

TE Lvwg Erkenntnis 2016/2/24 VGW- 011/052/20045/2014, VGW- 011/V/052/20243/2014

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.02.2016

Entscheidungsdatum

24.02.2016

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

L82009 Bauordnung Wien

Norm

VStG §9 Abs1

BauO Wr §135 Abs1

BauO Wr §135 Abs5

BauO Wr §129 Abs2

1. VStG § 9 heute
2. VStG § 9 gültig ab 05.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 3/2008
3. VStG § 9 gültig von 01.01.2002 bis 04.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
4. VStG § 9 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. VStG § 9 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Windsteig über die Beschwerde 1) des Herrn Ing. R. H. und 2) der F. GmbH vom 20.12.2013 gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 09.12.2013, Zl. MA 64 - S 10741/13, betreffend eine Verwaltungsübertretung nach der Bauordnung für Wien nach am 14.05.2014, 13.10.2014 und 16.02.2015 durchgeführter mündlicher Verhandlung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 50 VwGVG wird die Beschwerde in der Schuldfrage als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis in diesem Umfang bestätigt.römisch eins. Gemäß Paragraph 50, VwGVG wird die Beschwerde in der Schuldfrage als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis in diesem Umfang bestätigt.

In der Straffrage wird der Beschwerde dahingehend Folge gegeben, dass die Geldstrafe auf EUR 500,00, bei Uneinbringlichkeit 1 Tag Ersatzfreiheitsstrafe, herabgesetzt wird.

Gemäß § 64 Abs. 2 VStG wird der Beitrag zu den Kosten des Verfahrens bei der belangten Behörde mit EUR 50,00 festgesetzt. Gemäß Paragraph 64, Absatz 2, VStG wird der Beitrag zu den Kosten des Verfahrens bei der belangten Behörde mit EUR 50,00 festgesetzt.

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

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

Entscheidungsgründe

Das gegenständliche Straferkenntnis enthält nachstehenden Spruch:

„Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als gemäß § 9 Abs. 1 VStG 1991 zur Vertretung nach außen Berufener der F. Gesellschaft m.b.H. mit Sitz in Wien, Geschäftsanschrift: B.-gasse, Wien, zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Verwalterin des Gebäudes in Wien, J.-straße, EZ ... der Katastralgemeinde ..., ohne Veranlassung und Vorwissen der Eigentümerinnen (...) in der Zeit von 09. Jänner 2013 bis 11. März 2013 nicht dafür gesorgt hat, dass das Bauwerk in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten wurde, da sie es unterlassen hat, die Fassade des Hauses, nämlich „Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als gemäß Paragraph 9, Absatz eins, VStG 1991 zur Vertretung nach außen Berufener der F. Gesellschaft m.b.H. mit Sitz in Wien, Geschäftsanschrift: B.-gasse, Wien, zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Verwalterin des Gebäudes in Wien, J.-straße, EZ ... der Katastralgemeinde ..., ohne Veranlassung und Vorwissen der Eigentümerinnen (...) in der Zeit von 09. Jänner 2013 bis 11. März 2013 nicht dafür gesorgt hat, dass das Bauwerk in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten wurde, da sie es unterlassen hat, die Fassade des Hauses, nämlich

- die schadhaften bzw. fehlenden Verputzteile der Straßenschaufäche J.-straße (die Fassade der Straßenschaufäche J.-straße ist an mehreren Stellen schadhaft bzw. fehlt zum Teil der Verputz),
- die schadhaften bzw. fehlenden Verputzteile am Runderker J.-straße - H.-gasse 11 (die Fassade beim Runderker J.-straße - H.-gasse ist an mehreren Stellen schadhaft bzw. fehlt zum Teil der Verputz),
- die schadhaften bzw. fehlenden Zierglieder der Fenster an der Straßenschaufäche J.-straße (die Zierglieder der Fenster an der Straßenschaufäche J.-straße sind schadhaft bzw. fehlt zum Teil der Verputz),
- den schadhaften bzw. fehlenden Sockelputz der Straßenschaufäche J.-straße (der Sockelputz an der Straßenschaufäche J.-straße ist schadhaft bzw. fehlt zum Teil der Verputz),
- den schadhaften bzw. fehlenden Sockelputz der Straßenschaufäche H.-gasse (der Sockelputz an der Straßenschaufäche H.-gasse ist schadhaft bzw. fehlt zum Teil der Verputz)
- den fehlenden Verputz des Dachgesims (Hauptgesims) an der Straßenschaufäche J.-straße (am Dachgesims (Hauptgesims) der Straßenschaufäche J.-straße fehlt zum Teil der Verputz),
- den fehlenden Verputz des Dachgesims (Hauptgesims) beim Runderker J.-straße H.-straße (am Dachgesims (Hauptgesims) vom Runderker J.-straße (H.-gasse fehlt zum Teil der Verputz),
instand setzen zu lassen (es fehlten ca. 4 m² Verputz der Fassade, ca. 2 m² vom Sockelputz, ca. 2 lfm der Fensterzierglieder und ca.: 5 lfm Verputz beim Dachgesims).

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

§ 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 135 Abs. 5 und § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO für Wien LGBl. für Wien Nr. 11/1930 in der geltenden Fassung. Paragraph 135, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 135, Absatz 5 und

Paragraph 129, Absatz 2, der Bauordnung für Wien (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 € 2.000,00, falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 1 Tag u 8 Stunden gemäß § 135 Abs. 1 BO für Wien. Geldstrafe von € 2.000,00, falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 1 Tag u 8 Stunden gemäß Paragraph 135, Absatz eins, BO für Wien.

Ferner haben Sie gemäß § 64 des Verwaltungsstrafgesetzes (VStG) zu zahlen. Ferner haben Sie gemäß Paragraph 64, des Verwaltungsstrafgesetzes (VStG) zu zahlen:

€ 200,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, d.s. 10% der Strafe

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe/Kosten) beträgt daher € 2.200,00.

Außerdem sind die Kosten des Strafvollzuges zu ersetzen.

Die F. Gesellschaft m.b.H. haftet für die mit diesem Bescheid über den zur Vertretung nach außen Berufenen, Herrn Ing. R. H., verhängte Geldstrafe von € 2.000,00 und die Verfahrenskosten in der Höhe von € 200,00 sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen gemäß § 9 Abs. 7 VStG zur ungeteilten Hand. "Die F. Gesellschaft m.b.H. haftet für die mit diesem Bescheid über den zur Vertretung nach außen Berufenen, Herrn Ing. R. H., verhängte Geldstrafe von € 2.000,00 und die Verfahrenskosten in der Höhe von € 200,00 sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen gemäß Paragraph 9, Absatz 7, VStG zur ungeteilten Hand."

Dieses Straferkenntnis korrespondiert mit der Strafanzeige des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, an die Magistratsabteilung 64 vom 13.03.2013 und dem Bauauftrag an die Miteigentümer und die Hausverwaltung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft vom 12.03.2013, beide mit der Aktenzahl MA 37/1054/2013/0001, wobei dem Behördenakt insgesamt 15 Lichtbilder vom 09.01.2013 und zwei Lichtbilder vom 18.02.2013 angeschlossen sind, welche den Zustand der inkriminierten Fassade entsprechend der Strafanzeige einschließlich herabgefallener Verputzteile und den aktuellen Einsatz einer Hebebühne am 09.01.2013 dokumentieren.

Am 02.05.2013 führte der Erstbeschwerdeführer (in der Folge: Bf), der handelsrechtlicher Geschäftsführer und überdies mit Schriftsatz vom 20.12.2012 bestellter verantwortlicher Beauftragter der die Eigentümer vertretenden Hausverwaltung F. GmbH als Zweitbeschwerdeführerin ist, als Beschuldigter vor der Behörde aus:

„Bereits im Jahr 2010 habe ich im Zuge einer Hausversammlung bekannt gegeben, dass die Fassade zu sanieren ist; ein Protokoll vom 16.11.2010 wird vorgelegt. Auf eine allfällige Haftung habe ich ebenfalls hingewiesen. Ein Dachbodenausbau ist im Raum gestanden; die Eigentümerinnen hatten die Befürchtung, dass durch die Ausbauarbeiten eine neue Fassade beschädigt werden könnte. 2010 bestand noch keine Gefährdung; wir wollten als Hausverwaltung die Arbeiten jedoch rechtzeitig in Angriff nehmen. Am 27.11.2012 wurde dann endlich im Zuge einer Versammlung die Meinung oder besser der Plan gefasst, die Fassade im Jahr 2013 zu sanieren; nicht jedoch der Beschluss an sich. Am 03.12.2012 habe ich persönlich das Haus in der J.-straße besichtigt, ich habe keine Gefährdung erkennen können (zB. größere Risse in der Fassade o.ä.). Im Februar 2012 wurde die Fassade von einem Baumeister, Firma E., begutachtet. Es wurden Sicherungsarbeiten (Abschlagen lockerer Teile) durchgeführt. Am 09.01.2013 ist ein Anruf des Herrn P., MA 37, bei uns in der Hausverwaltung erfolgt. Er meinte, wir sollen rasch jemanden schicken, ansonsten lässt er ein Fassadengerüst durch die MA 48 aufstellen. Einer meiner Mitarbeiter hat umgehend die Fa. E. angerufen, am nächsten Tag (wegen der Hebebühne) wurde die Fassade übergeben und wurde die Baustelle durch Abschränkungen gesichert. Herr P. hat uns mitgeteilt, dass er einen Lokalaugenschein anberaumen wird, um die zu setzenden Maßnahmen zu klären. Es war dann ein Augenschein am 11.03.2013, ich war dabei. Gefahr im Verzug wurde nicht festgestellt; deshalb auch die relativ lange Frist zur Sanierung im Bescheid. Zwischen 09.01.2013 und 11.03.2013 konnte kein neuer Verputz angebracht werden aufgrund der Witterung (Temperatur unter +5° C). Am 16.04.2013 wurde von den Eigentümerinnen der Beschluss gefasst, die gesamte Fassade zu sanieren.

Die ganze Fassade hätte von der Hausverwaltung nicht saniert werden können ohne entsprechenden Beschluss der Hauseigentümerinnen; im Reparaturfonds war nicht genug Geld. Die gesamte Fassade wäre eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung, weil eben nicht genug Geld da ist; ohne Beschluss konnte die Hausverwaltung daher

die Sanierung der gesamten Fassade nicht in Angriff nehmen; lediglich punktuelle Ausbesserungen hätte die Hausverwaltung ohne Beschluss der Eigentümerinnen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragen können. Sicherungsarbeiten wurden auch tatsächlich von der Hausverwaltung beauftragt.

Frau S., ihr gehört der Dachbodenbereich, ist Eigentümerin von etwas mehr als 30%. Ohne ihre Zustimmung war es somit nur schwer möglich, einen Beschluss der Eigentümerinnen zu erzielen. Der geplante Dachbodenausbau hat die Fassadensanierung verzögert.“

Aus dem unter einem vorgelegten Protokoll zur Hausversammlung vom 16.11.2010 ist zu Punkt 2. („anstehende Instandhaltungen - Straßenseitige Hausfassade“) zu entnehmen:

„Die Sanierung der Fassade samt Verblechungen kann nicht mehr allzu lange aufgeschoben werden. Es sind bereits Risse und Abplatzungen am Mauerwerk sichtbar. Abfallende Mauerteile können für die Eigentümergemeinschaft unangenehme Haftungsfolgen nach sich ziehen. Der Zeithorizont für die Durchführung der Arbeiten schränkt sich auf die nächsten 1 bis maximal 3 Jahre ein, um tiefer greifende Strukturschäden am Mauerwerk hinten zu halten.

