

TE Lvwg Erkenntnis 2021/5/3 VGW-011/055/14037/2020

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.05.2021

Entscheidungsdatum

03.05.2021

Index

L82009 Bauordnung Wien

20/05 Wohnrecht Mietrecht

Norm

BauO Wr §129 Abs2

BauO Wr §129 Abs4

BauO Wr §129 Abs10

BauO Wr §135 Abs1

BauO Wr §135 Abs5

WEG 2002 §2 Abs4

WEG 2002 §16 Abs3

WEG 2002 §28 Abs1 Z1

WEG 2002 §30 Abs3

1. WEG 2002 § 2 heute
2. WEG 2002 § 2 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. WEG 2002 § 2 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006
1. WEG 2002 § 16 heute
2. WEG 2002 § 16 gültig ab 01.09.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2024
3. WEG 2002 § 16 gültig von 01.01.2022 bis 31.08.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021
4. WEG 2002 § 16 gültig von 01.07.2002 bis 31.12.2021
1. WEG 2002 § 28 heute
2. WEG 2002 § 28 gültig ab 01.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021
3. WEG 2002 § 28 gültig von 01.01.2009 bis 30.06.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009
4. WEG 2002 § 28 gültig von 01.07.2002 bis 31.12.2008
1. WEG 2002 § 30 heute
2. WEG 2002 § 30 gültig ab 01.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021
3. WEG 2002 § 30 gültig von 01.10.2006 bis 30.06.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
4. WEG 2002 § 30 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde des Herrn Mag. A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 30. September 2020, Zl. MA64/...5/2020, betreffend eine Übertretung der Bauordnung für Wien, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 25. Jänner 2021 und am 17. März 2021, durch Verkündung Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde des Herrn Mag. A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 30. September 2020, Zl. MA64/...5 aus 2020,, betreffend eine Übertretung der Bauordnung für Wien, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 25. Jänner 2021 und am 17. März 2021, durch Verkündung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 50 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde Folge gegeben, das Straferkenntnis behoben und das Verfahren gemäß § 38 VwGVG iVm § 45 Abs. 1 Z 2 VStG eingestellt. römisch eins. Gemäß Paragraph 50, Absatz eins, VwGVG wird der Beschwerde Folge gegeben, das Straferkenntnis behoben und das Verfahren gemäß Paragraph 38, VwGVG in Verbindung mit Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer 2, VStG eingestellt.

II. Gemäß § 52 Abs. 8 VwGVG hat die beschwerdeführende Partei keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten. römisch zwei. Gemäß Paragraph 52, Absatz 8, VwGVG hat die beschwerdeführende Partei keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten.

III. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. römisch drei. Gegen diese Entscheidung ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang römisch eins. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 30. September 2020, Zl. MA64/...5/2020, zugestellt am 2. Oktober 2020, wurde dem Beschwerdeführer Folgendes zur Last gelegt: 1. Mit dem angefochtenen Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 30. September 2020, Zl. MA64/...5 aus 2020,, zugestellt am 2. Oktober 2020, wurde dem Beschwerdeführer Folgendes zur Last gelegt:

„Datum: 25.11.2019 – 11.05.2020

Ort: Wien, D. 2 ident C.-gasse 1

EZ ...3 der KG E.

Funktion: Vorstand

Firma F. Anstalt mit Sitz in

G., H.-straße 6

Sie haben als Vorstand und somit als gemäß § 9 Abs. 1 Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG zur Vertretung nach außen berufenes Organ der F. Anstalt mit Sitz in G., Geschäftsanschrift: G., H.-straße 6 zu verantworten, dass diese Anstalt als Miteigentümerin der Liegenschaft und der darauf befindlichen baulichen Anlagen und als Wohnungseigentümerin der Wohnung Top 30 in Wien, D. 2 ident C.-gasse 1, EZ ...3 der KG E. Sie haben als Vorstand und somit als gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG zur Vertretung nach außen berufenes Organ der F. Anstalt mit Sitz in G., Geschäftsanschrift: G., H.-straße 6 zu verantworten, dass diese Anstalt als Miteigentümerin der Liegenschaft und der darauf befindlichen baulichen Anlagen und als Wohnungseigentümerin der Wohnung Top 30 in Wien, D. 2 ident C.-gasse 1, EZ ...3 der KG E.

in der Zeit von 25.11.2019 bis 11.05.2020

insofern nicht dafür gesorgt hat, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen auf der Liegenschaft in Wien, D. 2 ident C.-gasse 1 in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechenden Zustand erhalten wurden, als es unterlassen wurde,

die schadhaften bzw. undichten objekt eigenen Sanitärleitungen (Ablaufrohrleitung) im Badezimmer der Wohnung Top 30, wodurch in der darunterliegenden Wohnung Top 23-24 im Zimmer zum Innenhof ein Wasserschaden entstanden ist,

bauordnungsgemäß und fachgerecht instand setzen zu lassen.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

§ 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 129 Abs. 2 der BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930 in der geltenden Fassung Paragraph 135, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 129, Absatz 2, der BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11 aus 1930, in der geltenden Fassung

Wegen dieser Verwaltungsübertretung wird über Sie folgende Strafe verhängt:

Geldstrafe von falls diese uneinbringlich ist, Freiheitsstrafe von Gemäß

Ersatzfreiheitsstrafe von

€ 1.600 11 Stunden gemäß § 135 gemäß Paragraph 135,

Abs. 1 BO für Wien. Absatz eins, BO für Wien.

Ferner haben Sie gemäß § 64 des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 - VStG zu zahlen: Ferner haben Sie gemäß Paragraph 64, des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 - VStG zu zahlen:

€ 160,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, das sind 10% der Strafe.

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe/Kosten/Barauslagen) beträgt daher

€ 1.760,00

Die F. Anstalt. haftet für die mit diesem Bescheid über den zur Vertretung nach außen Berufenen, Mag. A. B. verhängte Geldstrafe von € 1.600,00 und die Verfahrenskosten in der Höhe von € 160,00 sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen gemäß § 9 Abs. 7 VStG zur ungeteilten Hand.“ Die F. Anstalt. haftet für die mit diesem Bescheid über den zur Vertretung nach außen Berufenen, Mag. A. B. verhängte Geldstrafe von € 1.600,00 und die Verfahrenskosten in der Höhe von € 160,00 sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen gemäß Paragraph 9, Absatz 7, VStG zur ungeteilten Hand.“

Begründend verwies die Behörde in diesem Straferkenntnis im Wesentlichen auf das – in einem zivilrechtlichen Verfahren erstattete – Gutachten von Ing. I. J., durch welches das Baugebrechen festgestellt worden sei. Im Zuge einer Erhebung vor Ort habe ein Amtsorgan der Magistratsabteilung 37 einen Wasserschaden in der Wohnung Top Nr. 23-24 wahrgenommen, woraufhin der F. Anstalt als Eigentümerin der darüber liegenden Wohnung Top Nr. 30 aufgetragen worden sei, die schadhaften Sanitärleitungen ordnungsgemäß instandzusetzen. Diesem Auftrag sei der Beschwerdeführer bis zu einer weiteren Überprüfung der Magistratsabteilung 37 nicht nachgekommen, sodass sich der Wasserschaden in der Wohnung Top Nr. 23-24 vergrößert habe. Die vom Beschwerdeführer im Zuge des Verwaltungsstrafverfahrens erstattete Stellungnahme beziehe sich im Wesentlichen darauf, dass sämtliche Schadensuntersuchungen zugelassen worden seien, jedoch keine konkreten Schadstellen gefunden worden seien, weshalb auch keine Behebung veranlasst werden habe können. Die Behörde habe dem Beschwerdeführer in der Folge die Vorlage jener Untersuchungsergebnisse, nach denen keine Schadstellen eruiert werden konnten, aufgetragen. Die im Anschluss dazu vom Beschwerdeführer vorgelegten Ergebnisse der Kamerabefahrungen seien nach Auffassung der Behörde nicht geeignet, das Sachverständigengutachten des Herrn Ing. J., wonach der Nässeschaden seinen Ursprung in den Sanitärleitungen der Wohnung Top Nr. 30 habe, zu entkräften. Begründend verwies die Behörde in diesem Straferkenntnis im Wesentlichen auf das – in einem zivilrechtlichen Verfahren erstattete – Gutachten von Ing. römisch eins. J., durch welches das Baugebrechen festgestellt worden sei. Im Zuge einer Erhebung vor Ort habe ein Amtsorgan der Magistratsabteilung 37 einen Wasserschaden in der Wohnung Top Nr. 23-24 wahrgenommen, woraufhin der F. Anstalt als Eigentümerin der darüber liegenden Wohnung Top Nr. 30 aufgetragen worden sei, die schadhaften Sanitärleitungen ordnungsgemäß instandzusetzen. Diesem Auftrag sei der Beschwerdeführer bis zu einer weiteren

