Von den in den Außenstellen für den 2. und 20. Bezirk sowie für den 18. Bezirk der Magistratsabteilung 37 - Baupolizei zu bearbeitenden Anzeigen, Beschwerden und Eingaben wurden mehr als 90 % der in die Prüfung des Kontrollamtes einbezogenen Fälle fristgerecht und ohne feststellbare Probleme erledigt. In jenen Fällen, die zu Beanstandungen führten, lagen teils zu lange Bearbeitungszeiten, fehlende Erledigungen ohne nachvollziehbare Begründung und nicht auffindbare Aktenstücke, die auch bei Bearbeitung der vierteljährlich vorliegenden Rückstandsausweise nicht rekonstruiert worden waren, vor. Bei so genannten Problemhäusern, d.s. Häuser, in denen immer wieder Baumängel auftreten und für deren Behebung seitens Hauseigentümer oder -verwaltung keine oder nur eine geringe Bereitschaft vorliegt, sollte in der Beobachtung der Erledigung von Bauaufträgen besonders konsequent, etwa durch Strafanträge oder Anträge auf Ersatzvornahme, vorgegangen werden.

1. Im Protokollierungsprogramm der Magistratsabteilung 37 werden alle Einlaufstücke codiert, um sie thematisch zuordnen zu können. Anzeigen über mutmaßliche Verstöße gegen Bestimmungen der Bauordnung für Wien, Beschwerden über Baugebrechen, Mitteilungen über Wasseraustritte, Zimmerbrände u.ä.m., und entsprechende Eingaben werden mit der Codezahl 10A gekennzeichnet. Ihre Bearbeitung war das Thema der gegenständlichen Prüfung.

2. Um den Prüfumfang festlegen zu können, wurden dem Kontrollamt sämtliche Einlaufstücke mit dem Code 10A aus den Jahren 1998 bis 2001 der beiden in die Prüfung einbezogenen Außenstellen (ASt) der Magistratsabteilung 37 in Form von Protokollausdrucken übergeben. Nach Ausscheiden von Formalmitteilungen, wie Wechsel des Bauführers, Vorlage eines Aktenstückes u.ä.m., wurden letztlich in der ASt 2/20 1.374 und in der ASt 18 493 Protokollstücke in die Prüfung einbezogen. Hiebei handelte es sich um folgende Fallgruppen:

	ASt 2/20	ASt 18
Wassereintritt in Wohnungen	266	45
diverse bauliche Mängel	191	58
Mängel an der Fassade	183	113

	ASt 2/20	ASt 18
mögliche konsenslose Bauführung	117	54
Mängel im Dachbereich	100	30
Mängel bei Rauchfängen	72	30
schadhafte Hauskanalanlagen	61	25
Feuchtigkeitsfolgen	47	20
Wohnungsbrände	34	2
Rissbildungen	31	9
sonstige Anzeigen und Beschwerden	272	107

3. Bei der Durchsicht sämtlicher Aktenstücke konnte festgestellt werden, dass in der ASt 2/20 1.238 Fälle oder 90,1 % und in der ASt 18 467 Fälle oder 94,7 % der in Prüfung genommenen Vorkommnisse keine Auffälligkeiten aufwiesen. Vielfach waren es Meldungen von Polizei bzw. Feuerwehr über Einsätze infolge von Wasserrohrgebrechen, Fassaden- oder Dachschäden. Handelte es sich um einmalige Geschehnisse - in einer unbeaufsichtigten Wohnung löste sich beim Wäschewaschen der Waschmaschinenschlauch und das Wasser drang durch die Decke der darunter liegenden Wohnung, bei einer Fassade wurden Putzteile locker und mussten von der Feuerwehr abgeschlagen werden oder ein Sturmwind löste Dachziegel, die von der Feuerwehr wieder befestigt wurden - ergab sich für die ASt kein weiterer Handlungsbedarf. Die Meldung wurde zur Kenntnis genommen und mit einem entsprechenden Vermerk abgelegt.