Der Kostenbedarf für die erforderlichen Baumeister und Spenglerarbeiten wird grob auf ca. € 90.000 bis € 110.000 geschätzt.

Im Zusammenhang mit der Hausfassade sind auch die Fenster zu sehen. Da viele Fenster stark sanierungsbedürftig sind, sollten diese im Zuge der Fassadenarbeiten instand gesetzt bzw. erneuert werden, wobei diesbezüglich eine Entscheidung über Sanierung der bestehenden Holzfenster oder Einbau neuer Kunststofffenster von den Eigentümern zu treffen sein wird.

Ebenso ist die Haustornische samt Haustor bei diesem Projekt zu berücksichtigen und sind Instandsetzungen dort durchzuführen.

Da die Versammlung nicht beschlussfähig war und vor Entscheidung darüber auch die Frage der Kosten des Projektes, sowie der Finanzierung gelöst werden muss, wird folgende Vorgangsweise vereinbart:

Seitens der Hausverwaltung werden Kostenvoranschläge für die notwendigen Arbeiten (Fassade, Fenster, Haustorbereich) eingeholt.

Danach sollte der grobe Finanzierungsbedarf gegeben sein, und werden diesbezügliche Vorschläge erstellt.

Im Zuge einer neuerlichen Hausversammlung im Frühjahr sollte dann die Eigentümergemeinschaft die notwendigen Beschlüsse in Bezug auf die weitere Vorgangsweise fassen.“

Sodann erließ die Behörde das obzitierte Straferkenntnis, gegen welches sich der Bf und die Zweitbeschwerdeführerin mit fristgerechtem Rechtsmittel richten, in dem zur Sache ausgeführt wird:

„III) Berufung wegen Schuld:

Die Erstbehörde sieht die Verwaltungsbestimmungen der § 135 (1) und (5) iVm. § 129 (2) Bauordnung für Wien als schuldhaft verletzt an. Die Erstbehörde sieht die Verwaltungsbestimmungen der Paragraph 135, (1) und (5) in Verbindung mit Paragraph 129, (2) Bauordnung für Wien als schuldhaft verletzt an.

§ 129 (2) Bauordnung für Wien lautet: Paragraph 129, (2) Bauordnung für Wien lautet:

„Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen und dergleichen) im guten, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechenden Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände im stilgerechten Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes und erhalten.“

Entgegen den Ausführungen der Erstbehörde ist der Tatbestand dieser Verwaltungsübertretung nicht verwirklicht.

Die Erstbehörde zitiert selbst, dass nach ständiger Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Verwaltungsgerichtshof vom 26.6.1950, Sammlung 1569/A u.a.) ein Baugebrechen dann vorliegt, wenn sich der Zustand an der Baulichkeit derart verschlechtert, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Derartige öffentlichen Interessen, welche die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, sind immer dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit und die körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann oder, der mindere Zustand die architektonische Schönheit des Stadtbildes

gröblich stört (Verwaltungsgerichtshof vom 22.4.1968, 1859/66 und vom 25.6.1996, 96/05/0045).

Obwohl die Erstbehörde die entsprechende Judikatur hier zutreffend zitiert, zieht sie unzutreffende rechtliche Schlüsse daraus.

Im Konkreten schließt die Erstbehörde die Eignung das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen aus dem Umstand, dass durch fortwährende Feuchtigkeitseinwirkung einerseits die Gefahr besteht, dass sich weitere Putzteile lockern können, wodurch eine mögliche Gefährdung von Personen nicht ausgeschlossen werden kann und andererseits infolge Durchfeuchtung des Mauerwerks die Standfestigkeit beeinträchtigt werden könnte.

Der von der Erstbehörde gezogene Schluß, dass zweifelsfrei ein Baugebrechen gem. § 129 Abs. 2 BO für Wien vorliegt, ist aus nachfolgenden Gründen unrichtig: Der von der Erstbehörde gezogene Schluß, dass zweifelsfrei ein Baugebrechen gem. Paragraph 129, Absatz 2, BO für Wien vorliegt, ist aus nachfolgenden Gründen unrichtig:

Die Erstbehörde wirft dem Erstberufungswerber konkret ein Vergehen im Zeitraum vom 9.1.2013 bis 11.3.2013 vor. Es handelt sich dabei um einen Zeitraum von lediglich zwei Monaten. In einem solchen Zeitraum kann in 'dem von der Erstbehörde im Spruch sogar festgestellten fehlenden Verputz von 4 ms Verputz der Fassade, ca. 2m² vom Sockelputz und ca. 2 Laufmeter der Fensterzierglieder und ca. 5 Laufmeter Verputz beim Dachgesims keine derartige Gefährdung ausgehen. In diesem Zeitraum von zwei Monaten kann bereits technisch betrachtet, selbst bei fortwährender Feuchtigkeitseinwirkung durch die Wetterverhältnisse in das Mauerwerk des Hauses keine Feuchtigkeitsmengen eindringen, um das Mauerwerk derart zu durchfeuchten, dass die Standfestigkeit des Gebäudes beeinträchtigt wäre.

Betreffend der möglichen Lockerung von weiteren Putzteilen ist darauf zu verweisen, dass der Erstberufungswerber unverzüglich nach Benachrichtigung durch die MA 3|7 eine Überprüfung der Fassade durch das gewerbebefugte Bauunternehmen E. mittels einer Hebebühne, sowie die Überarbeitung der Fassade durch Abschlagen der losen Putzteile und Abschränkung der Baustelle gesichert hat.

Diese Angaben hat der Erstberufungswerber in seiner Einvernahme am 2.5.2013 ausdrücklich getätigt. Es wird diesbezüglich auf das Protokoll verwiesen und die Aussage zitiert:

„Am 9.1.2013 ist ein Anruf von Herrn P., MA 37, bei uns in der Hausverwaltung erfolgt. Er meinte, wir sollen rasch jemanden schicken, ansonsten läßt er ein Fassadengerüst durch die MA 48 aufstellen. Einer meiner Mitarbeiter hat umgehend die Fa. E. angerufen, am nächsten Tag (wegen der Hebebühne) wurde die Fassade übergangen und wurde die Baustelle durch Abschränkungen gesichert.“

Darüber hinaus hat der Erstberufungswerber bereits vor der Benachrichtigung durch die MA 37, im Februar 2012, die Fassade von dem gewerblich befugten Bauunternehmen E. begutachten lassen. Es wurden bereits zum damaligen Zeitpunkt Sicherungsarbeiten wie das Abschlagen lockerer Teile durchgeführt. Dieses Beweisergebnis hätte die Erstbehörde seinem Straferkenntnis zugrunde zu legen gehabt, da der Erstberufungswerber diese Aussage in seiner Vernehmung als Beschuldigter am 2.5.2013 getätigt hat. Es wird auf diese verwiesen und zitiert wie folgt:

„Im Februar 2012 wurde die Fassade von einem Baumeister, Fa. E., begutachtet. Es wurden Sicherungsarbeiten (Abschlagen lockerer Teile) durchgeführt. „

Es ist sohin festzuhalten, dass der Erstberufungswerber bereits vor der behördlichen Verständigung über die potentielle mögliche Gefahr, welche von der schadhafte Fassade ausgehen soll, aus eigenem Antrieb tätig geworden ist. Darüber hinaus hat er aufgrund der Benachrichtigung der MA 37 ohne Verzögerung reagiert und die notwendigen Sicherungsmaßnahmen nicht nur eingeleitet, sondern auch tatsächlich durchführen lassen.

Sohin war ab dem 10.1.2013 keine Gefährdung durch lockere Putzteile gegeben. Eine Gefährdung der Standfestigkeit des Mauerwerkes kann durch die Feuchtigkeitseinwirkung über die von der Erstbehörde festgestellten geringen schadhafte Verputzflächen des vorgeworfenen Zeitraumes von 2 Monaten nicht entstehen.

Der Tatbestand der Verwaltungsübertretung des § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien wurde durch den Erstberufungswerber daher nicht verwirklicht. Der Tatbestand der Verwaltungsübertretung des Paragraph 129, Absatz 2, Bauordnung für Wien wurde durch den Erstberufungswerber daher nicht verwirklicht.

Die Erstbehörde ist weiters der Rechtsansicht, dass § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG ist. Angesichts der selbst von der Erstbehörde zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, wonach zumindestens eine mögliche Gefährdung von Personen nicht ausgeschlossen

werden kann, als Tatbestandsvoraussetzung gefordert wird, ist diese Schlußfolgerung nicht zutreffend. Die mögliche Gefährdung von Personen ist daher eine Voraussetzung für die Verwirklichung des objektiven Tatbestandes des § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien, weshalb die gesetzliche Vermutung des § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG hier keine Anwendung findet. Die Erstbehörde ist weiters der Rechtsansicht, dass Paragraph 129, Absatz 2, Bauordnung für Wien ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des Paragraph 5, Absatz eins, Satz 2 VStG ist. Angesichts der selbst von der Erstbehörde zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, wonach zumindestens eine mögliche Gefährdung von Personen nicht ausgeschlossen werden kann, als Tatbestandsvoraussetzung gefordert wird, ist diese Schlußfolgerung nicht zutreffend. Die mögliche Gefährdung von Personen ist daher eine Voraussetzung für die Verwirklichung des objektiven Tatbestandes des Paragraph 129, Absatz 2, Bauordnung für Wien, weshalb die gesetzliche Vermutung des Paragraph 5, Absatz eins, Satz 2 VStG hier keine Anwendung findet.

Selbst wenn jedoch der § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG anzuwenden gewesen wäre, hat der Erstberufungswerber aufgezeigt und dargetan, dass er während des ich angelasteten Tatzeitraums 9.1.2013 bis 11.3.2013 alles in seinen Kräften stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen. Selbst wenn jedoch der Paragraph 5, Absatz eins, Satz 2 VStG anzuwenden gewesen wäre, hat der Erstberufungswerber aufgezeigt und dargetan, dass er während des ich angelasteten Tatzeitraums 9.1.2013 bis 11.3.2013 alles in seinen Kräften stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen.

Der Erstberufungswerber hat auf seine von ihm nach Benachrichtigung durch die MA 37 unverzüglich eingeleiteten Maßnahmen der Baustellenabsicherung sowie der Überprüfung der Fassade durch das Bauunternehmen E. verwiesen. Weiters hat der Erstberufungswerber in seiner Beschuldigteneinvernahme am 2.5.2013 auch ausdrücklich angegeben:

„Zwischen 9.1.2013 und 11.3.2013 konnte kein Verputz angebracht werden aufgrund der Witterung (Temperatur unter + 5 Grad Celsius).

Es war dann ein Augenschein am 11.3.2013, ich war dabei. Gefahr in Verzug wurde nicht festgestellt; deshalb auch die relativ lange Frist zur Sanierung im Bescheid.“

Die Erstbehörde hätte von der Richtigkeit dieser Angaben auszugehen gehabt, da gegenteilige Beweisergebnisse nicht vorliegen bzw. jedenfalls von der Erstbehörde in der Beweiswürdigung nicht dargelegt wurden.

Ergänzend wird zu den zitierten Angaben darauf verwiesen, dass der Augenschein am 11.3.2013 mit der MA 37 durchgeführt wurde und von dieser keine Gefahr in Verzug festgestellt wurde, weshalb auch im entsprechenden Bescheid der MA 37 über die Sanierung die vom Erstberufungswerber erwähnte relativ lange Frist eingeräumt wurde.

