

TE Lvwg Erkenntnis 2015/12/2 VGW-011/01/11441/2015

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.12.2015

Entscheidungsdatum

02.12.2015

Index

L82009 Bauordnung Wien

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §135 Abs1

BauO Wr §129 Abs10

VStG §9 Abs1

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 Dr. Kolonovits über die Beschwerde des Herrn Dr. K. gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 24. August 2015, Zl. MA 64 - S 42147/14, betreffend einer Verwaltungsübertretung nach § 135 Abs 1 iVm § 129 Abs 10 der Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl. für Wien Nr. 11/1930 idgF, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2. Dezember 2015 zu Recht e r k a n n t: Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Kolonovits über die Beschwerde des Herrn Dr. K. gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 24. August 2015, Zl. MA 64 - S 42147/14, betreffend einer Verwaltungsübertretung nach Paragraph 135, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 129, Absatz 10, der Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl. für Wien Nr. 11 aus 1930, idgF, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2. Dezember 2015 zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 50 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis bestätigt. 1. Gemäß Paragraph 50, VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis bestätigt.

2. Gemäß § 52 Abs. 1 und 2 VwGVG hat der Beschwerdeführer einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von EUR 281,60.-- zu leisten. 2. Gemäß Paragraph 52, Absatz eins und 2 VwGVG hat der Beschwerdeführer einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von EUR 281,60.-- zu leisten.

3. Gemäß § 9 Abs. 7 VStG haften der Beschwerdeführer und die G. GmbH für die verhängte Geldstrafe und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand. 3. Gemäß Paragraph 9, Absatz 7, VStG haften der Beschwerdeführer und die G. GmbH für die verhängte Geldstrafe und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand.

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

Entscheidungsgründe

Der Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses vom 24. August 2015 lautet wie folgt:

„Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als gemäß § 9 Abs. 1 VStG 1991 zur Vertretung nach außen berufenes Organ der G. GmbH mit Sitz in Wien, Geschäftsanschrift: R., Wien, zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Miteigentümerin der Liegenschaft und Wohnungseigentümerin der Geschäftslokale 1 und 2 des Hauses in Wien, V.-gasse, EZ ... der Katastralgemeinde, Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als gemäß Paragraph 9, Absatz eins, VStG 1991 zur Vertretung nach außen berufenes Organ der G. GmbH mit Sitz in Wien, Geschäftsanschrift: R., Wien, zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Miteigentümerin der Liegenschaft und Wohnungseigentümerin der Geschäftslokale 1 und 2 des Hauses in Wien, römisch fünf.-gasse, EZ ... der Katastralgemeinde ...,

in der Zeit von 04. Dezember 2013 bis 01. Oktober 2014

insofern Abweichungen von den Bauvorschriften nicht behoben hat, als Sie es unterlassen haben die durch Errichtung von Zwischenwänden im Bereich der Geschäftslokale 1 und 2 sowie die Auflassung von Holzlager und Magazin bewirkten baulichen Abweichungen vom genehmigten Konsens im Souterrain des verfahrensgegenständlichen Hauses durch Schaffung zweier Wohnungen (Top 1 und 2), zugänglich über den Gangbereich, in den konsensgemäß als Geschäftsräumlichkeiten zu nutzenden Geschäftslokalen 1 und 2 wodurch ein Umbau im Sinne von § 60 Abs. 1 lit. a der BO für Wien vorliegt, zu beseitigen, insofern Abweichungen von den Bauvorschriften nicht behoben hat, als Sie es unterlassen haben die durch Errichtung von Zwischenwänden im Bereich der Geschäftslokale 1 und 2 sowie die Auflassung von Holzlager und Magazin bewirkten baulichen Abweichungen vom genehmigten Konsens im Souterrain des verfahrensgegenständlichen Hauses durch Schaffung zweier Wohnungen (Top 1 und 2), zugänglich über den Gangbereich, in den konsensgemäß als Geschäftsräumlichkeiten zu nutzenden Geschäftslokalen 1 und 2 wodurch ein Umbau im Sinne von Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, der BO für Wien vorliegt, zu beseitigen,

obwohl diese bewilligungsbedürftigen baulichen Änderungen weder gemäß § 70 oder 71 BO für Wien rechtskräftig bewilligt waren, noch nach einer Einreichung gemäß § 70a BO für Wien infolge der Nichtuntersagung des Bauvorhabens oder durch das Unterbleiben von Einwendungen durch Nachbarn gemäß § 70a Abs. 8 BO für Wien als gemäß § 70 BO für Wien bewilligt galten und für diese Abweichungen auch kein Ansuchen um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung bei der Baubehörde eingebracht worden war. obwohl diese bewilligungsbedürftigen baulichen Änderungen weder gemäß Paragraph 70, oder 71 BO für Wien rechtskräftig bewilligt waren, noch nach einer Einreichung gemäß Paragraph 70 a, BO für Wien infolge der Nichtuntersagung des Bauvorhabens oder durch das Unterbleiben von Einwendungen durch Nachbarn gemäß Paragraph 70 a, Absatz 8, BO für Wien als gemäß Paragraph 70, BO für Wien bewilligt galten und für diese Abweichungen auch kein Ansuchen um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung bei der Baubehörde eingebracht worden war.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

§ 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 129 Abs. 10 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 129, Absatz 10, 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 € 1.280,00, falls diese uneinbringlich ist,

Ersatzfreiheitsstrafe von 20 Stunden

gemäß § 135 Abs.1 BO für Wien 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:

€ 128,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, d.s. 10% der Strafe.

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe/Kosten) beträgt daher € 1.408,00.

Außerdem sind die Kosten des Strafvollzuges zu ersetzen.

Die G. GmbH haftet für die mit diesem Bescheid über den zur Vertretung nach außen Berufenen, Dr. K., verhängte Geldstrafe von € 1.280,00 und die Verfahrenskosten in der Höhe von € 128,00 sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen gemäß § 9 Abs. 7 VStG zur ungeteilten Hand. "Die G. GmbH haftet für die mit diesem Bescheid über den zur Vertretung nach außen Berufenen, Dr. K., verhängte Geldstrafe von € 1.280,00 und die Verfahrenskosten in der Höhe von € 128,00 sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen gemäß Paragraph 9, Absatz 7, VStG zur ungeteilten Hand."

In der dagegen eingebrachten Beschwerde machte der Beschwerdeführer als Beschwerdegründe Unrichtigkeit des Bescheidinhaltes sowie Verfahrensmängel geltend. Begründend führte er im Wesentlichen aus, dass im Straferkenntnis angeführt sei, dass er es als Geschäftsführer der G. GmbH unterlassen hätte, bauliche Abweichungen vom genehmigten Konsens zu beseitigen. Dies sei aus mehreren Gründen unrichtig. Darüber hinaus werde bestritten, dass die G. GmbH oder ihn als Geschäftsführer auch nur irgendein Verschulden treffe. Wie aus dem historischen Grundbuch zu entnehmen sei, habe die T. GmbH mit Kaufvertrag von 30. Dezember 1993 die Geschäftslokale Top 1 und Top 2 im Souterrain des Hauses V.-gasse, Wien, erworben. Diese Souterrainlokale seien seit diesem Zeitpunkt von der T. Ges.m.b.H nicht verändert worden. Seitens des Hausverwalters, Herrn Rechtsanwalt Dr. F. sei ihm mitgeteilt worden, dass angeblich ein Problem mit diesen Räumlichkeiten bestehen würde. Eine direkte Verständigung seitens der Magistratsabteilung 37 habe weder er noch die G. GmbH erhalten. Aufgrund dieses Umstandes und der Mitteilung des Herrn Rechtsanwalts Dr. F. habe er die Zivilingenieurin Architektin Dipl. Ing. W. beauftragt, sich diese Sache anzusehen und festzustellen, ob tatsächlich ein konsenswidriger Zustand vorliegen würde. Deren Augenschein habe ergeben, dass zum bisherigen Konsens tatsächlich einige geringfügige Änderungen vorlagen, nämlich lag die Differenz zum Konsens offensichtlich darin, dass einige Zwischenwände (von den Rechtsvorgängern der seinerzeitigen Erwerberin T. GmbH) aufgestellt worden seien. Er habe Frau Dipl. Ing. W. daraufhin beauftragt, eine Richtigstellung vorzunehmen. Sie habe das Gutachten vom 6. März 2015, sowie den Aktenvermerk vom 9. März 2015 samt der beigezeichneten Bauanzeige verfasst und ihm mitgeteilt, dass zu GZ MA 37/...-2014-1 nunmehr durch die Bauanzeige der Konsens hergestellt worden sei. Damit sei für ihn diese Angelegenheit abgeschlossen gewesen. Das gegenständliche Straferkenntnis, welches vom 24. August 2015 datiere und offensichtlich den nunmehrigen Plankonsens nicht berücksichtigt habe, sei für ihn dementsprechend inhaltlich vollkommen unvollständig. Ein Bauauftrag, welcher laut Inhalt des angefochtenen Bescheides an die T. GmbH zugestellt worden sei, könne niemals rechtswirksam geworden sein, da diese Gesellschaft bereits seit Jahrzehnten gelöscht sei. Damit sei aber auch der von der Magistratsabteilung 64 zitierte Bescheidinhalt obsolet. Es wäre Sache der Behörde gewesen, zu überprüfen, ob die T. GmbH überhaupt existiere. An ein rechtliches Nullum könne wohl keineswegs eine rechtmäßige Zustellung erfolgen. Allein schon aufgrund dieses Verfahrensmangels sei der gegenständliche Bescheid zu beheben. Da weder er als Geschäftsführer, noch die G. GmbH, jemals über diesen Bauauftrag informiert worden sei, habe er keinerlei Versäumnisse zu vertreten. Wäre die Zustellung des zitierten Bescheides ordnungsgemäß an die G. GmbH erfolgt, hätte er selbstverständlich schon früher die nunmehr erfolgte Bauanzeige veranlasst. Hätte ihn die Behörde zeitgerecht darüber aufgeklärt, dass hier offensichtlich ein Mangel im Konsens bestehen würde, hätte er die nötigen Schritte unverzüglich veranlasst. Wie ersichtlich, habe er das ohnedies getan, da er vom Hausverwalter entsprechend informiert worden sei, seitens der Behörde habe er allerdings keine Verständigung erhalten. Er stelle daher den Antrag, das angefochtene Straferkenntnis zu beheben und das Verfahren gegen ihn einzustellen. In der dagegen eingebrachten Beschwerde machte der Beschwerdeführer als Beschwerdegründe Unrichtigkeit des Bescheidinhaltes sowie Verfahrensmängel geltend. Begründend führte er im Wesentlichen aus, dass im Straferkenntnis angeführt sei, dass er es als Geschäftsführer der G. GmbH unterlassen hätte, bauliche Abweichungen vom genehmigten Konsens zu beseitigen. Dies sei aus mehreren Gründen unrichtig. Darüber hinaus werde bestritten, dass die G. GmbH oder ihn

