

TE Vwgh Erkenntnis 2012/2/28 2010/05/0222

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.02.2012

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
10/10 Grundrechte;

Norm

BauO Wr §129 Abs2;
BauO Wr §129 Abs4;
BauRallg;
StGG Art5;
1. StGG Art. 5 heute
2. StGG Art. 5 gültig ab 23.12.1867

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und Hofrat Dr. Moritz sowie Hofrätin Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde des Mag. HS in Wien, vertreten durch Mag. Clemens Schmied, Rechtsanwalt in 1040 Wien, Rilkeplatz 8, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 21. Juni 2010, Zl. UVS-04/AV/17/7652/2009-7, betreffend Übertretung der Bauordnung für Wien (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird, soweit mit ihm der Schuldspruch hinsichtlich Punkt 6. des erstinstanzlichen Straferkenntnisses bestätigt und eine Strafe verhängt sowie ein Beitrag zu den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens vorgeschrieben wurden, wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben. Im Übrigen, also hinsichtlich des Schuldspruches im Punkt 5. des erstinstanzlichen Straferkenntnisses, wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/23, erteilte mit Bescheid vom 18. Mai 2001 gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien dem Beschwerdeführer als Eigentümer der Baulichkeiten in Wien, J-Straße 1, den Auftrag, folgende Baugebrechen zu beheben: Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/23, erteilte mit Bescheid vom 18. Mai 2001 gemäß Paragraph 129, Absatz 2, und 4 der Bauordnung für Wien dem Beschwerdeführer als Eigentümer der Baulichkeiten in Wien, J-Straße 1, den Auftrag, folgende Baugebrechen zu beheben:

- "1) Die Dachdeckung des Wohnhauses ist zu übersteigen und die schadhaften Stellen zu verschließen.
- 2) Der südseitige Rauchfangkopf ist instandzusetzen und neu zu verputzen. Die schadhaften Ziegelsteine des Kopfes sind abzutragen bzw. wieder aufzumauern.
- 3) Der nordseitige Rauchfangkopf ist instandzusetzen und zu verputzen.
- 4) Die Verputzschäden an der Fassade insbesondere im Erdgeschossbereich sind instandzusetzen und auszubessern.
 1. 5) Ziffer 5
Sämtliche Holzfenster sind instandzusetzen.
 2. 6) Ziffer 6
Die Wände der Erdgeschosswohnungen sind trocken zu legen und der Innenputz instandzusetzen.
 - 7) Das Dach des südseitig gelegenen Holzschuppens ist instandzusetzen."

Begründend führte die Baubehörde - soweit beschwerdegegenständlich - aus, die Holzfenster des Hauses seien zum Teil undicht und vermorscht, einige Fenster würden nicht mehr richtig schließen. Die Umfassungswände bzw. die Trennwände der nichtunterkellerten Erdgeschosswohnungen wiesen zum Teil aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit auf.

Mit Straferkenntnis des Magistrats der Stadt Wien vom 5. Juni 2009 wurde der Beschwerdeführer für schuldig erkannt, als Eigentümer des Hauses in der Zeit vom 4. Mai 2001 bis 25. Juni 2008 die oben genannten Baugebrechen nicht behoben zu haben. Wegen dieser Verwaltungsübertretung des § 135 Abs. 1 iVm § 129 Abs. 2 BO wurde über den Beschwerdeführer eine Geldstrafe in der Höhe von EUR 5.040,-- (im Falle der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe von einem Monat drei Tagen und 14 Stunden) verhängt. Als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens wurde ihm die Zahlung von EUR 504,-- auferlegt. Mit Straferkenntnis des Magistrats der Stadt Wien vom 5. Juni 2009 wurde der Beschwerdeführer für schuldig erkannt, als Eigentümer des Hauses in der Zeit vom 4. Mai 2001 bis 25. Juni 2008 die oben genannten Baugebrechen nicht behoben zu haben. Wegen dieser Verwaltungsübertretung des Paragraph 135, Absatz eins, in Verbindung mit , Paragraph 129, Absatz 2, BO wurde über den Beschwerdeführer eine Geldstrafe in der Höhe von EUR 5.040,-- (im Falle der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe von einem Monat drei Tagen und 14 Stunden) verhängt. Als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens wurde ihm die Zahlung von EUR 504,-- auferlegt.