Unter Berücksichtigung der zusammengefassten Umstände der unverzüglichen Einleitung der Absicherungsmaßnahmen zur Hintanhaltung irgendeiner Gefahr, sowie des Umstandes, dass eine Sanierung des Putzes im vorgeworfenen Tatzeitraum 9.1.2013 bis 11.3.2013 infolge der vorherrschenden Wetterverhältnisse und Temperaturen unter + 5 Grad Celsius, welche eine Verarbeitung der Verputzmaterialien nicht zulässt, hätte die Erstbehörde daher davon auszugehen gehabt, dass der Erstberufungswerber alles in seinen Kräften stehende unternommen hat, um das von der Erstbehörde angenommene Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen.

Auch der Hinweis der Erstbehörde, wonach die Verantwortlichkeit des bestellten Hausverwalters gem. § 130 Abs. 5 Bauordnung für Wien nur dann nicht gegeben ist, wenn der Hauseigentümer, obwohl er wußte, dass eine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen besteht, den Hausverwalter in Erfüllung dieser Verpflichtung „in irgendeiner Weise“ gehindert hat, geht fehl. Die Erstbehörde verweist in diesem Zusammenhang auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.2.1990, 28/05/0039. Auch der Hinweis der Erstbehörde, wonach die Verantwortlichkeit des bestellten Hausverwalters gem. Paragraph 130, Absatz 5, Bauordnung für Wien nur dann nicht gegeben ist, wenn der Hauseigentümer, obwohl er wußte, dass eine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen besteht, den Hausverwalter in Erfüllung dieser Verpflichtung „in irgendeiner Weise“ gehindert hat, geht fehl. Die Erstbehörde verweist in diesem Zusammenhang auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.2.1990, 28/05/0039.

Die Erstbehörde ist auch der Ansicht, dass eine solche Behinderung entweder ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen kann.

Die Erstbehörde irrt jedoch in der Annahme, dass das Ermittlungsverfahren keinerlei Anhaltspunkte für eine solche

Hinderung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer ergab. Wenn die Erstbehörde vermeint, dass die Angaben in der Rechtfertigung eine derartige ausdrückliche oder stillschweigende Behinderung des Hausverwaltung durch die Eigentümer nicht ergeben, ist der Erstbehörde der Verfahrensvorwurf zu machen, dass diesbezügliche Ermittlungen nicht angestellt wurden. Der Erstberufungswerber war im erstinstanzlichen Verfahren unvertreten. Der Erstberufungswerber ist nicht verhalten die Diffizilitäten von Verwaltungsgerichtshofentscheidungen wie jener 98/05/0039 vom 24.2.1999 zu kennen. Dem gegenüber zitiert die Erstbehörde diese Entscheidung ausdrücklich, sodass ihr die entsprechende Kenntnis zuzuerkennen ist.

Die Erstbehörde hat nicht nur die den Erstberufungswerber belastenden Umstände in seiner Einvernahme zu erheben, sondern auch allfällige ihm entlastende Umstände. In der Vernehmung am 2.5.2013 hat die erkennende Behörde es aber gänzlich Unterlassen dem Erstberufungswerber hinsichtlich seiner Bemühungen zur früheren Durchführung einer Fassadensanierung zu befragen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes in der zitierten Entscheidung 28/05/0039 verwiesen, wonach der Begründung dieser Entscheidung zu entnehmen ist:

„Eine solche Hinderung der Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages liegt nämlich auch dann vor, wenn der Hausverwalter die Miteigentümer zur Erfüllung des Auftrages mit einem entsprechenden Kostenvoranschlag und Finanzierungsplan befaßt und um die Zustimmung zur Aufnahme der Kredites ersucht hat und die Miteigentümer dieser Vorgangsweise nicht zustimmen.“

Inhaltlich hat der Erstberufungswerber in seiner Beschuldigtenvernehmung bereits darauf hingewiesen, dass er die Wohnungseigentümer auf die Notwendigkeit der Fassadensanierung hingewiesen hat. Weiters gab der Erstberufungswerber ausdrücklich an, dass die Wohnungseigentümer einen Dachgeschoßausbau planen und befürchteten, dass dabei die sanierte Fassade beschädigt werden würde und aus diesem Grunde mit der Fassadensanierung zuwarten wollten und keinen die Sanierung der Fassade deckenden Beschluß fassen.

Damit haben die Wohnungseigentümer dem Erstberufungswerber jedoch ausdrücklich eine Weisung erteilt, welche die Zweitberufungswerberin als bestellte Hausverwaltung und der Erstberufungswerber als Verantwortlicher dieser Folge zu leisten hatten.

Sollte jedoch die Erstbehörde zu der Rechtsansicht gelangen, dass diese die Strafbarkeit des § 135 Abs. 5 Bauordnung für Wien ausschließlicher Tatbestand aus den Angaben des Erstberufungswerbers nicht ableitbar wären, so wäre die Erstbehörde jedenfalls veranlaßt gewesen, nähere Details der Bemühungen des Erstberufungswerbers zu einer früheren Durchführung der Sanierung, insbesondere Einholung von Kostenvoranschlägen Art und Weise der Information an die Wohnungseigentümer, Planung und zur Finanzierung etc. zu erfragen. Sollte jedoch die Erstbehörde zu der Rechtsansicht gelangen, dass diese die Strafbarkeit des Paragraph 135, Absatz 5, Bauordnung für Wien ausschließlicher Tatbestand aus den Angaben des Erstberufungswerbers nicht ableitbar wären, so wäre die Erstbehörde jedenfalls veranlaßt gewesen, nähere Details der Bemühungen des Erstberufungswerbers zu einer früheren Durchführung der Sanierung, insbesondere Einholung von Kostenvoranschlägen Art und Weise der Information an die Wohnungseigentümer, Planung und zur Finanzierung etc. zu erfragen.

Das Unterlassen der Befragung des Beschuldigten in diese Richtung stellt jedenfalls einen Verfahrensmangel dar, der zur Aufhebung des Straferkenntnisses zu führen hat.

Zu den Ausführungen der Erstbehörde zur subjektiven Tatseite ist weiters festzuhalten, dass der Hinweis, wonach der Erstberufungswerber bereits seit längerer Zeit die Möglichkeit gehabt hätte die Fassadenarbeiten durchführen zu lassen, weshalb seine Verantwortung im Zeitraum 9.1.2013 bis 11.3.2013 aufgrund der vorherrschenden Temperaturen eine Fassadensanierung nicht möglich war, fehlt geht. Der Strafvorwurf bezieht sich gerade selbst nach dem Spruch der Erstbehörde nur auf den Zeitraum 9.1.2013 bis 11.3.2013.

Auch das von der Erstbehörde zitierte Verwaltungsgerichtshofsjudikat vom 4.2.1999, 28/05/0039 führt ausdrücklich an, dass der Eigentümer bzw. der Hausverwalter nur dann zu bestrafen ist, wenn er nicht aufzuzeigen vermag, dass er während des ihm angelasteten Tatzeitraumes alles in seinen Kräften stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen.

(Verwaltungsgerichtshoferkenntnis 23.1.1996, Zahl 95/05/0102).

Der von der Erstbehörde gegen den Erstberufungswerber erhobene Vorwurfs aus einem Zeitraum der vor dem im

Spruch genannten Tatzeitraum her stammt, ist daher nicht geeignet die Verwirklichung des objektiven und subjektiven Tatbestand des § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien zu rechtfertigen. Der von der Erstbehörde gegen den Erstberufungswerber erhobene Vorwurf aus einem Zeitraum der vor dem im Spruch genannten Tatzeitraum her stammt, ist daher nicht geeignet die Verwirklichung des objektiven und subjektiven Tatbestand des Paragraph 129, Absatz 2, Bauordnung für Wien zu rechtfertigen.

Unrichtige rechtliche Beurteilung:

Die rechtliche Beurteilung der Erstbehörde irrt daher. Der objektive und subjektive Tatbestand der Verletzung des § 129 (2) Bauordnung für Wien ist daher nicht verwirklicht. Die rechtliche Beurteilung der Erstbehörde irrt daher. Der objektive und subjektive Tatbestand der Verletzung des Paragraph 129, (2) Bauordnung für Wien ist daher nicht verwirklicht.

IV) Berufung wegen Strafe: römisch vier) Berufung wegen Strafe:

Die Erstbehörde verurteilt die Berufungswerberin bei einem gegebenen Strafraum einer Geldstrafe bis zu € 21.000,-- und im Falle der Uneinbringlichkeit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, zu einer Geldstrafe von € 2.000,-- und einer Ersatzfreiheitsstrafe von 1 Tag und 8 Stunden.

Sollte entgegen den Berufungsausführungen der objektive und subjektive Tatbestand der Verwaltungsübertretung des § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien verwirklicht sein, ist der Ausspruch der Geldstrafe und der Ersatzfreiheitsstrafe weder schuld- noch tatangemessen. Sollte entgegen den Berufungsausführungen der objektive und subjektive Tatbestand der Verwaltungsübertretung des Paragraph 129, Absatz 2, Bauordnung für Wien verwirklicht sein, ist der Ausspruch der Geldstrafe und der Ersatzfreiheitsstrafe weder schuld- noch tatangemessen.

Wie bereits dargelegt wird dem Berufungswerber die Tatbegehung lediglich für die gemessen an der Übertretung relativ kurzen Zeitraums von 9.1.2013 bis 11.3.2013, also für zwei Monate vorgeworfen.

Aufgrund der in diesem Zeitraum vorherrschenden Wetterverhältnissen, insbesondere der vorherrschenden Temperatur von unter + 5 Grad Celsius, war die Verarbeitung von Baumaterialien zur Sanierung der Fassade nicht möglich, da diese höhere Verarbeitungstemperaturen erfordern.

Dem Erstberufungswerber ist weiters zugute zu halten, dass er ohne Verzögerung nach Information der MA 37 am 9.1.2013 eine Überarbeitung der Fassade durch die Baufirma E. sowie eine Sicherung der Baustelle durch Abschränkungen veranlaßt und auch tatsächlich durchführen hat lassen.

In diesem Sinne hat der Erstberufungswerber den Warnhinweis der Baubehörde keinesfalls mißachtet, sondern auf diesen dem Witterungsverhältnissen adäquat reagiert.

Aus diesem Grunde hat der Erstberufungswerber, wenn überhaupt, das öffentliche Interesse einer strikten Einhaltung der Bestimmung der Bauordnung bloß atypisch geringfügig verletzt, da er, und hier wird nochmals auf den einzig relevanten im Spruch festgehaltenen Zeitraum des Tatvorwurfes 9.1.2013 bis 11.3.2013 verwiesen, sämtliche von einem Eigentümer respektive Gebäudeverwalter zu erwartenden sachadäquaten Maßnahmen gesetzt hat.

Ein allfälliges Verschulden des Erstberufungswerbers ist daher gering und die ausgesprochene Geldstrafe im Ausmaß von € 2.000,-- insbesondere auch in Relation zu den angegebenen Einkommens- und Verdienstverhältnissen des Erstberufungswerbers weder schuld- noch tatangemessen.

Im übrigen ist auch der Vorwurf der Erstbehörde, dass im Tatzeitraum 9.1.2013 bis 11.3.2013 der Erstberufungswerber nicht unbescholten gewesen sei, nicht nachzuvollziehen. Aus den Angaben der Geschäftszahlen von angeblich rechtskräftigen Vorstrafen MBA 01-S62447/10 und MBA 58-S69302/10 ist ersichtlich, dass diese Verfahren aus dem Jahre 2010 stammen und sohin im vorgeworfenen Tatzeitraum 2013 nicht mehr zum Tragen kommen.