Überprüfung der Magistratsabteilung 37 nicht nachgekommen, sodass sich der Wasserschaden in der Wohnung Top Nr. 23-24 vergrößert habe. Die vom Beschwerdeführer im Zuge des Verwaltungsstrafverfahrens erstattete Stellungnahme beziehe sich im Wesentlichen darauf, dass sämtliche Schadensuntersuchungen zugelassen worden seien, jedoch keine konkreten Schadstellen gefunden worden seien, weshalb auch keine Behebung veranlasst werden habe können. Die Behörde habe dem Beschwerdeführer in der Folge die Vorlage jener Untersuchungsergebnisse, nach denen keine Schadstellen eruiert werden konnten, aufgetragen. Die im Anschluss dazu vom Beschwerdeführer vorgelegten Ergebnisse der Kamerabefahrungen seien nach Auffassung der Behörde nicht geeignet, das Sachverständigengutachten des Herrn Ing. J., wonach der Nässeschaden seinen Ursprung in den Sanitärleitungen der Wohnung Top Nr. 30 habe, zu entkräften.

2. In seiner gegen dieses Straferkenntnis gerichteten Beschwerde vom 30. Oktober 2020 führt der Beschwerdeführer zusammengefasst aus, dass die Behebung von Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses im Falle von Wohnungseigentümergeinschaften in die Zuständigkeit der Hausverwaltung falle. Welche Maßnahmen gesetzt würden, sei folglich bei der Verwalterin zu erheben gewesen. Zudem seien die an mehreren Terminen durchgeführten Untersuchungen zur Schadensfindung stets geduldet worden und habe der Beschwerdeführer als Anstaltsvorstand seiner diesbezüglichen Obliegenheit entsprochen. Das Sachverständigengutachten des Herrn Ing. J. basiere auf reinen Vermutungen und bedürfe keiner gesonderten Entkräftigung. Durch die Kamerabefahrungen seien keine Schadstellen gefunden worden; die Schadensursache habe nach Abmontage der Duschkabine schließlich in einem defekten Zulaufrohr in der Wand lokalisiert werden können – und nicht wie von der Behörde angenommen in einer Ablaufleitung. In diesem Sinn hätten die Ablaufrohrleitungen – mangels Schaden – von vornherein nicht instandgesetzt werden können.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo die Beschwerde und der Verwaltungsakt am 5. November 2020 einlangten.

4. Mit Schriftsatz vom 16. Dezember 2020 bekräftigte der Beschwerdeführer nochmals, die notwendigen Maßnahmen zur Schadensauffindung gesetzt zu haben. Die Schadensursache sei nicht, wie im Straferkenntnis angenommen, von den Ablaufleitungen ausgegangen, sondern nach Abbau der Duschkabine in den Zulaufleitungen gefunden worden. Da selbst die beigezogenen Fachpersonen die Schadensursache nicht früher erkannt hätten, sei die späte Schadenslokalisierung nicht dem Beschwerdeführer anzulasten.

5. Nach Aufforderung durch das Verwaltungsgericht Wien legte die zuständige Hausverwaltung K. GmbH am 19. Jänner 2021 eine Stellungnahme, Gerichtsbeschlüsse des Bezirksgerichts L. zu den Zl. ...7 und ...8, den E-Mail-Verkehr mit dem Beschwerdeführervertreter und Herrn M. sowie Berichte zur Leckortung vor.

6. Mit Schriftsatz vom 20. Jänner 2021 legte der Beschwerdeführer Belege für die Durchführung von Untersuchungen zur Schadenslokalisierung vom 4. November 2019, 19. Dezember 2019, 20. Jänner 2020, 3. Februar 2020 und vom 9. März 2020 vor.

7. Am 25. Jänner 2021 und am 17. März 2021 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in Anwesenheit des Beschwerdeführervertreters und in Abwesenheit der belangten Behörde (die auf eine Teilnahme verzichtet hatte) eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Im Anschluss an diese Verhandlung wurde das vorliegende Erkenntnis verkündet. Mit E-Mail vom 6. April 2021 beantragte die belangte Behörde die schriftliche Ausfertigung der Entscheidung iSd § 29 Abs. 2a Z 1 iVm Abs. 4 VwGVG, welche hiermit ergeht. 7. Am 25. Jänner 2021 und am 17. März 2021 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in Anwesenheit des Beschwerdeführervertreters und in Abwesenheit der belangten Behörde (die auf eine Teilnahme verzichtet hatte) eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Im Anschluss an diese Verhandlung wurde das vorliegende Erkenntnis verkündet. Mit E-Mail vom 6. April 2021 beantragte die belangte Behörde die schriftliche Ausfertigung der Entscheidung iSd Paragraph 29, Absatz 2 a, Ziffer eins, in Verbindung mit Absatz 4, VwGVG, welche hiermit ergeht.

II. Sachverhalt römisch zwei. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Der F. Anstalt ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 25. November 2014 Miteigentümerin der Liegenschaft Wien, C.-gasse 1 / D. 2, EZ ...3, GSt. Nr. ...4/4, Kat. Gem. E., und Wohnungseigentümerin der Wohnung Top Nr. 30 (samt Balkon

und Terrasse). Die Gesellschaft verfügt zudem über weitere Anteile an der genannten Liegenschaft und das Wohnungseigentum an anderen darauf befindlichen Objekten. Die Wohnung Top Nr. 30 wird gelegentlich an Herrn N. M. überlassen.

2. Der Beschwerdeführer war im angelasteten Tatzeitraum Vorstand der F. Anstalt mit Sitz in G., H.-straße 6, Liechtenstein.

3. Zu Beginn des Jahres 2019 entstand in der unter der Wohnung Top Nr. 30 liegenden Wohnung Top Nr. 23-24 (im Zimmer zum Innenhof) ein Wasserschaden, welcher von der Eigentümerin der Wohnung Top Nr. 23-24, Frau O., am 4. Februar 2019 der zuständigen Hausverwaltung K. GmbH gemeldet wurde. Diese ließ noch am selben Tag durch die Firma P. GmbH eine Leckortung durchführen.

Nach einer Aufforderung durch den Rechtsanwalt der Hausverwaltung an Herrn M. vom 5. Februar 2019, die Untersuchung zu gestatten, stellte die WEG D. 2 am 13. Februar 2019 beim Bezirksgericht L. einen Antrag auf Duldung gemäß § 16 Abs. 3 WEG. Mit Sachbeschluss vom 29. November 2019, ...7, sprach das angerufene Gericht aus, dass die F. Anstalt verpflichtet sei, „zur Durchführung der Besichtigung des Schadensbildes und Ortung der Schadensursache und die Durchführung der notwendigen Vorarbeiten für die Trockenlegung und Sanierung der Schadensquelle, insbesondere des Rohrgebrechens in der Zwischendecke zwischen den Wohnungen Top W 30 und der Wohnung Top W 23-24 mit der Adresse Wien, C.-gasse 1/D. 2, durch eine von der Antragstellerin bzw. der von der Antragstellerin bestellten Hausverwaltung K. GmbH beauftragte Fachfirma Zutritt zu gewähren.“ Außerdem sei die Eigentümerin verpflichtet, „die sich aus der Schadensortung ergebende notwendige Sanierung des Schadens, insbesondere des Rohrgebrechens samt den erforderlichen Neben- und Facharbeiten durch eine von der Wohnungseigentümergeinschaft bzw der von ihr bestellten Hausverwaltung K. GmbH beauftragte Fachfirma zu dulden.“ Nach einer Aufforderung durch den Rechtsanwalt der Hausverwaltung an Herrn M. vom 5. Februar 2019, die Untersuchung zu gestatten, stellte die WEG D. 2 am 13. Februar 2019 beim Bezirksgericht L. einen Antrag auf Duldung gemäß Paragraph 16, Absatz 3, WEG. Mit Sachbeschluss vom 29. November 2019, ...7, sprach das angerufene Gericht aus, dass die F. Anstalt verpflichtet sei, „zur Durchführung der Besichtigung des Schadensbildes und Ortung der Schadensursache und die Durchführung der notwendigen Vorarbeiten für die Trockenlegung und Sanierung der Schadensquelle, insbesondere des Rohrgebrechens in der Zwischendecke zwischen den Wohnungen Top W 30 und der Wohnung Top W 23-24 mit der Adresse Wien, C.-gasse 1/D. 2, durch eine von der Antragstellerin bzw. der von der Antragstellerin bestellten Hausverwaltung K. GmbH beauftragte Fachfirma Zutritt zu gewähren.“ Außerdem sei die Eigentümerin verpflichtet, „die sich aus der Schadensortung ergebende notwendige Sanierung des Schadens, insbesondere des Rohrgebrechens samt den erforderlichen Neben- und Facharbeiten durch eine von der Wohnungseigentümergeinschaft bzw der von ihr bestellten Hausverwaltung K. GmbH beauftragte Fachfirma zu dulden.“

