassadenanschluss unfertig, 2.DG, TOP 34



Abbildung 26: Fassade 2.DG, Top 34 unfertig

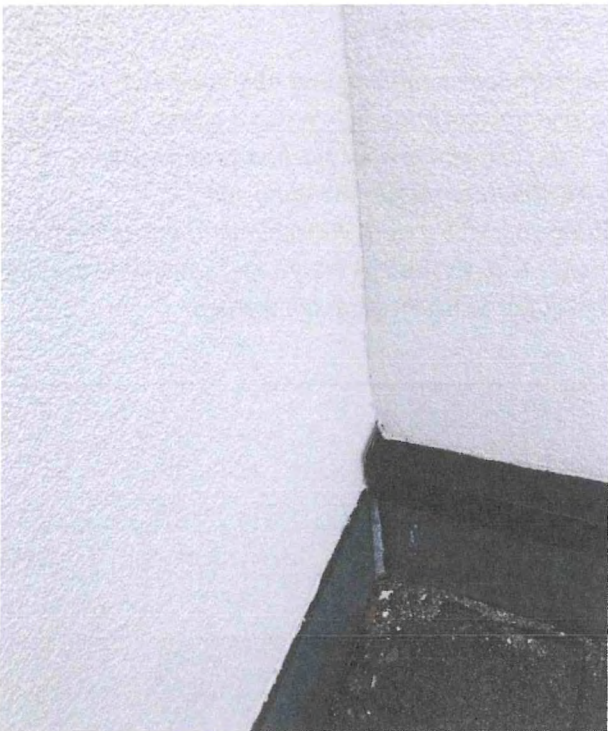


Abbildung 27: Fassade 2.DG, Top 34 unfertig, siehe auch 4.1

Bei mehreren Anschlussdetails fehlt es an schlagregendichten Abschlüssen (zB: Anputzleiste, vorkomprimiertes Fugendichtband, Kittputzleiste, etc ).



*Abbildung 28: Anschlüsse mangelhaft*



*Abbildung 29: Anschlüsse mangelhaft*

#### **4.18 Balkon Top 37: fehlender Anschluss an das Entwässerungssystem**

Siehe 4.20

#### **4.19 Formrohr Balkon Top 37**

Kein Befund

#### **4.20 Entwässerung Balkon Top 37**

Siehe Abbildung 69 und Abbildung 70

Die Balkone sind mit einem vorgesetzten Stahltragsystem und Metallplattenbelag ausgeführt.

Abtropfen des Balkons bautechnisch möglich und zulässig, sofern keine Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke oder die Bausubstanz beeinträchtigt werden:

#### ***Wiener Bautechnikverordnung, OIB-Richtlinie 3 [Fassung 2015]***

##### ***3 Niederschlagswässer, Abwässer und sonstige Abflüsse***

##### ***3.1 Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern***

***3.1.1 Niederschlagswässer, die nicht als Nutzwasser verwendet werden, sind technisch einwandfrei zu versickern, abzuleiten oder zu entsorgen.***

***3.1.2 Einrichtungen zur technisch einwandfreien Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern bei Bauwerken sind dann erforderlich, wenn die beim Bauwerk anfallenden Niederschlagswässer auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke gelangen können oder eine gesammelte Ableitung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (z.B. Durchfeuchtung von Mauerwerk, Rutschungen) erforderlich ist. Dabei können Flächen geringen Ausmaßes (z.B. Gesimse, Vorsprünge) sowie Balkone mit einer Fläche von nicht mehr als 5,00 m<sup>2</sup> außer Betracht gelassen werden.***

#### 4.21 Fensterlaibung Stiegenhaus



Abbildung 30: Unsachgemäßer Fenstereinbau aller "neuen" Fenster im Stiegenhaus

Innenseitig ist PU-Schaum zu sehen, der für die Innenfuge bauphysikalisch nicht ausreicht. Die Leistungen sind unfertig. Die Innenfensterbank wurde nicht angepasst und die Fugen nicht verblendet.

Die Bauanschlussfuge entspricht nicht der Önorm B5320 (Einbau von Fenstern und Türen in Wände - Planung und Ausführung des Bau- und des Fenster-/Türanschlusses).



Abbildung 31: Durch Liftschacht unbrauchbares Fenster – 2. OG

#### 4.22 Geländer Stiegenhaus



Abbildung 32: Treppenlauf und Geländer zwischen 3.OG und 1. DG

Siehe auch Abschnitt 4.13

#### 4.23 Fehlende Leitungsverkleidung (Stiegenhaus)



Abbildung 33; Improvisierte Wasserleitung im 3.OG



Abbildung 34: Deckenöffnungen im 3. OG



Abbildung 35: Nicht fertiggestellter Wandverputz 2.OG – links von TOP 20



Abbildung 36: Gang hofseitig 1.OG



Abbildung 37: Gang straßenseitig 1. OG

#### 4.24 Rampe im Eingangsbereich

Siehe Abbildung 38

Die Baubewilligung legt fest:

Dort wird auch ein massiver Aufzugsschacht für einen behindertengerechten Aufzug mit 6 Haltestellen vom Keller bis ins Dachgeschoß am Stiegenhaus und Straßentrakt errichtet.

In den Ausführungsplänen (z.B.: ./AZ, 4) sind Wendekreise für Rollstuhlfahrer eingezeichnet.

Im Einreichplan ist im Eingangsbereich eine Rampe vorgesehen:

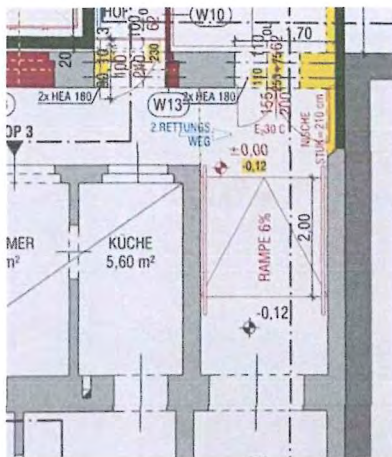


Abbildung 38: Einreichplan DG-Ausbau, Rampe im Eingangsbereich

Der barrierefrei (behindertengerecht) zu errichtende Aufzug muss auch barrierefrei erreichbar sein z.B. mittels Rampe oder Hebeeinrichtung.

Die OIB-Richtlinie sieht für Rampen u.a. eine Mindestbreite von 1,20m vor und ein maximales Längsgefälle von 6% (bei Barrierefreiheit) vor.

Die Rampe ist derzeit nicht vorhanden.

#### 4.25 Belag (Stiegenhaus)

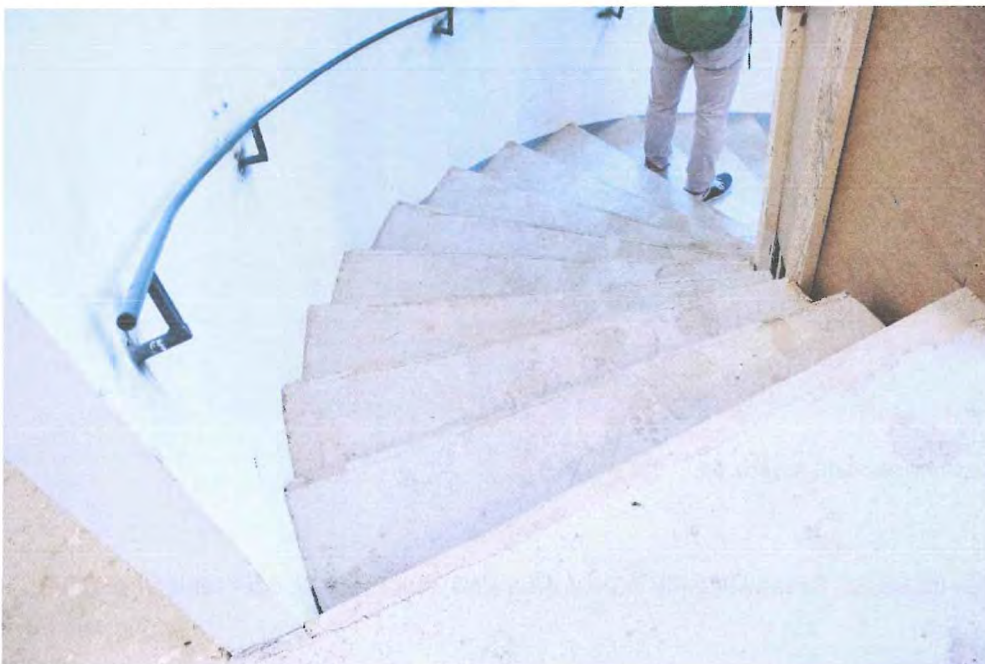


Abbildung 39: Treppenlauf zwischen 3.OG und 1.DG

Am Treppenlauf zwischen 3. OG und dem 1.DG sowie im 1.DG fehlt der Bodenbelag. Darüber hinaus ist die Treppenkonstruktion keinesfalls für den dauerhaften Gebrauch geeignet bzw. zulässig (aus mehreren Gründen, im derzeitigen Zustand vor allem wegen des Brandschutzes).