3.1 Zeigte hingegen eine Fassade solche Schäden, dass mit dem weiteren Abbrechen von Putzteilen gerechnet werden musste, hatten Sturmschäden die Undichtheit eines Daches zur Folge, meldete ein Rauchfangkehrer Mängel an einem Rauchfang oder die Magistratsabteilung 30 solche bei einem Hauskanal, wurde in der Regel ein Bauauftrag zur Behebung der Schäden erlassen, sofern nicht seitens der Hausverwaltung glaubhaft eine sofortige Schadensbehebung in Aussicht gestellt werden konnte.

Wann derartige Bauaufträge erteilt werden können, brachte u.a. auch der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 26. April 2000, Zl. 99/05/0276, zum Ausdruck, in

dem er ausführte: "Nach der ständigen Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegt ein Baugebrechen dann vor, wenn sich der Zustand der Baulichkeit derart verschlechtert, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Baubehörde rechtfertigt, sind die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit und die gröbliche Störung der architektonischen Schönheit des Stadtbildes anzusehen. Insbesonders hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtssprechung entschieden, dass als Baugebrechen, dessen Beseitigung dem Hauseigentümer aufgetragen werden kann, auch eine gesundheitsschädliche Wanddurchfeuchtung anzusehen ist."

3.2 Es gab auch Anzeigen von Personen, die vermeinten, eine konsenslose Bauführung wahrgenommen zu haben. Meist waren es Bauführungen, die keiner Bewilligung bedurften oder auch solche, die ohnedies baubewilligt waren. War die Bauführung tatsächlich konsenslos, wurde entweder die Baueinstellung verfügt oder - sofern das Bauvorhaben schon fertig gestellt war - der Bauherr verhalten, nachträglich um eine Baubewilligung anzusuchen.

3.3 Häufig beklagten sich Mieter über tatsächliche oder vermutete bauliche Mängel in ihren Wohnhäusern. Waren diese Beschwerden berechtigt, wurden ebenfalls entsprechende Bauaufträge erlassen. Diese dienten einerseits den Mietern, um gravierende und die Mieter belastende Mängel abzustellen, andererseits auch Hauseigentümern und -verwaltungen, um im Zuge eines Verfahrens gem. § 18 Mietrechtsgesetz (MRG) durch die Schlichtungsstelle jene Mietzinserhöhungen bewilligt zu bekommen, durch die die Finanzierung größerer Instandhaltungsarbeiten gesichert werden konnte.

3.4 Die Berechtigung von Mieterklagen, ihre Wohnung sei feucht und somit gesundheitsschädlich, war oft schwierig zu beurteilen. In solchen Fällen holte die ASt zunächst ein Gutachten des jeweiligen Bezirksgesundheitsamtes ein, sofern die Meldung der feuchten Wohnung nicht ohnedies seitens dieser Dienststelle erstattet wurde. Hier war zwischen subjektiver und objektiver Gesundheitsgefährdung zu unterscheiden. Oft war zwar massive Feuchtigkeit von Wänden mit Schimmelbildung

gegeben, dem lag aber kein vom Hauseigentümer zu verantwortendes Baugebrechen zu Grunde, sondern die Feuchtigkeit wurde vom Mieter (z.B. durch Wäschewaschen, Duschen, Wäschetrocknen und Geschirrspülen in kleinen Räumen ohne eine ausreichende Durchlüftung vorzunehmen) selbst verschuldet. In Einzelfällen entstand der Eindruck, dass Feuchteschäden von Mietern verstärkt wurden, um auf der Grundlage einer gesundheitsschädlichen Wohnung eine Vorreihung bei der Vormerkung für eine Gemeindewohnung zu erlangen. Derartige subjektive Tatbestände führten jedenfalls nicht zu Veranlassungen durch die Baubehörde. Lag jedoch tatsächlich eine hausbedingte, aufsteigende Mauerfeuchtigkeit vor, war die Grundlage für einen entsprechenden Bauauftrag gegeben, wie es auch dem angeführten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes entnommen werden kann.