Aufgrund eines in diesem Verfahren am 20. August 2019 erstatteten Gutachtens von Herrn Ing. I. J. wurde der Ursprung des Wasserschadens in einer schadhafte bzw. undichten Ablaufrohrleitung im Badezimmer der Wohnung Top Nr. 30 vermutet. Einem gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurs der F. Anstalt gab das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien mit Sachbeschluss vom 15. April 2020, ...8, keine Folge, woraufhin der Rechtsanwalt der Hausverwaltung den Rechtsanwalt der Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 15. Mai 2020 aufforderte, die notwendigen Maßnahmen vorzunehmen bzw. die Vornahme der notwendigen Arbeiten zu dulden. Aufgrund eines in diesem Verfahren am 20. August 2019 erstatteten Gutachtens von Herrn Ing. römisch eins. J. wurde der Ursprung des Wasserschadens in einer schadhafte bzw. undichten Ablaufrohrleitung im Badezimmer der Wohnung Top Nr. 30 vermutet. Einem gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurs der F. Anstalt gab das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien mit Sachbeschluss vom 15. April 2020, ...8, keine Folge, woraufhin der Rechtsanwalt der Hausverwaltung den Rechtsanwalt der Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 15. Mai 2020 aufforderte, die notwendigen Maßnahmen vorzunehmen bzw. die Vornahme der notwendigen Arbeiten zu dulden.

4. Abgesehen von der oben genannten Leckortung am 4. Februar 2019 wurde unter anderem auch bei den folgenden Gelegenheiten versucht, die Schadensursache ausfindig zu machen:

-

am 5. Juni 2019 durch die Firma Q. Rohrreinigungs- und Kanalsanierungsgesellschaft m.b.H. – hierbei wurde eine Zustands- und Verlaufskontrolle durchgeführt,

-

am 4. November 2019 durch die Firma R. – bei diesem Termin wurden die Sanitärgegenstände überprüft und Feuchtigkeitsmessungen im Bad durchgeführt, die Schäden in der Wohnung Top Nr. 23-24 konnten noch nicht besichtigt werden,

-

am 19. Dezember 2019 durch die Firma S. – bei diesem Termin wurde die Zuleitung von Regenwasser von der Nachbarliegenschaft untersucht,

-

am 20. Jänner 2020 – bei diesem Termin war ein Dachdecker bzw. Spengler vor Ort, um die Regenablauftrinne an der Grenze zur Nachbarliegenschaft zu kontrollieren,

-

am 3. Februar 2020 durch die Firma R. – bei diesem Termin wurde die Badewanne entfernt, um die Schadensursache zu finden, und eine Untersuchung mit Färbemittel durchgeführt, wobei keine sichtbaren Mängel festgestellt werden konnten,

-

am 4. Februar 2020 durch die Firma S. – hierbei fand eine Farbmittelkontrolle und Messung in der Wohnung Top Nr. 23-24 statt, bei welcher ein Austritt des in der Wohnung Top Nr. 30 eingefüllten Farbmittels festgestellt werden konnte; außerdem wurde eine Feuchtigkeitsmessung durchgeführt,

-

am 9. März 2020 durch die Firma Q. – Rohrreinigungs- und Kanalsanierungsgesellschaft m.b.H. – hierbei konnte eine Senkung festgestellt werden, die Ursache der Nässeschäden war aber nicht ersichtlich,

-

am 4. Juni 2020 durch die Firma T. – bei der durchgeführten Leckortung konnten erhöhte Feuchtigkeitswerte festgestellt werden, wobei als Schadensursache eine stark undichte Duschabdichtung in der Wohnung Top Nr. 30 identifiziert wurde; nach der Überprüfung tropfte es in der Wohnung Top Nr. 23-24 von der Decke; eine Reparatur durch eine Fachfirma wurde angeraten, Herrn M. wurde mitgeteilt, er dürfe die Dusche aus Schadensminimierungsgründen nicht mehr benutzen,

-

am 14. Juli 2020 durch Herrn Ing. U. V. – bei diesem Termin wurde eine unsachgemäß montierte Rinne als Schadensursache ausgemacht. am 14. Juli 2020 durch Herrn Ing. U. römisch fünf. – bei diesem Termin wurde eine unsachgemäß montierte Rinne als Schadensursache ausgemacht.

5. Herr M. gewährte in allen diesen Fällen den Zutritt zur Wohnung Top Nr. 30 und wurde selbst insofern aktiv, als er zusätzlich zu den Bemühungen der Hausverwaltung das Unternehmen R. mit der Auffindung der Schadensursache beauftragte, er verwehrt sich aber bei mehreren Gelegenheiten gegen Stemmarbeiten im Badezimmer ohne substantielle Hinweise auf die konkrete Schadensursache. Im Oktober 2020 konnte die Ursache für den Wassereintritt schließlich in einer in der Wand befindlichen Zulaufleitung (hinter der Dusche) gefunden werden.

6. Mit Bescheid vom 20. November 2019 – zugestellt an den Vertreter des Beschwerdeführers am 25. November 2019 – wurden die Eigentümer des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse 1 / D. 2 gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 11 BO aufgefordert, binnen zwei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides die schadhaften bzw. undichten Sanitärleitungen der Wohnung Top Nr. 30 instand zu setzen bzw. dauerhaft abzudichten. Mit Bescheid vom 20. November 2019 – zugestellt an den Vertreter des Beschwerdeführers am 25. November 2019 – wurden die Eigentümer des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse 1 / D. 2 gemäß Paragraph 129, Absatz 2, 4 und 11 BO aufgefordert, binnen zwei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides die schadhaften bzw. undichten Sanitärleitungen der Wohnung Top Nr. 30 instand zu setzen bzw. dauerhaft abzudichten

7. Der Beschwerdeführer ist verwaltungsstrafrechtlich unbescholten.

III. Beweiswürdigung römisch drei. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde und Würdigung des Beschwerdevorbringens, Einholung weiterer Stellungnahmen des Beschwerdeführers und der zuständigen Hausverwaltung und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 25. Jänner 2021 und am 17. März 2021, in deren Rahmen der Vertreter des Beschwerdeführers seinen Standpunkt darlegte und Herr W. X.,

Herr Ing. I. J., Herr N. M., Frau Mag. Y. Z., Herr AA. AB. und Frau AC. O. als Zeugen einvernommen wurden. Die belangte Behörde verzichtete auf eine Teilnahme an der mündlichen Verhandlung. Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde und Würdigung des Beschwerdevorbringens, Einholung weiterer Stellungnahmen des Beschwerdeführers und der zuständigen Hausverwaltung und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 25. Jänner 2021 und am 17. März 2021, in deren Rahmen der Vertreter des Beschwerdeführers seinen Standpunkt darlegte und Herr W. römisch zeh., Herr Ing. römisch eins. J., Herr N. M., Frau Mag. Y. Z., Herr AA. Ausschussbericht und Frau AC. O. als Zeugen einvernommen wurden. Die belangte Behörde verzichtete auf eine Teilnahme an der mündlichen Verhandlung.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, C.-gasse 1 / D. 2, stützen sich auf die im Akt einliegenden Grundbuchsauszüge, jene zur Funktion des Beschwerdeführers bei der F. Anstalt auf den Verwaltungsakt und das schriftliche und mündliche Vorbringen seines Vertreters, jene zur Überlassung der Wohnung an Herrn N. M. auf das Vorbringen des Beschwerdeführervertreters und des Zeugen M. im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung.