als Geschäftsführer auch nur irgendein Verschulden treffe. Wie aus dem historischen Grundbuch zu entnehmen sei, habe die T. GmbH mit Kaufvertrag von 30. Dezember 1993 die Geschäftslokale Top 1 und Top 2 im Souterrain des Hauses römisch fünf.-gasse, Wien, erworben. Diese Souterrainlokale seien seit diesem Zeitpunkt von der T. Ges.m.b.H nicht verändert worden. Seitens des Hausverwalters, Herrn Rechtsanwalt Dr. F. sei ihm mitgeteilt worden, dass angeblich ein Problem mit diesen Räumlichkeiten bestehen würde. Eine direkte Verständigung seitens der Magistratsabteilung 37 habe weder er noch die G. GmbH erhalten. Aufgrund dieses Umstandes und der Mitteilung des Herrn Rechtsanwalts Dr. F. habe er die Zivilingenieurin Architektin Dipl. Ing. W. beauftragt, sich diese Sache anzusehen und festzustellen, ob tatsächlich ein konsenswidriger Zustand vorliegen würde. Deren Augenschein habe ergeben, dass zum bisherigen Konsens tatsächlich einige geringfügige Änderungen vorlagen, nämlich lag die Differenz zum Konsens offensichtlich darin, dass einige Zwischenwände (von den Rechtsvorgängern der seinerzeitigen Erwerberin T. GmbH) aufgestellt worden seien. Er habe Frau Dipl. Ing. W. daraufhin beauftragt, eine Richtigstellung vorzunehmen. Sie habe das Gutachten vom 6. März 2015, sowie den Aktenvermerk vom 9. März 2015 samt der beige-schlossenen Bauanzeige verfasst und ihm mitgeteilt, dass zu GZ MA 37/...-2014-1 nunmehr durch die Bauanzeige der Konsens hergestellt worden sei. Damit sei für ihn diese Angelegenheit abgeschlossen gewesen. Das gegenständliche Straferkenntnis, welches vom 24. August 2015 datiere und offensichtlich den nunmehrigen Plankonsens nicht berücksichtigt habe, sei für ihn dementsprechend inhaltlich vollkommen unvollständig. Ein Bauauftrag, welcher laut Inhalt des angefochtenen Bescheides an die T. GmbH zugestellt worden sei, könne niemals rechtswirksam geworden sein, da diese Gesellschaft bereits seit Jahrzehnten gelöscht sei. Damit sei aber auch der von der Magistratsabteilung 64 zitierte Bescheidinhalt obsolet. Es wäre Sache der Behörde gewesen, zu überprüfen, ob die T. GmbH überhaupt existiere. An ein rechtliches Nullum könne wohl keineswegs eine rechtmäßige Zustellung erfolgen. Allein schon aufgrund dieses Verfahrensmangels sei der gegenständliche Bescheid zu beheben. Da weder er als Geschäftsführer, noch die G. GmbH, jemals über diesen Bauauftrag informiert worden sei, habe er keinerlei Versäumnisse zu vertreten. Wäre die Zustellung des zitierten Bescheides ordnungsgemäß an die G. GmbH erfolgt, hätte er selbstverständlich schon früher die nunmehr erfolgte Bauanzeige veranlasst. Hätte ihn die Behörde zeitgerecht darüber aufgeklärt, dass hier offensichtlich ein Mangel im Konsens bestehen würde, hätte er die nötigen Schritte unverzüglich veranlasst. Wie ersichtlich, habe er das ohnedies getan, da er vom Hausverwalter entsprechend informiert worden sei, seitens der Behörde habe er allerdings keine Verständigung erhalten. Er stelle daher den Antrag, das angefochtene Straferkenntnis zu beheben und das Verfahren gegen ihn einzustellen.

Am 2. Dezember 2015 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien statt. Der Beschwerdeführer, eine Vertreterin der Magistratsabteilung 64 sowie der Zeuge Wkm. S. waren bei der Verhandlung anwesend.

Herr Wkm. S. gab zeugenschaftlich einvernommen im Wesentlichen an, Werkmeister bei der Magistratsabteilung 37 zu sein und den Bauauftrag verfasst zu haben. Er habe eine Ortsaugenscheinverhandlung am 4. Dezember 2013 durchgeführt, bei der Vorschriftswidrigkeiten festgestellt worden seien. Beanstandet seien die Geschäftslokale 1 und 2 (= Top 1 und Top 2) worden, wo es Umbauten gegeben habe und diese nicht dem Konsens entsprochen hätten. Es habe vorher eine Anzeige eines Miteigentümers gegeben. Die zwei Lokale seien als Geschäftsräume gewidmet gewesen. Diese seien jedoch keine Geschäftsräumlichkeiten mehr, sondern Wohnungen. Die Räume seien für Wohnzwecke verwendet worden, obwohl sie als Lager gewidmet waren. Daraufhin sei der Bauauftrag vom 23. Dezember 2013 ergangen. Er habe darin den Auftrag erteilt, die widmungswidrige Benützung zu unterlassen und die Räumlichkeiten konsensgemäß zurückzubauen. Der Bauauftrag sei den Eigentümern zugestellt worden – diese entnehme er dem jeweiligen Grundbuchauszug. Er habe der T. GmbH zugestellt, da diese als Eigentümerin der Geschäftslokale 1 und 2 im Grundbuch stünde. Er habe auch an Herrn Dr. K. als Eigentümer der Wohnungen Top 4 und 5 (Anteil 57/928) im selben Haus zugestellt; auch diesen habe er dem Grundbuch entnommen. Für die Geschäftslokale 1 und 2 sei mittlerweile der Rückbau eingereicht und auch bewilligt worden. Er habe dies gestern überprüft. Der Konsens sei jedoch nicht hergestellt, da diese – wie seine gestrige Prüfung ergab – weiterhin widmungswidrig als Wohnungen genützt werden.

Der Beschwerdeführer brachte in der Verhandlung im Wesentlichen vor, dass seinerzeit die T. Ges.m.b.H die Geschäftslokale gekauft habe, glaublich 1993. Irgendwann sei die G. GmbH mit der T. Ges.m.b.H verschmolzen worden, wobei die G. GmbH die aufnehmende Gesellschaft gewesen sei. Er sei Geschäftsführer der T. Ges.m.b.H gewesen und sei auch heute Geschäftsführer der G. GmbH. Im Grundbuch stehe noch immer die T. Ges.m.b.H. Es habe bisher

keinen Grund gegeben, dies im Grundbuch ändern zu lassen. Seines Wissens gebe es dazu auch keine Verpflichtung. Die G. GmbH halte Beteiligungen und auch Liegenschaftsvermögen. Grundsätzlich sei der Unternehmensgegenstand, Liegenschaften zu kaufen und zu vermieten sowie Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Der Umbau der Geschäftslokale 1 und 2 werde nicht bestritten. Die T. Ges.m.b.H habe diese Räumlichkeiten so gekauft und sei ihm 22 Jahre nicht mitgeteilt worden, dass diese konsenswidrig seien. Erst durch Herrn Dr. F., der das Haus schon jahrelang verwalte, sei ihm glaublich im Herbst 2014 mitgeteilt worden, dass die Konsenswidrigkeiten bestehen. Er habe sich im Kaufvertrag damals versichern lassen, dass die Räumlichkeiten in konsensgemäßen Zustand seien. Er habe dies aber nicht weiter überprüft. Er habe auch keine Kontrollen betreffend der Konsensmäßigkeit durchgeführt. Er habe niemanden beauftragt, derartige Kontrollen durchzuführen. Nur, wenn er erfahre, dass Konsenswidrigkeiten bestehen, beauftrage er div. Firmen, die Räumlichkeiten wieder konsensgemäß herzustellen. Er habe erst durch Herrn Dr. F. davon erfahren. Dieser habe dies glaublich durch die Ortsaugenscheinsverhandlung erfahren. Er habe auf die Angaben im Kaufvertrag, worin ihm der Verkäufer versichert habe, dass die Räumlichkeiten konsensgemäß seien, vertraut. Ihm habe auch niemand in diesen 22 Jahren mitgeteilt, dass Konsenswidrigkeiten vorliegen. Über Vorhalt, dass der Beschwerdeführer den Bauauftrag als Miteigentümer zugestellt erhalten habe, gab dieser an, dass er der Sache nichts beigemessen habe. Er habe als Geschäftsführer der T. Ges.m.b.H nichts bekommen, dies hätte er sicher mehr beachtet. Wenn er als Geschäftsführer eine Ladung über einen Übelstand bekomme, dann hätte er Schritte eingeleitet. Die Ladung habe er jedoch als Dr. K. – als Eigentümer der Top 4 und 5 (Anteil 57/928) im selben Haus, wo auch die Geschäftslokale 1 und 2 gelegen sind- bekommen. Über Vorhalt der Rückscheine des Bauauftrages an die T. Ges.m.b.H und an Dr. K. gab der Beschwerdeführer an, dass er sich nicht erinnern könne, einen Rsa-Brief für die T. Ges.m.b.H bekommen zu haben. Hätte er einen solchen bekommen, hätte er ihn sicher weggeschmissen. Wenn er tatsächlich einen Brief für Herrn Dr. K. – als Eigentümer der Top 4 und 5 (Anteil 57/928) im selben Haus, wo auch die Geschäftslokale 1 und 2 gelegen sind - bekommen hätte, woran er sich nicht erinnern könne, hätte er ihn abgelegt und gewartet, ob er einen Brief für die G. GmbH als nunmehrige Eigentümerin der Geschäftslokale bekomme. Dies sei sein erstes Verfahren, wo es um eine Konsenswidrigkeit gehe. Darüber hinaus seien die Räumlichkeiten ziemlich wertlos. Wenn er ein schönes Palais kaufen würde, würde er dies überprüfen, aber bei den beiden Souterrainwohnungen sei das nicht nötig gewesen. In der Praxis sei es nicht durchführbar, alle Wohnungen etwa einmal im Jahr zu überprüfen, auch wenn er gesetzlich dazu verpflichtet wäre. Im Herbst 2014 habe er den Auftrag erteilt, die Konsenswidrigkeit herzustellen und sei das Straferkenntnis erst am 24. August 2015 ergangen. Er habe wahrscheinlich schuldhaft von der Konsenswidrigkeit nicht gewusst, aber er habe sofort die Aufträge erteilt, als er davon erfahren habe. Mittlerweile bestehe auch wieder ein konsensgemäßer Zustand. Er werde auch gleich heute der Mieterin schriftlich mitteilen, dass die Räumlichkeiten nicht als Wohnungen gewidmet seien.