#### 4.26 Brandschutztüre EG

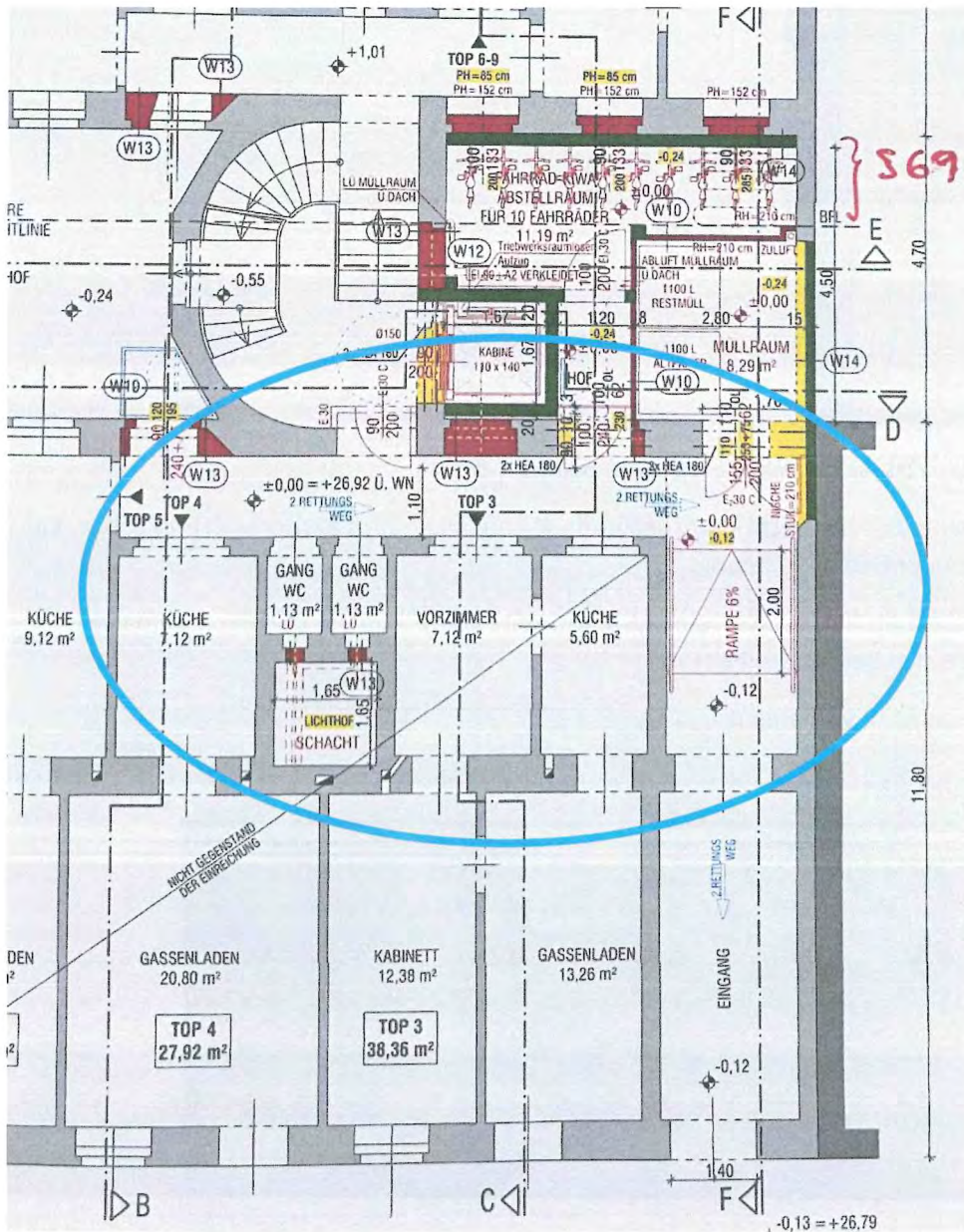


Abbildung 40: Auszug Einreichplan DG-Ausbau, EG

Sämtliche Arbeiten im EG (Lt. Baubewilligung DG-Ausbau) sind unvollständig oder fehlen komplett:

- Rampe
- Türen zum Innenhof / Aufzug
- Türe zum Stiegenhaus
- Fensteranpassungen (Mauerwerk) samt Fenster
- Müllraum
- Fahrradabstellraum

#### 4.27 Fünf Brandschutztüren KG

Siehe 4.26

#### 4.28 Fluchtwege Top 36 und Top 37

Siehe 4.26 sowie Abbildung 41

Die Baubewilligung schreibt vor:

Der Rettungsweg für die im Hoftrakt gelegenen Wohnungen Top 36 und Top 37 erfolgt über ein festverlegtes Fluchtwegesystem mit dem Abstieg in den rechten Innenhof.

Terminologisch wird in der Baubewilligung von einem „festverlegten Fluchtwegesystem“ gesprochen. Die OIB-Richtlinie verwendet den Begriff „festverlegtes Rettungswegesystem“ (Ein Fluchtweg dient der Selbstrettung ein Rettungsweg dient ggf. der Fremdrettung durch Einsatzkräfte.)

Ein Rettungsweg benötigt nicht zwingend Fluchttüren, sondern nur eine geeignete Öffnung (z.B.: Fenster mindestens 0,80 m x 1,20 m, nicht höher als 1,2 m über der Fußbodenoberkante)

Hergestellt wurde ein Rettungswegesystem, da festverlegte Leitern bzw. eine Fensteröffnung überwunden werden muss.

In den bewilligten Plänen ist das ausgeführte Rettungswegesystem ersichtlich, sodass auch die Formulierung „festverlegtes Fluchtwegesystem“ dieses ausgeführte System meinen muss.

Innenhof „Zugang“ mit festverlegtem Fluchtwegesystem lt. Plan zu TOP 36 (sowie Lift und geplantem Nebengebäude für Fahrräder bzw. Müllraum). Im Innenhof „Stiegenhaus“ gibt es noch einen Rettungsweg – für TOP 37 (.AZ, 4).



Abbildung 41: Ausschnitt aus Einreichplan, 1.DG



Abbildung 42: Zustieg zu 2. Rettungsweg durchs Fenster, TOP 36 (keine Fluchtwegetür, Rettungsweg durch Fensteröffnung)



Abbildung 43: Zustieg zu 2. Rettungsweg durchs Fenster, TOP 37, Leiterüberstand fehlt



Abbildung 44: Fußpunkt 2. Rettungsweg keine Aufstiegssicherung, Innenhof Zugang

Aufgrund von Verkehrssicherungspflichten ist es branchenüblich den unbefugten Zustieg zu verhindern.

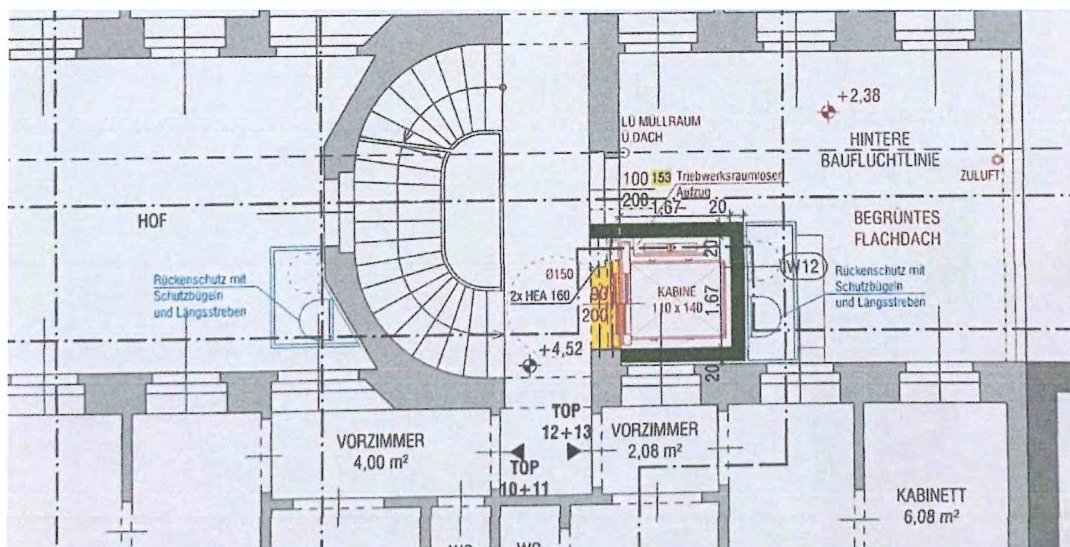


Abbildung 45: Auszug Einreichplan DG-Ausbau; 1. OG

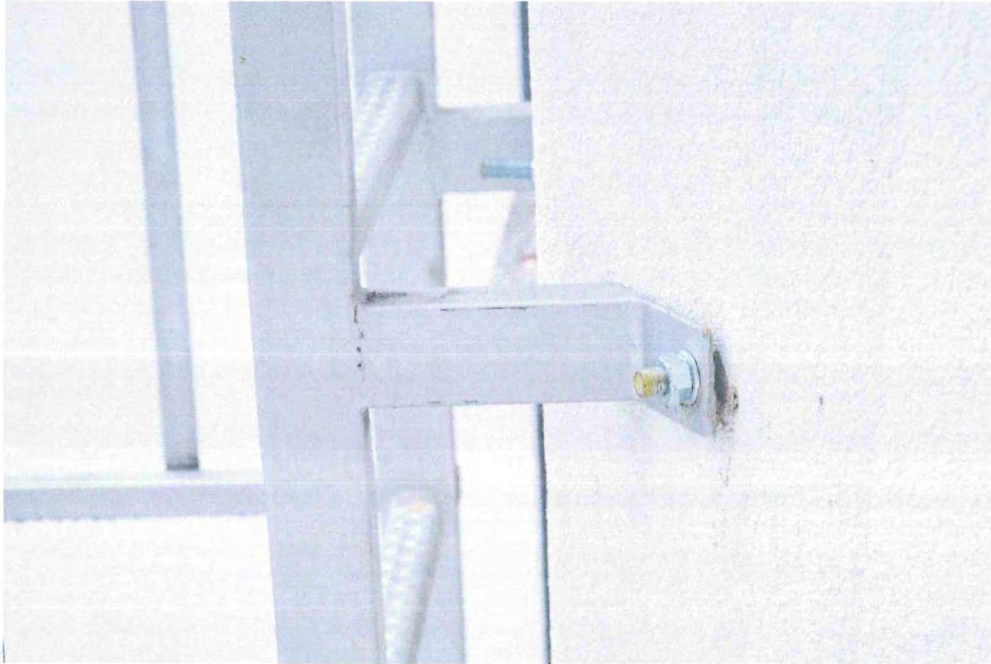


Abbildung 46: Wandbefestigung 2. Rettungsweg, Stiegenhaus



Abbildung 47: Wandbefestigung 2. Rettungsweg, Stiegenhaus

Die Fluchtweghöhe befindet sich lt. Einreichplan auf FBOK +15,53 m

#### 4.29 Brandrauchentlüftung

Es ist weder eine RWA (Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung) noch eine Druckbelüftungsanlage ausgeführt.

Der Schacht der Lichtkuppel im 1.DG weist eine Innenlichte von 95 x 95 cm auf (kleiner 1 m<sup>2</sup>)

Es ist kein öffentlich zugänglicher Dachausstieg ersichtlich.

Der Baubescheid schreibt vor:

- 8.) Auslöseeinrichtungen von Brandrauchentlüftungen in Treppenhäusern (Fenster bzw. Rauchklappe) sind nach TRVB S 111 deutlich lesbar und dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Auslöseeinrichtungen müssen leicht zugänglich und jederzeit funktionsfähig sein.

Die OIB-Richtlinie 2 (Brandschutz, 1995) fordert:

*Eine Rauchabzugseinrichtung an der obersten Stelle des Treppenhauses mit einem geometrisch freien Querschnitt von 1,00 m<sup>2</sup> und macht Angaben zur Auslöseeinrichtung und Stromversorgung.*

#### Gutachten

Die Brandschutzvorschriften sind derzeit nicht erfüllt.

#### 4.30 Kellertreppe



Abbildung 48: Abgang in den Keller

Der Geländerhandlauf (Überstand über die letzte Stufe) ist zu kurz.

#### 4.31 Stahlbetonplatte KG

Die Betonplatte im Keller (außer im Bereich des Stiegenhauses) ist in weiten Teilen des Kellers hergestellt. Ob eine Tragwerksplanung dafür vorliegt bzw. ob eine Bewehrungsabnahme durch den Prüfenieur durchgeführt wurde, ist nicht bekannt.



Abbildung 49: Kellerraum mit Bodenplatte

#### 4.32 Nischen KG

Die Nischen, die nach dem Einbau der Bodenplatte vorhanden waren, wurden bereits ausgemauert.



Abbildung 50: Kellerraum mit Bodenplatte und ausgemauerten Nischen

#### 4.33 Einlagerungsräume KG

Es befinden sich keine Trennwände zur Einteilung von Räumen und Abteilen im Keller.



Abbildung 51: Kellerraum

#### 4.34 Liftanlage



Abbildung 52: Gang 1.OG

Es ist keine mechanische Aufzugsanlage eingebaut.

