

TE Vwgh Erkenntnis 1988/11/29 88/05/0170

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.11.1988

Index

Verwaltungsverfahren

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien

L82009 Bauordnung Wien

20/05 Wohnrecht Mietrecht

24/01 Strafgesetzbuch

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §129 Abs2

BauO Wr §129 Abs4

BauO Wr §135 Abs1

MRG §18

MRG §3 Abs3 Z2 lit a

MRG §42 Abs2

StGB §159 Abs1 Z2

VStG §5 Abs1

VStG §5 Abs2

VStG §6

1. MRG § 18 heute
2. MRG § 18 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
3. MRG § 18 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
4. MRG § 18 gültig von 21.02.1997 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
5. MRG § 18 gültig von 01.03.1994 bis 20.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
6. MRG § 18 gültig von 01.01.1986 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985
1. MRG § 3 heute
2. MRG § 3 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2014
3. MRG § 3 gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
4. MRG § 3 gültig von 01.07.2000 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
5. MRG § 3 gültig von 01.01.2000 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999
6. MRG § 3 gültig von 01.01.1982 bis 31.12.1999

1. MRG § 42 heute
2. MRG § 42 gültig ab 01.01.1986 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985
1. StGB § 159 heute
2. StGB § 159 gültig ab 01.01.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2015
3. StGB § 159 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 130/2001
4. StGB § 159 gültig von 01.08.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2000
5. StGB § 159 gültig von 01.07.1982 bis 31.07.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1982
1. VStG § 5 heute
2. VStG § 5 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. VStG § 5 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.2018
1. VStG § 5 heute
2. VStG § 5 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. VStG § 5 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.2018
1. VStG § 6 heute
2. VStG § 6 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte Dr. Würth und Dr. Degischer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Wildmann, über die Beschwerde des R S in T, vertreten durch Dr. Norbert Kosch, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, gegen den Bescheid der Wiener Landesregierung vom 8. Juni 1988, Zl. MA 64-110/87/Str, betreffend Verwaltungsübertretung nach der Bauordnung für Wien, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Bereits am 15. November 1985 hatte der Magistrat der Stadt Wien gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien dem Beschwerdeführer als Eigentümer des Hauses Wien 7., Westbahnstraße 5a, den Auftrag erteilt, binnen zwölf Monaten nach Rechtskraft des Bescheides den Verputz der Straßenschaufäche in der Front Hermannngasse, einschließlich der Erker an der Gebäudeecke zur Westbahnstraße instandsetzen zu lassen. Dieser Bescheid wurde mit Berufungsbescheid vom 31. Jänner 1986 bestätigt. Bereits am 15. November 1985 hatte der Magistrat der Stadt Wien gemäß Paragraph 129, Absatz 2 und 4 der Bauordnung für Wien dem Beschwerdeführer als Eigentümer des Hauses Wien 7., Westbahnstraße 5a, den Auftrag erteilt, binnen zwölf Monaten nach Rechtskraft des Bescheides den Verputz der Straßenschaufäche in der Front Hermannngasse, einschließlich der Erker an der Gebäudeecke zur Westbahnstraße instandsetzen zu lassen. Dieser Bescheid wurde mit Berufungsbescheid vom 31. Jänner 1986 bestätigt.

Da der Beschwerdeführer gleichwohl seiner Instandsetzungspflicht nicht nachgekommen ist, wurde gegen ihn Strafanzeige wegen Verletzung des § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien erstattet. Bei seiner Vernehmung als Beschuldigter bekannte er sich nicht schuldig. Er hätte bisher keine Möglichkeit gehabt, die von ihm geforderten baulichen Auflagen zu erfüllen; dabei verwies er auf die ausführliche Begründung seines Rechtsvertreters in einem Schreiben vom April 1987 an das Magistratische Bezirksamt (das offensichtlich nicht im Rahmen des Strafverfahrens, sondern des Vollstreckungsverfahrens erging). Da der Beschwerdeführer gleichwohl seiner Instandsetzungspflicht nicht nachgekommen ist, wurde gegen ihn Strafanzeige wegen Verletzung des Paragraph 129, Absatz 2, der Bauordnung für Wien erstattet. Bei seiner Vernehmung als Beschuldigter bekannte er sich nicht schuldig. Er hätte bisher keine Möglichkeit gehabt, die von ihm geforderten baulichen Auflagen zu erfüllen; dabei verwies er auf die ausführliche Begründung seines Rechtsvertreters in einem Schreiben vom April 1987 an das Magistratische Bezirksamt (das offensichtlich nicht im Rahmen des Strafverfahrens, sondern des Vollstreckungsverfahrens erging).