Im Anschluss an die Verhandlung wurde die Entscheidung samt Rechtsmittelbelehrung und den wesentlichen Entscheidungsgründen mündlich verkündet.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Als Ergebnis des Ermittlungsverfahrens wird folgender relevanter Sachverhalt als erwiesen angenommen:

Der Beschwerdeführer ist seit 29. September 1994 handelsrechtlicher Geschäftsführer der G. GmbH mit Sitz R., Wien, und somit gemäß § 9 Abs. 1 VStG für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften strafrechtlich verantwortlich. Mit Eintragung am 21. September 1996 wurde die T. Ges.m.b.H. als übertragende Gesellschaft mit der G. GmbH verschmolzen und ging als Rechtsperson unter. Damit trat die G. GmbH im Wege der Gesamtrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten der T. Ges.m.b.H. ein. Der Beschwerdeführer war bereits der handelsrechtliche Geschäftsführer der T. Ges.m.b.H. Der Beschwerdeführer ist seit 29. September 1994 handelsrechtlicher Geschäftsführer der G. GmbH mit Sitz R., Wien, und somit gemäß Paragraph 9, Absatz eins, VStG für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften strafrechtlich verantwortlich. Mit Eintragung am 21. September 1996 wurde die T. Ges.m.b.H. als übertragende Gesellschaft mit der G. GmbH verschmolzen und ging als Rechtsperson unter. Damit trat die G. GmbH im Wege der Gesamtrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten der T. Ges.m.b.H. ein. Der Beschwerdeführer war bereits der handelsrechtliche Geschäftsführer der T. Ges.m.b.H.

Der Unternehmensgegenstand der T. Ges.m.b.H. war der Erwerb und die Vermietung von Liegenschaften. Gleiches gilt für die G. GmbH, dessen Unternehmensgegenstand zudem um die Beteiligung an anderen Gesellschaften erweitert wurde.

Die T. Ges.m.b.H. blieb in weiterer Folge unberichtigt (vgl. § 136 GBG) als Miteigentümerin der Liegenschaft V.-gasse in Wien und darin als Wohnungseigentümerin der Geschäftslokale 1 (Anteil 26/928) und 2 (Anteil 16/928) im Grundbuch zur EinlageZl. ... eingetragen. Der Beschwerdeführer ist ebenfalls Wohnungseigentümer der Top 4 und 5 (Anteil 57/928) derselben Liegenschaft. Die T. Ges.m.b.H. blieb in weiterer Folge unberichtigt vergleiche Paragraph 136, GBG) als Miteigentümerin der Liegenschaft römisch fünf.-gasse in Wien und darin als Wohnungseigentümerin der Geschäftslokale 1 (Anteil 26/928) und 2 (Anteil 16/928) im Grundbuch zur EinlageZl. ... eingetragen. Der Beschwerdeführer ist ebenfalls Wohnungseigentümer der Top 4 und 5 (Anteil 57/928) derselben Liegenschaft.

Die Geschäftslokale 1 und 2 waren im vorgeworfenen Tatzeitraum vom 4. Dezember 2013 bis 1. Oktober 2014 als „Souterrainlokale“ gewidmet (vgl. Baubewilligung vom 12. Oktober 1911 zur Zl. MA 37/XIV 9643/11). Die Geschäftslokale 1 und 2 waren im vorgeworfenen Tatzeitraum vom 4. Dezember 2013 bis 1. Oktober 2014 als „Souterrainlokale“ gewidmet vergleiche Baubewilligung vom 12. Oktober 1911 zur Zl. MA 37/XIV 9643/11).

Mit Schreiben vom 11. November 2013 lud die MA-37 zur Zl. MA 37/14132-1/2013 die Eigentümer der Liegenschaft V.-gasse zur mündlichen Verhandlung am 4. Dezember 2013 hinsichtlich der Vorschriftswidrigkeit und der bewilligungslosen Benützung der Souterrainlokale. Sowohl der T. Ges.m.b.H. (Zustelladresse: H.-straße, P.), als auch dem Beschwerdeführer (Zustelladresse: Z.-gasse, Wien) wurde die Ladung zugesandt. Im Grundbuchsauszug vom 10.11.2015 ist der Beschwerdeführer mit dieser Adresse ausgewiesen. In der Z.-gasse, Wien, lag bis zur Eintragung im Firmenbuch am 31.01.1995 der Sitz der T. Ges.m.b.H und bis zur Eintragung im Firmenbuch am 01.02.1995 der Sitz der G. GmbH; mit beiden Eintragungen waren die Gesellschaftssitze an R. in Wien verlegt worden. Aus dem Zentralen Melderegister ist ersichtlich, dass der Beschwerdeführer selbst nie an dieser Abgabestelle wohnhaft war. Die Zustellung der Ladung an die T. Ges.m.b.H. ist mit 14. November 2013 durch Hinterlegung ausgewiesen, konnte jedoch aufgrund des Unterganges dieser Rechtsperson nicht rechtmäßig zugestellt werden. Derselbe Bescheid wurde auch dem Beschwerdeführer als Miteigentümer der Top 4 und 5 (Anteil 57/928) zugestellt und ist durch Übernahme einer als Mitbewohnerin deklarierten Bewohnerin der Zustelladresse am 20. November 2013 ausgewiesen (siehe Rückschein); mangels relevanter Abgabestelle (vgl. § 2 Z 4 ZustG) liegt aber keine rechtswirksame Zustellung vor. Mit Schreiben vom 11. November 2013 lud die MA-37 zur Zl. MA 37/14132-1/2013 die Eigentümer der Liegenschaft römisch fünf.-gasse zur mündlichen Verhandlung am 4. Dezember 2013 hinsichtlich der Vorschriftswidrigkeit und der bewilligungslosen Benützung der Souterrainlokale. Sowohl der T. Ges.m.b.H. (Zustelladresse: H.-straße, P.), als auch dem Beschwerdeführer (Zustelladresse: Z.-gasse, Wien) wurde die Ladung zugesandt. Im Grundbuchsauszug vom 10.11.2015 ist der Beschwerdeführer mit dieser Adresse ausgewiesen. In der Z.-gasse, Wien, lag bis zur Eintragung im Firmenbuch am 31.01.1995 der Sitz der T. Ges.m.b.H und bis zur Eintragung im Firmenbuch am 01.02.1995 der Sitz der G. GmbH; mit beiden Eintragungen waren die Gesellschaftssitze an R. in Wien verlegt worden. Aus dem Zentralen Melderegister ist ersichtlich, dass der Beschwerdeführer selbst nie an dieser Abgabestelle wohnhaft war. Die Zustellung der Ladung an die T. Ges.m.b.H. ist mit 14. November 2013 durch Hinterlegung ausgewiesen, konnte jedoch aufgrund des Unterganges dieser Rechtsperson nicht rechtmäßig zugestellt werden. Derselbe Bescheid wurde auch dem Beschwerdeführer als Miteigentümer der Top 4 und 5 (Anteil 57/928) zugestellt und ist durch Übernahme einer als Mitbewohnerin deklarierten Bewohnerin der Zustelladresse am 20. November 2013 ausgewiesen (siehe Rückschein); mangels relevanter Abgabestelle vergleiche Paragraph 2, Ziffer 4, ZustG) liegt aber keine rechtswirksame Zustellung vor.

Am 4. Dezember 2013 führte ein Organ der Magistratsabteilung 37 die Verhandlung durch. Dabei konnte es feststellen, dass die im Souterrain des Gebäudes in der V.-gasse gelegenen Geschäftslokale 1 und 2, durch die Errichtung von Zwischenwänden im Bereich der Lokale sowie die Auflassung der Bereiche „Holzlager“ und „Magazin“ in zwei Wohnungen (nunmehr Top 1 und Top 2) umgebaut wurden. Aus der Anwesenheitsliste ist ersichtlich, dass Dr. K. bei der Verhandlung nicht anwesend war. Am 4. Dezember 2013 führte ein Organ der Magistratsabteilung 37 die Verhandlung durch. Dabei konnte es feststellen, dass die im Souterrain des Gebäudes in der römisch fünf.-gasse gelegenen Geschäftslokale 1 und 2, durch die Errichtung von Zwischenwänden im Bereich der Lokale sowie die Auflassung der Bereiche „Holzlager“ und „Magazin“ in zwei Wohnungen (nunmehr Top 1 und Top 2) umgebaut wurden. Aus der Anwesenheitsliste ist ersichtlich, dass Dr. K. bei der Verhandlung nicht anwesend war.

Die Magistratsabteilung 37 erließ mit 23. Dezember 2013 einen Bescheid zur Zl. MA 37/14132/2013, mit dem ein Bauauftrag gemäß § 129 Abs 1 und 10 BO für Wien an die Miteigentümer der V.-gasse (darunter auch an die seit 21. September 1996 nicht mehr existente, aber im Grundbuch nicht berichtigte, T. Ges.m.b.H., unter der Adresse H.-

straße in P.) mit welchem verfügt wurde, dass binnen vier Monaten nach dessen Rechtskraft die widmungswidrige Benützung der Souterrainlokale als Wohnungen aufzulassen sowie sämtliche dort ausgeführte Umbauarbeiten dem Konsens gemäß wiederherzustellen sind. Die Zustellung des Bescheides an die T. Ges.m.b.H. ist zwar mit 14. Jänner 2014 durch Hinterlegung ausgewiesen, konnte jedoch aufgrund des Unterganges dieser Rechtsperson nicht rechtmäßig zugestellt werden. Derselbe Bescheid wurde auch dem Beschwerdeführer zugestellt und ist durch Hinterlegung am 14. Jänner 2014 ausgewiesen (siehe Rückschein). Dieser Bescheid wurde dem Beschwerdeführer unter derselben Adresse, wie der T. Ges.m.b.H., nämlich der H.-straße in P. zugestellt. Es handelt sich bei der Adresse laut ZMR-Auszug vom 01. Dezember 2015 um den Hauptwohnsitz des Beschwerdeführers seit 06. Februar 1992. Spätestens ab der rechtmäßigen Zustellung dieses Bescheides, hätte der Beschwerdeführer – als Wohnungseigentümer der Top 4 und 5 (Anteil 57/928) in der V.-gasse - von der Konsenswidrigkeit der Top 1 und Top 2 wissen müssen. Die Magistratsabteilung 37 erließ mit 23. Dezember 2013 einen Bescheid zur Zl. MA 37/14132/2013, mit dem ein Bauauftrag gemäß Paragraph 129, Absatz eins und 10 BO für Wien an die Miteigentümer der römisch fünf.-gasse (darunter auch an die seit 21. September 1996 nicht mehr existente, aber im Grundbuch nicht berichtigte, T. Ges.m.b.H., unter der Adresse H.-straße in P.) mit welchem verfügt wurde, dass binnen vier Monaten nach dessen Rechtskraft die widmungswidrige Benützung der Souterrainlokale als Wohnungen aufzulassen sowie sämtliche dort ausgeführte Umbauarbeiten dem Konsens gemäß wiederherzustellen sind. Die Zustellung des Bescheides an die T. Ges.m.b.H. ist zwar mit 14. Jänner 2014 durch Hinterlegung ausgewiesen, konnte jedoch aufgrund des Unterganges dieser Rechtsperson nicht rechtmäßig zugestellt werden. Derselbe Bescheid wurde auch dem Beschwerdeführer zugestellt und ist durch Hinterlegung am 14. Jänner 2014 ausgewiesen (siehe Rückschein). Dieser Bescheid wurde dem Beschwerdeführer unter derselben Adresse, wie der T. Ges.m.b.H., nämlich der H.-straße in P. zugestellt. Es handelt sich bei der Adresse laut ZMR-Auszug vom 01. Dezember 2015 um den Hauptwohnsitz des Beschwerdeführers seit 06. Februar 1992. Spätestens ab der rechtmäßigen Zustellung dieses Bescheides, hätte der Beschwerdeführer – als Wohnungseigentümer der Top 4 und 5 (Anteil 57/928) in der römisch fünf.-gasse - von der Konsenswidrigkeit der Top 1 und Top 2 wissen müssen.