#### 4.35 Wasserschäden Stiegenhaus



Abbildung 53: Wasserschaden im Stiegenhaus 3.OG

#### 4.36 (Nummer im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben)

Kein Befund

#### 4.37 Stiegenhausfenster

Siehe 4.21

Im Stiegenhaus befinden sich alte Fenster und mangelhaft eingebaute neue Fenster.

#### 4.38 Setzungsschäden Mauerwerk

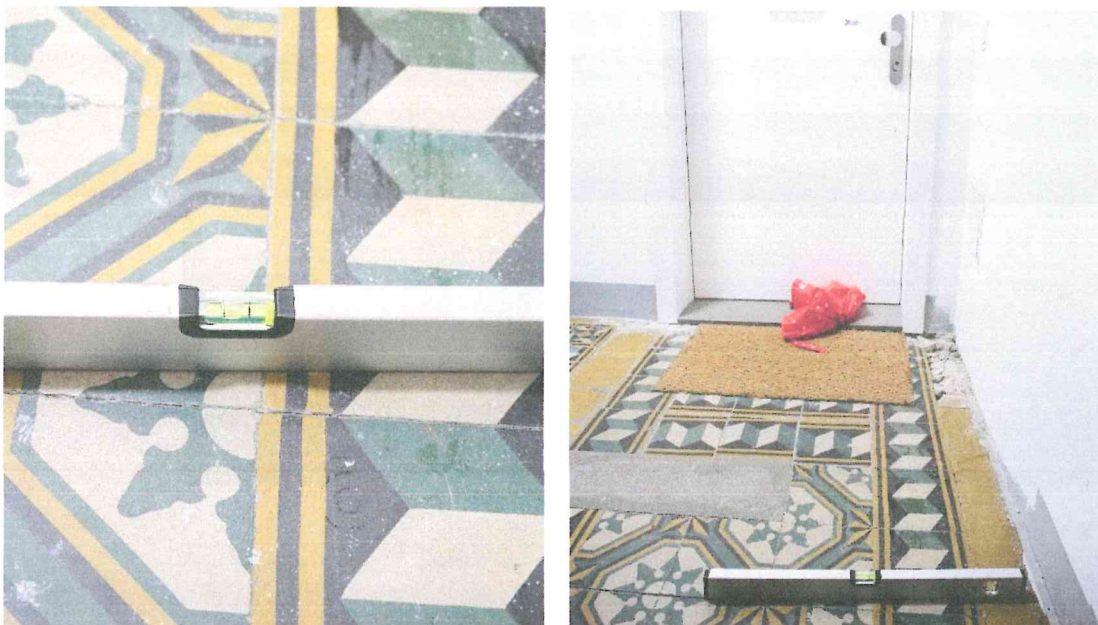


Abbildung 54: Unebener und geneigter Fußboden vor Top 20

**Eingangstüre TOP 20** (vergl. Auch 4.57, Eingangstüre Top 22 – letztendlich Konsequenzen aus den Setzungen des Mauerwerks).



*Abbildung 55: Eingangstüre TOP 20 nicht lotrecht eingebaut - dysfunktional*



*Abbildung 56: Innentüre ohne ausreichende "Einbauluft" montiert (Spaltmaß)*

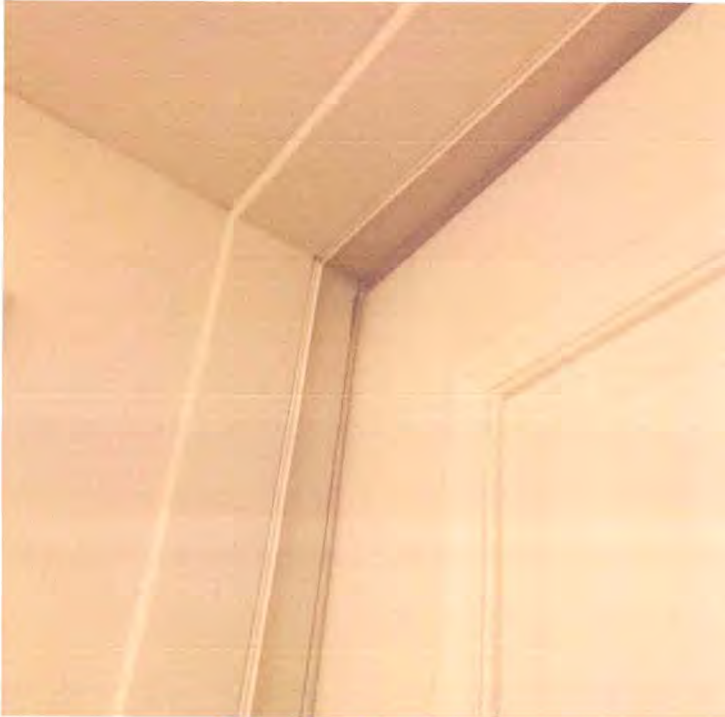


Abbildung 57: Innentüre ohne ausreichende "Einbauluft" montiert (Spaltmaß)

#### 4.39 Lüftungen WC/Bäder (verschiedene TOPs)

Umbau von Lichthof in Steigschacht

Die früher bestehenden Lichthöfe wurden zu Steigschächten umfunktioniert – die über Dach zu führenden Lüftungsöffnungen fehlen derzeit.

Anforderungen an Lüftungen

§106 Abs 6 Wiener Bauordnung

*(6) Räume sind ihrem Verwendungszweck entsprechend lüftbar und beheizbar einzurichten.*

OIB-Richtlinie 3 (2015) Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

10.1 Lüftung

*Aufenthaltsräume **und Sanitärräume** müssen durch unmittelbar ins Freie führende Fenster, Türen und dergleichen ausreichend gelüftet werden können. Davon kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn eine mechanische Lüftung vorhanden ist, die eine für den Verwendungszweck ausreichende Luftwechselrate zulässt. Bei sonstigen innen liegenden Räumen, ausgenommen Gänge, ist für eine Lüftungsmöglichkeit zu sorgen.*

Sofern keine unmittelbare Lüftung ins Freie (zB. Fenster) erfolgt, ist eine entsprechende mechanische Lüftung vorzusehen.

Die gewählte bzw. gebaute Lösung ist nur aus den Wohnungen ersichtlich und konnte nicht ausreichend befundet werden, dennoch liegt die Vermutung nahe, dass keine ordnungsgemäße Ausführung vorhanden ist.

#### Anforderungen an den Brandschutz

Die Leistungsführungen stellen nur ein Provisorium dar. Je nach Brandschutzkonzept (Schachttyp A oder Schachttyp B im Sinne der Installationen-Richtlinie der MA37) sind u.a. die Durchführungen durch die Schachtwand brandschutztechnisch abzuschotten oder es ist geschossweise auf Deckenebene brandschutztechnisch abzuschotten.

#### Gutachten

Die Brandschutzvorschriften sind derzeit (mangels Brandschutzschotten) nicht erfüllt.



Abbildung 58: ehem. Lichthof - nun als Schacht genutzt

#### 4.40 WC-Fenster (Lichthof)

Siehe 4.39

#### 4.41 Stahlrahmen (verschiedene Tops)

Das Begehren (ON 9,40) ist gerichtet auf:

„Die im Einreichplan vorgesehenen Stahlrahmen in den Wohnungen 4, 18/19 und 28/29 sind fachgerecht einzuziehen

Im Baubescheid sind folgende statische Maßnahmen stichwortartig aufgezählt:

Nach Vornahme aller erforderlichen statischen Ertüchtigungsmaßnahmen (Herstellung einer 30 cm starken Stahlbetonplatte als Fundamentverstärkung im gesamten Kellergeschoß, der Verstärkung bzw. Erneuerung der Träme der bestehenden Holztramdecke über dem 3. Stock, Instandsetzung von Rissen, etc.) erfolgt ein DG-Aus- und zubau mit Errichtung einer Stb-Verbunddecke sowie Herstellung einer neuen Dachkonstruktion bei beiden Gebäudetrakten im Dachgeschoß mit Schaffung von vier Wohnungen Top 34- Top 37 mit Dachterrassen.

Im Ausführungsplan :/AZ, 3 und 4 sind Stahlkonstruktionen eingezeichnet (der Plan ist aufgrund der Reproduktionsqualität schwer leserlich, vermutlich HEA-Stahlträger verschiedener Abmessungen). Im Einreichplan DG-Ausbau ist in Top 29, 3. OG, eine Stahlrahmenkonstruktion (HEA 100) zu erkennen.

In ./AZ, 5 ist im 3.Stock (Decke über 2. OG) eine Verbunddecke mit Aufbeton eingezeichnet (Stärke schwer leserlich, möglicherweise 8 cm).

Ob diese statischen Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt wurden, konnte nicht befundet werden.

#### **4.42 Rauchfänge (Befundung Rauchfangkehrer)**

Es liegt kein Kaminbefund vor.

Entsprechend der Baubewilligung ist dieser vorgeschrieben und im Rahmen der Fertigstellungsanzeige vorzulegen.

#### **4.43 Müll- und Fahrradraum**

Siehe auch Abbildung 40

Es wurde kein Müll- und Fahrradraum vorgefunden.

Entsprechend der Baubewilligung sind beide vorgesehen:

Ebenso wird im gleichen Innenhof ein ebenerdiges Nebengebäude mit einem Müllraum und Fahrradabstellraum hergestellt.

#### **4.44 (Nummern im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben)**

Kein Befund

#### **4.45 Wie 4.44**

Kein Befund

#### **4.46 Vordeckung Flachdach**

ON 9,29 verweist auf Beweissicherung von 15.5.2023

23. Erhöht regensichere Vordeckungen im Flachdachbereich herstellen - siehe Beweissicherung vom 15.05.2023

In der Gerichtsakte wurde keine Beweissicherung vom 15.05.2023 gefunden. Suchworte „Beweissicherung“, „15.05.2023“, „15.5.2023“, GA Vitek bietet in ./R, 16 (pdf S. 524 Originalbilddateien in 4 MB zum Begehung von 14.5.2024;

Siehe auch 4.5 Terrassenaufbau



Abbildung 59: Dach, Kamine, Hoftrakt



Abbildung 60: 2. DG, Blick vom Straßen- zum Hoftrakt



*Abbildung 61: Lackenbildung in der Abdichtung*

Die Beschaffenheit und Ausführung der bituminösen Deckung wurde nicht explizit befundet (hierzu hätte diese geöffnet werden müssen).

Teilweise wurden UV-beständige Bitumenbahnen (Oberfläche schieferbeschichtet) verwendet.

An verschiedenen Stellen ist eine Lackenbildung zu erkennen.

An einigen Stellen ist der Untergrund nicht ausreichend tragfähig und weist unter Belastung eine federnde Verformung auf.

#### **4.47 (Nummer im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben)**

Kein Befund

#### 4.48 Brandschutz Stiegenhausdecken (Steigleitungen)



Abbildung 62: Revisionsöffnungen im Stiegenhaus - die Decke weist keine ausreichende Brandschutzqualifikation auf

Die Anordnung und die sichtbare Ausführungsqualität der Revisionsöffnungen sind fragwürdig. Die Leistung sind nicht fertiggestellt.