2. Die Feststellungen zur erstmaligen Schadensmeldung und dem Beginn der Leckortungen erschließen sich aus den diesbezüglich Angaben des Vertreters der K. GmbH sowie dem übermittelten E-Mail-Verkehr mit der zur Schadensortung beauftragten Firma P. GmbH vom 5. Februar 2019. Die Feststellungen zum Sachbeschluss des Bezirksgerichts L. zur Zl. ...7 vom 29. November 2019 sowie zum Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 15. April 2020, Zl. ...8, mit dem der Rekurs der F. Anstalt keine Folge gegeben wurde, ergeben sich aus den durch die Hausverwaltung vorgelegten, im Akt einliegenden Beschlüssen. Dass die Ursache des Wasserschadens ursprünglich in der Ablaufrohrleitung vermutet wurde, erschließt sich aus dem Sachverständigengutachten von Herrn Ing. I. J. vom 20. August 2019, welches im Verwaltungsakt einliegt, und aus den Aussagen der Zeugen N. M., Mag. Y. Z., AA. AB. und Ing. I. J. in der mündlichen Verhandlung. 2. Die Feststellungen zur erstmaligen Schadensmeldung und dem Beginn der Leckortungen erschließen sich aus den diesbezüglich Angaben des Vertreters der K. GmbH sowie dem übermittelten E-Mail-Verkehr mit der zur Schadensortung beauftragten Firma P. GmbH vom 5. Februar 2019. Die Feststellungen zum Sachbeschluss des Bezirksgerichts L. zur Zl. ...7 vom 29. November 2019 sowie zum Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 15. April 2020, Zl. ...8, mit dem der Rekurs der F. Anstalt keine Folge gegeben wurde, ergeben sich aus den durch die Hausverwaltung vorgelegten, im Akt einliegenden Beschlüssen. Dass die Ursache des Wasserschadens ursprünglich in der Ablaufrohrleitung vermutet wurde, erschließt sich aus dem Sachverständigengutachten von Herrn Ing. römisch eins. J. vom 20. August 2019, welches im Verwaltungsakt einliegt, und aus den Aussagen der Zeugen N. M., Mag. Y. Z., AA. Ausschussbericht und Ing. römisch eins. J. in der mündlichen Verhandlung.

3. Die Feststellung zur tatsächlichen Schadensursache ergeben sich aus dem Akteninhalt und dem Vorbringen der Parteien in der mündlichen Verhandlung. Gleiches gilt für die Feststellungen zu den durchgeführten Untersuchungen. Diese Annahmen wurden im Verfahren zu keiner Zeit bestritten.

4. Dass Herr M. stets den Zugang zur Wohnung Top Nr. 30 gewährte und selbst aktiv wurde, als er die R. mit der Schadenslokalisierung beauftragte, ergibt sich aus der Aussage des Zeugen M. im Rahmen der mündlichen Verhandlung sowie aus einem Schreiben der R. über die Durchführung der Überprüfung, welche als Beilage des Schriftsatzes vom 20. Jänner 2021 vorgelegt wurde. Als strittig erwies sich im Verfahren unter anderem die Frage, ob Herr M. das Auffinden der Schadensursache behindert hat – hier widersprachen sich die Ausführungen des Zeugen M. und jene der Zeugen Mag. Y. Z. und AA. AB. von Seiten der Hausverwaltung K. GmbH. Das Verwaltungsgericht Wien kann in diesem Zusammenhang vor dem Hintergrund der glaubhaften Aussagen des Zeugen M. und der im Verfahren vorgelegten Bestätigungen und Rechnungen nicht befinden, dass der Zeuge M. (und über ihn der Beschwerdeführer) in unsachlicher Weise die Erhebungen verzögert oder boykottiert hätte – hat er doch selbst aktiv zur Auffindung der Schadensursache beigetragen und bestand auch unter den beigezogenen Fachleuten durchwegs Unklarheit über die konkrete Verortung des Schadens. Dies zeigt sich deutlich, als der im zivilgerichtlichen Verfahren beigezogene Zeuge Ing. J. eine Ablaufrohrleitung als Ursache für den Wasseraustritt vermutete, wogegen die eigentliche Schadensursache an anderer Stelle in einer Zulaufleitung gefunden wurde. Zu den Ausführungen der Zeugin O. ist schließlich zu bemerken, dass diese ihren eigenen Angaben zufolge im Zeitraum zwischen November 2019 und April 2020 kaum in ihrer Wohnung war und ihre Ausführungen zu den Behinderungen der Schadensbehebung vielfach auf Hörensagen beruhten. 4. Dass Herr M. stets den Zugang zur Wohnung Top Nr. 30 gewährte und selbst aktiv wurde, als er die R. mit

der Schadenslokalisierung beauftragte, ergibt sich aus der Aussage des Zeugen M. im Rahmen der mündlichen Verhandlung sowie aus einem Schreiben der R. über die Durchführung der Überprüfung, welche als Beilage des Schriftsatzes vom 20. Jänner 2021 vorgelegt wurde. Als strittig erwies sich im Verfahren unter anderem die Frage, ob Herr M. das Auffinden der Schadensursache behindert hat – hier widersprachen sich die Ausführungen des Zeugen M. und jene der Zeugen Mag. Y. Z. und AA. Ausschussbericht von Seiten der Hausverwaltung K. GmbH. Das Verwaltungsgericht Wien kann in diesem Zusammenhang vor dem Hintergrund der glaubhaften Aussagen des Zeugen M. und der im Verfahren vorgelegten Bestätigungen und Rechnungen nicht befinden, dass der Zeuge M. (und über ihn der Beschwerdeführer) in unsachlicher Weise die Erhebungen verzögert oder boykottiert hätte – hat er doch selbst aktiv zur Auffindung der Schadensursache beigetragen und bestand auch unter den beigezogenen Fachleuten durchwegs Unklarheit über die konkrete Verortung des Schadens. Dies zeigt sich deutlich, als der im zivilgerichtlichen Verfahren beigezogene Zeuge Ing. J. eine Ablaufrohrleitung als Ursache für den Wasseraustritt vermutete, wogegen die eigentliche Schadensursache an anderer Stelle in einer Zulaufleitung gefunden wurde. Zu den Ausführungen der Zeugin O. ist schließlich zu bemerken, dass diese ihren eigenen Angaben zufolge im Zeitraum zwischen November 2019 und April 2020 kaum in ihrer Wohnung war und ihre Ausführungen zu den Behinderungen der Schadensbehebung vielfach auf Hörensagen beruhten.

5. Die Feststellungen zum Bauauftrag vom 20. November 2019 und dessen Zustellung ergeben sich aus den im Akt einliegenden Kopien.

6. Die Feststellung der verwaltungsstrafrechtlichen Unbescholtenheit stützt sich auf den Akteninhalt.

IV. Rechtsgrundlagenrömisch vier. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2018/71, lauten: Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBL. 1930/11 in der Fassung LGBL. 2018/71, lauten:

„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke

§ 129. (1) – (9) [...] Paragraph 129, (1) – (9) [...]

(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein. (10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (Paragraph 62, Absatz 6,) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 2, WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge

gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

(11) [...]

[...]

Baustrafen

§ 135. (1) Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden, unbeschadet der Abs. 2 und 3, mit Geld bis zu 50.000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft. Paragraph 135, (1) Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden, unbeschadet der Absatz 2 und 3, mit Geld bis zu 50.000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft.

(2) [...]

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

[...]“

V. Rechtliche Beurteilung römisch fünf. Rechtliche Beurteilung

1. Gemäß § 135 Abs. 1 BO in der heute geltenden Fassung werden Übertretungen der Bauordnung für Wien und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen – unbeschadet der im vorliegenden Fall nicht einschlägigen § 135 Abs. 2 und 3 BO – mit Geldstrafe bis zu EUR 50.000,–, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft. Bis zur Festlegung der heute geltenden Strafhöhe durch die Novelle LGBl. 2018/69 – mit Inkrafttreten am 22. Dezember 2018 – betrug die höchstzulässige Geldstrafe nach dieser Bestimmung EUR 21.000,– (dies seit der Novelle LGBl 2008/41). 1. Gemäß Paragraph 135, Absatz eins, BO in der heute geltenden Fassung werden Übertretungen der Bauordnung für Wien und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen – unbeschadet der im vorliegenden Fall nicht einschlägigen Paragraph 135, Absatz 2 und 3 BO – mit Geldstrafe bis zu EUR 50.000,–, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft. Bis zur Festlegung der heute geltenden Strafhöhe durch die Novelle LGBl. 2018/69 – mit Inkrafttreten am 22. Dezember 2018 – betrug die höchstzulässige Geldstrafe nach dieser Bestimmung EUR 21.000,– (dies seit der Novelle LGBl 2008/41).