Am 1. Oktober 2014 wurde die Liegenschaft ein weiteres Mal von einem Organ der Magistratsabteilung 37 dahingehend überprüft, ob der konsensmäßige Zustand wiederhergestellt wurde, was von der Baupolizei verneint wurde.

Mit Aufforderung zur Rechtfertigung vom 20. Oktober 2014 der Magistratsabteilung 64 zur Zl. MA 64 – S 42147/14 wurde dem Beschwerdeführer, nunmehr als handelsrechtlicher Geschäftsführer der G. GmbH, zugestellt an die Adresse H.-straße in P., die hier in Frage stehende Verwaltungsübertretung vorgehalten, worauf der Beschwerdeführer nicht reagierte. Die Aufforderung galt mit dem Beginn der Abholfrist am 22. Oktober 2014 als zugestellt.

Daraufhin erging das nunmehr angefochtene Straferkenntnis für den Zeitraum 4. Dezember 2013 bis 1. Oktober 2014 vom 24. August 2015 zur Zl. MA 64 - S 42147/14. Das Straferkenntnis erging an den Beschwerdeführer als handelsrechtlichen Geschäftsführer an die Zustelladresse H.-straße in P. und an die G. GmbH, R. in Wien. Das Straferkenntnis an den Beschwerdeführer ist durch Hinterlegung mit dem Beginn der Abholfrist am 28. August 2015 als zugestellt ausgewiesen. Die Zustellung an die G. GmbH ist durch persönliche Übernahme durch einen Arbeitnehmer ebendieser mit 27.08.2015 ausgewiesen.

Der Beschwerdeführer stellte durch eine Bauanzeige gemäß § 62 BO für Wien, eingelangt bei der MA 37 am 22. Dezember 2014, den konsensmäßigen Zustand wieder her. Der Beschwerdeführer stellte durch eine Bauanzeige gemäß Paragraph 62, BO für Wien, eingelangt bei der MA 37 am 22. Dezember 2014, den konsensmäßigen Zustand wieder her.

Die für die Beweiswürdigung maßgeblichen Erwägungen ergeben sich aus:

Der festgestellte Sachverhalt stützt sich auf den Firmenbuchauszug vom 10. November 2015 über die zur Firmenbuchnummer FN ... eingetragene G. GmbH, auf den Grundbuchauszug vom 10. November 2015 zur Einlagezahl ... in der Kastralgemeinde ..., die Bauanzeige gemäß § 62 BO für Wien, den Aktenvermerk über die Wiederherstellung des Konsenses der L. GmbH in Wien vom 9. März 2015 sowie auf ein Privatgutachten der L. GmbH vom 6. März 2015 und den übrigen Akteninhalt, insbesondere die Rückscheine für den Bescheid MA 37/14132/2013/0001 vom 23. Dezember 2013 (Baupolizeilicher Auftrag) und die Aufforderung zur Rechtfertigung zur Zl. MA 64 – S 42147/14 vom 20. Oktober 2014. Weiters auf die glaubwürdigen Aussagen des Werkmeisters S., die vom Beschwerdeführer

unbestritten geblieben sind sowie auf die Vernehmung des Beschwerdeführers, jeweils in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 02. Dezember 2015 vor dem Verwaltungsgericht Wien. Der festgestellte Sachverhalt stützt sich auf den Firmenbuchauszug vom 10. November 2015 über die zur Firmenbuchnummer FN ... eingetragene G. GmbH, auf den Grundbuchauszug vom 10. November 2015 zur Einlagezahl ... in der Kastralgemeinde ..., die Bauanzeige gemäß Paragraph 62, BO für Wien, den Aktenvermerk über die Wiederherstellung des Konsenses der L. GmbH in Wien vom 9. März 2015 sowie auf ein Privatgutachten der L. GmbH vom 6. März 2015 und den übrigen Akteninhalt, insbesondere die Rückscheine für den Bescheid MA 37/14132/2013/0001 vom 23. Dezember 2013 (Baupolizeilicher Auftrag) und die Aufforderung zur Rechtfertigung zur Zl. MA 64 – S 42147/14 vom 20. Oktober 2014. Weiters auf die glaubwürdigen Aussagen des Werkmeisters S., die vom Beschwerdeführer unbestritten geblieben sind sowie auf die Vernehmung des Beschwerdeführers, jeweils in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 02. Dezember 2015 vor dem Verwaltungsgericht Wien.

Das erkennende Gericht stellte fest, dass der Beschwerdeführer – als Eigentümer der Top 4 und 5 des Anteils 57/928 der V.-gasse - spätestens mit der rechtmäßigen Zustellung des baupolizeilichen Auftrages am 14. Jänner 2014 von Konsenswidrigkeiten hätte wissen können. Der Beschwerdeführer hingegen behauptete in seinem Beschwerdevorbringen, dass weder er noch die G. GmbH von der Magistratsabteilung 37 direkt über etwaige Probleme mit dem Geschäftslokalen verständigt worden seien. Das erkennende Gericht stellte fest, dass der Beschwerdeführer – als Eigentümer der Top 4 und 5 des Anteils 57/928 der römisch fünf.-gasse - spätestens mit der rechtmäßigen Zustellung des baupolizeilichen Auftrages am 14. Jänner 2014 von Konsenswidrigkeiten hätte wissen können. Der Beschwerdeführer hingegen behauptete in seinem Beschwerdevorbringen, dass weder er noch die G. GmbH von der Magistratsabteilung 37 direkt über etwaige Probleme mit dem Geschäftslokalen verständigt worden seien.

Der an den Beschwerdeführer – als Eigentümer des Anteils 57/928 der V.-gasse – adressierte Bescheid über den baupolizeilichen Auftrag ist am Rückschein durch Hinterlegung an der Zustelladresse H.-straße in P., dem Hauptwohnsitz des Beschwerdeführers seit 26. Februar 1992 laut ZMR-Auszug vom 01. Dezember 2015, am 14. Jänner 2014 ausgewiesen. Dieser Bescheid wurde dem Beschwerdeführer, noch dazu unter derselben Adresse, wie der nicht mehr existenten T. Ges.m.b.H. zugestellt. Eine Aufklärung fand somit ihm gegenüber als Eigentümer der Top 4 und 5 (Anteil 57/928) der V.-gasse, statt. Der an den Beschwerdeführer – als Eigentümer des Anteils 57/928 der römisch fünf.-gasse – adressierte Bescheid über den baupolizeilichen Auftrag ist am Rückschein durch Hinterlegung an der Zustelladresse H.-straße in P., dem Hauptwohnsitz des Beschwerdeführers seit 26. Februar 1992 laut ZMR-Auszug vom 01. Dezember 2015, am 14. Jänner 2014 ausgewiesen. Dieser Bescheid wurde dem Beschwerdeführer, noch dazu unter derselben Adresse, wie der nicht mehr existenten T. Ges.m.b.H. zugestellt. Eine Aufklärung fand somit ihm gegenüber als Eigentümer der Top 4 und 5 (Anteil 57/928) der römisch fünf.-gasse, statt.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a BO zur Anwendung kommen, für Neu-, Zu- und Umbauten vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen. Gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, Bauordnung für Wien ist, soweit nicht die Paragraphen 62, 62 a, oder 70a BO zur Anwendung kommen, für Neu-, Zu- und Umbauten vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen.

Gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften 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. 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. Gemäß Paragraph 129, Absatz 10, Bauordnung für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften 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. 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.

Gemäß § 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien werden Übertretungen dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen, unbeschadet der Abs. 2 und 3, mit Geld bis zu EUR 21.000,00, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft. Gemäß Paragraph 135, Absatz eins, Bauordnung für Wien werden Übertretungen dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen, unbeschadet der Absatz 2 und 3, mit Geld bis zu EUR 21.000,00, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft.

Gemäß § 5 Abs. 1 VStG genügt zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nicht anderes bestimmt. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, VStG genügt zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nicht anderes bestimmt. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

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 (Abs. 2) bestellt sind, strafrechtlich verantwortlich, wer zur Vertretung nach außen berufen ist. 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 (Absatz 2,) bestellt sind, strafrechtlich verantwortlich, wer zur Vertretung nach außen berufen ist.

Gemäß § 9 Abs. 7 VStG haften juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften sowie die in Abs. 3 genannten natürlichen Personen 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. Gemäß Paragraph 9, Absatz 7, VStG haften juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften sowie die in Absatz 3, genannten natürlichen Personen 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.

Vor Beginn eines Bauvorhabens ist eine Baubewilligung zu erwirken oder rechtzeitig eine Bauanzeige zu erstatten (vgl. §§ 60, 62 BauO für Wien). Die Anwendung des § 129 Abs. 10 BauO für Wien setzt keinen bewilligungspflichtigen Bau voraus, weswegen eine bauliche Änderung auch dann als konsenswidrig zu qualifizieren, wenn sie ohne erforderliche Kenntnisnahme einer Bauanzeige erfolgte (vgl. VwGH 25.03.2015, 2007/05/0026); im Übrigen gilt das Bauvorhaben