In der dagegen erhobenen Berufung führte der Beschwerdeführer im Wesentlichen aus, die Baugebrechen seien bereits im Jahr 2001 beseitigt worden. Im Übrigen seien ihm weitergehende Renovierungsarbeiten aus finanziellen Gründen nicht möglich.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde nach Durchführung einer Ortsaugenscheinsverhandlung der Berufung des Beschwerdeführers zu den Punkten 1. bis 4. und 7. des Straferkenntnisses vom 5. Juni 2009 Folge, hob in diesem Umfang das angefochtene Straferkenntnis auf und stellte das Verfahren ein. Zu den verbleibenden Punkten 5. und 6. des Straferkenntnisses gab die belangte Behörde der Berufung keine Folge und bestätigte das angefochtene Straferkenntnis. Die Geldstrafe wurde auf EUR 4.000,-- bzw. die Ersatzfreiheitsstrafe auf acht Tage und der Kostenbeitrag für das erstinstanzliche Verfahren auf EUR 400,-- herabgesetzt.

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass die Sanierung der in den Punkten 1. bis 4. und 7. des Straferkenntnisses genannten Baugebrechen zwischen den Jahren 2004 und 2008, ein genauer Zeitpunkt habe nicht geklärt werden können, erfolgt sei, weshalb zu Gunsten des Beschwerdeführers davon auszugehen sei, dass ihm diese Mängel aufgrund Ablaufes der Verfolgungsverjährungsfrist nicht mehr anzulasten seien.

Das Baugebrechen gemäß Punkt 5. des Straferkenntnisses (sämtliche Holzfenster instand zu setzen) sei vom Beschwerdeführer nicht in Zweifel gezogen worden. Der desolate Zustand der Fenster habe auch bei der Lokalaugenscheinsverhandlung am 11. Juni 2010 festgestellt werden können.

Hinsichtlich des Punktes 6. ("die Wände der Erdgeschosswohnungen sind trocken zu legen und der Innenputz instand

zu setzen") habe der Beschwerdeführer in der Verhandlung ausgeführt, dass er eine Sanierung insofern veranlasst habe, als er "einen Sanierputz" aufgetragen habe und die neuerlichen Durchfeuchtungen durch einen Wassereintritt verursacht worden seien. Zu dieser Rechtfertigung habe der Werkmeister in der Verhandlung ausgesagt, dass es durchaus sein könne, dass derartige Maßnahmen vom Beschwerdeführer gesetzt worden seien, diese wären jedoch offensichtlich nicht erfolgreich gewesen, um eine dauerhafte Trockenlegung der Mauer zu erwirken. Die belangte Behörde folge den Aussagen des Werkmeisters, dem aufgrund seiner langjährigen Erfahrung zuzumuten sei, einen derartigen Sachverhalt richtig einzuschätzen.

Die Baumängel bestünden seit dem Jahr 2001 und seien bis dato nicht beseitigt worden. Der Beschwerdeführer habe sein Verhalten mit mangelnden finanziellen Möglichkeiten entschuldigt, er sei arbeitslos und habe nicht die Möglichkeit, einen Kredit aufzunehmen. Die eingeschränkten finanziellen Mittel könnten den Beschwerdeführer jedoch nicht von seiner Schuld befreien, zumal er zumindest die Möglichkeit gehabt hätte, die Liegenschaft zur Hälfte zu verwerthen und mit dem sich daraus ergebenden finanziellen Erlös eine Sanierung durchzuführen. Die belangte Behörde gehe auch nicht davon aus, dass der Beschwerdeführer, der das Studium der Rechtswissenschaften absolviert habe und in einer Anwaltskanzlei tätig gewesen sei, keine Kenntnis davon habe, dass er seiner Verpflichtung als Eigentümer nachzukommen habe und dass mangelnde finanzielle Möglichkeiten ihn nicht entschuldigen würden. Somit sei von zumindest (bewusst) fahrlässigem Verhalten des Beschwerdeführers auszugehen und habe er die Tat sowohl in objektiver als auch in subjektiver Hinsicht zu vertreten.