#### 4.49 Regenfallrohre und Saumbleche

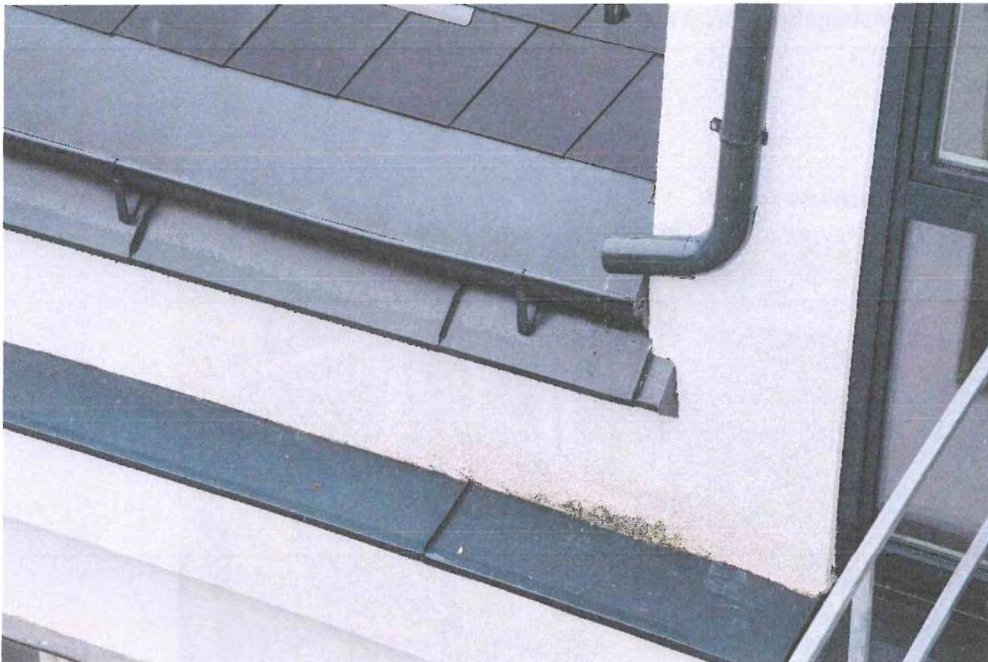


Abbildung 63: Saumrinne und Ablauf DG

In diesem Bereich führt die mangelhafte Ableitung des Regenwassers bereits zu Schäden an der Bausubstanz. Wenn Beeinträchtigungen der Bausubstanz (z.B.: Durchfeuchtung von Mauerwerk)

drohen, so sind Niederschlagswässer zu sammeln und abzuleiten. (vgl. *Wiener Bautechnikverordnung, OIB-Richtlinie 3 [Fassung 2015]* bzw. deren Zitierung in 4.20)

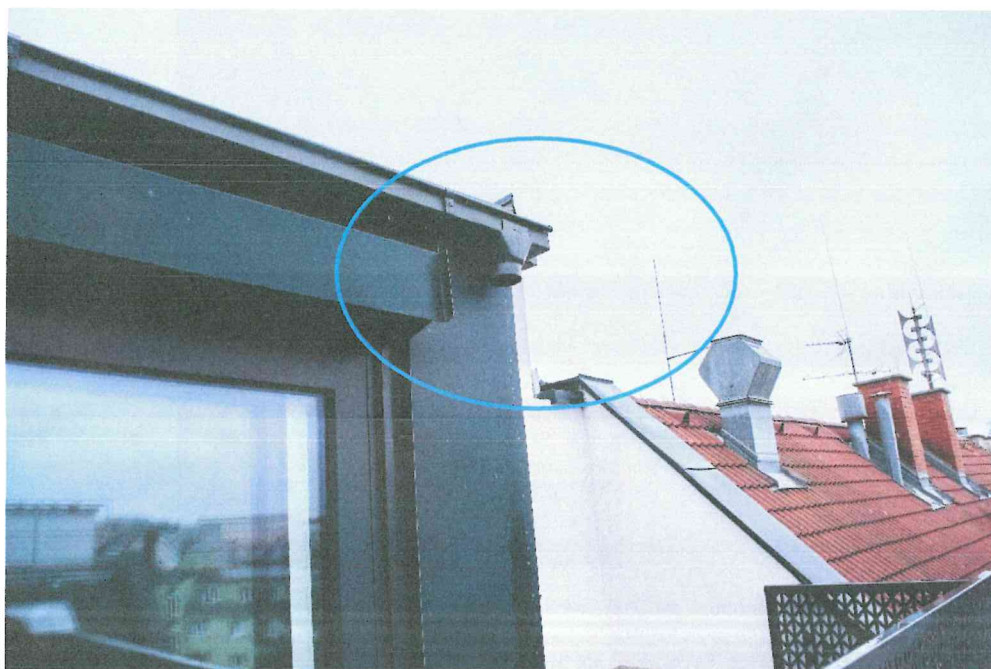


Abbildung 64: fehlendes Abfallrohr, TOP 34

Die Ausführung ist unvollständig bzw. mangelhaft (drohende Schäden an angrenzenden Bausubstanz).

#### 4.50 (Nummer im Urteilsbegehren ON 9 nicht vergeben)

Kein Befund

#### 4.51 Regenfallrohre (Anschluss Kanal)



Abbildung 65: Dachentwässerung frei im Innenhof (Stiegenhaus) auslaufend



Abbildung 66: Dachentwässerung frei im Innenhof (Stiegenhaus) auslaufend



Abbildung 67: Dachentwässerung frei im Innenhof (Stiegenhaus) auslaufend



Abbildung 68: Dachentwässerung frei im Innenhof (TOP 9) auslaufend

Die in den obigen Abbildungen sichtbare Wasserableitung sind unvollständig bzw. mangelhaft (drohende Schädigung der Bausubstanz ua. keine technisch einwandfreie Einleitung in Kanal bzw. Versickerung (Abbildung 68) in den Grünbelag)

#### **4.52 Steigleitungen, Fallrohre (Sanierung)**

Kein Befund

#### **4.53 Sockelbereich (Vertikalabdichtung)**

Kein Befund

#### **4.54 Blitzschutzanlage**

In den besichtigten Dachbereichen (Abb. 8,9,10) sind keine Blitzschutzeinrichtungen (Fangstangen bzw. Fangsysteme) zu erkennen.

Die OIB-Richtlinie 4 [Fassung 2015]:

##### *Blitzschutz*

*Gebäude sind mit Blitzschutzanlagen auszustatten, wenn sie wegen ihrer Lage, Größe oder Bauweise durch Blitzschlag gefährdet sind, oder wenn der Verwendungszweck oder die kulturhistorische Bedeutung des Bauwerks dies erfordern. Von der Verpflichtung zur Errichtung einer Blitzschutzanlage sind Gebäude ausgenommen, bei denen sich aufgrund*

einer Risikoanalyse ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist, sowie Gebäude mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße.

§114 Abs2 Wiener Bauordnung besagt:

*„Bauwerke sind mit Blitzschutzanlagen auszustatten, wenn sie wegen ihrer Lage, Größe oder Bauweise durch Blitzschlag gefährdet sind oder wenn der Verwendungszweck oder die kulturhistorische Bedeutung des Bauwerks dies erfordern.“*

In späteren OIB-Richtlinien (vgl. Fassung 2023, Punkt 6.3) sind Gebäude aufgezählt, welche jedenfalls mit einem Blitzschutzsystem auszustatten sind. (zB. Krankenhäuser, Pflegeheime, Fluchtniveau von mehr als 22 m Höhe).

Im Umkehrschluss besteht daher keine generelle Pflicht zur Herstellung eines Blitzschutzsystems für jegliche Gebäude.

#### **4.55 Flach- und Steildächer (Anschlagpunkte)**

Es sind keine Anschlagpunkte zur Absicherung bei Dacharbeiten und Arbeiten in großer Höhe (Arbeitnehmerinnenschutz) vorhanden.

Eine Verpflichtung zur Erstellung von Unterlagen für spätere Arbeiten am Bauwerk kann sich aus dem BauKG §8 für den Bauherren ergeben (Angaben über die Merkmale des Bauwerks wie Zugänge, Anschlagpunkte u.a.).

Eine zwingende Verpflichtung der Herstellung von Anschlagpunkten besteht nicht (spätere Arbeiten könnten auch von Wartungsstegen, mit mobilen Hebebühnen u.a. ausgeführt werden).

#### **4.56 Balkone (Anschlüsse) (versch. Top)**



Abbildung 69: Untersicht aufgeständerte Balkone



*Abbildung 70: Balkonkonstruktion, mit Stahlplatten*

Es ist ein Außengefälle ersichtlich. Zum freien Abtropfen verweise ich auf 4.20.

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu *versickern, abzuleiten oder zu entsorgen*.

#### **4.57 Wohnungseingangstüren Top 22**



*Abbildung 71: Wohnungseingangstüre - ungleiches Spaltmaß weist auf einen unregelmäßigen Einbau hin*

Doppelfalztüre im Einfachfalzzarge – wahrscheinlich kein aufeinander abgestimmtes, zertifiziertes System

Siehe auch 4.38 Setzungsschäden Mauerwerk

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ./F, 36 steht:

## TÜREN

### WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Produktbezeichnung: DANA– WK3  
Glattes Türblatt-Holz mit Schichtaufbau + Doppelfalz,  
einbruchsicher WK2, rauchdicht, zwei Dichtungsebenen  
Mehrfachverriegelung; EI230 bzw. nach Erfordernis  
Durchgangslichte: H= 220 cm  
Farbe Innen: weiß matt  
Farbe Außen: weiß matt

Eingebaut wurde ein Doppelfalz Türblatt mit Doppelfalz in eine Einfachfalz-Zarge. Dies ist geometrisch möglich – unabhängig davon ist bei der gewählten Konstruktion nur eine Dichtebene vorhanden. Ggf. ist ein Systemzertifikat vorzulegen.

Die grundsätzlichen Einbauregeln besagen, dass das Spaltmaß zwischen Türe und Zarge in Summe max. 5 mm betragen soll, also idealerweise 2,5mm auf jeder Seite.