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 19. Mai 1987 wurde der Beschwerdeführer schuldig erkannt,

in der Zeit vom 15. November 1985 bis 9. März 1987 als Eigentümer des Gebäudes und der baulichen Anlagen in Wien 7., Westbahnstraße 5a, insofern nicht für die Erhaltung dieses Gebäudes und der baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechenden Zustand gesorgt zu haben, als er es unterlassen habe, den Verputz der Straßenschaufäche in der Front Hermannngasse, einschließlich der Erker an der Gebäudeecke zur Westbahnstraße, instandsetzen zu lassen; er habe dadurch eine Verwaltungsübertretung nach § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien begangen; gemäß § 135 Abs. 1 der Bauordnung für Wien würde gegen den Beschuldigten eine Geldstrafe von S 12.000,-- (im Falle der Uneinbringlichkeit eine Ersatzarreststrafe in der Dauer von 12 Tagen) verhängt. Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 19. Mai 1987 wurde der Beschwerdeführer schuldig erkannt, in der Zeit vom 15. November 1985 bis 9. März 1987 als Eigentümer des Gebäudes und der baulichen Anlagen in Wien 7., Westbahnstraße 5a, insofern nicht für die Erhaltung dieses Gebäudes und der baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechenden Zustand gesorgt zu haben, als er es unterlassen habe, den Verputz der Straßenschaufäche in der Front Hermannngasse, einschließlich der Erker an der Gebäudeecke zur Westbahnstraße, instandsetzen zu lassen; er habe dadurch eine Verwaltungsübertretung nach Paragraph 135, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 129, Absatz 2, der Bauordnung für Wien begangen; gemäß Paragraph 135, Absatz eins, der Bauordnung für Wien würde gegen den Beschuldigten eine Geldstrafe von S 12.000,-- (im Falle der Uneinbringlichkeit eine Ersatzarreststrafe in der Dauer von 12 Tagen) verhängt.

Begründend führte die Behörde im wesentlichen aus, daß es sich bei der dem Beschwerdeführer zur Last gelegten Tat um ein Ungehorsamsdelikt handle; Gegenstand des Verwaltungsstrafverfahrens sei nicht etwa die Nichterfüllung eines Bauauftrages, sondern die Verletzung der unmittelbar im Gesetz normierten Verpflichtung des Hauseigentümers zur Erhaltung des Hauses in einem entsprechend guten Zustand. So habe gemäß § 129 Abs. 5 der Bauordnung für Wien der Hauseigentümer den Bauzustand seiner Baulichkeit regelmäßig zu überwachen. Bei der Strafbemessung wurde die verwaltungsstrafrechtliche Unbescholtenheit des Beschwerdeführers als mildernder Umstand berücksichtigt, erschwerend der lange Tatzeitraum sowie die erhebliche Verletzung der durch die Bauordnung für Wien zu schützenden Interessen. Da der Beschwerdeführer über seine Einkommens-, Vermögens- und Familienverhältnisse keine Angaben gemacht habe, hätten diese nicht zu seinen Gunsten berücksichtigt werden können. Begründend führte die Behörde im wesentlichen aus, daß es sich bei der dem Beschwerdeführer zur Last gelegten Tat um ein Ungehorsamsdelikt handle; Gegenstand des Verwaltungsstrafverfahrens sei nicht etwa die Nichterfüllung eines Bauauftrages, sondern die Verletzung der unmittelbar im Gesetz normierten Verpflichtung des Hauseigentümers zur Erhaltung des Hauses in einem entsprechend guten Zustand. So habe gemäß Paragraph 129, Absatz 5, der Bauordnung für Wien der Hauseigentümer den Bauzustand seiner Baulichkeit regelmäßig zu überwachen. Bei der Strafbemessung wurde die verwaltungsstrafrechtliche Unbescholtenheit des Beschwerdeführers als mildernder Umstand berücksichtigt, erschwerend der lange Tatzeitraum sowie die erhebliche Verletzung der durch die Bauordnung für Wien zu schützenden Interessen. Da der Beschwerdeführer über seine Einkommens-, Vermögens- und Familienverhältnisse keine Angaben gemacht habe, hätten diese nicht zu seinen Gunsten berücksichtigt werden können.