Im Verhalten des Erstberufungswerbers liegt, wenn überhaupt, gemessen an der vorgeworfenen Verwaltungsnorm, ein äußerst geringer Unrechtsvorwurf, sodass eine Geldstrafe von € 2.000,-- überhöht ist.“

Abschließend wurde der Antrag auf Einstellung des Verwaltungsstrafverfahrens, in eventu auf Herabsetzung der Strafe auf eine tat- und schuldangemessenes Maß gestellt.

In der am 14.05.2014 auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durchgeführten Ortsaugenscheinsverhandlung gab der rechtsfreundliche Vertreter des Bf zunächst dessen Einkommen mit ca. Euro 3.200,-- netto, sein Vermögen mit

dem Hälfteeigentum an einem Reihnhaus und die bestehenden gesetzlichen Sorgpflichten für zwei Kinder bekannt. Bei einer Begehung der Liegenschaft und Besichtigung des Hauses wurde festgestellt, dass sich dieses aktuell im Stadium der Sanierung befand, und führte der Vertreter des Bf dazu unter Vorlage einer Teilrechnung vom 27.09.2013 aus, dass mit der Fassadensanierung im September 2013 begonnen worden wäre.

Mit ergänzendem Schriftsatz vom 2.06.2014 brachten die Einschreiter zur Sache vor:

„1) Judikatur zum Tatzeitraum:

Nochmals verweist der Beschwerdeführer, auf die bereits in der Berufung auf Seite 7 dargelegten Ausführungen, wonach eine verwaltungsstrafrechtliche Verurteilung nur dann Platz greifen kann, wenn wider ihn der Vorwurf erhoben kann, dass er während des ihm angelasteten Tatzeitraumes (9.1.2013 bis 11.3.2013) nicht alles in seinen Kräften stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen.

Dies ist eine gesicherte Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes, welche sich durch die Rechtssatzkette nachstehender Entscheidungen zu den Geschäftszahlen 97/05/0322, 98/05/0158, 98/05/0172, 99/05/0013, 99/05/0280 ergibt.

Entsprechend dieser Judikatur, haben die Beschwerdeführer während des vorgeworfenen Tatzeitraumes 9.1.2013 bis 11.3.2013 alles Tatsächliche und Rechtliche unternommen, was ihnen als Hausverwalter möglich war, um den Gefährdungszustand zu beseitigen.

Hiezu wird unter Punkt 2) dieses Schriftsatzes, das die Bemühungen der Beschwerdeführer darstellende Vorbringen, ergänzt.

2) Ordnungsgemäßes Handeln der Beschwerdeführer während des vorgeworfenen Tatzeitraumes:

Die Beschwerdeführer haben während des ihnen angelasteten Tatzeitraumes 9.1.2013 bis 11.3.2013 alles unternommen, um den ordnungsgemäßen Zustand wiederherzustellen.

Am 9.1.2013 wurden die Beschwerdeführer durch den Werkmeister der Baubehörde darüber verständigt, dass ein dringender Handlungsbedarf infolge des Fassadenzustandes des Hauses in Wien, J.-str. auf der EZ ..., KG ..., bestehe.

Die Beschwerdeführer haben daraufhin ohne Verzögerung das Bauunternehmen E. mit den notwendigen Absicherungsmaßnahmen, welche durch Abschlagen loser Verputzteile erfolgte, beauftragt.

Infolge der zeitlichen Gestaltung und der Verfügbarkeit der Hebebühne des Bauunternehmens E., war diese Maßnahme nicht mehr unmittelbar am Tag der Verständigung durch den Werkmeister am 9.1.2013 möglich. Die Beauftragung eines anderen Bauunternehmens war jedoch nicht zweckdienlich, da auch bei einem solchen nicht sicher gestellt sein konnte, dass die Arbeiten noch am 9.1.2013 durchgeführt werden, insbesondere als andere Bauunternehmungen keine Kenntnisse des Fassadenzustandes und der notwendiger Weise einzusetzenden Hilfsmittel zur Überprüfung der gesamten Fassadenfront hatten. Dem gegenüber hatte das Bauunternehmen E. bereits aus den in den Jahren davor beauftragten Fassadenüberprüfungen Kenntnis der örtlichen Situation, sodass die Beauftragung des selben Unternehmens, welches am nächsten Tag unverzüglich tätig werden konnte, jedenfalls eine „alles in seinen Kräften stehende“ Maßnahme im Sinne der Ausschöpfung der tatsächlichen rechtlichen Möglichkeiten ist, um das beanstandete Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen.

Unter einem legen die Beschwerdeführer die diesbezügliche Rechnung Nr. 3/2013 der E. Bau GmbH vom 10.1.2013 samt Leistungsverzeichnis der durchgeführten Arbeiten überschrieben mit Fassadensicherung Straßenfassadenfläche mit dem Ausdrucksdatum 10.1.2013, den Tag der tatsächlichen Durchführung und die Aufmassaufstellung vom 10.1.2013 vor. Unter einem legen die Beschwerdeführer die diesbezügliche Rechnung Nr. 3 aus 2013, der E. Bau GmbH vom 10.1.2013 samt Leistungsverzeichnis der durchgeführten Arbeiten überschrieben mit Fassadensicherung Straßenfassadenfläche mit dem Ausdrucksdatum 10.1.2013, den Tag der tatsächlichen Durchführung und die Aufmassaufstellung vom 10.1.2013 vor.

Die von der E. Bau GmbH durchgeführten Arbeiten umfaßten insbesondere: im Bereich der Straßenfassade bei Fassadenschauffläche Front J.-straße und im Eckbereich/Erker zu Front H.-gasse die gesamte Fassadenfläche und im speziellen die Hauptgesimse von hydraulischer Hebebühne aus übergeben, lockeren schadhafte Verputz abschlagen,

Untergrund reinigen, anfallenden Schutt sammeln und deponieren. Die Arbeiten wurden durch die Beistellung einer hydraulischen Hebebühne und in Form einer Sofortmaßnahme durchgeführt.

Eine raschere, das heißt am 9.1.2013 erfolgende, Beistellung einer Hebebühne mit einer Hubhöhe von 42 m war der E. Bau GmbH nicht möglich.

Beweis: Zeuge der E. Bau GmbH, Baumeister Pi., p.A Fa.

E. Bau GmbH, Wien, A.-gasse, Rechnung

vom 10.1.2013 samt Leistungsverzeichnis.

Nach unverzüglicher Durchführung dieser Sicherungsmaßnahmen bestand jedenfalls keine weitere unmittelbar drohende Gefährdung.

Soweit die Wiederherstellung des Verputzes betroffen ist, wird neuerlich darauf verwiesen, dass im vorgeworfenen Tatzeitraum 9.1.2013 bis 11.3.2013 die Wiederherstellung des Verputzes tatsächlich und rechtlich nicht möglich war, da aufgrund der Außentemperaturen die entsprechenden Werkstoffe nicht verarbeitet werden konnten.

Beweis: Anfrage bei der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik über

die im vorgeworfenen Tatzeitraum 9.1.2013 bis 11.3.2013 in Wien

vorherrschenden Außentemperaturen sowohl tagsüber als auch

nachtsüber, da eine Schädigung des bereits tagsüber aufgetragenen

Putzes nach sich zieht.

Tatsächlich und rechtlich haben die Beschwerdeführer daher im vorgeworfenen Tatzeitraum 9.1.2013 bis 11.3.2013 alles in ihren Kräften stehende unternommen, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen.

Die Behörde hat keinen Strafvorwurf für die außerhalb des angelasteten Tatzeitraumes 9.1.2013 bis 11.3.2013 erhoben!

3) Ordnungsgemäßes Handeln der Beschwerdeführer außerhalb des vorgeworfenen Tatzeitraumes:

Aber auch außerhalb des vorgeworfenen Tatzeitraums vom 9.1.2013 bis 11.3.2013 haben die Beschwerdeführer alles unternommen, um drohende Schäden und Baugebrechen vom Gebäude in Wien, J.-str., abzuwenden.

a) Zeitraum vor dem 9.1.2013:

Die Beschwerdeführer haben die Wohnungseigentümer der Liegenschaft mehrmals auf die Notwendigkeit der Fassadensanierung hingewiesen. Diese Hinweise beginnen jedenfalls in der Hausversammlung am 16.11.2010, in welcher angekündigt wurde, dass die Hausverwaltung Kostenvoranschläge für die notwendigen Arbeiten an Fassade, Fenster, Haustürbereich einholt. Hinsichtlich des Finanzierungsbedarfes haben die Beschwerdeführer Vorschläge zu erstellen. In einer neuerlichen Hausversammlung sollten die Eigentümer die notwendigen Beschlüsse in Bezug auf die weitere Vorgangsweise fassen.

In der Hausversammlung am 31.5.2012 war die Mehrheit der Anteile laut Grundbuch vertreten, die Eigentümergemeinschaft daher beschlußfähig.

Auch in dieser Hausversammlung wurde die straßenseitige Fassadensanierung von den Beschwerdeführern thematisiert. Insbesondere wurde zur Sanierung der straßenseitigen Hausfassade der Bestbieter Fa. D. Baumeisterarbeiten und Fassadenbleche mit € 137.579,52 der Eigentümergemeinschaft bekanntgegeben. Seitens der Wohnungseigentümer wurde gewünscht, dass der beabsichtigte Einbau neuer Fenster auf alle Fälle vor der Fassadensanierung durchgeführt werden soll, um danach Beschädigungen im Laibungsbereich zu vermeiden. Da für die Fassadensanierung keine ausreichenden angesparten Rücklagen der Eigentümergemeinschaft vorhanden waren, hat der Erstbeschwerdeführer die Eigentümergemeinschaft ausdrücklich und detailliert hinsichtlich der Möglichkeiten der Finanzierung, in Form eines Einmaleralages des notwendigen Betrages oder Aufnahme eines Darlehens durch die Eigentümergemeinschaft und die entsprechenden Konditionen eines solchen Darlehens informiert.

Im Rahmen dieser Hausversammlung haben die Wohnungseigentümer einzeln und als Eigentümergemeinschaft ausdrücklich die Beschwerdeführer hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise folgendermaßen angewiesen:

Die Eigentümer waren sich einig, dass es nun doch noch Sinn macht mit der allgemeinen Haussanierung zuzuwarten.

Dies bedeutet die Eigentümergemeinschaft hat die Hausverwaltung ausdrücklich angewiesen, mit der Haussanierung darin inkludiert auch die Fassadensanierung bis Ende des Jahres 2012 zuzuwarten und in dieser Zeit sich ergeben Lösungen und Synergieeffekte eines Dachbodenausbaus abzuwarten.

In diesem Sinne haben die Beschwerdeführer eine ausdrückliche Weisung von der Eigentümergemeinschaft, welche in beschlußfähiger Mehrheit vertreten waren, erteilt erhalten. Eine derartige Weisung ist für die Beschwerdeführer verpflichtend.

Damit war eine Hinderung der Beschwerdeführer an der Sanierung durch die Wohnungseigentümer gegeben, welche strafbefreiende Wirkung zeitigt. (VwGH 98/05/0039).