Zur Strafbemessung führte die belangte Behörde aus, dass die vorliegende Tat das Interesse an der Erhaltung von Bauten in gutem, der BO entsprechendem Zustand geschädigt habe. Der Unrechtsgehalt sei aufgrund des desolaten Zustandes der Liegenschaft nicht unbeträchtlich gewesen. Das Verschulden des Beschwerdeführers habe nicht als geringfügig angesehen werden können, weil weder hervorgekommen noch aufgrund der Tatumstände anzunehmen gewesen sei, dass die Einhaltung der verletzten Rechtsvorschriften eine besondere Aufmerksamkeit erfordert hätte oder dass die Verwirklichung der Tatbestände aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können. Der Milderungsgrund der verwaltungsstrafrechtlichen Unbescholtenheit sei bereits von der Erstbehörde ausreichend berücksichtigt worden. Der Beschwerdeführer verfüge lediglich über das Existenzminimum, sei jedoch im Besitz der gegenständlichen und der dieser benachbarten Liegenschaft. Er habe Sorgepflichten für eine Tochter. Aufgrund der nunmehr eingeschränkten Tatanlastung sei die verhängte Strafe spruchgemäß herabzusetzen gewesen und erscheine unter Beachtung der Strafzumessungsgründe und des bis zu EUR 21.000,-- reichenden Strafrahmens angemessen. Von einer weiteren Herabsetzung sei schon wegen des langen Tatzeitraumes Abstand zu nehmen gewesen. Der Beschwerdeführer habe sich überdies in der mündlichen Verhandlung absolut uneinsichtig gezeigt, und die verhängte Strafe sei sowohl aus spezial- als auch generalpräventiven Überlegungen gerechtfertigt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer bestreitet das Vorliegen eines Baugebrechens iSd

§ 129 Abs. 2 BO, da die von der belangten Behörde angeführten angeblichen Baugebrechen weder gesundheitsschädlich seien noch eine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit und auch keine gröbliche Störung der architektonischen Schönheit des Stadtbildes darstellen würden, wozu die belangte Behörde auch keine Feststellungen getroffen habe; diesbezüglich wäre die Einholung eines technischen und eines medizinischen Sachverständigengutachtens erforderlich gewesen. Er habe auch alles in seinen Kräften stehende unternommen, um die Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen. In diesem Zusammenhang sei völlig unberücksichtigt geblieben, dass er bereits versucht habe, Teile seiner Liegenschaft für einen Kredit zu belasten, und schon dies nicht möglich gewesen sei; umso mehr sei es ihm nicht möglich gewesen, Teile der Liegenschaft zu verkaufen. Die belangte Behörde habe es unterlassen festzustellen, ob ein solcher Verkauf überhaupt wirtschaftlich möglich und sinnvoll sei. Betreffend Punkt 6. des Straferkenntnisses habe er getan, was er zur Erfüllung des Auftrages und beruhend auf Erfahrungen mit seinem Haus und entsprechend seiner Kenntnis dessen Beschaffenheit für angebracht und richtig gehalten habe, nämlich den Verputz erneuert und durch einen für diesen Zweck vorgesehenen Sanierputz ersetzt. Dies sei eine von Fachleuten empfohlene Vorgangsweise und habe auch tatsächlich zu einer sukzessiven Trocknung des Mauerwerks geführt, bis ein Wasserschaden diesen Erfolg zunichte gemacht habe, weshalb nicht beurteilt werden