Gegen diesen Bescheid richtete sich die Berufung des bereits rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführers, insbesondere deshalb, weil die dem Beschwerdeführer zur Last gelegte Tat gemäß § 6 VStG 1950 nicht strafbar sei, weil sie zwar dem Tatbestand einer Verwaltungsübertretung entspreche, vom Gesetz jedoch geboten bzw. erlaubt sei. Dies deshalb, weil im § 159 StGB (fahrlässige Krida) mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren bedroht sei, wer in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis einer Zahlungsunfähigkeit fahrlässig die Befriedigung seiner Gläubiger oder wenigstens eines von ihnen vereitle oder schmälere, insbesondere dadurch, daß er eine neue Schuld eingehe. Da der Beschwerdeführer für Schulden in der Höhe von rund 15 Mio. Schilling persönlich hafte und das Haus nicht mehr belastbar sei, hätte der Beschwerdeführer für die geforderte Fassadeninstandsetzung einen Kredit aufnehmen müssen und sich dadurch strafbar gemacht. Gegen diesen Bescheid richtete sich die Berufung des bereits rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführers, insbesondere deshalb, weil die dem Beschwerdeführer zur Last gelegte Tat gemäß Paragraph 6, VStG 1950 nicht strafbar sei, weil sie zwar dem Tatbestand einer Verwaltungsübertretung entspreche, vom Gesetz jedoch geboten bzw. erlaubt sei. Dies deshalb, weil im Paragraph 159, StGB (fahrlässige Krida) mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren bedroht sei, wer in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis einer Zahlungsunfähigkeit fahrlässig die Befriedigung seiner Gläubiger oder wenigstens eines von ihnen vereitle oder schmälere, insbesondere dadurch, daß er eine neue Schuld eingehe. Da der Beschwerdeführer für

Schulden in der Höhe von rund 15 Mio. Schilling persönlich hafte und das Haus nicht mehr belastbar sei, hätte der Beschwerdeführer für die geforderte Fassadeninstandsetzung einen Kredit aufnehmen müssen und sich dadurch strafbar gemacht.

Daraufhin forderte die Berufungsbehörde den Beschwerdeführer zu Händen seines Rechtsfreundes auf, entsprechende Beweismittel über die Höhe der Verbindlichkeiten, die Höhe einer allenfalls vorhandenen Hauptmietzinsreserve, Angaben und Unterlagen, aus denen die finanziellen Belastungen des Hauses bzw. der Liegenschaft erkennbar seien, Angaben und Unterlagen über die persönlichen Verbindlichkeiten sowie Unterlagen, aus denen hervorgehe, welche Bemühungen zum Verkauf des Hauses im Gange seien, vorzulegen.

Im Antwortschreiben eines Steuerberaters des Beschwerdeführers wurden die Bank- und Abgabenverbindlichkeiten konkret angeführt. Zur Belastung der Liegenschaft wurde auf den angeschlossenen Grundbuchsauszug verwiesen. Schließlich wurde darauf hingewiesen, daß die Bemühungen zur Veräußerung des Hauses bisher ergebnislos geblieben seien.