Abbildung 72: Wohnungseingangstüre TOP 20



Abbildung 73: Wohnungseingangstüre TOP 20

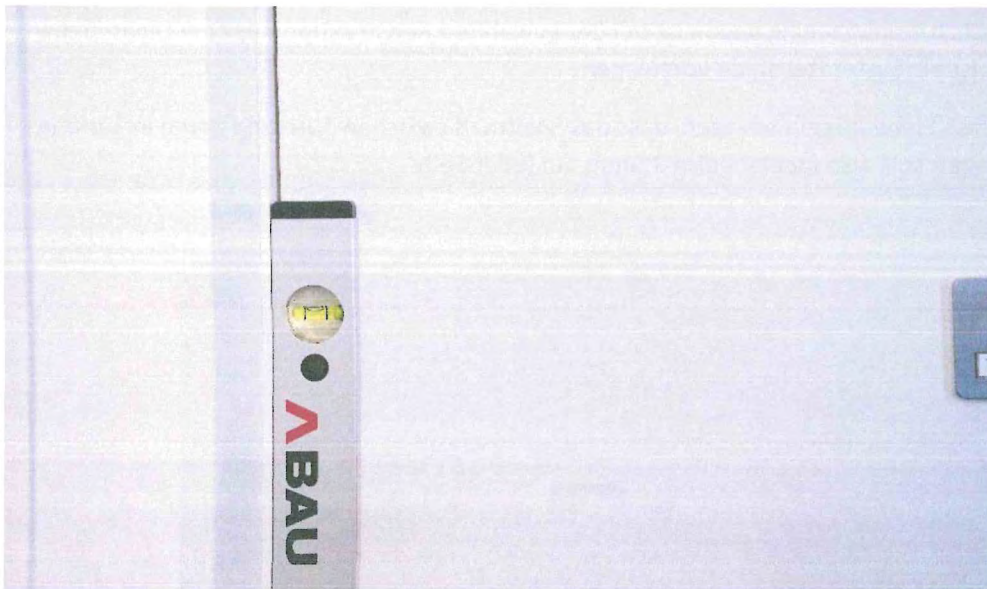


Abbildung 74: Wohnungseingangstüre TOP 20

#### 4.58 Tür zum Innenhof

Die Türe zum Innenhof ist in Form eines Altbestandes gegeben.

Siehe auch 4.26 Brandschutztüre EG

#### 4.59 Fußbodenheizungsregelung Top 22



Abbildung 75: Heizungsverteiler - Fußbodenheizung TOP 22

Die Stellantriebe sind nicht an die Heizungsventile angeschlossen.

#### 4.60 Balkonfundamente (versch. Top)



Abbildung 76: Überblick Innenhof (TOP1)

Die Fundamente sind derzeit nicht sichtbar.

Die in 3.4 übermittelten Fotos zeigen unbewehrte, nicht abgeschaltete unregelmäßige Betonfundamente. Die angegebenen Tiefen sind nicht frostfrei. Die geplante Größe und Gründungstiefe sind nicht gegeben.

Die in der Statik „Ort7\_Statik Balkonturm\_20240531.pdf“, DI Wistawel angegebenen Fundamentausmaße betragen 65 x 65 x 85 cm.

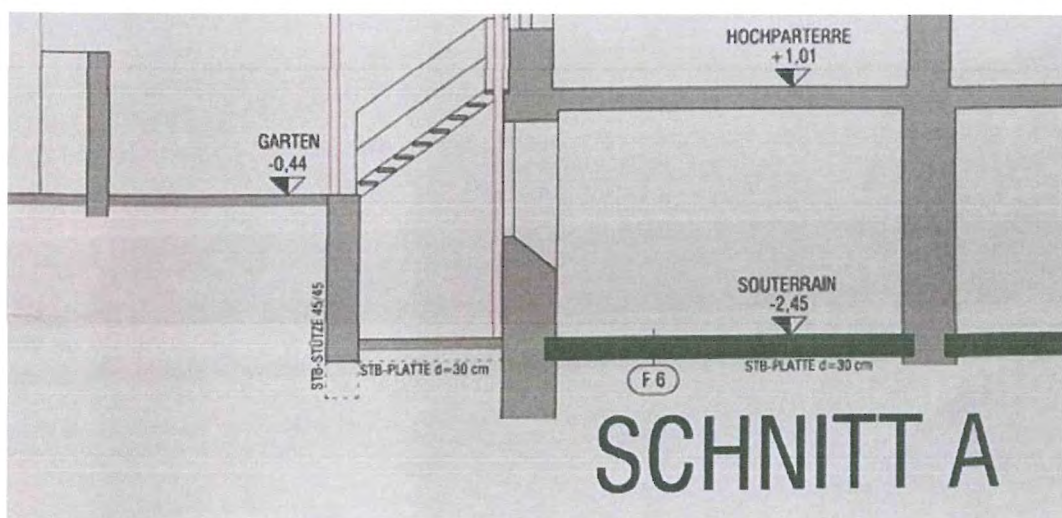


Abbildung 77: Einreichplan DG-Ausbau

Im Einreichplan (Schnitt B-BA) ist eine Bestandsstütze 45x45 bis auf altes KG-Fundamentniveau geführt. Bei Baubewilligung Zambrana ist im Schnitt A ein Lichtschacht vorgesehen.

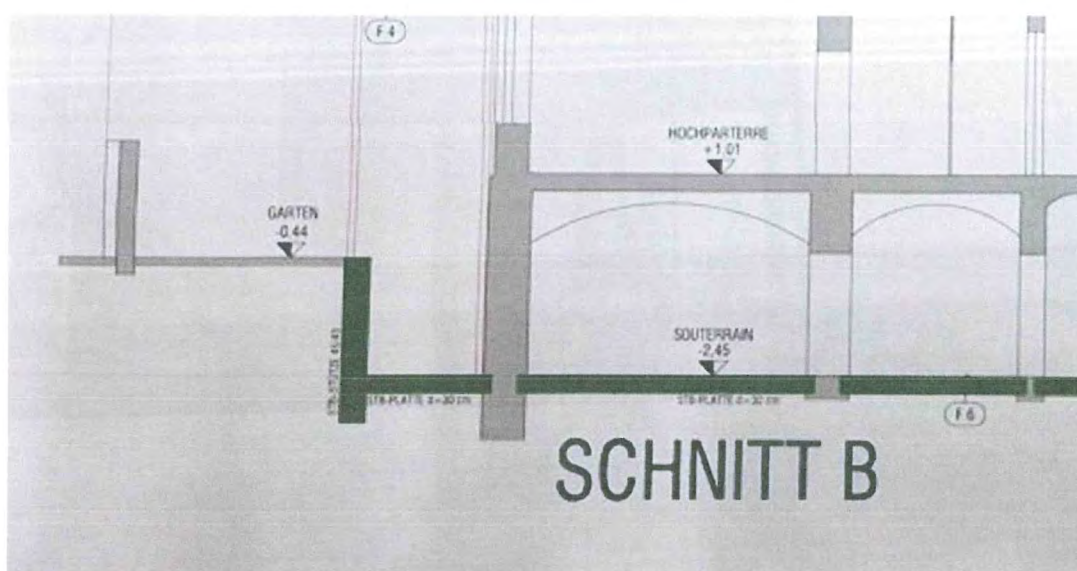


Abbildung 78: Einreichplan DG-Ausbau

#### 4.61 Fehlende Kellerfenster



Abbildung 79: fehlendes Kellerfenster zum Innenhof Stiegenhaus



Abbildung 80: fehlendes Kellerfenster



*Abbildung 81: fehlendes Kellerfenster (Innenhof Top 9)*

## 5 Befund und Gutachten Frage II

### II.

Sind die klagsseits behaupteten Aufwendungen und Kosten für die Sanierung folgender Mängel (vgl. 6. in ON 1) technisch erforderlich gewesen und der Höhe nach angemessen?

1. Abdichtungen Top 5 (siehe ua. Beilagen ./K bis ./M)
2. Fenster (Beilagen ./N, ./AN und ./AO)
3. Kellergewölbe (Beilagen ./O,./AG und ./AH)
4. Gegensprechanlage (Beilage ./P)

Zu Punkt II. wird der Sachverständigen aufgetragen bekanntzugeben, welche weiteren Beweisaufnahmen allenfalls vorab der Begutachtung nötig sind oder angeregt werden (insb. hinsichtlich der Feststellung des je Zustand vor Sanierung).

### 5.1 Sanierung / Abdichtungen Top 5 (siehe ua. Beilagen ./K bis ./M)

Zur Vertiefung bzw. Präzisierung der nachstehenden Ausführungen könnten, je nach Erfordernis, weitere Beweisaufnahmen durchgeführt werden:

1. Klärung der Vorsteuerabzugsberechtigung der WEG Ortnergasse 7 mit UID-Nummer ATU74902368 bzw. der den Anspruch abtretenden Person (in ./X,3 wird von der Option zur Umsatzsteuer kein Gebrauch gemacht).
2. Ursprüngliches Angebot (KV, Kostenvoranschlag) der Fa- MABES (in ./K,3 letzter Absatz und ./K, 6 und ./K, 7 als „Beilage 1“ erwähnt).
3. Die Bilder aus ./K,7.
4. Das in ./M,1 erwähnte Mail vom 5.12.2023 über einzukalkulierende Zusatzkosten (Dies vor dem Hintergrund, das dieses Angebot von der Versicherung geprüft wurde und sich von der Abrechnungssumme der Fa. MABES unterscheidet.)

### Befund

Bei der Begehung von TOP 5 waren die Schäden aufgrund der erfolgten Sanierungen nicht mehr ersichtlich. Im Bad fanden noch Arbeiten am keramischen Bodenbelag statt.

### Gutachten

Aufsteigende Feuchtigkeit ist bei Gründerzeitbauten aufgrund des Alters und der historischen Bauweise insbesondere bei den äußeren erdanliegenden Wänden ein häufiges Problem. Das Risiko steigt, wenn die Fußbodenoberkanten (FBOK) nicht ausreichend über dem Geländeniveau liegen, das heißt, bei Hochparterrewohnungen über belüftetem Keller tritt das Problem weniger auf als bei Wohnungen mit niedrigerer Fußbodenoberkanten (wie im gegenständlichen Fall).

Vertragsbestandteil waren gemäß ./X ua. ein Wohnungsplan und eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Aus ./X,3:

**KONSTRUKTION  
WÄNDE / DECKEN**

WOHNUNGSTRENNWÄNDE	Ziegelwände laut Bestand und/oder Wohnungstrennwände in Trockenbauweise lt. Bauphysik
ZWISCHENWÄNDE NEU	10,00 cm Gipskarton, beiderseitig einfach beplankt, optional zwei Ständerlagen (wo noch möglich)
BESTANDSMAUERWERK	Ziegelwände, zu angrenzenden Gipskartonwänden mit Vorsatzschale verkleidet (wo notwendig)

**WÄNDE & DECKENUNTERSICHT**

<u>VORRAUM / GANG / ABSTELLRAUM / WOHNRAUM + ZIMMER</u>	
MATERIAL	atmungsaktiver Innendispersionsanstrich
FARBE	weiß

Auszug aus dem Kaufvertrag ./X zur Gewährleistung und zur Zusage der Gültigkeit der aktuellen ÖNormen:

- d) entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 4.1) nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen sowie der einschlägigen Normen und Richtlinien errichtet wurde.

**ALLGEMEINES**

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den derzeit gültigen ÖNORMEN für den bautechnischen Bereich. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, Naturstein usw.) Farbe

Gemäß den einschlägigen Normen haben die Ausführenden der einzelnen Gewerke die Vorleistung bzw. den Untergrund auf Tauglichkeit zu prüfen. (vgl. ÖNorm B2210 Putzarbeiten – Werkvertragsnorm betreffend Feuchtigkeitsbelastung; analog ÖNorm B2230-2 Malerarbeiten Beschichtung auf Mauerwerk, Putz, Beton und Leichtbauplatten)

Die abgerechneten Leistungen (./M) stellen typische Leistungen für eine Sanierung nach einem Feuchteschaden dar. Unter anderem das Abschlagen des feuchten Putzes, insbesondere wenn sich schon Schimmel ausgebreitet hat. Die nachträgliche Herstellung einer Horizontalsperre ist ein anerkanntes Verfahren speziell nach der ÖNorm B 3335 „Trockenlegung von feuchtem Mauerwerk - Bauwerksdiagnose, Planungsgrundlagen, Ausführungen und Überwachung“ (es wird eine wasserabweisende Chemikalie in Bohrlöcher im Mauerwerk eingebracht.)