4. Diese Vorgänge und die sich daraus ergebenden notwendigen Arbeitsschritte wurden bei der Prüfung auf ihre Effizienz in sachlicher wie auch in zeitlicher Hinsicht untersucht. Hiebei ließen in der ASt 2/20 136 oder 9,9 % und in der ASt 18 26 oder 5,3 % der in die Prüfung einbezogenen Fälle eine tiefergehende Prüfung als notwendig erscheinen. Dies war dann der Fall, wenn ein Aktenstück längere Zeit nicht bearbeitet oder durch eine entsprechende Maßnahme erledigt wurde bzw. bei einem Wohnhaus trotz erteilter Bauaufträge ständig gleichartige oder zusätzliche Baugebrechen und -mängel auftraten bzw. angezeigt wurden. In solchen Fällen wurden bei unklarer Aktenlage Rücksprache mit dem Sachbearbeiter gehalten, zusätzliche Erledigungen und Probleme hinsichtlich der Baulichkeit im Protokoll sowie im Archiv erhoben, vielfach das Gebäude besichtigt und fallweise auch das Gespräch mit betroffenen Mietparteien gesucht.

4.1 Diese Überprüfung ergab in zehn (ASt 2/20) bzw. sieben (Ast 18) Fällen, dass die in die tiefergehende Prüfung einbezogenen Geschäftsstücke in der Zwischenzeit zufrieden stellend erledigt wurden.

4.2 Bei den übrigen Geschäftsstücken waren in der ASt 2/20 49 Fälle unerledigt, obwohl seit ihrem Einlangen mindestens ein halbes Jahr, meist aber ein längerer Zeitraum (bis zu drei Jahren), vergangen war.

4.3 In neun Fällen (ASt 2/20) bzw. einem Fall (ASt 18) lag zwar im Zeitpunkt der Einschau eine Erledigung vor, doch war der zwischen Anzeige und Erledigung liegende Zeitraum übermäßig lang, ohne dass dies aus der Aktenlage begründbar war. Es handelte sich u.a. um mangelhafte Rauchfänge oder schadhafte Hauskanäle, wobei in manchen Fällen keine Veranlassungen getroffen, in anderen mit größerer Verspätung Bauaufträge erteilt worden waren. Es kommt zwar vor, dass seitens des zuständigen Rauchfangkehrers bzw. der Magistratsabteilung 30 eine Schadensbehebung selbst vorgenommen oder veranlasst wird, eine diesbezügliche Gewissheit ist aber nicht gegeben.

Angezeigt wurde u.a., dass eine 90-jährige Mieterin durch einen schadhaften bzw. teilweise fehlenden Handlauf Schwierigkeiten beim Begehen der Stiege habe, der entsprechende Bauauftrag erfolgte erst fünf Monate später. Angesichts des Umstandes, dass ein fehlender Handlauf oder ein schadhafter Rauchfang zu gesundheitlichen Schäden, ein schadhafter Kanal zu Umweltschäden führen können, wäre es nach Ansicht des Kontrollamtes zweckmäßig, bei derartigen Meldungen umgehend zu reagieren, sofern nicht eine schriftliche Zusicherung vorliegt, dass der an die Magistratsabteilung 37 gemeldete Schaden über Veranlassung des Anzeigers oder durch die Hausverwaltung kurzfristig behoben werden wird.

4.4 Bei je neun Fällen in beiden ASt handelte es sich um teilweise bereits archivierte Geschäftsstücke, bei denen keinerlei Reaktion auf die erstattete Anzeige bzw. Beschwerde erfolgt und dies auch nicht durch einen entsprechenden Vermerk begründet worden war. Hiebei handelte es sich z.B. um eine Verschlechterung der Wohnqualität für einen Mieter, dem das Gang-WC durch Einbeziehung in eine Nachbarwohnung entzogen wurde und der zunächst zwei Stockwerke und später ein Stockwerk höher gehen musste, um ein WC zu erreichen. In einem anderen Fall wurde eine 25 cm hohe Stufe zu einem Hausflur in einem Haus mit vier Arztordinationen angezeigt, wobei die Bauordnung für Wien in solchen Fällen nur eine maximale Stufenhöhe von 16 cm vorsieht. Ein Mieter beklagte sich über ein störendes brummendes Geräusch. Eine diesbezügliche Erhebung der Baubehörde ergab, dass es sich um eine Heizungspumpe gehandelt hatte, die folglich abgedreht wurde. Als der

Mieter später neuerlich das Geräusch beklagte, erfolgte keine weitere Bearbeitung mehr.