Mit Schreiben vom 15. Februar 1988 forderte die Berufungsbehörde den Beschwerdeführer zu Händen seines Rechtsfreundes neuerlich auf, u.a. den Beweis zu erbringen, daß der Versuch unternommen worden sei, die notwendigen Geldmittel z.B. im Wege eines Verfahrens gemäß § 18 des Mietrechtsgesetzes (MRG) aufzubringen. In der Antwort des Vertreters des Beschwerdeführers wurden neuerlich die Verbindlichkeiten angeführt und darauf hingewiesen, daß die Bemühungen um einen außergerichtlichen Vergleich vor einem Abschluß stünden, das Konkursverfahren über die Ges.m.b.H., für deren Verbindlichkeiten der Beschwerdeführer mithafte, aber noch nicht abgeschlossen sei. Eine Begleichung der ausstehenden Schulden durch den Beschwerdeführer sei unmöglich. Mit Schreiben vom 15. Februar 1988 forderte die Berufungsbehörde den Beschwerdeführer zu Händen seines Rechtsfreundes neuerlich auf, u.a. den Beweis zu erbringen, daß der Versuch unternommen worden sei, die notwendigen Geldmittel z.B. im Wege eines Verfahrens gemäß Paragraph 18, des Mietrechtsgesetzes (MRG) aufzubringen. In der Antwort des Vertreters des Beschwerdeführers wurden neuerlich die Verbindlichkeiten angeführt und darauf hingewiesen, daß die Bemühungen um einen außergerichtlichen Vergleich vor einem Abschluß stünden, das Konkursverfahren über die Ges.m.b.H., für deren Verbindlichkeiten der Beschwerdeführer mithafte, aber noch nicht abgeschlossen sei. Eine Begleichung der ausstehenden Schulden durch den Beschwerdeführer sei unmöglich.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde das erstinstanzliche Straferkenntnis in der Schuldfrage und hinsichtlich des Ausspruches der Verpflichtung zum Ersatz der Kosten des Strafvollzuges bestätigt, die Strafe jedoch gemäß § 51 Abs. 4 VStG 1950 auf S 8.000,--, bei Uneinbringlichkeit 8 Tage Arrest, herabgesetzt und gemäß § 64 VStG 1950 der erstinstanzliche Kostenbeitrag auf S 800,-- ermäßigt. Begründend führte die belangte Behörde zur objektiven Tatseite aus, daß das Vorliegen der Verputzschäden im Tatzeitraum durch die Ermittlungen der Baupolizei als erwiesen anzusehen und vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten worden sei. Dieser habe auch nicht behauptet, daß Instandsetzungsarbeiten vorgenommen worden seien. Bei der Verletzung der Instandsetzungspflicht handle es sich um ein Ungehorsamsdelikt, weil zum Tatbestand der Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehöre und die Bauordnung für Wien über das zur Strafbarkeit erforderliche Verschulden nichts bestimme. Sofern also, wie im vorliegenden Fall, der objektive Tatbestand festgestellt sei, könne die Behörde zufolge § 5 Abs. 1 VStG 1950 mit der Verhängung einer Verwaltungsstrafe vorgehen, wenn der Täter nicht beweise, daß ihm die Einhaltung dieser Vorschrift ohne sein Verschulden unmöglich gewesen sei. Dem Vorbringen des Beschwerdeführers habe aus folgenden Gründen keine schuldbefreiende Wirkung zukommen können: Die Tatsache allein, daß der Beschwerdeführer die zur Schadensbehebung erforderlichen Mittel nicht besitze und selbst durch Schulden belastet sei, reiche nach der Rechtsprechung nicht als Nachweis der finanziellen Undurchführbarkeit der Behebung von Baugebrechen aus. Der Beschwerdeführer hätte vielmehr nachweisen müssen, daß er sich die hierzu erforderlichen Mittel nicht habe beschaffen können, beispielsweise im Wege eines Antrages nach § 18 MRG. Trotz einer entsprechenden Aufforderung im Berufungsverfahren habe der Beschwerdeführer lediglich Schriftstücke vorgelegt, aus denen hervorgehe, daß er für Schulden in beträchtlicher Höhe hafte; Nachweise darüber, daß er Bemühungen gesetzt habe, sich die erforderlichen Mittel zu beschaffen, habe er der Behörde jedoch nicht vorgelegt. Der Beschwerdeführer habe weder Angaben über eine allenfalls vorhandene Hauptmietzinsreserve gemacht, noch vorgebracht, Kreditanträge zur Aufbringung der erforderlichen Mittel gestellt zu haben. Zur Argumentation im Hinblick auf § 6 VStG 1950 im Zusammenhang mit § 159 Abs. 1 Z. 2 StGB sei auszuführen, daß die genannte Bestimmung des Strafgesetzbuches in ihrem Wortlaut nur auf solche Personen Anwendung finden könne, die persönlich

