

TE Uvs Erkenntnis 2007/4/26 17/10199/6-2007th

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.04.2007

Index

L82005 Bauordnung Salzburg

Norm

BauPolG Slbg 1997 §17 Abs1

BauPolG Slbg 1997 §17 Abs2 Z1

BauPolG

Slbg 1997 §23 Abs1 Z4

BauPolG Slbg 1997 §23 Abs1 Z16

Spruch

Der Unabhängige Verwaltungssenat des Landes Salzburg erlässt durch das Einzelmitglied Mag. Thomas Thaller über die Berufung von Herrn Dr. Karl-Ludwig Vavrovsky, vertreten durch die Herbst Vavrovsky Kinsky Rechtsanwälte GmbH, Salzburg, gegen das Straferkenntnis des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 8.1.2007, Zahl 01/06/55086/2006/004, folgendes

Erkenntnis:

Gemäß § 66 Abs 4 AVG iVm § 24 VStG wird der Berufung Folge gegeben. Gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG in Verbindung mit Paragraph 24, VStG wird der Berufung Folge gegeben

und das angefochtene Straferkenntnis aufgehoben.

Das Verwaltungsstrafverfahren wird gemäß § 45 Abs 1 Z 1 VStG eingestellt. Das Verwaltungsstrafverfahren wird gemäß Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer eins, VStG eingestellt.

Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Straferkenntnis wurde dem Beschuldigten Folgendes vorgeworfen:

"Herr Rechtsanwalt Dr. Karl Ludwig Vavrovsky, geb. 5.6.1946, hat als Masseverwalter des Bauherrn (Wimmer Erdbau- und Transportges.m.b.H.) auf Gst. Nr. 498/64, KG Itzling, Liegenschaft Josef-Mayburger-Kai 92 in Salzburg, zu verantworten, dass am 24.10.2006 die Vollendung der baulichen Maßnahme bzw. die Aufnahme der Benützung des Baues (Wohnhausneubau (7 Wohneinheiten) und Tiefgarage) der zuständigen Behörde nicht vollständig angezeigt wurde, obwohl der Bauherr die Vollendung der baulichen Maßnahme bzw. die Aufnahme der Benützung von Bauten (seit zumindest 5.7.2004 wird ggst. Objekt zu Wohnzwecken benutzt und wurde Ihnen für die Erbringung der Bauvollendungsanzeige von der zuständigen Behörde zweimal eine Nachfrist gesetzt) der Baubehörde anzuzeigen hat.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschrift verletzt:

§ 23 Abs 1 Z 16 iVm § 17 Abs 1 und 2 Baupolizeigesetz 1997, LGBl Nr 40/1997 idgP Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer 16, in Verbindung mit Paragraph 17, Absatz eins und 2 Baupolizeigesetz 1997, Landesgesetzblatt Nr 40 aus 1997, idgF

Wegen dieser Verwaltungsübertretungen werden über Sie folgende Strafen verhängt:

Geldstrafe von Euro 450,00, falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 1 Tag und 12 Stunden gemäß § 23 Abs 1, zweiter Strafrahmen, Baupolizeigesetz 1997." Geldstrafe von Euro 450,00, falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 1 Tag und 12 Stunden gemäß Paragraph 23, Absatz eins,, zweiter Strafrahmen, Baupolizeigesetz 1997."