4.5 In sieben Fällen (ASt 2/20) war ein Koordinationsmangel gegeben. Zum einen handelte es sich um zusammengehörende Vorgänge innerhalb der Dienststelle, die getrennt behandelt wurden. Zum anderen wurde z.B. die Brandgefahr durch Gerümpel in einem Konkursbetrieb zwar dem Bezirksgesundheitsamt (u.a. zuständig für sanitäre Übelstände), nicht aber der Magistratsabteilung 36 (zuständig für feuerpolizeiliche Übelstände) gemeldet.

4.6 In 16 (ASt 2/20) bzw. drei (ASt 18) Fällen war die Dokumentation der Behandlung des Geschäftsfalles mangelhaft. So war z.B. ein Geschäftsstück über Fassadenschäden seit August 1998 lt. Aktenlage unbearbeitet. Tatsächlich waren infolge dieser Anzeige Sanierungsarbeiten an der Fassade vorgenommen worden. Eine Anzeige über ein Kanalgebrechen wurde ebenfalls seit August 2001 als unbearbeitet ausgewiesen, obwohl im Februar 2002 ein Bauauftrag zur Behebung des Kanalgebrechens erlassen worden war. In einem weiteren Fall wurde im Juni 2001 ein nicht genehmigter Umbau angezeigt. Dieses Aktenstück konnte zwar in der ASt nicht aufgefunden werden, doch gab es in der Folge sowohl einen Strafantrag (Jänner 2002) wie auch einen Bauauftrag hinsichtlich konsenslos durchgeführter Arbeiten (Februar 2002). Eine Dokumentation des Zusammenhanges zwischen Anzeige und Maßnahmen war jedoch unterblieben.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Der Zeitraum zwischen einer Anzeige und deren Erledigung darf ohne sachliche Begründung nicht über längere Zeit andauern. Bei 90,1 % der Fälle in der ASt 2/20 und bei 94,7 % der Fälle in der Ast 18 gab es keine Auffälligkeiten.

Wurde in einer Anzeige eine mögliche Gefährdung angedeutet, wurde derselben jedenfalls nachgegangen. Damit die Effizienz weiter erhöht wird, wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angewiesen, allen Anzeigen innerhalb einer Frist von zwei

Wochen nachzugehen. Falls keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, ist dies durch Aktenvermerke ausreichend zu dokumentieren. Die Einschreiterin bzw. der Einschreiter ist über den Sachverhalt anlässlich der Erhebung (oder in anderer geeigneter Weise) zu informieren.

4.7 In der ASt 2/20 blieben 16 Fälle unerledigt, weil das Aktenstück nicht mehr aufgefunden werden konnte. In diesen Fällen dürfte dem Rückstandsausweis zu wenig Beachtung geschenkt worden sein. Sobald dieser zu bearbeiten ist (einmal pro Vierteljahr), hätte ein noch nicht erledigtes und nicht mehr auffindbares Aktenstück auffallen müssen. Fand bereits auf einem anderen Weg (etwa infolge einer weiteren Anzeige) eine Erledigung statt, hätte das fehlende Aktenstück einen Ersatzbeleg erfordert. Ansonsten hätte bei dem betroffenen Gebäude nachgeforscht werden sollen, ob der Missstand noch besteht oder bereits behoben wurde.

Die Außenstelle wurde angewiesen, den Rückstandsausweisen noch mehr Beachtung zu schenken. Falls ein Akt nicht mehr aufgefunden wird, ist diesem Fall nachzugehen und der Akt zu rekonstruieren.