zahlungsunfähig seien. Der Beschwerdeführer habe zwar durch Urkunden nachgewiesen, daß gegen die Gesellschaft m.b.H., deren Geschäftsführer er ist, ein Konkursverfahren anhängig sei und er selbst für Verbindlichkeiten in beträchtlicher Höhe hafte; daß der Beschwerdeführer auch persönlich zahlungsunfähig sei, sei den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Abgesehen davon schmälere eine Kreditaufnahme zur Fassadeninstandsetzung die Befriedigung von Gläubigern deshalb nicht, weil sich eine erfolgte Behebung von Baugebrechen sicherlich positiv bei einer erforderlichen Verwertung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes auswirken würde. Ein „Notstand“ im Sinne des § 6 VStG sei daher nicht gegeben. Schließlich könne auch § 21 Abs. 1 VStG 1950 nicht angewendet werden, weil im vorliegenden Fall nicht davon die Rede sein könne, daß neben einem geringen Verschulden des Beschwerdeführers auch die Folgen der Tat unbedeutend geblieben seien. Der Aktenlage sei zu entnehmen, daß große Verputzstücke bereits abgefallen seien und teilweise der lockere Verputz aus Sicherheitsgründen habe abgeschlagen werden müssen. Die Rüge des Beschwerdeführers schließlich, daß im erstinstanzlichen Verfahren ein umfangreicher Schriftsatz seines Rechtsanwaltes nicht berücksichtigt worden sei, gehe offenbar an der Tatsache vorbei, daß der Rechtsanwalt erst im Berufungsverfahren eingeschritten sei; es handle sich offensichtlich um eine Verwechslung mit einem allfällig gleichzeitig anhängigen Ersatzvornahmeverfahren. Ansonsten führte die Behörde zur Strafbemessung aus, daß dem Beschwerdeführer zumindest seit der Augenscheinsverhandlung im November 1985 der schlechte Zustand der Fassade habe bekannt sein müssen. Trotz seiner finanziellen Schwierigkeiten hätte der Beschwerdeführer innerhalb des beträchtlichen Zeitraumes von fast eineinhalb Jahren, der bis zum Ende des Tatzeitraumes verstrichen sei, zumindest erkennbare Bemühungen in Richtung einer Behebung der Baugebrechen setzen müssen. Da er dies nicht getan habe, könne sein Verschulden nicht als geringfügig angesehen werden. Neben den bereits von der Behörde erster Instanz bei der Strafbemessung berücksichtigten Erschwerungs- und Milderungsgründen seien von der Berufungsbehörde keine weiteren zu berücksichtigen gewesen. Unter Bedachtnahme auf die im Schreiben vom 25. November 1987 geschilderten Einkommens-, Vermögens- und Familienverhältnisse des Beschwerdeführers habe jedoch die Geldstrafe entsprechend herabgesetzt werden können. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde das erstinstanzliche Straferkenntnis in der Schuldfrage und hinsichtlich des Ausspruches der Verpflichtung zum Ersatz der Kosten des Strafvollzuges bestätigt, die Strafe jedoch gemäß Paragraph 51, Absatz 4, VStG 1950 auf S 8.000,--, bei Uneinbringlichkeit 8 Tage Arrest, herabgesetzt und gemäß Paragraph 64, VStG 1950 der erstinstanzliche Kostenbeitrag auf S 800,-- ermäßigt. Begründend führte die belangte Behörde zur objektiven Tatseite aus, daß das Vorliegen der Verputzschäden im Tatzeitraum durch die Ermittlungen der Baupolizei als erwiesen anzusehen und vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten worden sei. Dieser habe auch nicht behauptet, daß Instandsetzungsarbeiten vorgenommen worden seien. Bei der Verletzung der Instandsetzungspflicht handle es sich um ein Ungehorsamsdelikt, weil zum Tatbestand der Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehöre und die Bauordnung für Wien über das zur Strafbarkeit erforderliche Verschulden nichts bestimme. Sofern also, wie im vorliegenden Fall, der objektive Tatbestand festgestellt sei, könne die Behörde zufolge Paragraph 5, Absatz eins, VStG 1950 mit der Verhängung einer Verwaltungsstrafe vorgehen, wenn der Täter nicht beweise, daß ihm die Einhaltung dieser Vorschrift ohne sein Verschulden unmöglich gewesen sei. Dem Vorbringen des Beschwerdeführers habe aus folgenden Gründen keine schuldbefreiende Wirkung zukommen können: Die Tatsache allein, daß der Beschwerdeführer die zur Schadensbehebung erforderlichen Mittel nicht besitze und selbst durch Schulden belastet sei, reiche nach der Rechtsprechung nicht als Nachweis der finanziellen Undurchführbarkeit der Behebung von Baugebrechen aus. Der Beschwerdeführer hätte vielmehr nachweisen müssen, daß er sich die hierzu erforderlichen Mittel nicht habe beschaffen können, beispielsweise im Wege eines Antrages nach Paragraph 18, MRG. Trotz einer entsprechenden Aufforderung im Berufungsverfahren habe der Beschwerdeführer lediglich Schriftstücke vorgelegt, aus denen hervorgehe, daß er für Schulden in beträchtlicher Höhe hafte; Nachweise darüber, daß er Bemühungen gesetzt habe, sich die erforderlichen Mittel zu beschaffen, habe er der Behörde jedoch nicht vorgelegt. Der Beschwerdeführer habe weder Angaben über eine allenfalls vorhandene Hauptmietzinsreserve gemacht, noch vorgebracht, Kreditanträge zur Aufbringung der erforderlichen Mittel gestellt zu haben. Zur Argumentation im Hinblick auf Paragraph 6, VStG 1950 im Zusammenhang mit Paragraph 159, Absatz eins, Ziffer 2, StGB sei auszuführen, daß die genannte Bestimmung des Strafgesetzbuches in ihrem Wortlaut nur auf solche Personen Anwendung finden könne, die persönlich zahlungsunfähig seien. Der Beschwerdeführer habe zwar durch Urkunden nachgewiesen, daß gegen die Gesellschaft m.b.H., deren Geschäftsführer er ist, ein Konkursverfahren anhängig sei und er selbst für Verbindlichkeiten in beträchtlicher Höhe hafte; daß der Beschwerdeführer auch persönlich zahlungsunfähig sei, sei den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Abgesehen davon schmälere eine