könne, ob die getroffenen Maßnahmen zur dauerhaften Trockenlegung der Mauer erfolgreich gewesen wären. Es sei ihm niemals aufgetragen worden, die Wände der Erdgeschosswohnung vor Instandsetzen des Innenputzes trocken zu legen. Vielmehr bestehe die Trockenlegung in der Belüftung der sanierten Mauern, die einige Zeit in Anspruch nehme. Eine andere Art der Trockenlegung erscheine bei der vorhandenen Bausubstanz und den gegebenen Feuchteverhältnissen nicht zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar. Es treffe ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift des § 129 Abs. 2 BO kein Verschulden. Die Feststellung der belangten Behörde, er hätte die Hälfte seiner Liegenschaft verkaufen und mit dem Erlös die angeblichen Baumängel beheben können, greife in sein verfassungsrechtlich garantiertes Grundrecht auf Unverletzlichkeit des Eigentums ein und halte einer - von der belangten Behörde nicht durchgeführten - Verhältnismäßigkeitsprüfung nicht stand. Darüber hinaus habe die belangte Behörde bei der Strafzumessung völlig unberücksichtigt lassen, dass er nur über das Existenzminimum verfüge, für eine Tochter sorgspflichtig sei und nachgewiesen Verbesserungsarbeiten durchgeführt habe. Paragraph 129, Absatz 2, BO, da die von der belangten Behörde angeführten angeblichen Baugebrechen weder gesundheitsschädlich seien noch eine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit und auch keine gröbliche Störung der architektonischen Schönheit des Stadtbildes darstellen würden, wozu die belangte Behörde auch keine Feststellungen getroffen habe; diesbezüglich wäre die Einholung eines technischen und eines medizinischen Sachverständigengutachtens erforderlich gewesen. Er habe auch alles in seinen Kräften stehende unternommen, um die Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen. In diesem Zusammenhang sei völlig unberücksichtigt geblieben, dass er bereits versucht habe, Teile seiner Liegenschaft für einen Kredit zu belasten, und schon dies nicht möglich gewesen sei; umso mehr sei es ihm nicht möglich gewesen, Teile der Liegenschaft zu verkaufen. Die belangte Behörde habe es unterlassen festzustellen, ob ein solcher Verkauf überhaupt wirtschaftlich möglich und sinnvoll sei. Betreffend Punkt 6. des Straferkenntnisses habe er getan, was er zur Erfüllung des Auftrages und beruhend auf Erfahrungen mit seinem Haus und entsprechend seiner Kenntnis dessen Beschaffenheit für angebracht und richtig gehalten habe, nämlich den Verputz erneuert und durch einen für diesen Zweck vorgesehenen Sanierputz ersetzt. Dies sei eine von Fachleuten empfohlene Vorgangsweise und habe auch tatsächlich zu einer sukzessiven Trocknung des Mauerwerks geführt, bis ein Wasserschaden diesen Erfolg zunichte gemacht habe, weshalb nicht beurteilt werden könne, ob die getroffenen Maßnahmen zur dauerhaften Trockenlegung der Mauer erfolgreich gewesen wären. Es sei ihm niemals aufgetragen worden, die Wände der Erdgeschosswohnung vor Instandsetzen des Innenputzes trocken zu legen. Vielmehr bestehe die Trockenlegung in der Belüftung der sanierten Mauern, die einige Zeit in Anspruch nehme. Eine andere Art der Trockenlegung erscheine bei der vorhandenen Bausubstanz und den gegebenen Feuchteverhältnissen nicht zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar. Es treffe ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift des Paragraph 129, Absatz 2, BO kein Verschulden. Die Feststellung der belangten Behörde, er hätte die Hälfte seiner Liegenschaft verkaufen und mit dem Erlös die angeblichen Baumängel beheben können, greife in sein verfassungsrechtlich garantiertes Grundrecht auf Unverletzlichkeit des Eigentums ein und halte einer - von der belangten Behörde nicht durchgeführten - Verhältnismäßigkeitsprüfung nicht stand. Darüber hinaus habe die belangte Behörde bei der Strafzumessung völlig unberücksichtigt lassen, dass er nur über das Existenzminimum verfüge, für eine Tochter sorgpflichtig sei und nachgewiesen Verbesserungsarbeiten durchgeführt habe.

Gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, in der im Hinblick auf den Tatzeitraum maßgebenden Fassung vor der Novelle LGBl. für Wien Nr. 24/2008 hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Gemäß Paragraph 129, Absatz 2 und 4 BO, LGBl. für Wien Nr. 11 aus 1930,, in der im Hinblick auf den Tatzeitraum maßgebenden Fassung vor der Novelle LGBl. für Wien Nr. 24 aus 2008, hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden.

Ein Baugebrechen iSd genannten Bestimmung liegt vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass hiedurch öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen sind unter anderem die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit anzusehen. Ein öffentliches Interesse ist immer schon dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. Oktober 2011, Zl. 2010/05/0152, mwN). Ein Baugebrechen iSd genannten Bestimmung liegt vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass hiedurch öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung

öffentlicher Interessen sind unter anderem die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit anzusehen. Ein öffentliches Interesse ist immer schon dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 11. Oktober 2011, Zl. 2010/05/0152, mwN).