hinsichtlich der angezeigten Angaben in den Bauplänen gemäß § 70 bzw. § 71 BauO als bewilligt, wenn die Bauführung aufgrund der Bauanzeige nicht binnen 6 Wochen durch Bescheid untersagt wird (§ 60 Abs. 4 und Abs. 6 BauO). Durch das Aufstellen von Zwischenwänden, die Auflassung von Holzlager und Magazin und die Umwidmung beider Geschäftslokale zu Wohnungen wurde ein Umbau vollzogen. Ein solcher Umbau ist bereits dann anzunehmen, wenn es zu einer Änderung der Raumwidmung kommt (vgl. VwGH 29.05.1990, 89/05/0239). Somit wich der Umbau der Geschäftslokale 1 und 2 von den Bauvorschriften ab, weswegen dieser Zustand gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien zu beseitigen war. Gemäß § 129 Abs. 10 Wiener Bauordnung (BO) sind Abweichungen von den Bauvorschriften zu beheben und es ist der vorschriftswidrige Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt worden ist oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam erstattet wurde (§ 62 Abs. 6 BauO), zu beseitigen. Vor Beginn eines Bauvorhabens ist eine Baubewilligung zu erwirken oder rechtzeitig eine Bauanzeige zu erstatten (vergleiche Paragraphen 60, 62, BauO für Wien). Die Anwendung des Paragraph 129, Absatz 10, BauO für Wien setzt keinen bewilligungspflichtigen Bau voraus, weswegen eine bauliche Änderung auch dann als konsenswidrig zu qualifizieren, wenn sie ohne erforderliche Kenntnisnahme einer Bauanzeige erfolgte (vergleiche VwGH 25.03.2015, 2007/05/0026); im Übrigen gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der angezeigten Angaben in den Bauplänen gemäß Paragraph 70, bzw. Paragraph 71, BauO als bewilligt, wenn die Bauführung aufgrund der Bauanzeige nicht binnen 6 Wochen durch Bescheid untersagt wird (Paragraph 60, Absatz 4 und Absatz 6, BauO). Durch das Aufstellen von Zwischenwänden, die Auflassung von Holzlager und Magazin und die Umwidmung beider Geschäftslokale zu Wohnungen wurde ein Umbau vollzogen. Ein solcher Umbau ist bereits dann anzunehmen, wenn es zu einer Änderung der Raumwidmung kommt (vergleiche VwGH 29.05.1990, 89/05/0239). Somit wich der Umbau der Geschäftslokale 1 und 2 von den Bauvorschriften ab, weswegen dieser Zustand gemäß Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien zu beseitigen war. Gemäß Paragraph 129, Absatz 10, Wiener Bauordnung (BO) sind Abweichungen von den Bauvorschriften zu beheben und es ist der vorschriftswidrige Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt worden ist oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam erstattet wurde (Paragraph 62, Absatz 6, BauO), zu beseitigen.

Der Beschwerdeführer bejahte in seiner Beschwerde vom 24. September 2015, dass sich die Geschäftslokale 1 und 2 im Tatzeitraum in einem vorschriftswidrigen Zustand befanden. Vorschriftswidrig im Sinne des § 129 Abs. 10 BO für Wien ist ein Bau dann, wenn im Zeitpunkt der Errichtung ein baubehördlicher Konsens erforderlich war, für den aber ein solcher Konsens nicht vorliegt (vgl. VwGH 28.06.2005, 2005/05/0075). Der Beschwerdeführer ist gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien iVm. § 9 Abs. 1 VStG als handelsrechtlicher Geschäftsführer der Eigentümerin der G. GmbH der Verpflichtete und somit Normadressat der Bestimmung, auch wenn der gesetzwidrige Zustand bereits unter dem Rechtsvorgänger bestanden hat oder von diesem durch ein schuldhaftes Verhalten herbeigeführt wurde (vgl. VwGH 12.10.2007, 2006/05/0293 oder auch VwGH 30.04.2013, 2012/05/0114). Das behauptete Vertrauen auf den Kaufvertrag, in dem laut Aussage des Beschwerdeführers in der öffentlichen mündlichen Verhandlung die Konsensmäßigkeit der Souterrainlokale garantiert worden sei, eröffnet dem Beschwerdeführer allenfalls etwaige rechtliche Schritte gegen den Vertragspartner ex contractu. Die aus der Bestimmung des § 129 Abs. 10 BO für Wien resultierende Verpflichtung des Eigentümers zur Beseitigung eines konsenslosen Baues besteht jedoch ex lege. Eine vorherige Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages als Voraussetzung der Strafbarkeit lässt sich dem Wortlaut des Gesetzes nicht entnehmen (vgl. verstärkter Senat VwGH 14. Oktober 1969, 766/68 und VwGH 15.07.2003, 2002/05/0107). Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages lediglich die Voraussetzung (als Vollstreckungstitel) der Durchführung einer etwaigen Ersatzvornahme nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz darstellt. Der Beschwerdeführer bejahte in seiner Beschwerde vom 24. September 2015, dass sich die Geschäftslokale 1 und 2 im Tatzeitraum in einem vorschriftswidrigen Zustand befanden. Vorschriftswidrig im Sinne des Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien ist ein Bau dann, wenn im Zeitpunkt der Errichtung ein baubehördlicher Konsens erforderlich war, für den aber ein solcher Konsens nicht vorliegt (vergleiche VwGH 28.06.2005, 2005/05/0075). Der Beschwerdeführer ist gemäß Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien in Verbindung mit Paragraph 9, Absatz eins, VStG als handelsrechtlicher Geschäftsführer der Eigentümerin der G. GmbH der Verpflichtete und somit Normadressat der Bestimmung, auch wenn der gesetzwidrige Zustand bereits unter dem Rechtsvorgänger bestanden hat oder von diesem durch ein schuldhaftes Verhalten herbeigeführt wurde (vergleiche VwGH 12.10.2007, 2006/05/0293 oder auch VwGH 30.04.2013, 2012/05/0114). Das behauptete Vertrauen auf den Kaufvertrag, in dem laut Aussage des Beschwerdeführers in der öffentlichen mündlichen Verhandlung die Konsensmäßigkeit der Souterrainlokale garantiert worden sei, eröffnet dem Beschwerdeführer allenfalls etwaige rechtliche Schritte gegen den Vertragspartner ex contractu. Die aus der Bestimmung des Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien resultierende Verpflichtung des

Eigentümers zur Beseitigung eines konsenslosen Baues besteht jedoch ex lege. Eine vorherige Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages als Voraussetzung der Strafbarkeit lässt sich dem Wortlaut des Gesetzes nicht entnehmen (vergleiche verstärkter Senat VwGH 14. Oktober 1969, 766/68 und VwGH 15.07.2003, 2002/05/0107). Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages lediglich die Voraussetzung (als Vollstreckungstitel) der Durchführung einer etwaigen Ersatzvornahme nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz darstellt.

Die G. GmbH ist Eigentümerin der Souterrainlokale 1 und 2. Mit Eintragung im Firmenbuch am 21.09.1996 wurde die T. Ges.m.b.H. als übertragende Gesellschaft mit der G. GmbH verschmolzen (vgl. § 96 GmbHG iVm §§ 220-233 AktG) und ging somit als Rechtsperson unter, obwohl sie weiterhin als Eigentümerin der Souterrainlokale 1 und 2 im Grundbruch aufscheint. Folge einer gesellschaftsrechtlichen Verschmelzung ist, dass mit dem Zeitpunkt der konstitutiv wirkenden Firmenbucheintragung die aufnehmende Gesellschaft als Gesamtrechtsnachfolgerin uno actu, sohin ohne weitere Zwischenschritte, in alle Rechte und Pflichten der untergegangenen Gesellschaft tritt. Das zivilrechtliche Eigentum an Liegenschafts(-anteilen) geht auch ohne entsprechende Eintragung bzw. Berichtigung gemäß § 136 GBG des Grundbuches in das außerbücherliche Eigentum der aufnehmenden Gesellschaft über und durchbricht den Einverleibungstatbestand (vgl. OGH 11.11.2003, 5 Ob 252/03 z). Die G. GmbH ist Eigentümerin der Souterrainlokale 1 und 2. Mit Eintragung im Firmenbuch am 21.09.1996 wurde die T. Ges.m.b.H. als übertragende Gesellschaft mit der G. GmbH verschmolzen (vergleiche Paragraph 96, GmbHG in Verbindung mit Paragraphen 220 -, 233, AktG) und ging somit als Rechtsperson unter, obwohl sie weiterhin als Eigentümerin der Souterrainlokale 1 und 2 im Grundbruch aufscheint. Folge einer gesellschaftsrechtlichen Verschmelzung ist, dass mit dem Zeitpunkt der konstitutiv wirkenden Firmenbucheintragung die aufnehmende Gesellschaft als Gesamtrechtsnachfolgerin uno actu, sohin ohne weitere Zwischenschritte, in alle Rechte und Pflichten der untergegangenen Gesellschaft tritt. Das zivilrechtliche Eigentum an Liegenschafts(-anteilen) geht auch ohne entsprechende Eintragung bzw. Berichtigung gemäß Paragraph 136, GBG des Grundbuches in das außerbücherliche Eigentum der aufnehmenden Gesellschaft über und durchbricht den Einverleibungstatbestand (vergleiche OGH 11.11.2003, 5 Ob 252/03 z).

Hinsichtlich des Vorbringens des Beschwerdeführers, dass das Straferkenntnis „obsolet“ sei, weil der Bauauftrag vom 23. Dezember 2013 an die bereits untergegangene Gesellschaft ergangen ist, ist zu entgegnen, dass Gegenstand des Verfahrens nicht die Gültigkeit des Bauauftrages ist, sondern die Übertretung des gesetzlichen Gebotes des § 129 Abs. 10 BO für Wien, die getrennt zu behandeln ist (vgl. VwGH 15.07.2003, 2002/05/0107). Das Straferkenntnis erging an den Beschwerdeführer als handelsrechtlichen Geschäftsführer an die Zustelladresse H.-straße in P. und an die G. GmbH, R. in Wien. Das Straferkenntnis an den Beschwerdeführer ist durch Hinterlegung mit dem Beginn der Abholfrist am 28. August 2015 als zugestellt ausgewiesen. Die Zustellung an die G. GmbH ist durch persönliche Übernahme durch einen Arbeitnehmer ebendieser mit 27.08.2015 ausgewiesen. Hinsichtlich des Vorbringens des Beschwerdeführers, dass das Straferkenntnis „obsolet“ sei, weil der Bauauftrag vom 23. Dezember 2013 an die bereits untergegangene Gesellschaft ergangen ist, ist zu entgegnen, dass Gegenstand des Verfahrens nicht die Gültigkeit des Bauauftrages ist, sondern die Übertretung des gesetzlichen Gebotes des Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien, die getrennt zu behandeln ist (vergleiche VwGH 15.07.2003, 2002/05/0107). Das Straferkenntnis erging an den Beschwerdeführer als handelsrechtlichen Geschäftsführer an die Zustelladresse H.-straße in P. und an die G. GmbH, R. in Wien. Das Straferkenntnis an den Beschwerdeführer ist durch Hinterlegung mit dem Beginn der Abholfrist am 28. August 2015 als zugestellt ausgewiesen. Die Zustellung an die G. GmbH ist durch persönliche Übernahme durch einen Arbeitnehmer ebendieser mit 27.08.2015 ausgewiesen.