Auch in der Eigentümerversammlung am 27.11.2012 haben die Beschwerdeführer die Fassadeninstandsetzung thematisiert. Die Beschwerdeführer haben ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bis zu einer Sanierung aus Haftungsgründen jährlich ein Übergehen und Abschlagen der lockeren Teile erforderlich sein wird und die dafür zu veranschlagenden Kosten abgeschätzt. Die Wohnungseigentümer haben neuerlich auf Synergieeffekte und Kosteneinsparungen einer Fassadensanierung im Zuge eines Dachgeschoßausbaus hingewiesen. Die Beschwerdeführer haben demgegenüber darauf hingewiesen, dass die laufenden Absicherungsmaßnahmen im Sinne von Fassadenkontrollen und notwendigen Entfernung von losen teilen, laufend Geld koste.

Ungeachtet dessen haben die Eigentümer zunächst daran festgehalten, die Fassadensanierung im Zuge des Dachgeschoßausbaus durchzuführen und die Hausverwaltung angewiesen abzuklären, ob das Anbot der Fa. D. für die Fassadensanierung, welches auf einem damals aktuellen Schädigungsgrad der Fassade von 15 % basierte, auch für einen höheren Schädigungsgrad gelte, welcher sich durch das Abwarten des Dachgeschoßausbaus ergebe. Auch diese Rückfrage haben die Beschwerdeführer bei Anbotsteller Fa. D. durchgeführt.

In der Hausversammlung am 27.11.2012 wurden die Eigentümer aufgefordert, allfällige bessere Angebote bis längstens 15.1.2013 bei der Hausverwaltung einlangend zu übermitteln. Neuerlich wurden die Wohnungseigentümer über die Möglichkeiten der Finanzierung der Fassadensanierung, mangels Deckung in der Rücklage mitgeteilt und seitens der Beschwerdeführer auch angekündigt, dass nach Vorliegen der Kosten eine Berechnung der Kostenverteilung vorgenommen wird und den Eigentümern im Zuge der Zusendung des Umlaufsbeschlusses übermittelt wird. Die Wohnungseigentümer wurden auch darüber aufgeklärt, dass mangels Deckung in der Rücklage eine Beauftragung der Fassadensanierung jedenfalls erst erfolgen kann, wenn alle Wohnungseigentümer die auf sie entfallenden Beiträge der Fassadensanierung einbezahlt haben und damit die Finanzierung gegeben ist.

Damit haben sich die Beschwerdeführer aber keinesfalls zufrieden gegeben.

Vielmehr haben die Beschwerdeführer die jährliche Überarbeitung der Hausfassade durch gewerblich befugte Baufirmen beauftragt.

So haben die Beschwerdeführer im Jahre 2011 mit Durchführungszeitraum März 2011 die L. Baugesellschaft m.b.H. mit Instandsetzungsarbeiten an der Hausfassade beauftragt. Die erbrachten Leistungen umfaßten insbesondere das Abschlagen von lockeren Verputzteilen am Krönungsgesimse an der Straßenseite und dessen Wiederherstellung.

Die Beschwerdeführer legen die diesbezügliche Rechnung der L. Baugesellschaft mbH vom 6.4.2011 mit dem ausgewiesenen Durchführungszeitraum März 2011 unter einem vor.

Beweis: Rechnung L. BaugmbH vom 6.4.2011.

Auch im Jahre 2012 haben die Beschwerdeführer im Durchführungszeitraum Februar 2012 die Fassadensicherung Straßenfassadenfläche durch die E. Bau GmbH beauftragt. Die Arbeiten umfaßten unter anderem im Bereich der Straßenfassade der Fassadenschaufäche Front J.-straße und H.-gasse die gesamte Fassadenfläche und im speziellen die Hauptgesimse von einer hydraulischen Hebebühne aus zu übergeben, lockeren und schadhafte Putz abzuschlagen, Untergrund zu reinigen, anfallenden Schutt zu sammeln und zu deponieren. Die Arbeiten wurden unter Beiziehung einer hydraulischen Hebebühne bis Hubhöhe 42 m durchgeführt.

Die Beschwerdeführer legen als Beweis hierzu nachstehende Urkunden der E. Bau GmbH vor:

Beweis:

- Rechnung Nr. 17/2012 vom 23.2.2012,• Rechnung Nr. 17 aus 2012, vom 23.2.2012,
- Leistungsverzeichnis bezug habend J.-str., ausgedruckt am 23.2.2012
- sowie Aufmassaufstellung vom 23.2.2012.

Weiters wird in diesem Zusammenhang auf die am 10.1.2013 ebenfalls von der E. BaugmbH durchgeführten Sicherungsmaßnahmen hingewiesen. Auf die entsprechende Urkunde Rechnung Nr. 3/2013 vom 10.1.2013 der E. Bau GmbH wurde bereits oben verwiesen. Weiters wird in diesem Zusammenhang auf die am 10.1.2013 ebenfalls von der E. BaugmbH durchgeführten Sicherungsmaßnahmen hingewiesen. Auf die entsprechende Urkunde Rechnung Nr. 3 aus 2013, vom 10.1.2013 der E. Bau GmbH wurde bereits oben verwiesen.

b) Zeitraum nach 11.3.2013:

In der Eigentümerversammlung am 16.4.2013 wurde schließlich der Beschluß zur Fassadensanierung durch die Wohnungseigentümer gefaßt, wobei eine gemeinsame Finanzierung durch Darlehensaufnahme der Eigentümergemeinschaft von den Wohnungseigentümer abgelehnt wurde.

Die Beschwerdeführer haben daher zumindest ab dem Jahre 2010, jeweils sämtliche rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten, gemessen am jeweiligen Zustand der Fassade, unternommen, um die Wohnungseigentümer nicht nur über die aktuelle Situation und die gebotenen Maßnahmen und deren Finanzierung, sondern auch die Notwendigkeit der Beschlußfassung über die Fassadensanierung zu informieren und die Wohnungseigentümer auch hier zu verhalten.

Beweis: Protokoll der Hausversammlung vom 31.5.2012,

Protokoll der Hausversammlung vom 27.11.2012,

Protokoll der Hausversammlung vom 16.4.2013,

Kostenvoranschlag D. GmbH vom 21.10.2011.

Zum Nachweis der durchgeführten Fassadensanierungsarbeiten wurde in der Lokalaugenscheinsverhandlung am 14.5.2014 bereits die 1. Teilrechnung der Po. Bau GmbH über die beginnend mit September 2013 durchgeführten Fassadensanierungsarbeiten vorgelegt.

Zur Vervollständigung werden nunmehr auch die seitens der Po. Bau GmbH gestellten 2. Teilrechnung 93/2013 vom 25.7.2013 und 3. Teilrechnung 126/2013 vom 5.12.2013, in welchen die beauftragten Leistungen fortschreitend wiedergegeben sind, vorgelegt. Zur Vervollständigung werden nunmehr auch die seitens der Po. Bau GmbH gestellten 2. Teilrechnung 93 aus 2013, vom 25.7.2013 und 3. Teilrechnung 126 aus 2013, vom 5.12.2013, in welchen die beauftragten Leistungen fortschreitend wiedergegeben sind, vorgelegt.

Aus dem Umstand, dass bereits in der ersten Teilrechnung die Fassadenarbeiten angegeben sind, ist ersichtlich, dass diese in der Rechnung angegebenen Leistungszeitraum September 2013 durchgeführt wurden.

Die Beschwerdeführer haben auch den unmittelbaren Auftrag zur Fassadensanierung in jenem zeitlichen Umfang erteilt und abgewickelt, welcher aufgrund der gegebenen Bausituation ohne den Vorwurf der Fahrlässigkeit erwartet werden kann:

Wie sich aus dem Hausversammlungsprotokoll vom 16.4.2013 ergibt, war der Instandhaltungsfonds per 15.4.2013 mit € 32.783,65 dotiert.

Wie sich weiters ergibt wurden Angebote für die Baumeisterarbeiten zur Umsetzung des behördlichen Bauauftrages eingeholt und betrugen die Kosten laut Bestbieter € 54.910,30. Dies bedeutet, dass die notwendigen Kosten der Durchführung des erteilten Bauauftrages nicht im Instandhaltungsfonds gedeckt waren und die Finanzierung durch tatsächlichen Zufluß von Wohnungseigentümerseite abzudecken war. Eine Beauftragung ohne Sicherstellung der Finanzierung, wäre eine Pflichtenverfehlung der Beschwerdeführer gewesen.

Sohin wurde in der Hauptversammlung am 16.4.2013 die Beschlußfassung hinsichtlich der Finanzierung dergestalt gefaßt, dass sich die Wohnungseigentümer verpflichten ihren Anteil an den Baukosten die in der Rücklage keine Deckung findet, nach Vorschreibung durch die Hausverwaltung umgehend in die Rücklage des Hauses einzubezahlen.

Nach dieser Beschlußfassung in der Hausversammlung am 16.4.2013 mußte der Beschluß ordnungsgemäß den

Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zur Kenntnis gebracht werden. Unter anderem wurde daher das unter einem vorgelegte Schreiben, welches auf die Hauseigentümerversammlung und den darin gefaßten Beschluß vom 16.4.2013 verweist, im Haus ausgehängt, wie dies auch vom Verhandlungsrichter anläßlich der Lokalaugenscheinsverhandlung wahrgenommen werden konnte. In diesem Zusammenhang mußte eine mögliche Anfechtung des Beschlusses gem. § 24 Abs. 6 iVm § 29 Abs. 1 WEG für drei Monate abgewartet werden. Eine frühere Auftragserteilung wäre seitens der Beschwerdeführer pflichtwidrig gewesen. Nach dieser Beschlußfassung in der Hausversammlung am 16.4.2013 mußte der Beschluß ordnungsgemäß den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zur Kenntnis gebracht werden. Unter anderem wurde daher das unter einem vorgelegte Schreiben, welches auf die Hauseigentümerversammlung und den darin gefaßten Beschluß vom 16.4.2013 verweist, im Haus ausgehängt, wie dies auch vom Verhandlungsrichter anläßlich der Lokalaugenscheinsverhandlung wahrgenommen werden konnte. In diesem Zusammenhang mußte eine mögliche Anfechtung des Beschlusses gem. Paragraph 24, Absatz 6, in Verbindung mit Paragraph 29, Absatz eins, WEG für drei Monate abgewartet werden. Eine frühere Auftragserteilung wäre seitens der Beschwerdeführer pflichtwidrig gewesen.

Beweis: Protokoll der Hausversammlung vom 16.4.2013,

Aushang überschrieben mit Wien, J.-straße.

Nachfolgend zu dieser Beschlußfassung haben die Eigentümer des Hauses J.-straße am 22.5.2013, 17.30 Uhr, ein Treffen im Cafe V. abgehalten und die Hausverwaltung und somit die Beschwerdeführer über den Inhalt des Treffens durch Übermittlung des zugewandten Protokolls vom 22.5.2013 informiert. In diesem Treffen haben die Eigentümer ausdrücklich festgelegt und der Hausverwaltung damit eine entsprechende Weisung erteilt: Nachfolgend zu dieser Beschlußfassung haben die Eigentümer des Hauses J.-straße am 22.5.2013, 17.30 Uhr, ein Treffen im Cafe römisch fünf. abgehalten und die Hausverwaltung und somit die Beschwerdeführer über den Inhalt des Treffens durch Übermittlung des zugewandten Protokolls vom 22.5.2013 informiert. In diesem Treffen haben die Eigentümer ausdrücklich festgelegt und der Hausverwaltung damit eine entsprechende Weisung erteilt:

„Unter Bezugnahme auf das vorhandene Zeitkontingent wird als Termin, an dem die Hausverwaltung den Auftrag vergibt, der 7.6.2013 festgelegt.“

Beweis: Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.5.2013.