In ./M sind teilweise Mengenermittlungen ersichtlich. Die tatsächlich ausgeführten Ausmaße (Flächen, Mengen) können ohne weitere Beweisaufnahmen nicht festgestellt werden

Es kann vorerst nur eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen werden.

Die Abrechnung des abgeschlagenen Putzes z.B. erfolgte mit  $23,60 \text{ m} * 1,60 \text{ m} = 39,96 \text{ m}^2$ . Das entspräche ca. einer sanierten Länge aller „tragenden“ Wände (d.h Die drei äußeren Ziegelmauern

über den erdberührten Kellermauern zuzüglich der inneren lasttragenden Querwand) auf einer Höhe von 1,60 m. Der Putz wird üblicherweise ca. 1 m über die sichtbare Durchfeuchtungs- oder Durchsalzungszone abgeschlagen, was einen Ansatz von 1,60 m plausibel macht (je nach Produkt verlangen die Hersteller z.B.: mind. 80 cm und aus bautechnischen Erwägungen wird man vom höchsten betroffenen Punkt horizontal fluchtend ausgehen).

Das ist konsistent mit dem vom Versicherungsgutachter beschriebenen Schadensbild.

Begehrt wurde der Differenzbetrag zwischen der Rechnungshöhe der Fa. Mabes und der Kostenübernahme durch die Versicherung:

6.3 Aufsteigende Feuchte	38.013,25	Rechnung MABES
	<u>26.289,24</u>	Kostenübernahme der Versicherung
Differenz	<b>11.724,01</b>	

Diese Differenz lässt sich auch folgendermaßen darstellen:

	inkl. UST	exkl. UST
Versicherungsabzüge Kosten Ursachenbehebung	<b>4.996,80</b>	4.164,00
erhöhte Abrechnungssumme	38.013,25	
abzgl. Kostenvoranschlag Summe	-	
	36.543,89	
Differenz	<b>1.469,36</b>	1.224,47
20% UST auf Versicherungsbetrag 26.289,24	<u><b>5.257,85</b></u>	
	<b>11.724,01</b>	

Geht man davon aus, dass die Prüfung des Versicherungsgutachters (betreffend Mangelfolgeschaden) über die Schadenshöhe korrekt ist, sowie dass die WEG Ortnergasse 7 (mit UID-Nummer ATU74902368) nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist, dann ist der UST-Anteil in Höhe von **5.257,85 EUR** berechtigt.

Berücksichtigt man die Abwicklung der verschiedenen Gewerke aus einer Hand ist das Gesamtpreisniveau angemessen.

Interpretation weiterer Unterlagen:

Der Versicherungsgutachter zieht die Kosten für die Ursachenbehebung (Abdichtung, Horizontalsperre) mit 3.864 EUR netto zzgl. 300 EUR netto (anteiliges Einrichten der Baustelle) ab.

Die Beträge wurden von diesem gem. Angebot (Kostenvoranschlag) ermittelt, der im Gerichtsakt nicht enthalten ist.

Aus der Abrechnung der Fa. Mabes ist für die Horizontalabdichtung ein Betrag von 2755,20 EUR netto angegeben und ein Anteil von 300 EUR netto (Anteilige Baustelleneinrichtung für Auf- und Abbau der Injektionsanlage) angemessen. Die Abdichtungsmaßnahmen sind in Höhe von 3055,20 EUR netto (respektive 3.666,24 EUR inkl. UST) angemessen.

Über die Differenz der Abrechnungssumme zum Angebot (Kostenvoranschlag) von 1469,36 EUR brutto bzw. der Differenz beim Abzug der Abdichtungsmaßnahmen (bzw. einer Gesamtprüfung der Mengen wären weitere Beweisaufnahmen erforderlich. Damit könnte u.a. festgestellt werden, was die Zusatzkosten lt. Mail vom 5.12.2023 (./M,1) sind und ob das die Pos. 11 (Liefen von 2 Kondenstrochnern mit Abpumpfunktion im Gesamtausmaß von 1080 EUR netto bzw. 12.296 Eur brutto) sind?

Die in 3.4 angeführten Unterlagen (u.a. „Lichtbildern Sanierungsmaßnahmen Top 5) zeigen die Höhe des abgeschlagenen Putzes. (d.h. die angenommenen 1,60 m Höhe sind grob prüfbar.) Bei der tragenden Querwand ist allerdings kein abgeschlagener Putz zu sehen (IMG\_5362.jpeg).



Abbildung 82: Top 5, IMG\_5362

Anzumerken ist, dass bei Pos. 11 Ein Stromverbrauch von 2565 kWh angegeben ist, dem aber kein Rechnungsbetrag gegenübersteht.

Der (nicht verrechnete) angegebene Gasverbrauch von 43.474 m<sup>3</sup> entspräche grob 434.740 kWh kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht stimmen. Vielleicht sind tatsächlich die Zählerendstände dokumentiert worden.

## 5.2 Fenster (Beilagen ./N, ./AN und ./AO)

Zur Vertiefung bzw. Präzisierung der nachstehenden Ausführungen könnten, je nach Erfordernis, weitere Beweisaufnahmen durchgeführt werden:

1. Das Angebot vom 13.08.2023 von Elvis Tursunovic (./N WEG Ortnergasse 7 mit UID-Nummer ATU74902368)

2. Das Angebot vom 31.01.2024 von Elvis Tursunovic (./AO,1) über die Brandschutzverglasung
3. Die ÜA-Kennzeichnung der Fenster und der korrekte Einbau durch einen befugten Fachmann

## Befund

Die Rechnungslegung in ./N erfolgten an die WEG Ortnergasse 7 durch Elvis Tursunovic mit Angabe der UID-Nummer ATU68972356 in der Fußzeile der Rechnungen vom am 28.11.2023 und 3.3.2024.

./N,1 Rechnung vom 28.11.2023 über Fenstertausch (bei „Zambrana“) 60% Anzahlung über 11.104,93 EUR brutto.

./N,2 Rechnung vom 3.3.2024 über Fenstertausch (bei „Zambrana“) Schlusszahlung 40% über 7403,28 EUR brutto.

Das ergibt in Summe die begehrten 18.501,21 EUR brutto.

### Rechnung-Nr.: 2023-0042

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stellen wir Ihnen die Rechnung zu folgenden Leistungen:  
Ortnergasse 7, 1160 Wien, LZ: 12/2023

Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Netto
Angebot zum Fenstertausch vom 13.08.2023, Zambrana 60% Anzahlung von 15.423,51	1 pau	9 254,11	9 254,11
Zwischensumme		€	9 254,11
USt 20%		€	1 850,82
<b>Gesamtbetrag</b>		€	<b>11 104,93</b>

Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Netto
Angebot zum Fenstertausch vom 13.08.2023, Zambrana 40% Schlussrechnung	1 pau	6 169,40	6 169,40
Zwischensumme		€	6 169,40
USt 20%		€	1 233,88
<b>Gesamtbetrag</b>		€	<b>7 403,28</b>

Die Klage wurde um Brandschutzverglasungen um 8.812,42 EUR brutto ausgedehnt.

Der Betrag ist aus der Schlusszahlung (Restzahlung) ./AO,1 ableitbar.

Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Netto
Lieferung und Montage der Bradschutzverglasung R 60, Zambrana 1940 x 980 mm Inkl. Zuschnitt Holzkastenfenster	1 pau	7 343,68	7 343,68
lt. Angebot vom 31.01.2024			
Anzahlung vom 11.07.2024	1 pau	-3 671,84	-3 671,84
Zwischensumme		€	3 671,84
USt 20%		€	734,37
<b>Gesamtbetrag</b>		€	<b>4 406,21</b>

Bei der Besichtigung war der ursprüngliche Fensterzustand nicht mehr feststellbar (./AN zeigt ein augenfällig desolates Holzkastenfenster).

Im Kaufvertrag ./AP sind zahlreiche Gewährleistungsausschlüsse, deren Beurteilung eine Rechtsfrage sind (u.a. Übergabe wie besichtigt, bis auf die Grundmauern ausgehöhlt, keine Leitungen, zumindest gewisse bauliche bewilligte Änderungen auf Kosten des Käufers).

Vertragsinhalt mit/ohne Fenstertausch, siehe auch ON 10,2 c.

Ohne zusätzliche Beweisaufnahmen können keine weiteren Schlüsse gezogen werden.

#### Zur Brandschutzverglasung:

Brandschutzfenster und Brandschutzverglasungen unterliegen der Verordnung des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) über die Baustoffliste ÖA. Es ist eine ÜA-Kennzeichnung notwendig. Hierfür ist eine bleibende Kennzeichnung (möglichst am Bauprodukt selbst) vorzunehmen (ÜA-Plakette: Überwachungszeichen).

In den Ausführungsplänen zur Fertigstellungsanzeige „Zambrana“; Fertigstellung TOP 8+9; MA37/1395860-2023-14; 12.09.2024“ sieht man für die Fenster zum Innenhof einen Verweis auf die Bewilligung „Dachgeschossausbau; MA37/15-198140-2017-1; 15.09.2017).

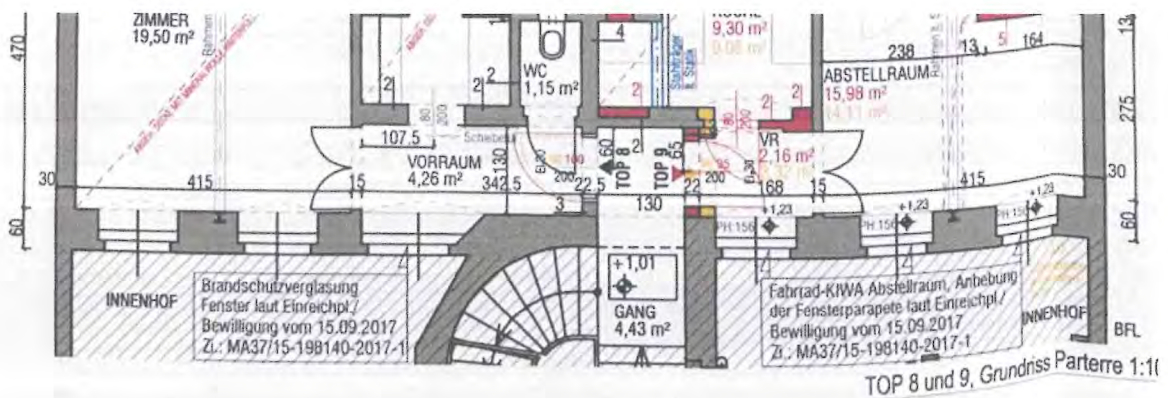


Abbildung 83: Auszug aus dem Bestandsplan zu MA37/1395860-2023-14

Im verwiesenen Plan („Dachgeschossausbau“) sind keine Brandschutzverglasungen ersichtlich, ebenso wenig Brandschutzeingangstüren.

