

TE Vwgh Erkenntnis 2007/7/31 2006/05/0137

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.07.2007

Index

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

Norm

BauO Wr §129 Abs2;
BauO Wr §135 Abs1;
BauO Wr §135 Abs3 Satz1;
BauO Wr §135 Abs3;
BauO Wr §135;
BauRallg;

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 2006/05/0136 E 31. Juli 2007

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail und Dr. Hinterwirth als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde des HD in W, vertreten durch Dr. Corvin Hummer und Mag. Claudia Lantos, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Maysedergasse 5, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 16. März 2006, Zl. UVS- 04/A/17/9922/2005-6, betreffend Übertretung der Bauordnung für Wien, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die MA 37 erließ mit Bescheid vom 18. Dezember 1998 gegenüber dem Eigentümer des Hauses W, F-Gasse Nr. 14 (= R-Platz Nr. 3) gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien den Auftrag, innerhalb von acht Monaten nach Zustellung des Bescheides den Verputz der Feuermauer des Gebäudes zum Hof der Nachbarliegenschaft R-Platz Nr. 2

bauordnungsgemäß in Stand setzen zu lassen. Aus der Begründung des Bescheides geht hervor, dass der Verputz der Feuermauer in einem Ausmaß von ca. 5 m² schadhaft sei. Dieser Bescheid war an den Eigentümer der Liegenschaft, Herbert B., als Haus- und Grundeigentümer gerichtet und erwuchs in Rechtskraft. Der Auftrag wurde nicht erfüllt. Die MA 37 erließ mit Bescheid vom 18. Dezember 1998 gegenüber dem Eigentümer des Hauses W, F-Gasse Nr. 14 (= R-Platz Nr. 3) gemäß Paragraph 129, Absatz 2, und 4 der Bauordnung für Wien den Auftrag, innerhalb von acht Monaten nach Zustellung des Bescheides den Verputz der Feuermauer des Gebäudes zum Hof der Nachbarliegenschaft R-Platz Nr. 2 bauordnungsgemäß in Stand setzen zu lassen. Aus der Begründung des Bescheides geht hervor, dass der Verputz der Feuermauer in einem Ausmaß von ca. 5 m² schadhaft sei. Dieser Bescheid war an den Eigentümer der Liegenschaft, Herbert B., als Haus- und Grundeigentümer gerichtet und erwuchs in Rechtskraft. Der Auftrag wurde nicht erfüllt.

Im Jahr 2003 wurde gegen den Eigentümer eine Strafanzeige erstattet, weil die Anordnungen des Bescheides jedenfalls bis zum 26. April 2004 nicht erfüllt worden waren.

Mit Schreiben vom 4. August 2004 wurde der Beschwerdeführer als handelsrechtlicher Geschäftsführer und zur Vertretung nach außen Berufener der O GmbH, der Verwalterin des Hauses in W, F-Gasse 14, zur Rechtfertigung aufgefordert. Es wurde ihm vorgeworfen, ohne Veranlassung und Vorwissen der Eigentümer Herbert B. und (mittlerweile auch) Diana B. nicht dafür gesorgt zu haben, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen im gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten worden sei, da sie es unterlassen habe, den Verputz der Feuermauer des Gebäudes zum Hof der Nachbarliegenschaft in Stand setzen zu lassen.

Der Beschwerdeführer rechtfertigte sich mit Schriftsatz vom 20. September 2004, in dem er darauf hinwies, dass die O GmbH seit dem 21. Dezember 2001 existiere und er erst seit 23. August 2002 handelsrechtlicher Geschäftsführer der genannten Gesellschaft sei (davor war die "Hausverwaltung GO", bei der der Beschwerdeführer nach der Aktenlage offenbar beschäftigt war, Verwalterin; im Folgenden werden sowohl die "Hausverwaltung GO" als auch die "O GmbH" unterschiedslos als "Hausverwaltung" bezeichnet). Die C GesmbH (C-GmbH), die Verwalterin der Nachbarliegenschaft R-Platz 2, habe bereits vor dem 18. Dezember 1998 den damaligen Eigentümer Herbert B. auf die schadhafte Stelle im Verputz der Feuermauer aufmerksam gemacht. Herbert B. habe die C-GmbH daraufhin davon informiert, dass er den Verputz nicht sanieren lassen wolle. Daraufhin habe die C-GmbH die Baupolizei informiert und diese habe den Bescheid vom 18. Dezember 1998 erlassen. Herbert B. habe weder ihn noch die von ihm vertretene Gesellschaft vom allfälligen Baugebrechen unterrichtet. Schließlich weise die Feuermauer auf der Seite des von ihm verwalteten Gebäudes keinerlei schadhafte Stelle auf; die schadhafte Stelle der Feuermauer sei ausschließlich vom schwer zugänglichen Innenhof der Nachbarliegenschaft aus sichtbar. Er habe daher auch bei sorgfältiger Überwachung des baulichen Zustandes das gegenständliche Baugebrechen gar nicht erkennen können.