4.8 Als besondere Problemfälle erwiesen sich 20 (ASt 2/20) bzw. sechs (ASt 18) Aktenstücke.

4.8.1 Vier dieser Aktenstücke betrafen eine Liegenschaft in Wien 2, die in einem Aktenvermerk von der ASt als "Wohnhöhle" bezeichnet wurde. Das Gebäude, in welchem im Prüfzeitraum nur rd. 1/3 der Wohnungen vermietet waren, befand sich bei einer Besichtigung durch das Kontrollamt in einem äußerst vernachlässigten Zustand.

Sowohl die Gassen- wie auch die Hoffassade erwiesen sich als schadhaft. Im Eingangsbereich waren Mauern und Decke extrem rissig, teilweise fehlte der Verputz. Gangböden und einzelne Stufen im Stiegenhaus waren so schadhaft, dass akute Sturzgefahr bestand. In allen Stockwerken gab es tiefe Risse an Decken und Wänden,

einzelne Wohnungstüren waren so massiv verzogen, dass sie mit Hilfe eines Drahtes verschlossen werden mussten. Gangfenster waren zerbrochen, ihre Rahmen schadhaft und schlecht verankert, weil zwischen Rahmen und Mauerwerk Spalten bis zu 2 cm Breite bestanden. Bei einer leer stehenden Wohnung war das Gangfenster offen und in der ehemaligen Küche war der Boden bis 20 cm hoch mit Werbematerial bedeckt. Im Eingangsbereich lagen isolierte E-Leitungen frei und waren für Kinder jederzeit erreichbar. In der Stiege 2 fehlte der Handlauf zwischen dem 3. und 4. Stock auf halber Länge.

Jedenfalls waren die Wohnverhältnisse für die Mieter unzumutbar und gefährlich, wie eine befragte Mieterin bestätigte, die zusätzlich beklagte, das Haustor sei nicht sperrbar und der Keller kaum begehbar.

Dieses Gebäude war auch der Magistratsabteilung 37 als desolat bekannt und es waren mehrfach Bauaufträge erteilt, mehrere Ersatzvornahmen (durch die Magistratsabteilung 64 bzw. durch die Magistratsabteilung 25) angedroht und Strafanträge beim magistratischen Bezirksamt gestellt worden.

4.8.2 Als nicht so krass erwiesen sich fünf besichtigte Problemhäuser (13 Geschäftsfälle) in Wien 2, 18 und 20. In diesen Gebäuden waren ebenfalls mehrfach Baugebrechen und Vernachlässigungen wahrzunehmen, obwohl auch hier einige Bauaufträge, Ersatzvornahmeandrohungen und Strafanträge bestanden.

4.8.3 Wie mühsam es für die Magistratsabteilung 37 manchmal ist, notwendige Maßnahmen durchzusetzen, zeigte sich bei einem Gebäude in Wien 20. Bei diesem wurde am 7. Jänner 1998 eine schadhafte Fassade angezeigt und bereits am 16. Februar 1998 ein diesbezüglicher Bauauftrag erteilt. Durchgesetzt konnte dieser erst mit einer Zwangsverwaltung des Hauses werden.

4.8.4 Als arbeitsaufwändig erwiesen sich die Probleme bei einem Haus in Wien 2. Seit 1996 hatte es durch nicht ordnungsgemäß durchgeführte Dacharbeiten in darunter liegenden Wohnungen rd. 14 Wassereinbrüche gegeben. Trotz Bauaufträgen, Straf-

antrag und Androhung der Ersatzvornahme konnte dieses Problem in dem an sich sehr schönen und gut erhaltenen Wohnhaus nicht gelöst werden, wie seitens befragter Mieter bestätigt wurde.