§ 135 Abs. 1 BO ist eine Blankett-Strafvorschrift, welche selbst keinen Tatbestand enthält, sondern auf die Vorschriften der Bauordnung für Wien und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen verweist, die damit Teil des Verwaltungsstraftatbestandes werden. Es muss insofern in jedem Einzelfall geprüft werden, ob eine Bestimmung der Bauordnung für Wien eine Norm enthält, der zuwidergehandelt werden kann (VwGH 15.7.2003, 2002/05/0107). Paragraph 135, Absatz eins, BO ist eine Blankett-Strafvorschrift, welche selbst keinen Tatbestand enthält, sondern auf die Vorschriften der Bauordnung für Wien und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen verweist, die damit Teil des Verwaltungsstraftatbestandes werden. Es muss insofern in jedem Einzelfall geprüft werden, ob eine Bestimmung der Bauordnung für Wien eine Norm enthält, der zuwidergehandelt werden kann (VwGH 15.7.2003, 2002/05/0107).

2. Gemäß § 129 Abs. 2 BO hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen udgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen

berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. 2. Gemäß Paragraph 129, Absatz 2, BO hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen udgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß § 129 Abs. 4 BO hat die Behörde nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Ist das Bauwerk aus öffentlichen Interessen, wie etwa solchen des Denkmalschutzes, entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt seiner Errichtung zu erhalten, ist es in den der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu versetzen, sofern keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Bei benützten Gebäuden sind rechtskräftige Aufträge an allgemein zugänglicher Stelle des Gebäudes (jeder Stiege) anzuschlagen. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist anzuordnen, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen ist. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist weiters auch dann anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich die Bauwerke oder Bauwerksteile in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen steht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Bauwerkes oder der Bauwerksteile die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Für Bauwerke oder Bauwerksteile in Schutzzonen hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Bauwerks oder Bauwerksteiles kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 BO und § 7 Abs. 3 BO oder entsprechend dem § 85 Abs. 5 BO verfügen. Gemäß Paragraph 129, Absatz 4, BO hat die Behörde nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Ist das Bauwerk aus öffentlichen Interessen, wie etwa solchen des Denkmalschutzes, entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt seiner Errichtung zu erhalten, ist es in den der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu versetzen, sofern keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Bei benützten Gebäuden sind rechtskräftige Aufträge an allgemein zugänglicher Stelle des Gebäudes (jeder Stiege) anzuschlagen. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist anzuordnen, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen ist. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist weiters auch dann anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich die Bauwerke oder Bauwerksteile in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen steht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Bauwerkes oder der Bauwerksteile die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Für Bauwerke oder Bauwerksteile in Schutzzonen hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im

Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Bauwerks oder Bauwerksteiles kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß Paragraph 5, Absatz 4, BO und Paragraph 7, Absatz 3, BO oder entsprechend dem Paragraph 85, Absatz 5, BO verfügen.

3. Ein zu beseitigendes Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 und 4 BO liegt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes immer dann vor, wenn der Zustand einer Baulichkeit so mangelhaft geworden ist, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Dies kann durch eine gröbliche Störung des Stadtbildes oder durch die Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit gegeben sein, wobei es genügt, wenn eine Gefahr für Leben, Gesundheit oder körperliche Sicherheit auch nur einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann. Eine konkrete Gefahr ist für die Annahme eines Baugebrechens nicht erforderlich (VwGH 26.4.2000, 99/05/0276; 24.2.2015, 2013/05/0020; 20.11.2018, Ra 2018/05/0039), weshalb auch der Tatbestand einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 iVm § 135 BO weder den Eintritt eines Schadens noch einer Gefahr voraussetzt (VwGH 4.7.1961, 0099/61). 3. Ein zu beseitigendes Baugebrechen iSd Paragraph 129, Absatz 2 und 4 BO liegt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes immer dann vor, wenn der Zustand einer Baulichkeit so mangelhaft geworden ist, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Dies kann durch eine gröbliche Störung des Stadtbildes oder durch die Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit gegeben sein, wobei es genügt, wenn eine Gefahr für Leben, Gesundheit oder körperliche Sicherheit auch nur einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann. Eine konkrete Gefahr ist für die Annahme eines Baugebrechens nicht erforderlich (VwGH 26.4.2000, 99/05/0276; 24.2.2015, 2013/05/0020; 20.11.2018, Ra 2018/05/0039), weshalb auch der Tatbestand einer Verwaltungsübertretung nach Paragraph 129, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 135, BO weder den Eintritt eines Schadens noch einer Gefahr voraussetzt (VwGH 4.7.1961, 0099/61).

Da die Erhaltungspflicht dem Eigentümer schon kraft Gesetzes obliegt und keiner bescheidmäßigen Konkretisierung bedarf, setzt die Strafbarkeit nach § 135 iVm § 129 Abs. 2 BO nicht die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages voraus. Insofern bezieht sich auch die Strafbarkeit nicht auf die Nichterfüllung eines baupolizeilichen Auftrages, sondern auf die Verletzung der Instandhaltungspflicht. Die Erteilung eines Auftrages iSd § 129 Abs. 4 BO gibt der Behörde lediglich die Möglichkeit, den vom Gesetz gewünschten Zustand – nämlich die Erhaltung eines Bauwerkes in gutem, der Baubewilligung entsprechenden Zustand – erforderlichenfalls im Weg des Verwaltungszwanges herzustellen. Vor diesem Hintergrund liegt eine Übertretung der Instandhaltungspflicht auch dann vor, wenn die Erfüllungsfrist des auf die Beseitigung des festgestellten Baugebrechens gerichteten Bauauftrages noch nicht abgelaufen ist (VwGH 4.7.1961, 0099/61; 12.10.1993, 93/05/0219; 16.9.2003, 2002/05/1012). Da die Erhaltungspflicht dem Eigentümer schon kraft Gesetzes obliegt und keiner bescheidmäßigen Konkretisierung bedarf, setzt die Strafbarkeit nach Paragraph 135, in Verbindung mit Paragraph 129, Absatz 2, BO nicht die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages voraus. Insofern bezieht sich auch die Strafbarkeit nicht auf die Nichterfüllung eines baupolizeilichen Auftrages, sondern auf die Verletzung der Instandhaltungspflicht. Die Erteilung eines Auftrages iSd Paragraph 129, Absatz 4, BO gibt der Behörde lediglich die Möglichkeit, den vom Gesetz gewünschten Zustand – nämlich die Erhaltung eines Bauwerkes in gutem, der Baubewilligung entsprechenden Zustand – erforderlichenfalls im Weg des Verwaltungszwanges herzustellen. Vor diesem Hintergrund liegt eine Übertretung der Instandhaltungspflicht auch dann vor, wenn die Erfüllungsfrist des auf die Beseitigung des festgestellten Baugebrechens gerichteten Bauauftrages noch nicht abgelaufen ist (VwGH 4.7.1961, 0099/61; 12.10.1993, 93/05/0219; 16.9.2003, 2002/05/1012).

Die Bauordnung verpflichtet den Eigentümer einer Baulichkeit auch dann zur Beseitigung von Baugebrechen, wenn diese zu einem Zeitpunkt entstanden sind, in dem er noch gar nicht Eigentümer war (VwGH 27.5.1997, 97/05/0058).

4. Gemäß § 9 Abs. 1 VStG ist für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften durch juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften, sofern die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen und soweit nicht verantwortliche Beauftragte iSd § 9 Abs. 2 VStG bestellt sind, strafrechtlich verantwortlich, wer zur Vertretung nach außen berufen ist. Gemäß § 9 Abs. 7 VStG haften juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften für die über die zur Vertretung nach außen Berufenen oder über einen verantwortlichen Beauftragten verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand. 4. Gemäß Paragraph 9, Absatz eins, VStG ist für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften durch juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften, sofern die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen und soweit nicht verantwortliche Beauftragte iSd Paragraph 9, Absatz 2, VStG bestellt sind, strafrechtlich verantwortlich, wer zur Vertretung nach außen berufen ist. Gemäß Paragraph 9, Absatz 7, VStG haften juristische Personen und eingetragene

Personengesellschaften für die über die zur Vertretung nach außen Berufenen oder über einen verantwortlichen Beauftragten verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand.

Adressat der Strafnorm des § 135 BO ist zunächst (§ 135 Abs. 1 BO) derjenige, der Bestimmungen der Bauordnung übertritt, im Falle des § 129 Abs. 2 und 10 BO somit der Eigentümer. Ist – wie im vorliegenden Fall – der (Mit-)Eigentümer eine juristische Person, so tritt an dessen Stelle nach § 9 Abs. 1 VStG der zur Vertretung nach außen Berufene (VwSlg 16.953 A/2006). Adressat der Strafnorm des Paragraph 135, BO ist zunächst (Paragraph 135, Absatz eins, BO) derjenige, der Bestimmungen der Bauordnung übertritt, im Falle des Paragraph 129, Absatz 2, und 10 BO somit der Eigentümer. Ist – wie im vorliegenden Fall – der (Mit-)Eigentümer eine juristische Person, so tritt an dessen Stelle nach Paragraph 9, Absatz eins, VStG der zur Vertretung nach außen Berufene (VwSlg 16.953 A/2006).