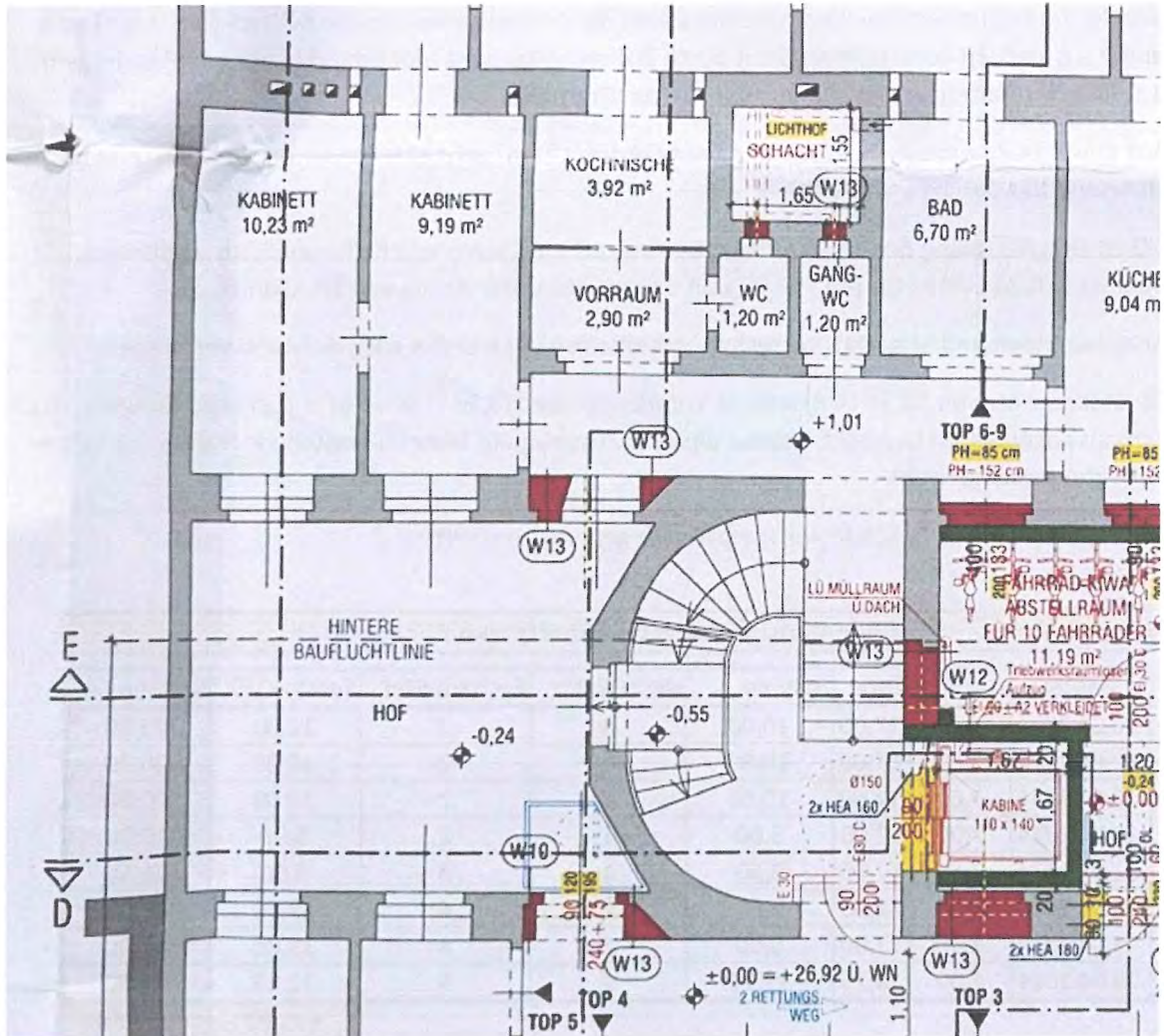


Abbildung 84: Auszug aus EG-Plan zu MA37/15-198140-2017-1

In welcher Sphäre die Änderungen liegen konnte nicht festgestellt werden, ebenso wenig die Verpflichtung einer Brandschutzverglasung aus dem Baubescheid zum „DG-Ausbau“. Üblicherweise sind im Plan die Feuerwiderstandsklassen (z.B. F30 Fenster, G30 Verglasung) angegeben. Lediglich in Abbildung 83 ist bei den Eingangstüren Top 8 und 9 der Vermerk EI<sub>230</sub> zu erkennen.

Ohne weitere Beweisaufnahmen können keine weiteren Schlüsse gezogen werden.

### 5.3 Kellergewölbe (Beilagen ./O./AG und ./AH

./AG/ ist die Statische Beurteilung Bestand von TOMS Ziviltechniker GmbH vom 24.1.2024 anlässlich von festgestellten Beschädigungen am Mauerwerk im Zuge der Umbaumaßnahmen in der Wohnung im hofseitigen Hochparterre („Zambrana Top 8+9“).

Durch TOMS Ziviltechniker GmbH wurde festgestellt, dass der Kraftschluss der Fugen des Kellergewölbes großflächig nicht mehr zuverlässig gegeben ist, sowie weitere lokale Fehlstellen festgestellt. Die in seiner Beurteilung enthaltenen Abbildungen stützen seine Schlussfolgerung eines Handlungsbedarfes.

Die empfohlenen und durchgeführten Maßnahmen sind dem Grunde nach notwendig gewesen (Ein weiterer Handlungsbedarf ist nicht auszuschließen z.B. bei den erkannten Korrosionsschäden von Stahlträgern bei der Platzdecke).

./AH ist die Dokumentation der Dokumentation der Mängelsanierung der Kellerdecke unter **Top 8 und 9** aus statisch-konstruktiver Sicht durch Ziviltechnikerbüro Fröhlich & Locher und Partner vom 8.5.2024 im Auftrag von Fr. Daniela Zambrana Weymann.

Aus dieser Dokumentation (sowie den Bautagesberichten) geht eine Sanierung an Unterseite und Oberseite des Gewölbes hervor.

./O ist eine Rechnung der Fa. Gerstbach Bau betreffend „Sanierung Kellergewölbe, Stahlträger,...“ über 25.120,80 EUR netto (30.156,90 EUR Brutto; ggf. unter Abzug von 3% Skonto).

Arbeitsstunden und Material (Verrechnungseinheiten VE) wurden nach Aufwand verrechnet.

Ein Stundensatz von 58,50 EUR netto je Vorarbeiter und 56,50 EUR netto je Facharbeiter (gem. ./O,2) wird als angemessen beurteilt, ebenso ein 20%-Zuschlag auf Materialbeistellung (Faktor 1,2 bei Verrechnungseinheiten).

Die Stundenliste in ./O wurde von niemandem gegengezeichnet.

Stundenaufstellung WEG Ortnergasse 7, 1150 Wien							
Datum	Beginn	Ende	Summe	Vorarbeiter	Facharbeiter	Summe VO	Summe FA
16.04.2024	7,00	17,00	10,00	1	2	10,00	20,00
17.04.2024	7,00	17,00	10,00	1	2	10,00	20,00
18.04.2024	7,00	17,00	10,00	1	2	10,00	20,00
19.04.2024	7,00	12,00	5,00	1	2	5,00	10,00
22.04.2024	7,50	17,00	9,50	1	3	9,50	28,50
23.04.2024	7,50	17,00	9,50	2	4	19,00	38,00
24.04.2024	7,50	17,00	9,50	2	4	19,00	38,00
25.04.2024	7,00	18,25	11,25	2	4	22,50	45,00
						<b>105,00</b>	<b>219,50</b>

Bei den angegebenen Arbeitszeiten wurden keine Pausen dokumentiert.

In den Bautagesberichten sind auch Fugarbeiten am Boden einer ersten Wohnung und einer zweiten Wohnung zu lesen. Dies entspricht der Forderung von Fröhlich und Locher: „Die Sanierung sollte sowohl von oben als auch von unten mit dem Verfüllen der mangelhaften Fugen erfolgen.“

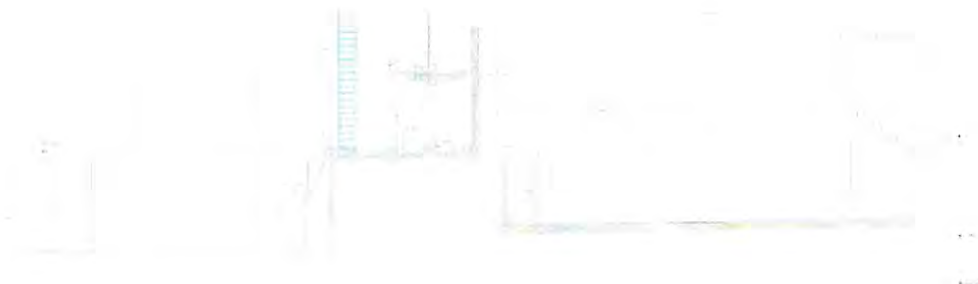


Abbildung 85: Erhaltung Kellergewölbe, Ausarbeitung aus ./AZ Seite 8

### **Plausibilitätsprüfung der Angemessenheit**

Die Arbeitsleistung bestand hauptsächlich aus:

Auskratzen der Fugen (Annahme ca. 0,25 h/m<sup>2</sup>)

Verschließen der Fugen von Ziegelgewölbeuntersichten (Annahme ca. 0,75 h vgl. Lugner, Kalkulation im Hochbau)

Je Seite (Ober & Unterseite) des Gewölbes: ca. 1,0 h/m<sup>2</sup>

Aus dem Nutzwertgutachten ./Z,17 ergibt sich bereits eine Nettonutzfläche von (68,33+66,48=134,81 m<sup>2</sup>)

Die Fußbodenfläche (innen) ist brutto ca. 152,44 m<sup>2</sup>, die Gewölbefläche näherungsweise ca. 10% mehr (167,68m<sup>2</sup>).

Geschätzter Stundenaufwand (152,44+167,88) m<sup>2</sup> \* 1,0 h/m<sup>2</sup> = ca. 320 Stunden.

Der abgerechnete Stundenaufwand (mit weiteren Leistungen z.B. Überlager versetzen, kleinere Ausmauerungen) war 324,5 Stunden.

Preise und Aufwand sind plausibel in Umfang und Höhe.

### **5.4 Gegensprechanlage (Beilage ./P)**

Folgende **weitere Beweisaufnahmen** werden angeregt:

Das in ./P,1 erwähnte Angebot 2022-0139 über die Sprechanlage bzw. Befragung des ausführenden Elektrounternehmers über die angeschlossenen Wohneinheiten, sowie den Zustand vor der Erneuerung

Das in ./P,4 erwähnte Mail über den Auftrag zum Umbau bzw. Befragung des Ausführenden Unternehmens zum genauen Leistungsinhalt, sowie den Zustand vor Umbau

### **Befund**

Ob eine Gegensprechanlage im Sinne der Wiener Haustorsperr- und Beleuchtungsverordnung geschuldet ist, wie in ON 1,13 Punkt 6.6 behauptet wird ist eine Rechtsfrage.