Kreditaufnahme zur Fassadeninstandsetzung die Befriedigung von Gläubigern deshalb nicht, weil sich eine erfolgte Behebung von Baugebrechen sicherlich positiv bei einer erforderlichen Verwertung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes auswirken würde. Ein „Notstand“ im Sinne des Paragraph 6, VStG sei daher nicht gegeben. Schließlich könne auch Paragraph 21, Absatz eins, VStG 1950 nicht angewendet werden, weil im vorliegenden Fall nicht davon die Rede sein könne, daß neben einem geringen Verschulden des Beschwerdeführers auch die Folgen der Tat unbedeutend geblieben seien. Der Aktenlage sei zu entnehmen, daß große Verputzstücke bereits abgefallen seien und teilweise der lockere Verputz aus Sicherheitsgründen habe abgeschlagen werden müssen. Die Rüge des Beschwerdeführers schließlich, daß im erstinstanzlichen Verfahren ein umfangreicher Schriftsatz seines Rechtsanwaltes nicht berücksichtigt worden sei, gehe offenbar an der Tatsache vorbei, daß der Rechtsanwalt erst im Berufungsverfahren eingeschritten sei; es handle sich offensichtlich um eine Verwechslung mit einem allfällig gleichzeitig anhängigen Ersatzvornahmeverfahren. Ansonsten führte die Behörde zur Strafbemessung aus, daß dem Beschwerdeführer zumindest seit der Augenscheinsverhandlung im November 1985 der schlechte Zustand der Fassade habe bekannt sein müssen. Trotz seiner finanziellen Schwierigkeiten hätte der Beschwerdeführer innerhalb des beträchtlichen Zeitraumes von fast eineinhalb Jahren, der bis zum Ende des Tatzeitraumes verstrichen sei, zumindest erkennbare Bemühungen in Richtung einer Behebung der Baugebrechen setzen müssen. Da er dies nicht getan habe, könne sein Verschulden nicht als geringfügig angesehen werden. Neben den bereits von der Behörde erster Instanz bei der Strafbemessung berücksichtigten Erschwerungs- und Milderungsgründen seien von der Berufungsbehörde keine weiteren zu berücksichtigen gewesen. Unter Bedachtnahme auf die im Schreiben vom 25. November 1987 geschilderten Einkommens-, Vermögens- und Familienverhältnisse des Beschwerdeführers habe jedoch die Geldstrafe entsprechend herabgesetzt werden können.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Der Beschwerdeführer erachtet sich in erster Linie durch Bejahung der Verwaltungsübertretung, aber auch durch die verhängte Strafe beschwert.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat hierüber erwogen:

Schwerpunkt der Ausführungen des Beschwerdeführers ist, daß er mit § 159 Abs. 1 Z. 2 StGB in Konflikt geraten wäre, hätte er dem Instandhaltungsauftrag entsprochen, da dies nur im Wege der Aufnahme eines Kredites möglich gewesen wäre. Schwerpunkt der Ausführungen des Beschwerdeführers ist, daß er mit Paragraph 159, Absatz eins, Ziffer 2, StGB in Konflikt geraten wäre, hätte er dem Instandhaltungsauftrag entsprochen, da dies nur im Wege der Aufnahme eines Kredites möglich gewesen wäre.