5. Bei der Nichtbeseitigung von Baugebrechen handelt es sich um ein Unterlassungsdelikt (VwGH 20.6.1995, 95/05/0132; 18.3.2004, 2002/05/1030) und ein Dauerdelikt (VwSlg 16.953 A/2006; vgl. auch Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 135 BO, Zu Abs. 1). Bei einem solchen Delikt beginnt das Unrecht der Tat mit der unterlassenen Instandsetzung und endet erst mit deren Vornahme (VwGH 6.5.1974, 1370/73; VwSlg 16.953 A/2006). Im Gegensatz zu Zustandsdelikten erschöpft es sich nicht in der Herbeiführung eines rechtswidrigen Zustandes (VwSlg 16.953 A/2006). Da bei Dauerdelikten die Aufrechterhaltung des rechtswidrigen Zustandes den Tatbestand erfüllt, stellt ein während des Zeitraumes hinzukommender Vorsatz den Tatbestand her. Es kann daher geschehen, dass ein ursprünglich nicht strafbares Verhalten durch mala fides superveniens von deren Eintritt an strafbar wird (VwSlg 16.953 A/2006). 5. Bei der Nichtbeseitigung von Baugebrechen handelt es sich um ein Unterlassungsdelikt (VwGH 20.6.1995, 95/05/0132; 18.3.2004, 2002/05/1030) und ein Dauerdelikt (VwSlg 16.953 A/2006; vergleiche auch Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] Paragraph 135, BO, Zu Absatz eins.). Bei einem solchen Delikt beginnt das Unrecht der Tat mit der unterlassenen Instandsetzung und endet erst mit deren Vornahme (VwGH 6.5.1974, 1370/73; VwSlg 16.953 A/2006). Im Gegensatz zu Zustandsdelikten erschöpft es sich nicht in der Herbeiführung eines rechtswidrigen Zustandes (VwSlg 16.953 A/2006). Da bei Dauerdelikten die Aufrechterhaltung des rechtswidrigen Zustandes den Tatbestand erfüllt, stellt ein während des Zeitraumes hinzukommender Vorsatz den Tatbestand her. Es kann daher geschehen, dass ein ursprünglich nicht strafbares Verhalten durch mala fides superveniens von deren Eintritt an strafbar wird (VwSlg 16.953 A/2006).

Haben während des Tatzeitraumes verschieden hohe Strafdrohungen gegolten, ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei Dauerdelikten in Bezug auf die anzuwendende Strafsanktionsnorm das Tatende entscheidend: Liegt dieses nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes, so ist die Tat – selbst im Falle einer strengeren Regelung – nach dem neuen Recht zu beurteilen, weil das strafbare Verhalten in der Zeit der strengeren Strafdrohung fortgesetzt wurde. Liegt der Tatzeitraum jedoch überwiegend im Geltungsbereich einer günstigeren Strafdrohung, so hat dies im Rahmen der Entscheidung nach § 19 VStG Berücksichtigung zu finden (VwSlg 15.360 A/2000; VwGH 24.4.2014, 2014/02/0014). Haben während des Tatzeitraumes verschieden hohe Strafdrohungen gegolten, ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei Dauerdelikten in Bezug auf die anzuwendende Strafsanktionsnorm das Tatende entscheidend: Liegt dieses nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes, so ist die Tat – selbst im Falle einer strengeren Regelung – nach dem neuen Recht zu beurteilen, weil das strafbare Verhalten in der Zeit der strengeren Strafdrohung fortgesetzt wurde. Liegt der Tatzeitraum jedoch überwiegend im Geltungsbereich einer günstigeren Strafdrohung, so hat dies im Rahmen der Entscheidung nach Paragraph 19, VStG Berücksichtigung zu finden (VwSlg 15.360 A/2000; VwGH 24.4.2014, 2014/02/0014).

6. Gemäß § 135 Abs. 5 BO ist derjenige, der die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, für Verletzungen der dem Eigentümer durch die Bauordnung für Wien oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ. 6. Gemäß Paragraph 135, Absatz 5, BO ist derjenige, der die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, für Verletzungen der dem Eigentümer durch die Bauordnung für Wien oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

Der Verwaltungsgerichtshof hat vor dem Hintergrund dieser Bestimmung in ständiger und langjähriger

Rechtsprechung die primäre Verantwortlichkeit des Verwalters – anstelle des Hauseigentümers – für die ordnungsgemäße Instandsetzung (bzw. die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung) hervorgehoben und die Notwendigkeit eines kumulativen Vorliegens von Vorwissen und Veranlassung betont (vgl. VwSlg 5947 A/1963; VwGH 23.9.1986, 86/05/0019; 17.9.1991, 91/05/0114; 3.9.1999, 98/05/0124; 4.7.2000, 2000/05/0023; 20.4.2001, 98/05/0150; VwSlg 16.481 A/2004; VwSlg 16.953 A/2006; VwGH 28.2.2012, 2012/05/0042; Kirchmayer, Wiener Baurecht⁵ [2019] § 135 BO, Zu Abs. 5; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 135 BO, Zu Abs. 5; Sonnenberg, Das Verwaltungsstrafverfahren nach der Bauordnung für Wien [2003] 237 ff.). Nach der ständigen höchstgerichtlichen Judikatur ist der Tatbestand des § 135 Abs. 5 erster Satz BO nur dann nicht erfüllt, wenn der Hauseigentümer, obwohl er wusste, dass seine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen besteht, den Hausverwalter an der Erfüllung der Verpflichtung zur Behebung des Baugebrechens in irgendeiner Weise gehindert hat. Lediglich dann, wenn dies der Fall sein sollte, sind sämtliche Miteigentümer als Eigentümer gemäß § 135 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 erster Satz BO verantwortlich (VwGH 3.9.1999, 98/05/0124; VwSlg 16.481 A/2004; VwGH 23.7.2013, 2013/05/0037; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 135 BO, Zu Abs. 5). Der Verwaltungsgerichtshof hat vor dem Hintergrund dieser Bestimmung in ständiger und langjähriger Rechtsprechung die primäre Verantwortlichkeit des Verwalters – anstelle des Hauseigentümers – für die ordnungsgemäße Instandsetzung (bzw. die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung) hervorgehoben und die Notwendigkeit eines kumulativen Vorliegens von Vorwissen und Veranlassung betont (vergleiche VwSlg 5947 A/1963; VwGH 23.9.1986, 86/05/0019; 17.9.1991, 91/05/0114; 3.9.1999, 98/05/0124; 4.7.2000, 2000/05/0023; 20.4.2001, 98/05/0150; VwSlg 16.481 A/2004; VwSlg 16.953 A/2006; VwGH 28.2.2012, 2012/05/0042; Kirchmayer, Wiener Baurecht⁵ [2019] Paragraph 135, BO, Zu Absatz 5.; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] Paragraph 135, BO, Zu Absatz 5.; Sonnenberg, Das Verwaltungsstrafverfahren nach der Bauordnung für Wien [2003] 237 ff.). Nach der ständigen höchstgerichtlichen Judikatur ist der Tatbestand des Paragraph 135, Absatz 5, erster Satz BO nur dann nicht erfüllt, wenn der Hauseigentümer, obwohl er wusste, dass seine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen besteht, den Hausverwalter an der Erfüllung der Verpflichtung zur Behebung des Baugebrechens in irgendeiner Weise gehindert hat. Lediglich dann, wenn dies der Fall sein sollte, sind sämtliche Miteigentümer als Eigentümer gemäß Paragraph 135, Absatz eins, in Verbindung mit Absatz 5, erster Satz BO verantwortlich (VwGH 3.9.1999, 98/05/0124; VwSlg 16.481 A/2004; VwGH 23.7.2013, 2013/05/0037; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] Paragraph 135, BO, Zu Absatz 5.).