In den Beweisanboten sind angeführt:

Kaufvertrag Familie Mayer (./F):

Kaufvertrag MMag. Mangold (./G): In./G27

Kaufvertrag Familie Brenner (./I):

Kaufvertrag Frau Wiesinger (./X):

Kaufvertrag Frau Khannoussi und Herr Mourad (./Y)

Kaufvertrag Herr Kain (./Z),

In ./F, 27ff („BAB“: Bau- und Ausstattungsbeschreibung) findet sich keine Fundstelle zu einer Sprechanlage

In ./G, 27 findet sich: „Sprechanlage: (Fa. Biticino oder Gleichwertiges)“

In ./I, 27 findet sich: „**Videosprechanlage**: (Fa. Biticino oder Gleichwertiges)“

In ./X, 25 findet sich: „Sprechanlage: (Fa. Biticino oder Gleichwertiges)“

In ./AW (Kaufanbot Top 20, MMag.Mangold) findet sich in der Legende eine Sprechanlage, ob das Symbol neben der Tür einer Sprechanlage entspricht kann aufgrund der Reproduktionsqualität nicht gesagt werden.

In ./Y, 15ff („BAB“: Bau- und Ausstattungsbeschreibung) findet sich keine Fundstelle zu einer Sprechanlage

Die Rechnungssumme in ./P ist 10.829,40 EUR und beinhaltet textlich:

„Erneuerung der Gegensprechanlage im ganzen Haus“ sowie „Zusatzarbeiten- Stemmen, gipsen, verlegen“.

Geht man davon aus, dass diese Angaben („Erneuerung“ d.h. es bestand schon eine Sprechanlage und „im ganzen Haus“) stimmen, dann sind die Kosten für eine Erneuerung der Sprechanlage für das gesamte Haus und die Zusatzarbeiten auf einem angemessenen Preisniveau.

Ob und inwieweit das Eingangstor umgebaut werden musste, kann mit den vorhandenen Unterlagen nicht geklärt werden.

## 6 Befund und Gutachten Frage III

1. Welche der zu I. attestierten Mängel lagen mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits am 3. Dezember 2019 vor?

Hier sind nur bedingt Aussagen möglich. Zum einen handelt es sich um jene Punkte, die bis zum Datum der Ortbesichtigung (24. September 2025) noch nicht fertiggestellt waren, zum anderen um jene die sich auf die Dokumentation von SV Vitek mit Begehungsdatum 14.5.2024 stützen und zu diesem Zeitpunkt nicht fertiggestellt waren.

1. Fassade im Terrassenbereich des Dachgeschosses  
Die Begehung von SV Ing. Vitek nennt als Begehungsdatum den 14.5.2024. Nach seinen Fotos war die Fassade bzw. die Verblechungen nicht vollständig fertig, damit auch nicht zum Stichtag 3.12.2019  
Wann die Kürzung des Bleches in Abb. 2 gemacht wurde, kann nicht gesagt werden.
6. Ausführungshöhe Terrassentüren und Portale: Die Höhenlage bei mind. 1 Terrassentür war auch zum Stichtag falsch.
7. Leitungsführung Dachbereich: immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag
8. Wartungsgitter Dachbereich: immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag

- 9. Geländer Stiegenaufgang Terrasse: Geländer (Handlauf) immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag
- 12. Mauerwerk Stiegenhaus: keine Aussage möglich da zwischenzeitlich Arbeiten, aber auch Stemmarbeiten
- 13. Absturzsicherung Stiegenhaus: Gem. Fotos/Begehung Vitek nach Stichtag noch unfertig, bis jetzt Provisorium
- 14. Bodenaufbau Stiegenhaus DG: immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag
- 15. Liftschacht: Aufzugseinbau immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag
- 17. Verblechung Fassade: In Teilbereichen immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag
- 21. Fensterlaibung Stiegenhaus: immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag
- 22. Geländer Stiegenhaus: Der Holmabstand war auch zum Stichtag geringer als die aktuelle OIB-Richtlinie verlangt. (Rechtsfrage der Nachrüstungsverpflichtung)
- 23. Fehlende Leitungsverkleidung (Stiegenhaus): Es gibt immer noch unverkleidete Leistungen, gem. Dokumentation Vitek waren Leistungen zum Stichtag noch unfertig, sichtbarer Zustand zum Stichtag infolge laufender Arbeiten (Stemmen und Verputzen) unmöglich
- 24. Rampe im Eingangsbereich: Die Rampe (im Einreichplan zu sehen) fehlt bis heute
- 25. Belag (Stiegenhaus): ist immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag
- 26. Brandschutztüre EG: fehlen immer noch
- 27. fünf Brandschutztüren KG: fehlen immer noch
- 29. Brandrauchentlüftung: immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag
- 30. Kellertreppe: Handlauf ist noch immer zu kurz
- 31. Stahlbetonplatte KG: Nach .W/11 war die Platte zum Begehungsdatum 9.9.2024 (.W,1) nicht fertig, nach .V,1 zum 12.9.2024 noch nicht fertig, bis heute keine Fertigstellungsanzeige (mitsamt Prüfenieurbestätigung über den korrekten Einbau z.B. Bewehrungsabnahme
- 33. Einlagerungsräume KG: immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag
- 34. Liftanlage: immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag
- 35. Wasserschäden Stiegenhaus: keine Indikation wann diese entstanden sind – jedenfalls noch immer vorhanden
- 37. Stiegenhausfenster: immer noch unfertig, d.h. auch zum Stichtag
- 39. Lüftungen WC/Bäder (versch. Top): Gewisse Leistungen sind immer noch offen, somit auch zum Stichtag
- 40. WC-Fenster (Lichthof): siehe 39

- 42. Rauchfänge (Befundung Rauchfangkehrer): fehlt immer noch, d.h. auch zum Stichtag
- 43. Müll- und Fahrradraum: fehlt immer noch, d.h. auch zum Stichtag
- 48. Brandschutz Stiegenhausdecken (Steigleitungen): immer noch nicht vollständig fertig, d.h. auch zum Stichtag
- 49. Regenfallrohre und Saumbleche: immer noch nicht vollständig fertig, d.h. auch zum Stichtag
- 51. Regenfallrohre (Anschluss Kanal): immer noch nicht vollständig fertig, d.h. auch zum Stichtag
- 52. Steigleitungen, Fallrohre (Sanierung): kein Befund
- 53. Sockelbereich (Vertikalabdichtung): kein Befund
- 57. Wohnungseingangstüren Top 22: Zeitpunkt nicht feststellbar
- 58. Tür zum Innenhof: immer noch nicht fertig bzw. getauscht, d.h. auch zum Stichtag
- 59. Fußbodenheizungsregelung Top 22. War höchstwahrscheinlich nie fertiggestellt
- 60. Balkonfundamente (versch. Top): kein Befund

2. Welche Mängel, die zu I. attestiert werden, wären als solche zu beurteilen, stellte man ausschließlich auf die Baubewilligung ab?

Der **Fertigstellungsanzeige** (§128 Bauordnung Wien) sind unterschiedliche Unterlagen und Dokumente anzuschließen. Diese sind in Ziffer 13 der Baubewilligung aufgezählt:

- Bestätigung eines Ziviltechnikers über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung, Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen, etc.
- Ausführungsplan (d.h. Bestandsplan bei Abänderungen bei Bauausführung)
- Überprüfungsbefunde des Prüfenieurs (vgl. §127 Bauordnung Wien: ua. Nachweis Zuverlässigkeit Tragwerk u.a. Baugrund, Fundamente; Rohbaubeschau, Überprüfungen zum Nachweis der konsensgemäßen und den Bauvorschriften entsprechenden Bauführung)
- Gutachten Abgasablage
- Bauwerksbuch gem. §128a BO
- Gutachten Kanal
- Nachweis Wärmeschutz und Schallschutz (bei anderer Ausführung)

Auf die übrigen Unterlagen aus § 128 Abs 2. wurde in der Baubewilligung verzichtet (z.B. Gutachten Trinkwasser).

**Folgende Punkte sind textlicher (und planlicher) Bestandteil der baubewilligten Bauführung**

15 Liftschacht (siehe 24 Liftanlage)

29 Brandrauchentlüftung

31 Stahlbetonplatte KG

34 Liftanlage

42 Rauchfänge (Befundung Rauchfangkehrer)

43 Müllraum & Fahrradraum

56 Balkone (Anschlüsse): Die Balkone sind zwar in Text und Bild (Plan) im Baubescheid enthalten, betreffend der Anschlüsse und Entwässerung wird aber auf 4.56 verwiesen.

60 Balkone (Fundamente) [Anmerkung: Nicht durch Augenschein feststellbar, da unterirdisch]

**Folgende Punkte sind planlicher Bestandteil der baubewilligten Bauführung**

24 Rampe Eingangsbereich

26 Brandschutztüre EG

27 Fünf Brandschutztüren KG

28 Fluchtwege Top 36 und Top 37 (aber weitgehend fertiggestellt bis auf s.4.28)

29 Brandrauchentlüftung

33 Einlagerungsräume KG

41 Stahlrahmen (versch. TOP, insbesondere Prüfenieurabnahme (Prüfung Statik, Brandschutz))

60 Balkonfundamente, falls mangelhaft (kein Befund)

## Ziviltechnikerbestätigung

Der Baubescheid sieht eine Ziviltechnikerbestätigung über u.a. eine den Bauvorschriften entsprechende Ausführung vor.

- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;

Geht man davon aus, dass damit die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (wie z.B. die OIB-Richtlinien) umfasst sind, nicht aber jede ÖNorm oder Fachregeln (z.B. für Spengler) dann sind auch folgende Punkte im Widerspruch zur Baubewilligung:

7 Leitungsführung Dachbereich: aus Erwägungen zum Brandschutz

49 Regenfallrohre (Anschluss Kanal): In den Bereichen wo Schäden ersichtlich sind bzw. drohen, sowie der Kanalbefund



Gezeichnet Elmar Hagmann

Kaltenleutgeben, 14. Oktober 2025

An  
HG Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

**Eingabe zu: 51 Cg 63/24g**

Elektronisch eingebracht: 29.10.2025 16:53:06

DI MBA Elmar Hagmann

**(W373234)**

Höhengasse 42, 2391 Kaltenleutgeben

Telefon: 02238/777 39

E-Mail: hagmann@sedlak.co.at

2 Anhänge

---

## Sachverständigengutachten

---

(Weiteres) Vorbringen

## Sachverständigengutachten

Anbei die Ausarbeitung zu den aufgetragenen Leistungen.

### 2 Anhänge

Nr	Anhangsart	Datum	ON/Beilage	Zeichen (Einbr.)
1	Sachverständigengutachten Bezeichnung: Sachverständigengutachten	14.10.2025		
2	Gebührennote Bezeichnung: Gebührennote	29.10.2025		