Die Hauseigentümer Herbert B. und Diana B. gaben gegenüber der Behörde an, die Hausverwaltung sei für etwaige notwendige Reparaturen verantwortlich und hätte auch die entsprechenden Vollmachten gehabt.

In einer weiteren Stellungnahme vom 4. Mai 2005 brachte der Beschwerdeführer vor, er habe den schon abgelegten Verwaltungsakt W, F-Gasse 14, ausheben lassen und dabei einen Schriftverkehr zwischen der C-GmbH und der damaligen Hausverwaltung GO im Jahr 1998 entdeckt. Der damaligen Hausverwaltung GO sei am 3. August 1998 das Schreiben der C-GmbH vom 30. Juli 1998 zugegangen, das über die Schäden an der Feuermauer informiert habe. Noch am selben Tag habe die damalige Hausverwaltung das genannte Schreiben samt Beilagen per Telefax an den Eigentümer mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt. Wie er dem nunmehr ebenfalls aufgefundenen Aktenvermerk vom 3. September 1998 entnehme, habe er sodann mit dem Hauseigentümer wegen der Sanierung der verfahrensgegenständlichen Feuermauer telefoniert. Bei diesem Telefongespräch habe der Eigentümer jedoch die ausdrückliche Anordnung erteilt, dass die Feuermauer nicht saniert werden dürfe. Dies hätte er am 3. September 1998 der C-GmbH mitgeteilt. Angesichts der Tatsache, dass der Eigentümer die Sanierung des Verputzes ausdrücklich abgelehnt habe, habe er an der nun ihm vorgeworfenen Pflichtverletzung nicht nur mitgewirkt, sondern diese sogar alleine begründet. Es könne von ihm nicht verlangt werden, gegen den Willen des Hauseigentümers vorzugehen.

Diesem Schreiben war ein Schreiben der C-GmbH vom 30. Juli 1998 beigelegt, wonach diese derzeit das Nebenhaus R-Platz 2 umbauere und bald mit den Verputzarbeiten beginnen werde. Daher frage sie die Hausverwaltung des Nachbarhauses, ob sie die an ihr Gebäude anschließende Feuermauer über ihren Lichthof mitverputzen solle. Der

Verputz der Feuermauer sei in einem desolaten Zustand und löse sich bereits im oberen Bereich von der Mauer. Nach ihrem Ermittlungsverfahren handle es sich dabei um ca. 130 m², was bei einem Einheitspreis von S 732,-- pro m² die Summe von S 95.160,-- ergebe.

Weiters war dem Schreiben ein Aktenvermerk der Hausverwaltung vom 3. September 1998 angeschlossen, dem zu entnehmen ist, dass mit dem Hauseigentümer ein Telefonat bezüglich des Schreibens der C-GmbH über den Schaden an der Feuermauer geführt wurde. Die Durchführung der Arbeiten wurde vom Eigentümer ausdrücklich untersagt. Dieser Aktenvermerk vom 3. September 1998 trägt keine Unterschrift; auch der Verfasser des Aktenvermerkes geht aus diesem Schriftstück nicht eindeutig hervor; der Beschwerdeführer gab dazu an, dass er das Telefonat geführt habe.

Eine weitere Beilage stellt ein von Herbert B. ("Hausinhabung B.") an die Hausverwaltung gerichteter Schriftsatz mit Unterschrift vom 1. Mai 2004 dar, nach deren Inhalt er der Hausverwaltung mitteilte, dass er sich selbst um sämtliche angeblichen oder tatsächlichen Bauschäden an seinem Haus kümmern sowie Kontakte hierüber mit Mietern, Anrainern oder Behörden selbst erledigen wolle und die Hausverwaltung diesbezüglich auffordere, keinerlei Aktivitäten zu entfalten oder Beauftragungen von Handwerkerfirmen durchzuführen. Es sei ausschließlich seine Angelegenheit, welche Arbeiten im Hause beauftragt und erledigt werden oder nicht.