Bei einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 BO handelt es sich um ein Ungehorsamsdelikt iSd § 5 Abs. 1 zweiter Satz VStG; schon das bloße Nichterfüllen des Gebotes, Gebäude und deren Anlagen in gutem Zustand zu erhalten, zieht als eine Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht eine Strafe nach sich, wenn der Eigentümer nicht aufzuzeigen vermag, dass er während des ihm angelasteten Tatzeitraums alles in seinen Kräften Stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 3. Juli 2001, Zl. 2000/05/0018, und vom

9. Oktober 2001, Zl. 99/05/0078, mwN). Bei einer Verwaltungsübertretung nach Paragraph 129, Absatz 2, BO handelt es sich um ein Ungehorsamsdelikt iSd Paragraph 5, Absatz eins, zweiter Satz VStG; schon das bloße Nichterfüllen des Gebotes, Gebäude und deren Anlagen in gutem Zustand zu erhalten, zieht als eine Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht eine Strafe nach sich, wenn der Eigentümer nicht aufzuzeigen vermag, dass er während des ihm angelasteten Tatzeitraums alles in seinen Kräften Stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen vergleiche , etwa die hg. Erkenntnisse vom 3. Juli 2001, Zl. 2000/05/0018, und vom 9. Oktober 2001, Zl. 99/05/0078, mwN).

Die Pflicht zur Beseitigung von Baugebrechen trifft den Eigentümer der Baulichkeit gemäß § 129 Abs. 2 BO kraft Gesetzes. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Instandsetzung ist irrelevant, da dem Eigentümer die Möglichkeit des Abbruchs jederzeit offensteht; daher bestehen auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken (vgl. die bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S. 310 zitierte hg. Judikatur). Die Pflicht zur Beseitigung von Baugebrechen trifft den Eigentümer der Baulichkeit gemäß Paragraph 129, Absatz 2, BO kraft Gesetzes. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Instandsetzung ist irrelevant, da dem Eigentümer die Möglichkeit des Abbruchs jederzeit offensteht; daher bestehen auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken vergleiche , die bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S. 310 zitierte hg. Judikatur).

Ebenso irrelevant ist im Zusammenhang mit der Frage der Erfüllung des Tatbestandes in objektiver und subjektiver Hinsicht die finanzielle Situation des Verpflichteten. Die Tatsache, dass eine Instandsetzung dem Eigentümer wirtschaftliche Lasten auferlegt, kann nichts am Charakter dieser ausschließlich dem öffentlichen Interesse dienenden Verpflichtung ändern. Eine - wie vom Beschwerdeführer verlangte - Verhältnismäßigkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen. In diesem Zusammenhang geht auch das Vorbringen des Beschwerdeführers, er habe bereits vergeblich versucht, Teile seiner Liegenschaft für einen Kredit zu belasten, weshalb ihm umso mehr der Verkauf derselben nicht möglich sei, ins Leere. Die finanziellen Verhältnisse des Beschwerdeführers sind vielmehr ausschließlich bei der Strafbemessung zu berücksichtigen.

Vermorschte Fensterflügel sind jedenfalls als Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 BO zu qualifizieren (vgl. bereits das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1975, Zl. 0006/75). Der Beschwerdeführer bestreitet den desolaten Zustand der Fenster nicht und bringt auch nicht vor, Bemühungen zur Instandsetzung der Fenster getroffen zu haben, weshalb die belangte Behörde zu Recht das Straferkenntnis erster Instanz in dessen Punkt 5. bestätigt hat. Vermorschte Fensterflügel sind jedenfalls als Baugebrechen iSd Paragraph 129, Absatz 2, BO zu qualifizieren vergleiche , bereits das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1975, Zl. 0006/75). Der Beschwerdeführer bestreitet den desolaten Zustand der Fenster nicht und bringt auch nicht vor, Bemühungen zur Instandsetzung der Fenster getroffen zu haben, weshalb die belangte Behörde zu Recht das Straferkenntnis erster Instanz in dessen Punkt 5. bestätigt hat.