Zum Vorwurf, der Beschwerdeführer habe lediglich aufgrund einer Mitteilung des Hausverwalters Dr. F. von „Problemen“ (siehe Beschwerde des Beschwerdeführers vom 24.08.2015) mit den Räumlichkeiten erfahren und nicht aufgrund einer Mitteilung der MA-37, ist auszuführen, dass der Bescheid der Baupolizei zur Zl. MA 37/14132/2013 vom 23. Dezember 2013 sowohl an den Beschwerdeführer selbst – als Eigentümer der Top 4 und 5 - erging als auch an die freilich untergegangene Gesellschaft - sogar an die selbe Adresse, H.-straße, in P.. Auch wurde die Aufforderung zur Rechtfertigung vom 20. Oktober 2014 an den Beschwerdeführer durch Hinterlegung zugestellt. Selbst wenn der Beschwerdeführer keine Kenntnis von etwaigen Widrigkeiten erlangt hätte, würde der vom Gesetzgeber in die Pflicht genommene Adressat weiterhin der Eigentümer und gemäß § 9 VStG der handelsrechtliche Geschäftsführer der juristischen Person als Eigentümerin bleiben (vgl. VwGH 12.10.2007, 2006/05/0293; VwGH 30.04.2013, 2012/05/0114). Der Beschwerdeführer wusste in seiner Eigenschaft als handelsrechtlicher Geschäftsführer der G. GmbH spätestens ab

der Aufforderung zur Rechtfertigung mit 22. Oktober 2014 (Beginn der Abholfrist), als Miteigentümer der Liegenschaftsanteils 57/928 der V.-gasse, Wien, hingegen bereits ab spätestens 14. Jänner 2014 vom Bauauftrag und somit vom vorschriftswidrigen Zustand der Geschäftslokale 1 und 2. Zum Vorwurf, der Beschwerdeführer habe lediglich aufgrund einer Mitteilung des Hausverwalters Dr. F. von „Problemen“ (siehe Beschwerde des Beschwerdeführers vom 24.08.2015) mit den Räumlichkeiten erfahren und nicht aufgrund einer Mitteilung der MA-37, ist auszuführen, dass der Bescheid der Baupolizei zur Zl. MA 37/14132/2013 vom 23. Dezember 2013 sowohl an den Beschwerdeführer selbst – als Eigentümer der Top 4 und 5 – erging als auch an die freilich untergegangene Gesellschaft – sogar an die selbe Adresse, H.-straße, in P.. Auch wurde die Aufforderung zur Rechtfertigung vom 20. Oktober 2014 an den Beschwerdeführer durch Hinterlegung zugestellt. Selbst wenn der Beschwerdeführer keine Kenntnis von etwaigen Widrigkeiten erlangt hätte, würde der vom Gesetzgeber in die Pflicht genommene Adressat weiterhin der Eigentümer und gemäß Paragraph 9, VStG der handelsrechtliche Geschäftsführer der juristischen Person als Eigentümerin bleiben (vergleiche VwGH 12.10.2007, 2006/05/0293; VwGH 30.04.2013, 2012/05/0114). Der Beschwerdeführer wusste in seiner Eigenschaft als handelsrechtlicher Geschäftsführer der G. GmbH spätestens ab der Aufforderung zur Rechtfertigung mit 22. Oktober 2014 (Beginn der Abholfrist), als Miteigentümer der Liegenschaftsanteils 57/928 der römisch fünf.-gasse, Wien, hingegen bereits ab spätestens 14. Jänner 2014 vom Bauauftrag und somit vom vorschriftswidrigen Zustand der Geschäftslokale 1 und 2.

Feststeht, dass eine Verletzung des § 129 Abs. 10 BO für Wien hinsichtlich der Strafbarkeit, die Verletzung eines etwaig ergangenen Bauauftrages nicht ausschließt und auch nicht voraussetzt (VwGH 03.07.2001, 98/05/0236). Feststeht, dass eine Verletzung des Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien hinsichtlich der Strafbarkeit, die Verletzung eines etwaig ergangenen Bauauftrages nicht ausschließt und auch nicht voraussetzt (VwGH 03.07.2001, 98/05/0236).

Der objektive Tatbestand der vorgeworfenen Verwaltungsübertretung wurde erfüllt, indem es vom Beschwerdeführer im Tatzeitraum zwischen 4. Dezember 2013 und 1. Oktober 2014 unterlassen wurde, Abweichungen vom genehmigten Konsens durch die Errichtung von Zwischenwänden, das Auflassen von Holzlager und Magazin und die Schaffung zweier Wohnungen in den als Geschäftsräumlichkeiten gewidmeten Geschäftslokalen 1 und 2 (vgl. Zl. MA 37/XIV 9643/11) zu beseitigen, obwohl dies weder bewilligt war, noch ein Ansuchen um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung gestellt bzw. eine nachträgliche Bauanzeige erstattet wurde. Der objektive Tatbestand der vorgeworfenen Verwaltungsübertretung wurde erfüllt, indem es vom Beschwerdeführer im Tatzeitraum zwischen 4. Dezember 2013 und 1. Oktober 2014 unterlassen wurde, Abweichungen vom genehmigten Konsens durch die Errichtung von Zwischenwänden, das Auflassen von Holzlager und Magazin und die Schaffung zweier Wohnungen in den als Geschäftsräumlichkeiten gewidmeten Geschäftslokalen 1 und 2 (vergleiche Zl. MA 37/XIV 9643/11) zu beseitigen, obwohl dies weder bewilligt war, noch ein Ansuchen um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung gestellt bzw. eine nachträgliche Bauanzeige erstattet wurde.

Der Beschwerdeführer bestreitet das Bestehen von Konsenswidrigkeiten im zu prüfenden Zeitraum zwischen 4. Dezember 2013 und 1. Oktober 2014 nicht. Dem Beschwerdeführer ist hinsichtlich seines Vorbringens in der Beschwerde, die angelastete Tat würde wegen der Wiederherstellung des Konsenses durch die Bauanzeige gemäß § 62 BO für Wien, eingelangt bei der MA 37 am 22. Dezember 2014, nicht mehr mit dem Inhalt des Straferkenntnisses deckungsgleich und somit inhaltlich unrichtig sein, zu entgegnen, dass die nach § 129 Abs 10 BO für Wien mit Verwaltungsstrafe bedrohte Unterlassung einzig und allein in der Nichterfüllung des gesetzlichen Gebotes im angelasteten Tatzeitraum besteht, konsenslose und auch nicht nachträglich konsentierende bauliche Herstellungen zu beseitigen. Der Beschwerdeführer bestreitet das Bestehen von Konsenswidrigkeiten im zu prüfenden Zeitraum zwischen 4. Dezember 2013 und 1. Oktober 2014 nicht. Dem Beschwerdeführer ist hinsichtlich seines Vorbringens in der Beschwerde, die angelastete Tat würde wegen der Wiederherstellung des Konsenses durch die Bauanzeige gemäß Paragraph 62, BO für Wien, eingelangt bei der MA 37 am 22. Dezember 2014, nicht mehr mit dem Inhalt des Straferkenntnisses deckungsgleich und somit inhaltlich unrichtig sein, zu entgegnen, dass die nach Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien mit Verwaltungsstrafe bedrohte Unterlassung einzig und allein in der Nichterfüllung des gesetzlichen Gebotes im angelasteten Tatzeitraum besteht, konsenslose und auch nicht nachträglich konsentierende bauliche Herstellungen zu beseitigen.

Im vorliegenden Fall steht fest, dass die G. GmbH seit 1996 Eigentümerin der konsenswidrigen Geschäftslokale 1 und 2 ist. Der VwGH hat schon im Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 14. Oktober 1969, 766/68, die Auffassung abgelehnt, dass § 129 Abs. 10 BO kein Gebot enthalte, dem zuwider gehandelt werden kann. Seitens des Eigentümers

ist diesem Gebot im festgestellten und hier relevanten Tatzeitraum vom 04. Dezember 2013 bis 01. Oktober 2014 zuwider gehandelt worden. Im vorliegenden Fall steht fest, dass die G. GmbH seit 1996 Eigentümerin der konsenswidrigen Geschäftslokale 1 und 2 ist. Der VwGH hat schon im Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 14. Oktober 1969, 766/68, die Auffassung abgelehnt, dass Paragraph 129, Absatz 10, BO kein Gebot enthalte, dem zuwider gehandelt werden kann. Seitens des Eigentümers ist diesem Gebot im festgestellten und hier relevanten Tatzeitraum vom 04. Dezember 2013 bis 01. Oktober 2014 zuwider gehandelt worden.

Die Strafbarkeit nach § 129 Abs. 10 BO für Wien ist dann nicht gegeben, wenn der Eigentümer von der ihm im Gesetz eingeräumten Möglichkeit der Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung (Bauanzeige) Gebrauch macht. Der verstärkte Senat des VwGH stellte im oben zitierten Erkenntnis hinsichtlich der Bedingtheit der Strafbarkeit darauf ab, ob während des Tatzeitraumes ein Ansuchen um Bewilligung anhängig war (so der VwGH konkretisierend am 03. Juli 2001, 98/05/0236). Da die Vorschrift des § 129 Abs. 10 BO für Wien iVm § 135 Abs. 1 BO für Wien keine Form der Beugestrafe, sondern eine Verwaltungsübertretung darstellt, ist der Beschwerdeführer auch dann - innerhalb der Verjährungsfrist - zu strafen, wenn im Zeitpunkt der Entscheidung im Verwaltungsstrafverfahren der rechtswidrige Zustand weggefallen ist (vgl. VwGH 18. Juni 1991, Zl. 88/05/0167). Die Strafbarkeit nach Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien ist dann nicht gegeben, wenn der Eigentümer von der ihm im Gesetz eingeräumten Möglichkeit der Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung (Bauanzeige) Gebrauch macht. Der verstärkte Senat des VwGH stellte im oben zitierten Erkenntnis hinsichtlich der Bedingtheit der Strafbarkeit darauf ab, ob während des Tatzeitraumes ein Ansuchen um Bewilligung anhängig war (so der VwGH konkretisierend am 03. Juli 2001, 98/05/0236). Da die Vorschrift des Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien in Verbindung mit Paragraph 135, Absatz eins, BO für Wien keine Form der Beugestrafe, sondern eine Verwaltungsübertretung darstellt, ist der Beschwerdeführer auch dann - innerhalb der Verjährungsfrist - zu strafen, wenn im Zeitpunkt der Entscheidung im Verwaltungsstrafverfahren der rechtswidrige Zustand weggefallen ist vergleiche VwGH 18. Juni 1991, Zl. 88/05/0167).

Der Beschwerdeführer wurde für eine Unterlassung in der Zeit vom 04. Dezember 2013 bis 01. Oktober 2014 bestraft; während dieser Zeit wurde aber um nachträgliche Bewilligung (Einlangen der Bauanzeige bei der MA 37 am 22. Dezember 2014) nicht angesucht, sodass der Tatbestand objektiv verwirklicht ist.