Eine derartige „Hinderung“ an der Erfüllung der Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen durch den Hauseigentümer liegt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes u.a. dann vor, wenn der Eigentümer – obwohl er wusste, dass seine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen besteht – eine der Behebung des Baugebrechens durch den Verwalter entgegenstehende Weisung erteilt oder wenn der Hausverwalter die Miteigentümer mit einem entsprechenden Kostenvoranschlag und Finanzierungsplan befasst und um die Zustimmung zur Aufnahme des Kredites ersucht, woraufhin die Miteigentümer dieser Vorgangsweise nicht zustimmen (vgl. VwGH 28.3.2000, 98/05/0225; 20.2.2007, 2005/05/0291; 23.7.2013, 2013/05/0037). In diesem Sinn ist es grundsätzlich erforderlich, dass eine Hinderung des Verwalters an der Erfüllung der Verpflichtung zur Beseitigung der festgestellten Baugebrechen durch einen nach den zivilrechtlichen Bestimmungen maßgeblichen Anteil der Miteigentümer der betroffenen Liegenschaft erfolgt (vgl. diesbezüglich VwGH vom 23.7.2013, 2013/05/0037). Eine derartige „Hinderung“ an der Erfüllung der Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen durch den Hauseigentümer liegt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes u.a. dann vor, wenn der Eigentümer – obwohl er wusste, dass seine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen besteht – eine der Behebung des Baugebrechens durch den Verwalter entgegenstehende Weisung erteilt oder wenn der Hausverwalter die Miteigentümer mit einem entsprechenden Kostenvoranschlag und Finanzierungsplan befasst und um die Zustimmung zur Aufnahme des Kredites ersucht, woraufhin die Miteigentümer dieser Vorgangsweise nicht zustimmen (vergleiche VwGH 28.3.2000, 98/05/0225; 20.2.2007, 2005/05/0291; 23.7.2013, 2013/05/0037). In diesem Sinn ist es grundsätzlich erforderlich, dass eine Hinderung des Verwalters an der Erfüllung der Verpflichtung zur Beseitigung der festgestellten Baugebrechen durch einen nach den zivilrechtlichen Bestimmungen maßgeblichen Anteil der Miteigentümer der betroffenen Liegenschaft erfolgt (vergleiche diesbezüglich VwGH vom 23.7.2013, 2013/05/0037).

Allein dadurch, dass der Hausverwalter den Hauseigentümer vom Vorhandensein der Baugebrechen und der Notwendigkeit ihrer Beseitigung in Kenntnis setzt, wird die (in Ansehung des Verwalters) mangelnde Tatbestandsmäßigkeit noch nicht hergestellt (VwSlg 16.481 A/2004; VwGH 31.7.2007, 2006/05/0137).

Die Hinderung durch den Hauseigentümer muss sich zudem auf den inkriminierten Zeitraum beziehen, andernfalls es bei der Verantwortlichkeit des Verwalters bleibt (vgl. VwGH 22.5.2001, 99/05/0286; 31.7.2007, 2006/05/0137). Die Hinderung durch den Hauseigentümer muss sich zudem auf den inkriminierten Zeitraum beziehen, andernfalls es bei der Verantwortlichkeit des Verwalters bleibt vergleiche VwGH 22.5.2001, 99/05/0286; 31.7.2007, 2006/05/0137).

7. Gemäß § 2 Abs. 4 WEG handelt es sich bei den „allgemeinen Teilen der Liegenschaft“ um solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. An diesen allgemeinen Teilen kann nach § 3 Abs. 4 WEG kein Wohnungseigentum begründet werden. 7. Gemäß Paragraph 2, Absatz 4, WEG handelt es sich bei den „allgemeinen Teilen der Liegenschaft“ um solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. An diesen allgemeinen Teilen kann nach Paragraph 3, Absatz 4, WEG kein Wohnungseigentum begründet werden.

Gemäß § 28 Abs. 1 Z 1 WEG gehört die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft iSd § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt, zur ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft. In diesem Zusammenhang setzt die Qualifikation als „Erhaltungsarbeit“ iSd § 28 Abs. 1 Z 1 WEG jeweils eine Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung voraus (OGH 13.3.2018, 5 Ob 195/17p). Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG gehört die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft iSd Paragraph 3, MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt, zur ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft. In diesem Zusammenhang setzt die Qualifikation als „Erhaltungsarbeit“ iSd Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG jeweils eine Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung voraus (OGH 13.3.2018, 5 Ob 195/17p).

Gemäß § 30 Abs. 3 WEG hat der Wohnungseigentümer Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem Verwalter oder dem vorläufigen Verwalter anzuzeigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis von dem Schaden hat. Gemäß § 16 Abs. 3 WEG hat der Wohnungseigentümer das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er dadurch erleidet, ist er von der Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen. Gemäß Paragraph 30, Absatz 3, WEG hat der Wohnungseigentümer Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem Verwalter oder dem vorläufigen Verwalter anzuzeigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis von dem Schaden hat. Gemäß Paragraph 16, Absatz 3, WEG hat der Wohnungseigentümer das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er dadurch erleidet, ist er von der Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen.

Wie der Oberste Gerichtshof ausführt, trifft den Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 3 zweiter Satz WEG in Zusammenhang mit der Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft und der Behebung von ernsten Schäden des Hauses zwar eine Duldungspflicht gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Es ist aber im Einzelfall zu prüfen, ob ein derartiger Eingriff in die Rechte des Wohnungseigentümers auch wirklich erforderlich ist. Falls mehrere Sanierungsmaßnahmen zur Wahl stehen, muss der Wohnungseigentümer eine Form der Sanierung, die der Eigentümergemeinschaft zwar womöglich Kosten erspart, ihn aber übermäßig beeinträchtigen würde, nicht dulden. Sind zeit- und/oder kostspieligere Maßnahmen möglich, ist die Umsetzung einer derartigen Maßnahme bei der anzustellenden umfassenden Interessenabwägung eben gerade nicht erforderlich (OGH 13.3.2018, 5 Ob 195/17p). Wie der Oberste Gerichtshof ausführt, trifft den Wohnungseigentümer nach Paragraph 16, Absatz 3, zweiter Satz WEG in Zusammenhang mit der Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft und der Behebung von ernsten Schäden des

Hauses zwar eine Duldungspflicht gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Es ist aber im Einzelfall zu prüfen, ob ein derartiger Eingriff in die Rechte des Wohnungseigentümers auch wirklich erforderlich ist. Falls mehrere Sanierungsmaßnahmen zur Wahl stehen, muss der Wohnungseigentümer eine Form der Sanierung, die der Eigentümergemeinschaft zwar womöglich Kosten erspart, ihn aber übermäßig beeinträchtigen würde, nicht dulden. Sind zeit- und/oder kostspieligere Maßnahmen möglich, ist die Umsetzung einer derartigen Maßnahme bei der anzustellenden umfassenden Interessenabwägung eben gerade nicht erforderlich (OGH 13.3.2018, 5 Ob 195/17p).

8. Mit Blick auf den vorliegenden Fall ist die vom Obersten Gerichtshof getroffene Abgrenzung der vom jeweiligen Wohnungseigentümer einerseits und der von der Eigentümergemeinschaft andererseits vorzunehmenden Erhaltungsarbeiten relevant: Demnach gilt die die Eigentümergemeinschaft treffende Verpflichtung zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses auch für im inneren der Mauern verlaufende Leitungen, welche schon an sich als nicht zum einzelnen Wohnungseigentumsobjekt gehörend anzusehen sind – was unter anderem auf Rohrleitungen zutrifft, deren Schadhaftheit bei Unterlassung der Reparatur zu ernsten Schäden des Hauses (Durchfeuchtung des Mauerwerkes) führen können. Wie der Oberste Gerichtshof in diesem Zusammenhang weiter ausführt, ist die Behebung ernster Schäden des Hauses – mögen sich diese auch innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes befinden – selbst dann Sache der Wohnungseigentümergemeinschaft, wenn die Erhaltungsarbeiten nicht jedem Wohnungseigentümer zugutekommen (OGH 22.11.1994, 5 Ob 102/94; vgl. auch OGH 13.12.2011, 5 Ob 170/11b und OGH 1.3.2017, 5 Ob 237/16p; ferner OGH 13.3.2018, 5 Ob 195/17p).

8. Mit Blick auf den vorliegenden Fall ist die vom Obersten Gerichtshof getroffene Abgrenzung der vom jeweiligen Wohnungseigentümer einerseits und der von der Eigentümergemeinschaft andererseits vorzunehmenden Erhaltungsarbeiten relevant: Demnach gilt die die Eigentümergemeinschaft treffende Verpflichtung zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses auch für im inneren der Mauern verlaufende Leitungen, welche schon an sich als nicht zum einzelnen Wohnungseigentumsobjekt gehörend anzusehen sind – was unter anderem auf Rohrleitungen zutrifft, deren Schadhaftheit bei Unterlassung der Reparatur zu ernsten Schäden des Hauses (Durchfeuchtung des Mauerwerkes) führen können. Wie der Oberste Gerichtshof in diesem Zusammenhang weiter ausführt, ist die Behebung ernster Schäden des Hauses – mögen sich diese auch innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes befinden – selbst dann Sache der Wohnungseigentümergemeinschaft, wenn die Erhaltungsarbeiten nicht jedem Wohnungseigentümer zugutekommen (OGH 22.11.1994, 5 Ob 102/94; vergleiche auch OGH 13.12.2011, 5 Ob 170/11b und OGH 1.3.2017, 5 Ob 237/16p; ferner OGH 13.3.2018, 5 Ob 195/17p).