Zeitlich nachfolgend hat der Mitarbeiter der Zweitbeschwerdeführerin Prokurist W. mit Schreiben vom 14.6.2013 an sämtliche Wohnungseigentümer die weitere Vorgehensweise dargestellt und insbesondere auf das Ende der Einspruchsfrist gegen den Beschluß der Wohnungseigentümer zur Sanierung und Finanzierung der Fassadensanierung am 18.7.2013 hingewiesen.

Mit Schreiben vom 3.7.2013 an sämtliche Wohnungseigentümer hat die Zweitbeschwerdeführerin durch ihren Mitarbeiter Prokurist W., sämtliche Wohnungseigentümer aufgefordert, die auf sie jeweils entfallenden Anteile der Kosten der Fassadensanierung mit 18.7.2013 einzuzahlen, da die Beauftragung für den 22.7.2013 vorgesehen ist. Zur vorgelegten Urkunde wird ausgeführt, dass hier nur beispielhaft jenes Schreiben an Frau Mag. So., welches inhaltsgleich mit den Schreiben an sämtliche weitere Wohnungseigentümer ist, vorgelegt wird.

Beweis: Schreiben der Zweitbeschwerdeführerin vom 3.7.2013,

Schreiben der Zweitbeschwerdeführerin vom 14.6.2013.

Schließlich wurde mit Auftrag vom 25.7.2013 die Sanierung der Straßenfassade der Liegenschaft Wien, J.-straße, Grundstück H.-straße seitens der Beschwerdeführer beauftragt. Mit Schreiben vom 3.9.2013 wurde das Baumanagement über die durchzuführenden Fassadensanierungsarbeiten an die O. Aktiengesellschaft beauftragt.

Beweis: Auftrag der Po. Bau GmbH vom 25.7.2013,

Unterfertigter Gegenschlußbrief der O. Aktiengesellschaft vom 3.9.2013.

Mit Aushang direkt im Haus vom 4.9.2013 wurden die Wohnungseigentümer über den Beginn der Fassadenarbeiten in der Kalenderwoche 37 ab 9.9.2013 ebenso informiert wie über die ausführende Unternehmen sowie die die Bauüberwachung durchführende Unternehmung jeweils unter Angabe der verantwortlichen Mitarbeiter der Unternehmen.

Da die Wohnungseigentümer ausdrücklich Synergieeffekte mit dem Dachgeschoßausbau wünschten, welche sich

dadurch unter anderem ergeben, dass das Fassadengerüst bestehen bleibt, wurde diese Möglichkeit ausdrücklich mit der MA 37, zuständig für den ... Bezirk Herrn Werkmeister H., in einer Vorsprache am 19.11.2013 durch den Prokuristen der Zweitbeschwerdeführer W. abgeklärt.

Die MA 37 hatte gegen die Vorgangsweise keinerlei Einwendungen.

Beweis: Hausaushang vom 4.9.2103,

Aktenvermerk vom 19.11.2013 von Herrn Prokuristen W..

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die E. Bau GmbH infolge des Umfanges der durchzuführenden Fassadensanierungsarbeiten nach den ersten Sicherungsmaßnahmen, welche noch mittels Hebebühne durchgeführt werden konnte, die weitere Sanierung mit Hebebühne als nicht zweckdienlich, weil zu umfangreich bezeichnet hat.

Beweis: Zeuge der Fa. E. Baumeister Pi., p.A. E. Bau GmbH, Wien, A.-gasse, sowie Hausversammlungsprotokoll vom 16.4.2013.

Die Beschwerdeführer haben daher auch alles Rechtliche und tatsächlich in der Situation gebotene unternommen, um die beanstandeten Baumängel zu beheben. Der Vorwurf der Fahrlässigkeit kann den Beschwerdeführern gegenüber nicht erhoben werden.

4) Keine einschlägigen Verwaltungsvorstrafen:

Wie bereits informativ im Lokalausweis 14.5.2014 dargelegt, ist der im Akt einliegende Auszug über die den Erstbeschwerdeführer betreffenden früheren Verwaltungsvorstrafen inhaltlich unrichtig.

Das in diesem Auszug zur Geschäftszahl MA 58-S69302/10 angeführte Verwaltungsstrafverfahren, welches mit einer Verurteilung ausgewiesen ist, wurde tatsächlich mit Bescheid vom 27.10.2010 eingestellt.

Auch die weiteren in diesem Auszug verzeichneten Verwaltungsstrafverfahren sind nicht einschlägig für den Erstbeschwerdeführer. Die tatsächlichen Eintragungen von Verwaltungsstrafverfahren nach dem Bundesstatistikgesetz sowie dem Wasserversorgungsgesetz sind jedenfalls nicht einschlägig im Sinne der Gefährdung von Gebäuden, sondern sicherten jeweils den Anspruch der Republik Österreich auf Erhebung von Statistikdaten bzw. den Einhebungsanspruch der Stadt Wien durch ordnungsgemäße Erfassung des Wasserverbrauches ab.

Beweis: Bescheid MA 58-S 69302/10 vom 27.10.2010.“

Unter einem wurde vorgebracht, dass aus dem vorgelegten Protokoll der Hausversammlung vom 16.04.2013 das Vorwissen der Wohnungseigentümer und damit das Fehlen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 135 Abs. 5 der Bauordnung für Wien (BO) hervorgehe. Weiters wurden vorgelegt ein Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 58, vom 27.10.2010 zur Zahl MA 58-S 69302/10, wonach dieses von der Behörde (MA 64) als Vorstrafe herangezogene Verfahren gemäß § 45 Abs. 1 Z 2 VStG eingestellt wurde, die in der Verhandlung vom 14.05.2014 angesprochene Teilrechnung der Po. Bau GmbH vom 27.09.2013 betreffend Baustelleneinrichtung, die Rechnung der E. Baugesellschaft m.b.H. vom 10.01.2013 betreffend „Fassadensicherung Straßenfassadenflächen/Gefahr im Verzug“ mit Zeitraum der Ausführung Jänner 2013, eine Rechnung der L. Baugesellschaft m.b.H. vom 06.04.2011 betreffend Abbrechen und Wiederherstellen eines lockeren Verputzteils am Krönungsgesimse an der Straßenfassade im Ausmaß von ca. 30 cm x 10 cm, durchgeführt im März 2011, eine Rechnung der E. Baugesellschaft m.b.H. vom 23.02.2012 betreffend „Fassadensicherung Straßenfassadenflächen / Gefahr im Verzug“ mit Zeitraum der Ausführung Februar 2012, die Protokolle zu den Hausversammlungen vom 31.05.2012, 27.11.2012 und 16.04.2013, ferner weitere Teilrechnungen der Po. Bau GmbH betreffend Baustelleneinrichtung für den Zeitraum ab 25.10.2013, ein Kostenvoranschlag der D. GmbH vom 21.10.2011 betreffend „Straßenfassaden Instandsetzungsarbeiten samt Spenglerarbeiten“ mit einer Zuschlagsfrist von 4 Wochen, sowie weitere Unterlagen zum Beschwerdevorbringen betreffend Durchführung und Finanzierung der aktuellen Sanierungsarbeiten nach dem Tatzeitraum. Unter einem wurde vorgebracht, dass aus dem vorgelegten Protokoll der Hausversammlung vom 16.04.2013 das Vorwissen der Wohnungseigentümer und damit das Fehlen der Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 135, Absatz 5, der Bauordnung für Wien (BO) hervorgehe. Weiters wurden vorgelegt ein Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 58, vom 27.10.2010 zur Zahl MA 58-S 69302/10, wonach dieses von der Behörde (MA 64) als Vorstrafe herangezogene Verfahren gemäß Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer 2, VStG eingestellt wurde, die in der Verhandlung vom 14.05.2014 angesprochene Teilrechnung der

Po. Bau GmbH vom 27.09.2013 betreffend Baustelleneinrichtung, die Rechnung der E. Baugesellschaft m.b.H. vom 10.01.2013 betreffend „Fassadensicherung Straßenfassadenflächen/Gefahr im Verzug“ mit Zeitraum der Ausführung Jänner 2013, eine Rechnung der L. Baugesellschaft m.b.H. vom 06.04.2011 betreffend Abbrechen und Wiederherstellen eines lockeren Verputzteils am Krönungsgesimse an der Straßenfassade im Ausmaß von ca. 30 cm x 10 cm, durchgeführt im März 2011, eine Rechnung der E. Baugesellschaft m.b.H. vom 23.02.2012 betreffend „Fassadensicherung Straßenfassadenflächen / Gefahr im Verzug“ mit Zeitraum der Ausführung Februar 2012, die Protokolle zu den Hausversammlungen vom 31.05.2012, 27.11.2012 und 16.04.2013, ferner weitere Teilrechnungen der Po. Bau GmbH betreffend Baustelleneinrichtung für den Zeitraum ab 25.10.2013, ein Kostenvoranschlag der D. GmbH vom 21.10.2011 betreffend „Straßenfassaden Instandsetzungsarbeiten samt Spenglerarbeiten“ mit einer Zuschlagsfrist von 4 Wochen, sowie weitere Unterlagen zum Beschwerdevorbringen betreffend Durchführung und Finanzierung der aktuellen Sanierungsarbeiten nach dem Tatzeitraum.

In der fortgesetzten Verhandlung vom 13.10.2014 legte der Bf weitere Kostenvoranschläge vom 13.04.2013 (Bau & Wohnservice G. KG) sowie vom 15.04.2013 (D. GmbH) vor und entgegnete die Vertreterin der MA 64 dazu, dass die verfahrensgegenständlichen Baugebrechen selbst im Mai 2014 noch nicht behoben gewesen wären. Im angelasteten Tatzeitraum hätte beispielsweise die Aufstellung eines Fassadengerüsts bei der Magistratsabteilung 46 durchaus beantragt werden können, wie dies aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes hervorgehe. Überdies sei die verfahrensgegenständliche Problematik bereits seit dem Jahre 2010 evident.

Der Zeuge Werkmeister H. gab in der Verhandlung unter Wahrheitspflicht zu Protokoll:

„In den Vormittagsstunden des 9.1.2013 wurde ich von einer Passantin telefonisch verständigt, dass beim ggst. Haus auf dem Gehsteig lose Verputzteile liegen. Unmittelbar nach dem Anruf fuhr ich beim betreffenden Haus vorbei und konnte ich auf dem Gehsteig liegenden Verputz wahrnehmen. Dieser war auf den Bereich, der auf dem Lichtbild Blatt 10 des Aktes oben ersichtlich ist, beschränkt, allerdings gab es durch Augenschein mehrere andere Stelle des Verputzes, die vom Herabfallen bedroht waren. Da ich eine Verhandlung hatte, fuhr dann ein Kollege von mir zu dem Haus und fertigte die Lichtbilder an, die sich im Behördenakt befinden. Ein Kollege hat auch aufgrund dieser Lichtbilder dann die Hausverwaltung verständigt. Glaublich am Nachmittag des 9.1.2013 wurden die weiteren Fotos von meinem Kollegen aufgenommen, wonach die losen Verputzteile abgeschlagen wurden.

Befragt zu der zeitlichen Diskrepanz zum Beschwerdevorbringen bringt BfV vor, dass man sich diesbezüglich auf die Auskunft des ausführenden Unternehmens verlassen habe.

Aufgrund dieses Vorfalles wurde sodann eine Verhandlung ausgeschrieben betreffend Instandsetzung der vorhandenen Baugebrechen, diese bezogen sich alle auf die Fassade des Hauses. Am 11.03.2013 wurde diese Verhandlung dann durchgeführt.