Gegen dieses Straferkenntnis hat der Beschuldigte fristgerecht eine Berufung eingebracht. Darin bringt er im Wesentlichen vor, dass zum Zeitpunkt der Konkursöffnung, als er zum Masseverwalter bestellt worden sei, bereits fünf der sieben Wohnungskäufer die Wohnungen aus eigenem bezogen hätten. Der ursprüngliche Bauherr bzw. Bauführer sei nicht mehr greifbar gewesen. Das Objekt selbst habe Mängel aufgewiesen. Er habe Stadtbaumeister Ing. Mayr am 16.6.2005 mit einer Befundaufnahme zur Mängelfeststellung beauftragt. Dieses Gutachten habe bestätigt, dass die von den Käufern begehrten Abzüge wegen Mängel gerechtfertigt seien. Seitens der Behörde sei ihm mitgeteilt worden, dass er als Masseverwalter die notwendige Bauvollendungsanzeige zu unterfertigen habe und allenfalls einen Ersatzbauführer bestellen müsse. Er habe dann umfangreiche Bemühungen angestellt, einen solchen Ersatzbauführer zur Erbringung der Bauvollendungsanzeige zu beauftragen. Die Personen bzw. Firma, bei denen er ursprünglich angefragt habe, haben sich aber nicht bereiterklärt, diese Tätigkeit zu übernehmen. Erst Ende November, Anfang Dezember 2005, habe er nach unzähligen Versuchen Herrn Baumeister Ing. Harald Eder gefunden, der sich bereiterklärt habe, das Objekt zu besichtigen und in der Folge die Bauvollendungsanzeige zu unterfertigen. Dieser habe dann am 29.12.2005 eine Begutachtung durchgeführt. Seine Kostenschätzung habe zu Tage gebracht, dass am gegenständlichen Objekt Arbeiten in Höhe von ca. € 70.000 zu verrichten seien. Ing. Eder habe ihm mitgeteilt, dass vor Verrichtung sämtlicher dargestellten Arbeiten die Unterfertigung der Bauvollendungsanzeige nicht möglich sei. Baumeister Eder habe sich bereiterklärt, die Abwicklung, Ausschreibung, Beauftragung, Überwachung und Abnahme der diesbezüglichen Arbeiten und letztlich die Erstellung der Bauvollendungsanzeige zu übernehmen. Ein Teil dieser Arbeiten könne jedoch erst nach Ende dieses Winters erbracht werden. Der Eintritt des tatbildmäßigen Erfolges wäre für den Masseverwalter nur dann verhinderbar gewesen, wenn er die Kaufverträge der Käufer, welche das gegenständliche Objekt bereits bewohnt haben, gekündigt hätte. In diesem Fall wäre er mit umfangreichen Schadenersatzforderungen konfrontiert gewesen, sodass diese Möglichkeit ihm nicht zumutbar gewesen sei. Auch eine Untersagung, das gegenständliche Objekt zu bewohnen, hätte zum selben Ergebnis geführt. Dies könne ihm nicht als Fahrlässigkeit vorgeworfen werden. Eine andere Möglichkeit zur Abwicklung des gegenständlichen Sachverhaltes sei jedenfalls nicht gegeben gewesen, weshalb ihm ein Verschulden nicht zur Last gelegt werden könne.

Die Berufsbehörde hat den betreffenden Bauakt beigebracht und am 13.4.2007 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt. Dabei wurde Herr Baumeister Ing. Harald Eder als Zeuge einvernommen.

Der Beschuldigtenvertreter wiederholte im Wesentlichen das bisherige Vorbringen. Ergänzend dazu führte er an, dass beginnend mit November 2006 das Wohnungseigentum an die einzelnen Käufer übertragen worden sei. Zwischenzeitlich sei das Wohnungseigentum bei sämtlichen Käufern einverleibt worden.

Der Zeuge Ing. Eder gab an Ende 2005 vom Beschuldigten mit der Erstattung der Bauvollendungsanzeige beauftragt worden zu sein. Er habe sich damit unter der Bedingung einverstanden erklärt, dass er zuvor das Objekt besichtige und von ihm festgestellte Mängel beseitigt würden. Er habe dazu einen zweiten Fachmann, den gerichtlich beeideten Sachverständigen Baumeister Rager, zu Hilfe gezogen und am 29.12.2005 das Objekt besichtigt. Dabei habe er nur die Mängel einbezogen, die der Erstattung der Bauvollendungsmeldung entgegenstehen würden. Er habe dabei wesentliche Mängel festgestellt. Die wesentlichsten Mängel beständen im Stiegenhaus (nicht entsprechende Auftrittsbreiten und Auftrittshöhen der Stiegen, nicht entsprechende Höhe des Stiegenengeländers), bei der Be- und Entlüftung der Schleusen und Heizräume, sowie bei den Absturzsicherungen beim Lüftungsschacht. Diese Mängel seien der Erstattung einer Bauführerbestätigung entgegengestanden. Sie seien noch nicht behoben worden. Derzeit würden die Kosten ermittelt und würde nach Beschluss der Eigentümerversammlung der Auftrag für die Sanierung erteilt werden, welche etwa drei bis sechs Wochen dauern würde. Wenn dies so geschehe, könne in sechs bis acht Wochen von ihm die Bauvollendungsmeldung erstattet werden.