9. In Anbetracht der dargestellten Rechtslage und der Ergebnisse des Beweisverfahrens geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit für die Nichtbehebung des – zweifellos als solches zu qualifizierenden – Baugebrechens im vorliegenden Fall grundsätzlich nicht den Beschwerdeführer als außenvertretungsbefugtes Organ der Wohnungseigentümerin, sondern die Hausverwaltung trifft. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass es sich – unter Berücksichtigung der zitierten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes – bei der in der Hauswand verlegten Leitung um einen „allgemeinen Teil des Hauses“ handelt, zu dessen Erhaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung des Gebäudes gemäß § 135 Abs. 5 BO primär die Hausverwaltung zuständig ist; gleichwohl stellt der Wasserschaden aber auch einen „ernsten Schaden des Hauses“ dar, dessen Behebung ebenfalls der Hausverwaltung obliegt.

9. In Anbetracht der dargestellten Rechtslage und der Ergebnisse des Beweisverfahrens geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit für die Nichtbehebung des – zweifellos als solches zu qualifizierenden – Baugebrechens im vorliegenden Fall grundsätzlich nicht den Beschwerdeführer als außenvertretungsbefugtes Organ der Wohnungseigentümerin, sondern die Hausverwaltung trifft. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass es sich – unter Berücksichtigung der zitierten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes – bei der in der Hauswand verlegten Leitung um einen „allgemeinen Teil des Hauses“ handelt, zu dessen Erhaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung des Gebäudes gemäß Paragraph 135, Absatz 5, BO primär die Hausverwaltung zuständig ist; gleichwohl stellt der Wasserschaden aber auch einen „ernsten Schaden des Hauses“ dar, dessen Behebung ebenfalls der Hausverwaltung obliegt.

Eine strafrechtliche Verantwortlichkeit des Beschwerdeführers käme insbesondere dann in Betracht, wenn er die Hausverwaltung – über den ihm zuzurechnenden Zeugen M. – bei der Erfüllung ihrer Aufgaben gehindert hätte. Derartiges ist nach dem durchgeführten Beweisverfahren aber nicht anzunehmen, da der Zeuge M. (für die Eigentümerin) stets Zutritt zur Wohnung gewährt und sogar initiativ und auf eigene Kosten Maßnahmen zur Auffindung der Schadensursache beigetragen hat. Das (womöglich verfrüht initiierte) zivilgerichtliche Verfahren über

die Duldungsverpflichtung vermag für sich genommen noch ebenso wenig einen Beleg über die Behinderung bei der Auffindung der Schadensursache bieten wie der (nachvollziehbare) Wunsch, keine nicht notwendigen Beschädigungen an der Badezimmereinrichtung zu verursachen. Wie der festgestellte Sachverhalt zeigt, gab es tatsächlich erhebliche Zweifel hinsichtlich der Verortung der Schadensursache, welche letztlich auch an anderer Stelle ausfindig gemacht werden konnte, als ursprünglich angenommen – in diesem Sinn hätte das Aufstemmen an der von Ing. I. J. ins Auge gefassten Stelle bloß eine Beschädigung der Wohnung, aber keinen Erkenntnisgewinn hinsichtlich der Schadensursache gebracht. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich der angelastete Tatzeitraum auf die Zeitspanne zwischen 14. Oktober 2019 und 11. Mai 2020 beschränkt und eine Behinderung der Hausverwaltung bei der Durchführung ihrer Tätigkeiten in diesem Zeitraum nachgewiesen werden müsste. Eine strafrechtliche Verantwortlichkeit des Beschwerdeführers käme insbesondere dann in Betracht, wenn er die Hausverwaltung – über den ihm zuzurechnenden Zeugen M. – bei der Erfüllung ihrer Aufgaben gehindert hätte. Derartiges ist nach dem durchgeführten Beweisverfahren aber nicht anzunehmen, da der Zeuge M. (für die Eigentümerin) stets Zutritt zur Wohnung gewährt und sogar initiativ und auf eigene Kosten Maßnahmen zur Auffindung der Schadensursache beigetragen hat. Das (womöglich verfrüht initiierte) zivilgerichtliche Verfahren über die Duldungsverpflichtung vermag für sich genommen noch ebenso wenig einen Beleg über die Behinderung bei der Auffindung der Schadensursache bieten wie der (nachvollziehbare) Wunsch, keine nicht notwendigen Beschädigungen an der Badezimmereinrichtung zu verursachen. Wie der festgestellte Sachverhalt zeigt, gab es tatsächlich erhebliche Zweifel hinsichtlich der Verortung der Schadensursache, welche letztlich auch an anderer Stelle ausfindig gemacht werden konnte, als ursprünglich angenommen – in diesem Sinn hätte das Aufstemmen an der von Ing. römisch eins. J. ins Auge gefassten Stelle bloß eine Beschädigung der Wohnung, aber keinen Erkenntnisgewinn hinsichtlich der Schadensursache gebracht. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich der angelastete Tatzeitraum auf die Zeitspanne zwischen 14. Oktober 2019 und 11. Mai 2020 beschränkt und eine Behinderung der Hausverwaltung bei der Durchführung ihrer Tätigkeiten in diesem Zeitraum nachgewiesen werden müsste.

Auch dass dem Beschwerdeführer ein Auswahl- oder Überwachungsverschulden iSd § 135 Abs. 5 zweiter Satz BO angelastet werden könnte oder dass dieser zu erkennen gegeben hätte, die Arbeiten zur Auffindung und Behebung des Baugebrechens selbst (in eigener Verantwortung) erledigen zu wollen, ist im Verfahren nicht hervorgekommen. Zwar hat der Zeuge M. auch selbst Aufträge an Gewerbetreibende zur Auffindung der Schadensursache vergeben, doch kann dies nicht in der Weise gedeutet werden, dass er sich die Behebung des Baugebrechens vorbehalten wollte; vielmehr sollte es sich dabei offenkundig nur um unterstützende Maßnahmen – zusätzlich zu jenen, die von der Hausverwaltung gesetzt wurden – handeln (vgl. hierzu im Übrigen auch VwGH 31.7.2007, 2006/05/0137). Auch dass dem Beschwerdeführer ein Auswahl- oder Überwachungsverschulden iSd Paragraph 135, Absatz 5, zweiter Satz BO angelastet werden könnte oder dass dieser zu erkennen gegeben hätte, die Arbeiten zur Auffindung und Behebung des Baugebrechens selbst (in eigener Verantwortung) erledigen zu wollen, ist im Verfahren nicht hervorgekommen. Zwar hat der Zeuge M. auch selbst Aufträge an Gewerbetreibende zur Auffindung der Schadensursache vergeben, doch kann dies nicht in der Weise gedeutet werden, dass er sich die Behebung des Baugebrechens vorbehalten wollte; vielmehr sollte es sich dabei offenkundig nur um unterstützende Maßnahmen – zusätzlich zu jenen, die von der Hausverwaltung gesetzt wurden – handeln vergleiche hierzu im Übrigen auch VwGH 31.7.2007, 2006/05/0137).

Im Übrigen ist auch zu berücksichtigen, dass dem Beschwerdeführer im erstinstanzlichen Verfahren die Nichtbehebung einer undichten „Ablaufrohrleitung“ vorgeworfen wurde, wogegen im Beschwerdeverfahren hervorgekommen ist, dass die Schadensursache in Wahrheit in einer „Zulaufleitung“ lag. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien erschiene es zumindest fraglich, ob die nachträgliche Auswechslung des Tatvorwurfes auf diese Schadensursache möglich ist.

9. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten V.1 bis V.8 dargestellten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. 9. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten römisch

fünf.1 bis römisch fünf.8 dargestellten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Baugebrechen; Beseitigung; Erhaltung; Erhaltungspflicht; verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit; Wohnungseigentümer; Hausverwaltung; ordentliche Verwaltung; allgemeiner Teil des Hauses; ernster Schaden des Hauses; Hinderung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWl:2021:VGW.011.055.14037.2020

Zuletzt aktualisiert am

20.07.2021

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at