Unmittelbar nach dem Vorfall hatte ich nichts weiters zu veranlassen, weil wir auch eine Bestätigung über die Abschlusgearbeiten erhalten haben.

Aufgrund der im Zuge der Ortsaugenscheinsverhandlung festgestellten Mängel habe ich sodann den Bauauftrag vom 12.03.2013 mit einer Erfüllungsfrist von sechs Monaten erlassen. Gleichzeitig habe ich jedoch für den zwischen meinen beiden Wahrnehmungen obliegenden Zeitraum die Strafanzeige verfasst.

Als ich nach dem Tatzeitraum wieder das Haus aufsuchte, genaues Datum weiß ich nicht, waren die Sanierungen mit Ausnahme des Sockelbereiches, der damals noch fehlte, gerade im Gange.

Es ist derzeit ein Dachgeschossausbau in diesem Haus im Gange, da die derzeit nicht erfüllten Teile des Bauauftrages sich auf einen Teil des Sockelputzes beschränken, wird der Bauauftrag derzeit bloß in Evidenz gehalten.

Ich weiß nicht, wann das Ansuchen um Ausbau des Dachgeschosses eingebracht wurde, zur Zeit des Ablaufes der Erfüllungsfrist laut Bauauftrag waren diese Arbeiten schon im Gange. Deshalb wurde der Bauauftrag in Evidenz gehalten.“

Der Bf führte über Befragen aus, im Jahr 2011 wäre im Bereich des Krönungsgesimses eine kritische Stelle vorhanden gewesen, wobei damals der Verputz nach Abseilen abgeschlagen und neu aufgebracht worden wäre. Da der Bf das Haus nicht selbst verwalte, habe er sich hinsichtlich des Zustandes desselben auf die Angaben eines Mitarbeiters bzw. der involvierten Unternehmen verlassen. Am 3.12.2012 wäre der Bf selbst vor Ort gewesen und habe dabei keine Fassadenschäden erkennen können. Zu Beginn des angelasteten Tatzeitraumes seien bereits am 09.01.2013 die

erforderlichen Sicherungsmaßnahmen vollständig durchgeführt worden und hätte sodann eine weiterführende Sanierung aufgrund der Witterungsverhältnisse nicht erfolgen können.

Das Verwaltungsgericht Wien holte in der Folge über Antrag des Bf eine Auskunft der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für den Tatzeitraum ein, zu welcher der Vertreter des Bf in der fortgesetzten Verhandlung vom 16.02.2015 vorbrachte, dass daraus die technische Undurchführbarkeit der Sanierung der Fassade während des Tatzeitraumes mangels ausreichender Erreichung der notwendigen Mindesttemperatur von 5 Grad Celsius hervorgehe. Aufgrund eines vorgelegten Schriftverkehrs könne geschlossen werden, dass das Abschlagen der losen Fassadenflächen am 09.01.2013 erfolgt wäre.

Die Vertreterin der MA 67 entgegnete, dass die aktuellen Witterungsverhältnisse zur Tatzeit aufgrund des Umstandes, dass der Zustand der Fassade zumindest seit drei Jahren bekannt gewesen wäre, den Bf nicht entschuldigen könne, woraufhin der Vertreter des Bf replizierte, dass die geforderte Aufstellung eines Gerüsts während des Tatzeitraumes eine Überspannung der Sorgfaltspflicht darstellen müsste.

Das Verwaltungsgericht Wien geht aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Verhandlungen, des dort verlesenen Akteninhaltes und der vorgelegten Unterlagen von folgendem Sachverhalt aus:

Der Bf ist handelsrechtlicher Geschäftsführer und durch Bestellungsurkunde vom 20.12.2012 zur Vertretung nach außen Berufener und daher sowohl gemäß § 9 Abs. 1 VStG als auch nach § 9 Abs. 2 VStG verwaltungsstrafrechtlich Verantwortlicher der Zweitbeschwerdeführerin F. GmbH, welche Verwalterin des auf der Liegenschaft Wien, J.-straße, befindlichen Gebäudes ist. An diesem Gebäude wurden am 09.01.2013 die vom Straferkenntnis erfassten Verputzschäden festgestellt, wobei den Feststellungen durch die Magistratsabteilung 37 ein aktueller Absturz von Verputzteilen auf den Gehsteig voranging. Nach dem Abschlagen weiterer loser Verputzteile am 09.01.2013 erfolgte bis zum Ende des Tatzeitraumes am 11.03.2013 keine Sanierung der in Rede stehenden Baugebrechen. Der Bf ist handelsrechtlicher Geschäftsführer und durch Bestellungsurkunde vom 20.12.2012 zur Vertretung nach außen Berufener und daher sowohl gemäß Paragraph 9, Absatz eins, VStG als auch nach Paragraph 9, Absatz 2, VStG verwaltungsstrafrechtlich Verantwortlicher der Zweitbeschwerdeführerin F. GmbH, welche Verwalterin des auf der Liegenschaft Wien, J.-straße, befindlichen Gebäudes ist. An diesem Gebäude wurden am 09.01.2013 die vom Straferkenntnis erfassten Verputzschäden festgestellt, wobei den Feststellungen durch die Magistratsabteilung 37 ein aktueller Absturz von Verputzteilen auf den Gehsteig voranging. Nach dem Abschlagen weiterer loser Verputzteile am 09.01.2013 erfolgte bis zum Ende des Tatzeitraumes am 11.03.2013 keine Sanierung der in Rede stehenden Baugebrechen.

Der Zustand des Hauses und insbesondere der straßenseitigen Hausfassade, welcher in den vom Straferkenntnis umfassten Baumängeln mündete, war sowohl den Eigentümern als auch der Hausverwaltung zumindest seit dem Jahre 2010 bekannt. Diesbezüglich ist im Protokoll zur Hausversammlung vom 16.11.2010 ausdrücklich davon die Rede, dass die Sanierung nicht mehr allzulange aufgeschoben werden könne, zumal bereits Risse und Abplatzungen am Mauerwerk sichtbar seien. Laut Protokoll betrage der Zeithorizont für die Durchführung der Arbeiten maximal drei Jahre, um tiefergreifende Strukturschäden am Mauerwerk hintanzuhalten. Es wurden vor dem Tatzeitraum mehrere Hausversammlungen durchgeführt, wobei jedoch lediglich in jener vom 31.05.2012 eine Beschlussfähigkeit gegeben war und in dieser Versammlung vereinbart wurde, mit der „allgemeinen Haussanierung“ bis zur Realisierung eines Dachbodenausbaues noch zuzuwarten. Vor Beginn des Tatzeitraumes am 09.01.2013 wurde lediglich ein Kostenvoranschlag, nämlich jener der D. GmbH vom 21.10.2011 über eine Gesamtsumme von ca. € 160.000,- netto, eingeholt, jedoch nicht realisiert, in dieser Zeit erfolgte zumindest zwei Mal das Abschlagen losen Verputzes bei Gefahr im Verzug. Wirksame Sanierungsmaßnahmen zur Behebung der verfahrensgegenständlichen Baugebrechen wurden vor Beginn des Tatzeitraumes nicht in die Wege geleitet, am 09.01.2013 erfolgte lediglich die Beseitigung einer unmittelbaren Gefahr aufgrund herabgefallener Verputzteile, andere Maßnahmen wurden von Seiten der Hausverwaltung bis zum Ende des Tatzeitraumes am 11.03.2013 nicht gesetzt, wobei die Witterungsverhältnisse während dieses Tatzeitraumes eine vollständige Sanierung der Baugebrechen nicht zugelassen hätten.

In rechtlicher Hinsicht ergibt sich zu diesem, auf den Angaben des Bf und der von ihm vorgelegten Unterlagen basierenden und ansonsten außer Streit stehenden, Sachverhalt folgendes:

Gemäß § 129 Abs. 2 BO hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u.dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung

entsprechendem Zustand erhalten werden. Gemäß Paragraph 129, Absatz 2, BO hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u.dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden.

Nach § 135 Abs. 1 BO werden Übertretungen dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geld bis zu Euro 21.000,00, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft. Wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, ist gemäß § 135 Abs. 5 BO 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. Nach Paragraph 135, Absatz eins, BO werden Übertretungen dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geld bis zu Euro 21.000,00, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft. Wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, ist gemäß Paragraph 135, Absatz 5, BO 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.

Bei einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 BO handelt es sich um ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG. Das bedeutet, dass schon das bloße Nichterfüllen des Gebotes, Gebäude und deren Anlagen in gutem Zustand zu erhalten, als eine Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht eine Strafe nach sich zieht, wenn der Eigentümer bzw. der Verwalter nicht aufzuzeigen vermag, dass er während des ihm angelasteten Tatzeitraumes alles in seinen Kräften Stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen (vgl. z.B. VwGH vom 21.03.2007, ZI. 2005/05/0244, und die dort zitierte Vorjudikatur). Die Verpflichtung zur Instandhaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen gemäß § 129 Abs. 2 BO trifft den Eigentümer – bzw. an dessen Stelle den Verwalter – Kraft Gesetzes. Eine Übertretung der Instandhaltungspflicht liegt unabhängig von einem baupolizeilichen Auftrag und daher auch dann vor, wenn die Erfüllungsfrist eines auf die Beseitigung des festgestellten Baugebrechens gerichteten Bauauftrages noch nicht abgelaufen ist (vgl. für viele: VwGH vom 16.09.2003, ZI. 2002/05/1012). Bei einer Verwaltungsübertretung nach Paragraph 129, Absatz 2, BO handelt es sich um ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des Paragraph 5, Absatz eins, Satz 2 VStG. Das bedeutet, dass schon das bloße Nichterfüllen des Gebotes, Gebäude und deren Anlagen in gutem Zustand zu erhalten, als eine Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht eine Strafe nach sich zieht, wenn der Eigentümer bzw. der Verwalter nicht aufzuzeigen vermag, dass er während des ihm angelasteten Tatzeitraumes alles in seinen Kräften Stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen vergleiche z.B. VwGH vom 21.03.2007, ZI. 2005/05/0244, und die dort zitierte Vorjudikatur). Die Verpflichtung zur Instandhaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen gemäß Paragraph 129, Absatz 2, BO trifft den Eigentümer – bzw. an dessen Stelle den Verwalter – Kraft Gesetzes. Eine Übertretung der Instandhaltungspflicht liegt unabhängig von einem baupolizeilichen Auftrag und daher auch dann vor, wenn die Erfüllungsfrist eines auf die Beseitigung des festgestellten Baugebrechens gerichteten Bauauftrages noch nicht abgelaufen ist vergleiche für viele: VwGH vom 16.09.2003, ZI. 2002/05/1012).

Nach der ständigen höchstgerichtlichen Judikatur ist der Tatbestand des § 135 Abs. 5 erster Satz BO dann nicht erfüllt, wenn der Hauseigentümer, obwohl er wusste, dass seine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen besteht, den Hausverwalter an der Erfüllung dieser Verpflichtung in irgendeiner Weise gehindert hat. Eine Hinderung an der Erfüllung der Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen durch den Hauseigentümer liegt u.a. dann vor, wenn der Eigentümer 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 und die Miteigentümer dieser Vorgangsweise nicht zustimmen (vgl. z.B. VwGH vom 28.03.2000, ZI. 98/05/0225). Es ist daher erforderlich, dass eine solche 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 23.07.2013, ZI. 2013/05/0037, und die dort zitierte Vorjudikatur). Nach der ständigen höchstgerichtlichen Judikatur ist der Tatbestand des Paragraph 135, Absatz 5, erster Satz BO dann nicht erfüllt, wenn

der Hauseigentümer, obwohl er wusste, dass seine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen besteht, den Hausverwalter an der Erfüllung dieser Verpflichtung in irgendeiner Weise gehindert hat. Eine Hinderung an der Erfüllung der Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen durch den Hauseigentümer liegt u.a. dann vor, wenn der Eigentümer 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 und die Miteigentümer dieser Vorgangsweise nicht zustimmen (vergleiche z.B. VwGH vom 28.03.2000, Zl. 98/05/0225). Es ist daher erforderlich, dass eine solche 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 23.07.2013, Zl. 2013/05/0037, und die dort zitierte Vorjudikatur).