Der Unabhängige Verwaltungssenat des Landes Salzburg stellt hiezu gemäß § 51c VStG durch ein Einzelmitglied fest: Der Unabhängige Verwaltungssenat des Landes Salzburg stellt hiezu gemäß Paragraph 51 c, VStG durch ein Einzelmitglied fest:

Im vorliegenden Verfahren ist unbestritten, dass bis zum vorgeworfenen Tatzeitpunkt eine Bauvollendungsmeldung des Bauherrn gemäß § 17 Abs 1 Sbg. BauPolG für das gegenständliche Objekt Josef Mayburger Kai 92 nicht erstattet wurde. Da der ursprüngliche Bauherr und damalige Grundstückseigentümer (Ragginger Erdbau- & Transport GmbH, später: Wimmer Erdbau- & Transport GmbH) Anfang 2005 in Konkurs gegangen ist, trifft (bis zur weiteren Übertragung des Eigentums an die nunmehrigen Wohnungseigentümer) die Verantwortung dafür den im Konkursverfahren bestellten Masseverwalter. Die Übertragung des Wohnungseigentums ist nach Angaben des Beschuldigten ab November 2006 erfolgt. Zum vorgeworfenen Tatzeitpunkt 24.10.2006 trafen die Verpflichtungen des Bauherrn gemäß § 17 Sbg. BauPolG daher noch den Beschuldigten als Masseverwalter des ursprünglichen Bauherrn. Im vorliegenden Verfahren ist unbestritten, dass bis zum vorgeworfenen Tatzeitpunkt eine Bauvollendungsmeldung des Bauherrn gemäß Paragraph 17, Absatz eins, Sbg. BauPolG für das gegenständliche Objekt Josef Mayburger Kai 92 nicht erstattet wurde. Da der ursprüngliche Bauherr und damalige Grundstückseigentümer (Ragginger Erdbau- & Transport GmbH, später: Wimmer Erdbau- & Transport GmbH) Anfang 2005 in Konkurs gegangen ist, trifft (bis zur weiteren Übertragung des Eigentums an die nunmehrigen Wohnungseigentümer) die Verantwortung dafür den im Konkursverfahren bestellten Masseverwalter. Die Übertragung des Wohnungseigentums ist nach Angaben des Beschuldigten ab November 2006 erfolgt. Zum vorgeworfenen Tatzeitpunkt 24.10.2006 trafen die Verpflichtungen des Bauherrn gemäß Paragraph 17, Sbg. BauPolG daher noch den Beschuldigten als Masseverwalter des ursprünglichen Bauherrn.

Aus § 17 Abs 1 und Abs 2 Sbg. BauPolG ergibt sich, dass die vollständige Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme vom Bauherrn erst nach - der Baubewilligung und den Bauvorschriften entsprechendem - Abschluss der Bauausführung (die vom Bauausführenden bzw. dem Bauführer gemäß Abs 2 Z 1 leg cit zu bestätigen ist) erfolgen kann. Daraus folgt, dass bei nicht den Bauvorschriften entsprechender Bauausführung (z.B. bei Nichteinhaltung wesentlicher Bestimmungen des Bautechnikgesetzes) die Erstattung der (vollständigen) Bauvollendungsanzeige i.S.d. § 17 Abs 1 Sbg. BauPolG schon deshalb nicht möglich ist, da in einem solchen Fall die in § 17 Abs 2 Z 1 leg cit geforderte Bauführerbestätigung nicht angeschlossen werden kann. In diesem Fall ist gemäß § 17 Abs 1 dritter Satz Sbg. BauPolG die Aufnahme der Benützung untersagt. Aus Paragraph 17, Absatz eins und Absatz 2, Sbg. BauPolG ergibt sich, dass die vollständige Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme vom Bauherrn erst nach - der Baubewilligung und den Bauvorschriften entsprechendem - Abschluss der Bauausführung (die vom Bauausführenden bzw. dem Bauführer gemäß Absatz 2, Ziffer eins, leg cit zu bestätigen ist) erfolgen kann. Daraus folgt, dass bei nicht den Bauvorschriften entsprechender Bauausführung (z.B. bei Nichteinhaltung wesentlicher Bestimmungen des Bautechnikgesetzes) die Erstattung der (vollständigen) Bauvollendungsanzeige i.S.d. Paragraph 17, Absatz eins, Sbg. BauPolG schon deshalb nicht möglich ist, da in einem solchen Fall die in Paragraph 17, Absatz 2, Ziffer eins, leg cit geforderte Bauführerbestätigung nicht angeschlossen werden kann. In diesem Fall ist gemäß Paragraph 17, Absatz eins, dritter Satz Sbg. BauPolG die Aufnahme der Benützung untersagt.