Hinsichtlich der subjektiven Tatseite ist auszuführen, dass es sich bei einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 10 BO für Wien um ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs. 1 VStG handelt (vgl. VwGH 23.07.2013, 2013/05/0037). Des Weiteren handelt es sich um ein Unterlassungsdelikt (vgl. VwGH 27.06.2006, 2004/05/0113). Die Nichtvornahme des gebotenen Tuns ist bereits mit Strafe bedroht. Der Eigentümer (respektive der handelsrechtliche Geschäftsführer nach § 9 Abs. 1 VStG) kann nur dann straflos bleiben, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Einhaltung der Verwaltungsvorschrift ohne sein Verschulden unmöglich gewesen ist (VwGH am 29. August 2000, Zl. 2000/05/0110). Hinsichtlich der subjektiven Tatseite ist auszuführen, dass es sich bei einer Verwaltungsübertretung nach Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien um ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des Paragraph 5, Absatz eins, VStG handelt vergleiche VwGH 23.07.2013, 2013/05/0037). Des Weiteren handelt es sich um ein Unterlassungsdelikt vergleiche VwGH 27.06.2006, 2004/05/0113). Die Nichtvornahme des gebotenen Tuns ist bereits mit Strafe bedroht. Der Eigentümer (respektive der handelsrechtliche Geschäftsführer nach Paragraph 9, Absatz eins, VStG) kann nur dann straflos bleiben, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Einhaltung der Verwaltungsvorschrift ohne sein Verschulden unmöglich gewesen ist (VwGH am 29. August 2000, Zl. 2000/05/0110).

Musste der Eigentümer schon vor dem Strafverfahren spätestens ab der Zustellung des baupolizeilichen Auftrages von der den Gegenstand des Strafverfahrens bildenden Konsenswidrigkeit Kenntnis gehabt haben, hat er aber im Tatzeitraum keine geeigneten Schritte zu ihrer Beseitigung unternommen, dann hat er einen solchen Nachweis nicht erbracht (vgl. VwGH 17.11.1987, 87/05/0152). Freilich hätte er, wie in der Sachverhaltsfeststellung und der Beweiswürdigung ausgeführt, spätestens ab Zustellung des baupolizeilichen Auftrages als Wohnungseigentümer der Top 4 und 5 von einer Konsenswidrigkeit der Geschäftslokale 1 und 2 im Haus V.-gasse, Wien, wissen müssen. Musste der Eigentümer schon vor dem Strafverfahren spätestens ab der Zustellung des baupolizeilichen Auftrages von der den Gegenstand des Strafverfahrens bildenden Konsenswidrigkeit Kenntnis gehabt haben, hat er aber im Tatzeitraum keine geeigneten Schritte zu ihrer Beseitigung unternommen, dann hat er einen solchen Nachweis nicht erbracht vergleiche VwGH 17.11.1987, 87/05/0152). Freilich hätte er, wie in der Sachverhaltsfeststellung und der

Beweiswürdigung ausgeführt, spätestens ab Zustellung des baupolizeilichen Auftrages als Wohnungseigentümer der Top 4 und 5 von einer Konsenswidrigkeit der Geschäftslokale 1 und 2 im Haus römisch fünf.-gasse, Wien, wissen müssen.

In der Funktion als handelsrechtlicher Geschäftsführer erfuhr er erst spätestens mit der Zustellung der Aufforderung zur Rechtfertigung am 22. Oktober 2014 von der Konsenswidrigkeit, also nach dem vorgeworfenen Tatzeitraum. Die dingliche Wirkung von Bescheiden nach § 129b BO für Wien greift hier nicht, weil der Bescheid gegenüber der nicht mehr existenten Rechtsvorgängerin T. Ges.m.b.H. nicht zulässigerweise erlassen werden konnte (vgl. VwGH 10.10.1995, 94/05/0192). In der Funktion als handelsrechtlicher Geschäftsführer erfuhr er erst spätestens mit der Zustellung der Aufforderung zur Rechtfertigung am 22. Oktober 2014 von der Konsenswidrigkeit, also nach dem vorgeworfenen Tatzeitraum. Die dingliche Wirkung von Bescheiden nach Paragraph 129 b, BO für Wien greift hier nicht, weil der Bescheid gegenüber der nicht mehr existenten Rechtsvorgängerin T. Ges.m.b.H. nicht zulässigerweise erlassen werden konnte vergleiche VwGH 10.10.1995, 94/05/0192).

Für die Bestrafung genügt allerdings bereits (leichte) Fahrlässigkeit. Fahrlässigkeit ist dann anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Der Beschuldigte hat dabei von sich aus initiativ alles darzulegen, was gegen seine Schuld spricht (vgl. VwGH 24.02.1993, 92/03/0011). Der Beschuldigte muss alle tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten zur Beseitigung der Konsenswidrigkeit ausschöpfen (vgl. VwGH 15.07.2003, 2002/05/0107). Für die Bestrafung genügt allerdings bereits (leichte) Fahrlässigkeit. Fahrlässigkeit ist dann anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Der Beschuldigte hat dabei von sich aus initiativ alles darzulegen, was gegen seine Schuld spricht vergleiche VwGH 24.02.1993, 92/03/0011). Der Beschuldigte muss alle tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten zur Beseitigung der Konsenswidrigkeit ausschöpfen vergleiche VwGH 15.07.2003, 2002/05/0107).

Dies hat der Beschwerdeführer unterlassen, zumal er lediglich behauptete erst von Widrigkeiten erfahren zu haben, als er nach Hinweisen des Hausverwalters Dr. F. nach dem inkriminierten Tatzeitraum ein Gutachten erstellen ließ, in welchem Konsenswidrigkeit festgestellt wurde, ohne bspw. die Aufforderung zur Rechtfertigung vom 20. Oktober 2014 zu erwähnen. Aus der Bestimmung des § 129 Abs 10 BO für Wien ergibt sich, dass die Beseitigung eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers ist (vgl. VwGH 20.02.1967, 437/65 und verstärkter Senat des VwGH 14.10.1969, 766/68). Dies hat der Beschwerdeführer unterlassen, zumal er lediglich behauptete erst von Widrigkeiten erfahren zu haben, als er nach Hinweisen des Hausverwalters Dr. F. nach dem inkriminierten Tatzeitraum ein Gutachten erstellen ließ, in welchem Konsenswidrigkeit festgestellt wurde, ohne bspw. die Aufforderung zur Rechtfertigung vom 20. Oktober 2014 zu erwähnen. Aus der Bestimmung des Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien ergibt sich, dass die Beseitigung eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers ist vergleiche VwGH 20.02.1967, 437/65 und verstärkter Senat des VwGH 14.10.1969, 766/68).

Da es sich bei der dem Beschwerdeführer angelasteten Verwaltungsübertretung um ein Ungehorsamsdelikt handelt, wäre es ihm oblegen, zur Umsetzung seiner bestehenden Kontrollpflicht ein wirksames begleitendes Kontrollsystem einzurichten, durch welches die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften sichergestellt werden kann. Damit ein solches Kontrollsystem den Beschwerdeführer von seiner Verantwortung für die vorliegende Verwaltungsübertretung hätte befreien können, hätte er konkret darlegen müssen, welche Maßnahmen von ihm getroffen wurden, um derartige Verstöße zu vermeiden, insbesondere wann, wie oft, auf welche Weise und von wem Kontrollen vorgenommen wurden. Einem rechtskundigen Geschäftsführer eines Unternehmens ist zuzumuten, dass Maßnahmen getroffen werden, die die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften unter vorhersehbaren Verhältnissen aus gutem Grund erwarten lassen (so genanntes wirksames Kontrollsystem, vgl. VwGH 10.12.1997, 97/03/0125; 19.12.2006, 2004/03/0222; 25.05.2008, 2008/09/0117; 29.04.2011, 2009/09/0037). Die Kontrolle der im Eigentum befindlichen Liegenschaften und die damit einhergehende Beachtung der Bauordnung für Wien ist im konkreten Fall insbesondere dann von einem rechtskundigen handelsrechtlichen Geschäftsführer zu erwarten, wenn gerade der Unternehmensgegenstand der G. GmbH der Erwerb und die Vermietung von Liegenschaften bildet. Wie der Beschwerdeführer in der öffentlichen mündlichen Verhandlung angab, sei eine etwa jährliche Kontrolle der Liegenschaften hinsichtlich etwaiger Konsenswidrigkeiten trotz vom Beschwerdeführer selbst eingestandener

gesetzlicher Verpflichtung in der Praxis nicht möglich. Die Räumlichkeiten standen jedoch bereits seit der Verschmelzung im Jahr 1996 mit der T. GmbH im Eigentum der G. GmbH. Bis zum Beginn des angelasteten Tatzeitraumes am 4. Dezember 2013 vergingen 17 Jahre, ohne ein einziges Mal Kontrollen durchzuführen, ob es Widersprüche zur geltenden Bauordnung gab. Es wurde ebenso niemand vom Beschwerdeführer beauftragt Kontrollen durchzuführen. Da es sich bei der dem Beschwerdeführer angelasteten Verwaltungsübertretung um ein Ungehorsamsdelikt handelt, wäre es ihm obliegen, zur Umsetzung seiner bestehenden Kontrollpflicht ein wirksames begleitendes Kontrollsystem einzurichten, durch welches die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften sichergestellt werden kann. Damit ein solches Kontrollsystem den Beschwerdeführer von seiner Verantwortung für die vorliegende Verwaltungsübertretung hätte befreien können, hätte er konkret darlegen müssen, welche Maßnahmen von ihm getroffen wurden, um derartige Verstöße zu vermeiden, insbesondere wann, wie oft, auf welche Weise und von wem Kontrollen vorgenommen wurden. Einem rechtskundigen Geschäftsführer eines Unternehmens ist zuzumuten, dass Maßnahmen getroffen werden, die die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften unter vorhersehbaren Verhältnissen aus gutem Grund erwarten lassen (so genanntes wirksames Kontrollsystem, vergleiche VwGH 10.12.1997, 97/03/0125; 19.12.2006, 2004/03/0222; 25.05.2008, 2008/09/0117; 29.04.2011, 2009/09/0037). Die Kontrolle der im Eigentum befindlichen Liegenschaften und die damit einhergehende Beachtung der Bauordnung für Wien ist im konkreten Fall insbesondere dann von einem rechtskundigen handelsrechtlichen Geschäftsführer zu erwarten, wenn gerade der Unternehmensgegenstand der G. GmbH der Erwerb und die Vermietung von Liegenschaften bildet. Wie der Beschwerdeführer in der öffentlichen mündlichen Verhandlung angab, sei eine etwa jährliche Kontrolle der Liegenschaften hinsichtlich etwaiger Konsenswidrigkeiten trotz vom Beschwerdeführer selbst eingestandener gesetzlicher Verpflichtung in der Praxis nicht möglich. Die Räumlichkeiten standen jedoch bereits seit der Verschmelzung im Jahr 1996 mit der T. GmbH im Eigentum der G. GmbH. Bis zum Beginn des angelasteten Tatzeitraumes am 4. Dezember 2013 vergingen 17 Jahre, ohne ein einziges Mal Kontrollen durchzuführen, ob es Widersprüche zur geltenden Bauordnung gab. Es wurde ebenso niemand vom Beschwerdeführer beauftragt Kontrollen durchzuführen.