Ebenso stellen Durchfeuchtungen des Mauerwerks ein Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 BO dar (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1992, Zl. 89/05/0169). Zur Trockenlegung der Wände und Instandsetzung des Innenputzes bringt der Beschwerdeführer vor, er habe einen für diesen Zweck vorgesehenen Sanierputz angebracht, was eine von Fachleuten empfohlene Vorgangsweise sei und tatsächlich zu einer sukzessiven Trocknung des Mauerwerkes geführt habe, bis zum Eintritt eines Wasserschadens. Ebenso stellen Durchfeuchtungen des Mauerwerks ein Baugebrechen iSd Paragraph 129, Absatz 2, BO dar vergleiche , z.B. das hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1992, Zl. 89/05/0169). Zur Trockenlegung der Wände und Instandsetzung des Innenputzes bringt der Beschwerdeführer vor, er habe einen für diesen Zweck vorgesehenen Sanierputz angebracht, was eine von Fachleuten empfohlene Vorgangsweise sei und tatsächlich zu einer sukzessiven Trocknung des Mauerwerkes geführt habe, bis zum Eintritt eines Wasserschadens. Die belangte Behörde ist in ihrer Begründung den Ausführungen des Werkmeisters in der mündlichen Verhandlung

gefolgt, wonach es durchaus sein könne, "dass derartige Maßnahmen von Seiten des (Beschwerdeführers) gesetzt wurden, jedoch waren diese nicht erfolgreich um eine dauerhafte Trockenlegung der Mauer zu erwirken". Die dem Beschwerdeführer obliegende Pflicht zur Trockenlegung der Mauer bedeutet, dass die Art der Trockenlegung auch geeignet sein muss, um eine weitere Befeuchtung der Mauer zu verhindern, um insbesondere dem gesetzlichen Erfordernis der Standfestigkeit und Tragfähigkeit zu genügen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0275). Um dies beurteilen zu können, hätte die belangte Behörde jedoch, vor dem Hintergrund des Tatzeitraumes und im Hinblick insbesondere auch auf das Verschulden des Beschwerdeführers, feststellen und begründen müssen, ob und welche Maßnahmen der Beschwerdeführer gesetzt hat und ob bzw. warum diese zur dauerhaften Trockenlegung ungeeignet gewesen sind; der Aussage des Werkmeisters kann dazu nichts entnommen werden. In diesem Zusammenhang hätte die belangte Behörde vor allem auch auf die Relevanz des vom Beschwerdeführer schon in der Berufung angeführten Wassereintrittes eingehen müssen. Die belangte Behörde ist in ihrer Begründung den Ausführungen des Werkmeisters in der mündlichen Verhandlung gefolgt, wonach es durchaus sein könne, "dass derartige Maßnahmen von Seiten des (Beschwerdeführers) gesetzt wurden, jedoch waren diese nicht erfolgreich um eine dauerhafte Trockenlegung der Mauer zu erwirken". Die dem Beschwerdeführer obliegende Pflicht zur Trockenlegung der Mauer bedeutet, dass die Art der Trockenlegung auch geeignet sein muss, um eine weitere Befeuchtung der Mauer zu verhindern, um insbesondere dem gesetzlichen Erfordernis der Standfestigkeit und Tragfähigkeit zu genügen (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0275). Um dies beurteilen zu können, hätte die belangte Behörde jedoch, vor dem Hintergrund des Tatzeitraumes und im Hinblick insbesondere auch auf das Verschulden des Beschwerdeführers, feststellen und begründen müssen, ob und welche Maßnahmen der Beschwerdeführer gesetzt hat und ob bzw. warum diese zur dauerhaften Trockenlegung ungeeignet gewesen sind; der Aussage des Werkmeisters kann dazu nichts entnommen werden. In diesem Zusammenhang hätte die belangte Behörde vor allem auch auf die Relevanz des vom Beschwerdeführer schon in der Berufung angeführten Wassereintrittes eingehen müssen.

Die belangte Behörde belastete somit ihren Bescheid im Umfang der Bestätigung des erstinstanzlichen Straferkenntnisses in dessen Punkt 6. mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, weshalb er insoweit - damit verbunden auch hinsichtlich des einheitlichen Strafausspruches und der Kostenvorschreibung - gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit b und c VwGG aufzuheben war. Im Übrigen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die belangte Behörde belastete somit ihren Bescheid im Umfang der Bestätigung des erstinstanzlichen Straferkenntnisses in dessen Punkt 6. mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, weshalb er insoweit - damit verbunden auch hinsichtlich des einheitlichen Strafausspruches und der Kostenvorschreibung - gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, Litera b, und c VwGG aufzuheben war. Im Übrigen war die Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Ausspruch über den Aufwandsersatz beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit, der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 28. Februar 2012

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2010050222.X00

Im RIS seit

22.03.2012

Zuletzt aktualisiert am

20.04.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at