4.8.5 Die Schwierigkeit bei derartigen Problemhäusern lag darin, dass die angedrohten oder angeordneten Maßnahmen schwer durchzusetzen sind. Vielfach war keine oder nur eine geringe Mietzinsreserve vorhanden. Dazu kam, dass manche solcher Häuser nur Leerstehungen aufwiesen. Würde zur Finanzierung der Instandhaltungsmaßnahmen eine Mietzinserhöhung gem. § 18 Mietrechtsgesetz angestrebt und von der Schlichtungsstelle genehmigt werden, müsste der Hauseigentümer die entsprechenden Mittel für den Anteil an nicht vermieteten Wohnungen selbst aufbringen, wozu er in der Regel nicht bereit ist.

4.8.6 Fünf Geschäftsstücke wurden zu einem Gebäude in Pötzleinsdorf eingesehen. Lt. einer Anzeige war die dort befindliche denkmalgeschützte Jugendstilvilla durch Bauarbeiten gefährdet. Eine Rückfrage beim Bundesdenkmalamt ergab allerdings, dass für diese (unbewohnte) Villa kein Denkmalschutz bestand. An Ort und Stelle konnte zwar festgestellt werden, dass keine Bauarbeiten vorgenommen wurden, allerdings war die Umzäunung auf 3 m Breite aufgerissen und die Liegenschaft konnte jederzeit von Unbefugten betreten werden. Seinerzeit waren alle Fenster und Türen mit Holzverschalungen geschützt, doch waren diese an einigen Stellen gewaltsam entfernt worden, und es gab mehrere eingeschlagene Fenster, durch die Wasser eindringen konnte. Inwieweit das Objekt als Schlafstelle von Obdachlosen benutzt wird, wie von Anrainern mehrfach beklagt wurde, war nicht feststellbar.

Nach einer im Jahre 1995 erteilten Baubewilligung wurde seitens der Baubehörde der im Jahre 1999 beabsichtigte Baubeginn wegen fehlender Statikunterlagen gestoppt und ebenso ein begonnener Teilabbruch verhindert. Zum Schutz der Bausubstanz wurde ein Bauauftrag zwecks Abdichtung des Daches und der Fenster erteilt. Gegen den Bauauftrag wurde von einem Architekten berufen, der aber keine diesbezügliche Bevollmächtigung durch die Hauseigentümer vorweisen konnte. Die Hauseigentümer reagierten bisher nicht auf Versuche mit ihnen Kontakt aufzunehmen, was möglicher-

weise auch durch diverse Konkursverfahren bedingt ist. Der Architekt, der die Berufung einbrachte, war ebenfalls nicht greifbar, weil er in Untersuchungshaft saß. Die Bauoberbehörde sah sich daher bisher nicht in der Lage, in der Berufungssache zu entscheiden. Auch dieses Beispiel zeigt die Schwierigkeit für die Baubehörde, die Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen durchzusetzen.

4.8.7 Nach Ansicht des Kontrollamtes sollten für derartige Häuser im Interesse der Bewohner die zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel ausgeschöpft werden. Wird einem Bauauftrag innerhalb der festgelegten Frist ohne für die Magistratsabteilung 37 nachvollziehbare Verzögerungsgründe - wie Zeitbedarf durch ein Schlichtungsstellenverfahren, Schwierigkeiten mit einer Baufirma, Sockelsanierung statt Einzelmaßnahmen u.ä. - nicht nachgekommen, ist ein entsprechend begründeter Strafantrag beim magistratischen Bezirksamt möglich, damit dieses das Strafausmaß spürbar ausschöpfen kann. Im Wege der Magistratsabteilung 25 kann die Anordnung einer Ersatzvornahme mit Anführung der entsprechenden Dringlichkeit beantragt werden. Sollte der Liegenschaftseigentümer zur Vorauszahlung der Kosten der Ersatzvornahme nicht bereit sein, könnte ein entsprechendes Pfandrecht mit der Option einer späteren Zwangsversteigerung verankert werden. Alternativ könnte auch die Beantragung einer Zwangsverwaltung zwecks Vornahme notwendiger Sanierungsmaßnahmen angestrebt werden (§ 6 MRG). Letztlich war auf § 129 Abs.6 der Bauordnung für Wien zu verweisen, nach dem die Behörde bei Gefahr im Verzug, wie sie z.B. bei akuter Sturzgefahr für ältere Personen durch schadhafte Stufen oder stärkere Bodenunebenheiten in Gängen, Fehlen eines Handlaufes oder Gefahr durch drohendes Herabstürzen von Mauerteilen gegeben ist, Sicherungsmaßnahmen unverzüglich vollstrecken kann.