Wie oben dargestellt, hat der Bf für den Zeitraum ab dem Jahre 2010 bis einschließlich 11.03.2013 lediglich eine abgehaltene Hausversammlung ins Treffen führen können, bei welcher eine Beschlussfähigkeit in obigem Sinne gegeben war, nämlich jene vom 31.05.2012. In dieser Hausversammlung wurde zwar die weitere Vorgangsweise vereinbart, mit einer allgemeinen Haussanierung noch zuzuwarten, die in diesem Zusammenhang erforderlichen Aktivitäten, so insbesondere die Einholung entsprechender aktueller Kostenvoranschläge und die Aufstellung von Finanzierungsplänen, ließ der Bf jedoch vermissen, sodass diesbezüglich auch nicht von einer Hinderung des Verwalters durch die Miteigentümer ausgegangen werden kann. Die Verantwortlichkeit des Bf nach § 135 Abs. 5 erster Satz BO ist somit gegeben. Wie oben dargestellt, hat der Bf für den Zeitraum ab dem Jahre 2010 bis einschließlich 11.03.2013 lediglich eine abgehaltene Hausversammlung ins Treffen führen können, bei welcher eine Beschlussfähigkeit in obigem Sinne gegeben war, nämlich jene vom 31.05.2012. In dieser Hausversammlung wurde zwar die weitere Vorgangsweise vereinbart, mit einer allgemeinen Haussanierung noch zuzuwarten, die in diesem Zusammenhang erforderlichen Aktivitäten, so insbesondere die Einholung entsprechender aktueller Kostenvoranschläge und die Aufstellung von Finanzierungsplänen, ließ der Bf jedoch vermissen, sodass diesbezüglich auch nicht von einer Hinderung des Verwalters durch die Miteigentümer ausgegangen werden kann. Die Verantwortlichkeit des Bf nach Paragraph 135, Absatz 5, erster Satz BO ist somit gegeben.

Wenn der Bf einwendet, durch das Abschlagen der losen Verputzteile wäre dem Gesetz bereits genüge getan, ist er neben der ständigen höchstgerichtlichen Judikatur zu Art und Umfang von Baugebrechen auf seine eigene Einschätzung in der Hausversammlung vom 16.11.2010 zu verweisen, wonach Mängel wie die vorliegenden zu tiefgreifenden Strukturschäden am Mauerwerk führen können.

Soweit der Beschuldigte weiters die Witterungsverhältnisse während des Tatzeitraumes ins Treffen führt, um seine Unterlassungen zu rechtfertigen, ist ihm zu entgegnen, dass die unterbliebene Behebung von Baumängeln nach § 129 Abs. 2 BO schon bei kurzen Zeiträumen von etwa einem Monat beachtlich ist (vgl. hierzu VwGH vom 16.04.1998, Zl. 97/05/0322) und die unterlassene Sanierung eines Mauerwerkes auch im Winter bzw. der kalten Jahreszeit als relevant erachtet wird (vgl. hierzu etwa VwGH vom 21.03.2007, Zl. 2005/05/0244, betreffend eine Feuermauer im Zeitraum 23.01.2003 bis 08.04.2003). Überdies ist nochmals darauf zu verweisen, dass der Verpflichtung, ein Baugebrechen zu beheben, nur dann entsprochen ist, wenn dieses selbst beseitigt wird, und nicht schon dann, wenn dessen mögliche Auswirkungen gemildert werden (vgl. VwGH vom 15.06.2010, Zl. 2007/05/0279), zumal das bloße Abschlagen und Abstangeln einer Fassade nicht die Verpflichtung erfüllt, das Baugebrechen zu beseitigen, wenn diese erst durch die Anbringung eines entsprechenden Verputzes erfüllt werden kann (VwGH vom 28.04.2015, Zl. Ra 2014/05/0013). Schließlich ist nach der höchstgerichtlichen Judikatur (vgl. z.B. VwGH vom 14.12.2004, Zl. 2002/05/0209) der Umstand, dass eine vollständige und abschließende Sanierung zur Tatzeit witterungsbedingt nicht möglich war, nicht weiter beachtlich, da die Baumängel bereits längere Zeit vor Beginn des angelasteten Tatzeitraumes bekannt und behebbar waren. Im Zusammenhalt mit der hier festgestellten Untätigkeit während des Tatzeitraumes war daher der Bf an der Erfüllung der ihn treffenden Verpflichtungen als Hausverwalter nicht gehindert. Soweit der Beschuldigte weiters die Witterungsverhältnisse während des Tatzeitraumes ins Treffen führt, um seine Unterlassungen zu rechtfertigen, ist ihm zu entgegnen, dass die unterbliebene Behebung von Baumängeln nach Paragraph 129, Absatz 2, BO schon bei kurzen Zeiträumen von etwa einem Monat beachtlich ist (vergleiche hierzu VwGH vom 16.04.1998, Zl. 97/05/0322) und die unterlassene Sanierung eines Mauerwerkes auch im Winter bzw. der kalten Jahreszeit als relevant erachtet wird (vergleiche hierzu etwa VwGH vom 21.03.2007, Zl. 2005/05/0244, betreffend eine Feuermauer im Zeitraum 23.01.2003 bis 08.04.2003). Überdies ist nochmals darauf zu verweisen, dass der Verpflichtung, ein Baugebrechen zu beheben,

nur dann entsprochen ist, wenn dieses selbst beseitigt wird, und nicht schon dann, wenn dessen mögliche Auswirkungen gemildert werden (vergleiche VwGH vom 15.06.2010, Zl. 2007/05/0279), zumal das bloße Abschlagen und Abstangeln einer Fassade nicht die Verpflichtung erfüllt, das Baugebrechen zu beseitigen, wenn diese erst durch die Anbringung eines entsprechenden Verputzes erfüllt werden kann (VwGH vom 28.04.2015, Zl. Ra 2014/05/0013). Schließlich ist nach der höchstgerichtlichen Judikatur (vergleiche z.B. VwGH vom 14.12.2004, Zl. 2002/05/0209) der Umstand, dass eine vollständige und abschließende Sanierung zur Tatzeit witterungsbedingt nicht möglich war, nicht weiter beachtlich, da die Baumängel bereits längere Zeit vor Beginn des angelasteten Tatzeitraumes bekannt und behebbar waren. Im Zusammenhalt mit der hier festgestellten Untätigkeit während des Tatzeitraumes war daher der Bf an der Erfüllung der ihn treffenden Verpflichtungen als Hausverwalter nicht gehindert.

Aus all diesen Darstellungen ergibt sich daher einerseits, dass der Bf die ihm angelastete Verwaltungsübertretung im Rahmen seiner besonderen Verantwortlichkeit nach § 9 Abs. 1 VStG in objektiver Hinsicht zu vertreten hat. Andererseits machte er auch nicht im Sinne des § 5 Abs. 1 VStG glaubhaft, dass ihn an der Verletzung der in Rede stehenden Verwaltungsvorschriften kein Verschulden trifft, weshalb das angefochtene Straferkenntnis in seinem Schuldspruch zu bestätigen war. Aus all diesen Darstellungen ergibt sich daher einerseits, dass der Bf die ihm angelastete Verwaltungsübertretung im Rahmen seiner besonderen Verantwortlichkeit nach Paragraph 9, Absatz eins, VStG in objektiver Hinsicht zu vertreten hat. Andererseits machte er auch nicht im Sinne des Paragraph 5, Absatz eins, VStG glaubhaft, dass ihn an der Verletzung der in Rede stehenden Verwaltungsvorschriften kein Verschulden trifft, weshalb das angefochtene Straferkenntnis in seinem Schuldspruch zu bestätigen war.

Zur Strafbemessung wird ausgeführt:

Gemäß § 19 Abs. 1 VStG sind die Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Gemäß Paragraph 19, Absatz eins, VStG sind die Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat.

Nach § 19 Abs. 2 VStG sind im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen. Nach Paragraph 19, Absatz 2, VStG sind im ordentlichen Verfahren (Paragraphen 40 bis 46) überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die Paragraphen 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Im Einzelnen ist dazu festzustellen, dass die vorliegende Tat das Interesse am ausschließlichen Bestehen mängelfreier, der BO entsprechender Baulichkeiten schädigte, weshalb der Unrechtsgehalt der Tat an sich, selbst bei Fehlen sonstiger nachteiliger Folgen, keineswegs als gering zu werten war.

Das Verschulden des Bf kann ebenfalls nicht als geringfügig angesehen werden, weil weder hervorgekommen ist noch aufgrund der Tatumstände anzunehmen war, dass die Einhaltung der verletzten Vorschriften eine besondere Aufmerksamkeit erfordert habe oder dass die Verwirklichung des Tatbestandes aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können.

In Übereinstimmung mit dem Straferkenntnis war festzustellen, dass dem Bf zur Tatzeit der Milderungsgrund der verwaltungsstrafrechtlichen Unbescholtenheit nicht mehr zu Gute kam, wobei es in diesem Zusammenhang unerheblich ist, dass eine der beiden von der Behörde herangezogenen Vorstrafen tatsächlich nicht vorlag. Als Milderungsgrund war zu beachten, dass das gegen den Beschuldigten geführte Verfahren aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen länger gedauert hat. Erschwerungsgründe hingegen sind im Verfahren nicht hervorgetreten.

Der Bf verfügt über ein überdurchschnittliches Einkommen und Vermögen, die gesetzliche Sorgspflicht für zwei Kinder wurde berücksichtigt.

Festzuhalten ist, dass es bei der gegebenen Sach- und Rechtslage nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Behörde die Tatanlastung auf den Zeitraum von 09.01.2013 bis 11.03.2013 beschränkte, zumal einerseits schon aus dem aktenkundigen Protokoll vom 16.11.2010 ein Bestehen der Baumängel bereits zu dieser Zeit abzuleiten ist und andererseits bis zur Erlassung des angefochtenen Straferkenntnisses am 09.12.2013 nicht weiter überprüft wurde, ob und inwieweit nach Ergehen der Strafanzeige ein strafwürdiges Verhalten noch andauerte. In Ansehung des im gerichtlichen Verfahren zu beurteilenden kurzen Tatzeitraumes war somit die Geldstrafe (und damit korrespondierend auch die Ersatzfreiheitsstrafe) auf das spruchgegenständliche Ausmaß herabzusetzen. Einer weiteren Reduzierung der Strafe, die sich nunmehr ohnedies im untersten Bereich des Möglichen befindet, stand auch unter Beachtung des Umstandes, dass der Bf in der Verhandlung einen positiven persönlichen Eindruck hinterließ, die generalpräventive Komponente des Strafausspruches entgegen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision

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 gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. 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 gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Instandhaltungspflicht, Verwalterverantwortlichkeit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2016:VGW.011.052.20045.2014

Zuletzt aktualisiert am

19.04.2016

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