Hinsichtlich der Aussage des Beschwerdeführers in der öffentlichen mündlichen Verhandlung, dass eine Überprüfung der Konsensmäßigkeit der Souterrainlokale nicht notwendig gewesen und in der Praxis nicht etwa jährlich machbar, jedoch bei wertvolleren Immobilien offenbar möglich sei, ist zu entgegnen, dass sich weder eine höhere Kontrolldichte für wertvollere Liegenschaften, noch eine vollends fehlende Kontrolldichte für weniger wertvolle Liegenschaft aus der BO für Wien ergibt.

Abschließend ist zu festzuhalten, dass der Beschwerdeführer bezüglich des angelasteten Tatzeitraumes nichts dargetan, was gegen sein Verschulden spricht. Dass die Einhaltung der verletzten Bestimmung eine überdurchschnittliche Aufmerksamkeit erfordert hätte ist nicht ersichtlich, da sich der Beschwerdeführer seiner gesetzlichen Pflichten durchaus bewusst war, sodass das Verschulden nicht als gering einzustufen war und die objektive Tatseite mitumspannte.

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.

Die vorliegende Tat schädigte das öffentliche Interesse an der raschest möglichen Beseitigung konsenswidriger Bauzustände, weshalb der Unrechtsgehalt der Tat an sich, nicht als gering zu werten war.

Das Verschulden des Beschwerdeführers kann nicht als geringfügig angesehen werden. Der Beschwerdeführer ist praktizierender Rechtsanwalt und handelsrechtlicher Geschäftsführer eines Unternehmens, dessen Unternehmensgegenstand gerade den Ankauf und die Vermietung von Liegenschaften ausmacht, sodass er dazu fähig wie auch ausgebildet war, die ihm alleine obliegende Verantwortung für die Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften durch die G. GmbH zu tragen. Dem Beschwerdeführer ist die gesetzliche Verpflichtung ein Bauwerk im konsentierten Zustand zu erhalten bewusst, was insbesondere aus der Tatsache zu schließen ist, dass er laut Aussage in der öffentlichen mündlichen Verhandlung ein Bauwerk höheren Wertes im Gegensatz zu dem hier zu Behandelnden auf die Konsensmäßigkeit hin überprüfen hätte lassen. Dass nach den Aussagen des Beschwerdeführers in der öffentlichen mündlichen Verhandlung, dem Beginn des hier relevanten Tatzeitraumes am 04. Dezember 2013, eine Periode von 17 Jahren (ab Übergang des ausserbüchlichen Eigentumes an die G. GmbH) ohne jegliche Kontrolle der Konsensmäßigkeit vorangingen (siehe 3. Absatz der Einvernahme des Beschwerdeführers im Verhandlungsprotokoll), bezeugt aus Sicht des erkennenden Gerichtes ein hohes Ausmaß an Verschulden des Beschwerdeführers, welches eine bloß kurzfristige Außerachtlassung oder Unaufmerksamkeit der gesetzlichen Verpflichtungen im Tatzeitraum ausschließt. Schlussfolgernd ist nicht anzunehmen, dass die Verwirklichung des Tatbestandes aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können, da dies zum einen aus Sicht des Beschwerdeführers für Bauwerke höheren Wertes durchaus möglich scheint und zum anderen aufgrund der Rechtskundigkeit des Beschwerdeführers die Verwirklichung des Tatbestandes leicht erkennbar war. Dass eine gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der BO für Wien aus Sicht des Beschwerdeführers nicht praxistauglich sei, ist kein tauglicher Schuldaußschließungsgrund.

Der Milderungsgrund der Unbescholtenheit wurde bereits von der belangten Behörde amtswegig in die Strafbemessung berücksichtigt. Andere Milderungs- oder Erschwerungsgründe waren nicht aufgetreten.

Da der Beschwerdeführer über seine wirtschaftlichen Verhältnisse keine genauen Angaben tätigte, war sein Einkommen als durchschnittlich zu schätzen (vgl. VwGH 18.11.2011, 2011/02/0322). Der Beschwerdeführer ist für zwei Kinder sorgepflichtig. Da der Beschwerdeführer über seine wirtschaftlichen Verhältnisse keine genauen Angaben tätigte, war sein Einkommen als durchschnittlich zu schätzen vergleiche VwGH 18.11.2011, 2011/02/0322). Der Beschwerdeführer ist für zwei Kinder sorgepflichtig.

Neben den in § 19 VStG ausdrücklich genannten Kriterien kann auf Aspekte der Spezialprävention Bedacht genommen werden (vgl. VwGH 18.10.1989, 88/03/0123). Neben den in Paragraph 19, VStG ausdrücklich genannten Kriterien kann auf Aspekte der Spezialprävention Bedacht genommen werden vergleiche VwGH 18.10.1989, 88/03/0123).

Der Beschwerdeführer ist seit 1996 handelsrechtlicher Geschäftsführer der G. GmbH, welche seitdem auch Eigentümerin der Geschäftslokale 1 und 2 ist. Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers den konsensgemäßen Zustand eines Bauwerks zu erhalten bedingt, dass eine Form von Kontrolle eingerichtet wird, die die Einhaltung der Bauvorschriften ermöglicht. Ob dies vom handelsrechtlichen Gesellschafter persönlich oder durch ein intern konstruiertes Kontrollsystem gewährleistet wird, ist ohne Relevanz. Die Unterlassung von Kontrollen und die Verabsäumung der Implementierung von Kontrollmechanismen über Jahre hinweg, verbunden mit der Aussage des Beschwerdeführers in der öffentlichen mündlichen Verhandlung, dass dies aus wirtschaftlichen Erwägungen gar nicht praxistauglich sei, zeugt von der Notwendigkeit einer angemessenen hohen Strafe, um den Beschwerdeführer von weiteren gleichartigen Verwaltungsübertretungen abzuhalten.

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien und des zitierten gesetzlichen Strafsatzes erscheint die von der belangten Behörde ohnedies im unteren Bereich des gesetzlichen Strafrahmens verhängte Geldstrafe keinesfalls zu hoch.

Die von der belangten Behörde festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe entspricht den oben genannten Strafzumessungsgründen.

Juristische Personen, hier die G. GmbH, haften für die über die zur Vertretung nach außen Berufenen verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand (vgl. § 9 Abs. 7 VStG). Juristische Personen, hier die G. GmbH, haften für die über die zur Vertretung nach außen Berufenen

verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand vergleiche Paragraph 9, Absatz 7, VStG).

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die angeführten Gesetzesbestimmungen.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist die (ordentliche) Revision zulässig, wenn eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, insbesondere weil das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs nicht einheitlich beantwortet wird. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist die (ordentliche) Revision zulässig, wenn eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, insbesondere weil das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs nicht einheitlich beantwortet wird.

Ein Vergleich der Regelungen zum Ablehnungsmodell gemäß Art. 131 Abs. 3 B-VG aF mit dem Revisionsmodell nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zeigt, dass diese Bestimmungen nahezu ident sind. Zur Auslegung des Begriffes „Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung“ kann somit auch auf die bisherige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum Ablehnungsrecht nach Art. 131 Abs. 3 B-VG aF zurückgegriffen werden (in diesem Sinne Thienel, Neuordnung der Verwaltungsgerichtsbarkeit. Die Reform der Verwaltungsgerichtsbarkeit durch die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, 74). Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist dann anzunehmen, wenn die Entscheidung des VwGH von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Einer Rechtsfrage kommt grundsätzliche Bedeutung zu, wenn sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung besitzt (VwGH 18.06.2014, Ra 2014/01/0029). Trotz fehlender Rechtsprechung des VwGH liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn die Rechtslage eindeutig ist oder bereits durch ein Urteil des EuGH gelöst wurde (VwGH 28.05.2014, Ra 2014/07/0053; 28.02.2014, Ro 2014/16/0010). Die Rechtsfrage muss eine solche sein, durch deren Lösung im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes ein Eingriff in subjektive Rechte des Revisionswerbers im Sinne des Art. 133 Abs. 6 Z 1 B-VG zumindest möglich ist. Für die Lösung abstrakter Rechtsfragen hingegen ist der VwGH nicht zuständig (VwGH 12.08.2014, Ra 2014/06/0015). Der VwGH ist als Rechtsinstanz tätig, zur Überprüfung der Beweiswürdigung ist er im Allgemeinen nicht berufen. Unter Beachtung dieses Grundsatzes kann der VwGH jedoch prüfen, ob das Verwaltungsgericht im Rahmen seiner Beweiswürdigung alle in Betracht kommenden Umstände vollständig berücksichtigt hat (VwGH 19.05.2014, Ra 2015/19/0091). Da im gegenständlichen Fall eine solche Rechtsfrage nicht vorliegt, wie die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, auf die sich das Verwaltungsgericht stützen konnte, zeigt, war die (ordentliche) Revision nicht zuzulassen. Ein Vergleich der Regelungen zum Ablehnungsmodell gemäß Artikel 131, Absatz 3, B-VG aF mit dem Revisionsmodell nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG zeigt, dass diese Bestimmungen nahezu ident sind. Zur Auslegung des Begriffes „Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung“ kann somit auch auf die bisherige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum Ablehnungsrecht nach Artikel 131, Absatz 3, B-VG aF zurückgegriffen werden (in diesem Sinne Thienel, Neuordnung der Verwaltungsgerichtsbarkeit. Die Reform der Verwaltungsgerichtsbarkeit durch die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, 74). Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist dann anzunehmen, wenn die Entscheidung des VwGH von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Einer Rechtsfrage kommt grundsätzliche Bedeutung zu, wenn sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung besitzt (VwGH 18.06.2014, Ra 2014/01/0029). Trotz fehlender Rechtsprechung des VwGH liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn die Rechtslage eindeutig ist oder bereits durch ein Urteil des EuGH gelöst wurde (VwGH 28.05.2014, Ra 2014/07/0053; 28.02.2014, Ro 2014/16/0010). Die Rechtsfrage muss eine solche sein, durch deren Lösung im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes ein Eingriff in subjektive Rechte des Revisionswerbers im Sinne des Artikel 133, Absatz 6, Ziffer eins, B-VG zumindest möglich ist. Für die Lösung abstrakter Rechtsfragen hingegen ist der VwGH nicht zuständig (VwGH 12.08.2014, Ra 2014/06/0015). Der VwGH ist als Rechtsinstanz tätig, zur Überprüfung der Beweiswürdigung ist er im Allgemeinen nicht berufen. Unter Beachtung dieses Grundsatzes kann der VwGH jedoch prüfen, ob das Verwaltungsgericht im Rahmen seiner Beweiswürdigung alle in Betracht kommenden Umstände vollständig berücksichtigt hat (VwGH 19.05.2014, Ra

2015/19/0091). Da im gegenständlichen Fall eine solche Rechtsfrage nicht vorliegt, wie die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, auf die sich das Verwaltungsgericht stützen konnte, zeigt, war die (ordentliche) Revision nicht zuzulassen.

Schlagworte

Konsenswidrigkeit eines Baues

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWl:2015:VGW.011.01.11441.2015

Zuletzt aktualisiert am

28.01.2016

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