Nach § 159 Abs. 1 Z. 2 StGB ist mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren zu bestrafen, wer als Schuldner mehrerer Gläubiger in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis seiner Zahlungsunfähigkeit fahrlässig die Befriedigung seiner Gläubiger oder wenigstens eines von ihnen vereitelt oder schmälert, insbesondere dadurch, daß er eine neue Schuld eingeht, eine Schuld zahlt, ein Pfand bestellt oder die Geschäftsaufsicht, das Ausgleichsverfahren oder die Eröffnung des Konkurses nicht rechtzeitig beantragt. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob dieser Tatbestand nicht bereits dadurch erfüllt worden ist, daß der Beschwerdeführer nach der Aktenlage noch immer nicht einmal ein Ausgleichsverfahren, geschweige denn die Eröffnung des Konkursverfahrens beantragt hat, wenn er nach seinen Behauptungen zahlungsunfähig ist. In seiner Argumentation übersieht der Beschwerdeführer, daß die Verpflichtung zur Instandhaltung des Hauses sowohl nach baurechtlichen Vorschriften als auch nach § 3 MRG durchaus als eine „Schuld“ angesehen werden muß, deren Erfüllung durch entsprechende Finanzierung nicht dem Eingehen einer neuen Schuld gleichgesetzt werden kann. Keinesfalls aber kann bei einer gesetzlichen Verpflichtung, die von der Erlassung eines Bauauftrages unabhängig ist, das mangelnde Verschulden damit begründet werden, daß bis zu dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Mai 1986, Zl. 86/05/0056, mit dem der Bauauftrag als nicht rechtswidrig erkannt wurde, „nicht rechtsgültig festgestanden“ sei, daß der Beschwerdeführer zur Behebung von Baugebrechen tatsächlich verpflichtet sei. In diesem Zusammenhang ist der von der belangten Behörde gegen den Beschwerdeführer erhobene Vorwurf, trotz ausdrücklicher Aufforderung nicht dargetan zu haben, warum er nicht etwa durch einen Antrag nach § 18 ff MRG für die Finanzierung der Instandhaltung gesorgt habe - dies umsomehr, als gemäß § 3 Abs. 3 Z. 2 lit. a MRG Arbeiten kraft öffentlich-rechtlichen Auftrages besonders privilegiert sind -, von besonderer Bedeutung. Sieht doch § 42 Abs. 2 MRG die zulässige und wirksame Abtretung der Mietzinse zur Sicherung eines Instandsetzungsdarlehens mit einer Anmerkung im Grundbuch, die selbst im Falle einer Versteigerung der Liegenschaft unberührt bleibt, vor. Bei