4.8.8 Im Juli 1999 wurde angezeigt, in einer von einem Ehepaar mit Kind bewohnten Wohnung in der Brigittenau trete starker Schimmelbefall der Wände auf. Die Anzeige wurde an das Bezirksgesundheitsamt zur Begutachtung weitergeleitet, das in einem Schreiben vom 31. August 1999 die gesundheitliche Gefährdung bestätigte und die Sanierung des Schimmelbefalls empfahl. Die Anzeige wurde am 3. Februar 2000 mit dem Vermerk, dass nichts zu veranlassen sei, abgelegt. Es war auch nach Rück-

sprache mit dem Sachbearbeiter nicht eindeutig nachzuvollziehen, ob er sich überzeugt hatte, dass die Schimmelbildung durch mangelhafte Lüftung ausgelöst worden war, ob es eine Rücksprache mit den Mietern gegeben hatte, um sie zu Maßnahmen zur Vermeidung zu hoher Luftfeuchtigkeit in der Wohnung zu verhalten, und welche Aussage im Gutachten des Bezirksgesundheitsamtes ihn zur Ablage des Aktes veranlasst hatte.

4.8.9 Ein Aktenstück hinsichtlich Fassadenschäden (Anzeige vom 24. September 2001) an einem Haus in Wien 2 konnte nicht aufgefunden werden. Ein Lokalaugenschein durch das Kontrollamt ergab, dass der Außenverputz bis etwa 2 m Höhe stark schadhaft war. Zusätzlich waren die Rahmen der Innenhoffenster teilweise lose, der Deckenverputz im Stiegenhaus und in den Gängen löste sich blättrig, vor der Wohnung Tür 24 - 25 war ein fast abgerissener, größerer Mauerteil lose und in der obersten Stiegenhausdecke zeigten sich starke Risse. Es wurde angeregt, trotz der nicht auffindbaren Anzeige das Haus zu besichtigen und von Amts wegen die notwendigen Bauaufträge zu erteilen.

In der Magistratsabteilung 37 werden mit der Einführung des elektronischen Aktes (ELAK) ab dem Jahre 2003 weitere Maßnahmen getroffen werden, mit denen sichergestellt werden soll, dass binnen 14 Tagen nach Ablauf der Erfüllungsfristen bei möglichst allen Bauaufträgen dieselben überprüft werden. Sollten Bauaufträge nicht erfüllt sein, haben - wie bereits bisher in den meisten Fällen - kurzfristige Mahnungen an die/den Verpflichteten zu ergehen. Bei weiterer Nichterfüllung sind Strafanträge bzw. Anträge auf Ersatzvornahme zu stellen.

5. Abgesehen von den aufgezeigten Fällen ergab die Einschau des Kontrollamtes, dass die Behandlung von Anzeigen und Beschwerden meist effizient und rasch vorgenommen wurde. Schwierigkeiten begründeten sich in der ASt 2/20 durch die Ausnahmesituation, dass in einer relativ kurzen Zeitspanne drei Mitarbeiter (von insgesamt vier Sachbearbeitern) für Geschäftsfälle mit dem Code 10A durch einen

Abgang in die Privatwirtschaft und zwei abteilungsinterne Versetzungen ausfielen. Jene Geschäftsstücke, die sich bei der Prüfung als fehlend oder unbearbeitet erwiesen, stammten zum größten Teil aus jener Zeit, in der die Nachfolger dieser Werkmeister eingeschult wurden. Nach deren Einarbeitungsphase bearbeiteten diese in erster Linie aktuelle Anlassfälle, sodass die älteren Geschäftsstücke vor allem erst dann behandelt wurden, wenn sich durch eine weitere Beschwerde eine Aktualisierung ergab.