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren (insbesondere die Einsicht in den vorliegenden Bauakt und die vom Beschuldigten vorgelegten Gutachten, sowie die Einvernahme des Zeugen Baumeister Ing. Eder) hat ergeben, dass zum vorgeworfenen Tatzeitpunkt (24.10.2006) das Objekt Josef Mayburger Kai 92 noch nicht „vollendet“ im Sinne des § 17 Abs 1 Sbg. BauPolG gewesen ist, da wesentliche bau- und sicherheitstechnische Mängel (insbesondere hinsichtlich der Ausführung des Stiegenhauses) bestanden haben bzw. noch bestehen, die der Bauführerbestätigung und somit der Vollendungsmeldung des Bauherrn entgegengestanden sind bzw. entgegenstehen. Nach dem zum vorgeworfenen Tatzeitpunkt gegebenen Sachverhalt war es auf Grund der bestehenden wesentlichen bau- und sicherheitstechnischen Mängel für den Bauführer nicht möglich, die gemäß § 17 Abs 2 Z 1 Sbg. BauPolG vorgesehene Bauführerbestätigung über die der Bewilligung gemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung abzugeben. Nach Aussage des Zeugen Ing. Eder sind diese bautechnischen Mängel auch heute noch nicht beseitigt, wobei die Sanierung aber im Gange sei und er mit einer Erledigung in sechs bis acht Wochen rechne. Das durchgeführte Ermittlungsverfahren (insbesondere die Einsicht in den vorliegenden Bauakt und die vom Beschuldigten vorgelegten Gutachten, sowie die Einvernahme des Zeugen Baumeister Ing. Eder) hat ergeben, dass zum vorgeworfenen Tatzeitpunkt (24.10.2006) das Objekt Josef Mayburger Kai 92 noch nicht „vollendet“ im Sinne des Paragraph 17, Absatz eins, Sbg. BauPolG gewesen ist, da wesentliche bau- und sicherheitstechnische Mängel (insbesondere hinsichtlich der Ausführung des

Stiegenhauses) bestanden haben bzw. noch bestehen, die der Bauführerbestätigung und somit der Vollendungsmeldung des Bauherrn entgegengestanden sind bzw. entgegenstehen. Nach dem zum vorgeworfenen Tatzeitpunkt gegebenen Sachverhalt war es auf Grund der bestehenden wesentlichen bau- und sicherheitstechnischen Mängel für den Bauführer nicht möglich, die gemäß Paragraph 17, Absatz 2, Ziffer eins, Sbg. BauPolG vorgesehene Bauführerbestätigung über die der Bewilligung gemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung abzugeben. Nach Aussage des Zeugen Ing. Eder sind diese bautechnischen Mängel auch heute noch nicht beseitigt, wobei die Sanierung aber im Gange sei und er mit einer Erledigung in sechs bis acht Wochen rechne.

Der Vorwurf gemäß § 23 Abs 1 Z 16 Sbg. BauPolG, dass die Vollendung der baulichen Maßnahme der Behörde „nicht vollständig angezeigt“ worden sei, geht somit ins Leere. Im vorliegenden Fall wäre vielmehr nach §§ 23 Abs 1 Z 4 iVm 17 Abs 1 dritter Satz Sbg. BauPolG die Aufnahme der Benützung von Bauten (oder einzelner Teile davon) vor vollständiger Anzeige nach Abs 2 leg cit zu ahnden gewesen. Der Vorwurf gemäß Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer 16, Sbg. BauPolG, dass die Vollendung der baulichen Maßnahme der Behörde „nicht vollständig angezeigt“ worden sei, geht somit ins Leere. Im vorliegenden Fall wäre vielmehr nach Paragraphen 23, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit 17 Absatz eins, dritter Satz Sbg. BauPolG die Aufnahme der Benützung von Bauten (oder einzelner Teile davon) vor vollständiger Anzeige nach Absatz 2, leg cit zu ahnden gewesen.

Das Straferkenntnis war somit zu beheben und das Verwaltungsstrafverfahren einzustellen.

Schlagworte

Bauvollendungsanzeige, Bauführerbestätigung, Abschluss der Bauausführung, Aufnahme der Benutzung von Bauten, sicherheitstechnische Mängel

Zuletzt aktualisiert am

26.03.2009

Quelle: Unabhängige Verwaltungssenate UVS, <http://www.wien.gv.at/uvs/index.html>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at