einer derartigen Vorgangsweise wäre es aber zu keiner Schmälerung der Rechte bisheriger Gläubiger gekommen. Die belangte Behörde ist daher mit Recht davon ausgegangen, daß der Beschwerdeführer seiner Verpflichtung zum Nachweis fehlenden Verschuldens im Sinne des § 5 Abs. 2 VStG 1950 nicht nachgekommen ist. Nach Paragraph 159, Absatz eins, Ziffer 2, StGB ist mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren zu bestrafen, wer als Schuldner mehrerer Gläubiger in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis seiner Zahlungsunfähigkeit fahrlässig die Befriedigung seiner Gläubiger oder wenigstens eines von ihnen vereitelt oder schmälert, insbesondere dadurch, daß er eine neue Schuld eingeht, eine Schuld zahlt, ein Pfand bestellt oder die Geschäftsaufsicht, das Ausgleichsverfahren oder die Eröffnung des Konkurses nicht rechtzeitig beantragt. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob dieser Tatbestand nicht bereits dadurch erfüllt worden ist, daß der Beschwerdeführer nach der Aktenlage noch immer nicht einmal ein Ausgleichsverfahren, geschweige denn die Eröffnung des Konkursverfahrens beantragt hat, wenn er nach seinen Behauptungen zahlungsunfähig ist. In seiner Argumentation übersieht der Beschwerdeführer, daß die Verpflichtung zur Instandhaltung des Hauses sowohl nach baurechtlichen Vorschriften als auch nach Paragraph 3, MRG durchaus als eine „Schuld“ angesehen werden muß, deren Erfüllung durch entsprechende Finanzierung nicht dem Eingehen einer neuen Schuld gleichgesetzt werden kann. Keinesfalls aber kann bei einer gesetzlichen Verpflichtung, die von der Erlassung eines Bauauftrages unabhängig ist, das mangelnde Verschulden damit begründet werden, daß bis zu dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Mai 1986, Zl. 86/05/0056, mit dem der Bauauftrag als nicht rechtswidrig erkannt wurde, „nicht rechtsgültig festgestanden“ sei, daß der Beschwerdeführer zur Behebung von Baugebrechen tatsächlich verpflichtet sei. In diesem Zusammenhang ist der von der belangten Behörde gegen den Beschwerdeführer erhobene Vorwurf, trotz ausdrücklicher Aufforderung nicht dargetan zu haben, warum er nicht etwa durch einen Antrag nach Paragraph 18, ff MRG für die Finanzierung der Instandhaltung gesorgt habe - dies umsomehr, als gemäß Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, Litera a, MRG Arbeiten kraft öffentlich-rechtlichen Auftrages besonders privilegiert sind -, von besonderer Bedeutung. Sieht doch Paragraph 42, Absatz 2, MRG die zulässige und wirksame Abtretung der Mietzinse zur Sicherung eines Instandsetzungsdarlehens mit einer Anmerkung im Grundbuch, die selbst im Falle einer Versteigerung der Liegenschaft unberührt bleibt, vor. Bei einer derartigen Vorgangsweise wäre es aber zu keiner Schmälerung der Rechte bisheriger Gläubiger gekommen. Die belangte Behörde ist daher mit Recht davon ausgegangen, daß der Beschwerdeführer seiner Verpflichtung zum Nachweis fehlenden Verschuldens im Sinne des Paragraph 5, Absatz 2, VStG 1950 nicht nachgekommen ist.

Zu Recht hat die belangte Behörde aber auch aus den von ihr zutreffend angeführten Gründen die Anwendung des § 21 Abs. 1 VStG 1950 verneint. Da sich die Behörde im übrigen mit allen im Rahmen des Verwaltungsstrafverfahrens geltend gemachten Argumenten auseinandergesetzt und in Berücksichtigung der schwierigen Vermögenslage des Beschwerdeführers ohnehin die Strafe herabgesetzt hat, kann der Verwaltungsgerichtshof auch nicht finden, daß der belangten Behörde bei der Bemessung der Strafe eine Rechtswidrigkeit unterlaufen ist. Zu Recht hat die belangte Behörde aber auch aus den von ihr zutreffend angeführten Gründen die Anwendung des Paragraph 21, Absatz eins, VStG 1950 verneint. Da sich die Behörde im übrigen mit allen im Rahmen des Verwaltungsstrafverfahrens geltend gemachten Argumenten auseinandergesetzt und in Berücksichtigung der schwierigen Vermögenslage des Beschwerdeführers ohnehin die Strafe herabgesetzt hat, kann der Verwaltungsgerichtshof auch nicht finden, daß der belangten Behörde bei der Bemessung der Strafe eine Rechtswidrigkeit unterlaufen ist.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

Der mit der Beschwerde verbundene Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ist damit gegenstandslos.

Von der Durchführung der vom Beschwerdeführer beantragten mündlichen Verhandlung war gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abzusehen, da die Schriftstücke der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt. Von der Durchführung der vom Beschwerdeführer beantragten mündlichen Verhandlung war gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG abzusehen, da die Schriftstücke der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 243/1985. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers Bundesgesetzblatt Nr. 243 aus 1985,.

Wien, am 29. November 1988

Schlagworte

Andere Einzelfragen in besonderen Rechtsgebieten Baurecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VwGH:1988:1988050170.X00

Im RIS seit

29.11.1988

Zuletzt aktualisiert am

06.05.2026

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at