Mit Straferkenntnis vom 17. November 2004 warf der Magistrat der Stadt Wien dem Beschwerdeführer als handelsrechtlichen Geschäftsführer und somit zur Vertretung nach außen Berufenen der O GmbH vor, es zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Verwalterin des Hauses in W, F-Gasse 14, ohne Veranlassung und Vorwissen der Eigentümer Diana B. und Herbert B. in der Zeit von 21. Dezember 2001 bis 26. April 2004 insofern nicht dafür gesorgt habe, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten worden sei, als sie es unterlassen habe, den Verputz der Feuermauer des Gebäudes zum Hof der Nachbarliegenschaft R-Platz Nr. 2, bei dem Teile an mehreren Stellen im Ausmaß von ca. 5 m² schadhaft gewesen seien, in Stand setzen zu lassen. Der Beschwerdeführer habe dadurch die Bestimmung des § 135 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien verletzt und es werde über ihn eine Geldstrafe in der Höhe von EUR 2.000,--, für den Fall der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe von zwei Wochen und sechs Stunden verhängt. Mit Straferkenntnis vom 17. November 2004 warf der Magistrat der Stadt Wien dem Beschwerdeführer als handelsrechtlichen Geschäftsführer und somit zur Vertretung nach außen Berufenen der O GmbH vor, es zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Verwalterin des Hauses in W, F-Gasse 14, ohne Veranlassung und Vorwissen der Eigentümer Diana B. und Herbert B. in der Zeit von 21. Dezember 2001 bis 26. April 2004 insofern nicht dafür gesorgt habe, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten worden sei, als sie es unterlassen habe, den Verputz der Feuermauer des Gebäudes zum Hof der Nachbarliegenschaft R-Platz Nr. 2, bei dem Teile an mehreren Stellen im Ausmaß von ca. 5 m² schadhaft gewesen seien, in Stand setzen zu lassen. Der Beschwerdeführer habe dadurch die Bestimmung des Paragraph 135, Absatz eins, in Verbindung mit Absatz 3 und Paragraph 129, Absatz 2, der Bauordnung für Wien verletzt und es werde über ihn eine Geldstrafe in der Höhe von EUR 2.000,--, für den Fall der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe von zwei Wochen und sechs Stunden verhängt.

Der Beschwerdeführer erhob Berufung, in der er geltend machte, dass er seit 23. August 2002 zur Vertretung nach außen berufen sei und somit erst seit diesem Zeitpunkt gemäß § 9 VStG haften könne. Er verwies neuerlich auf den Schriftverkehr aus dem Juli und August 1998 und meinte, es widerspreche der Logik, dass ein Hauseigentümer sich gegenüber dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft weigere, ein Baugebrechen zu beheben, um dann gleichzeitig gegenüber seiner Hausverwaltung die entsprechende Sanierung freizugeben. Die Erstbehörde hätte erkennen müssen, dass die Schutzbehauptungen des Hauseigentümers nicht glaubhaft seien. Die Hausinhabung habe der Hausverwaltung wiederholt und zu verschiedenen Anlässen mitgeteilt, dass sie sich selbst um sämtliche Schäden an ihrer Liegenschaft kümmern würde, dabei handle es sich nicht um einen bloßen Zustimmungsvorbehalt. Weiters habe der Eigentümer im Zuge eines Telefongesprächs am 3. September 1998 die Sanierung der Feuermauer ausdrücklich untersagt, über dieses Gespräch sei ein Aktenvermerk angefertigt worden. Das erteilte Verbot, die Feuermauer zu sanieren und die erteilte Weisung der Unterlassung der Sanierung habe auch nach Umwandlung der ursprünglichen Hausverwaltung GO in die später gegründete O GmbH weiterhin gegolten. Der Verwalter habe sich darüber hinaus im Zuge der ordentlichen Verwaltung auf Maßnahmen zu beschränken, die keine besonderen Kosten erforderten. Aus

dem Kostenvoranschlag der C-GmbH vom 30. Juli 1998 ergäben sich Sanierungskosten in der Höhe von S 95.160,-- und diese Sanierung hätte daher sehr wohl besondere Kosten erfordert. Die Instandsetzung der Feuermauer falle sohin nicht mehr in die ordentliche Verwaltung. Schließlich sei die Strafe auch zu hoch, weil der schadhafte Verputz der Feuermauer im Gesamtausmaß von 5 m² keine Gefahr für Leben, Gesundheit oder körperliche Sicherheit darstelle. Der Beschwerdeführer erhob Berufung, in der er geltend machte, dass er seit 23. August 2002 zur Vertretung nach außen berufen sei und somit erst seit diesem Zeitpunkt gemäß Paragraph 9, VStG haften könne. Er verwies neuerlich auf den Schriftverkehr aus dem Juli und August 1998 und meinte, es widerspreche der Logik, dass ein Hauseigentümer sich gegenüber dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft weigere, ein Baugebrechen zu beheben, um dann gleichzeitig gegenüber seiner Hausverwaltung die entsprechende Sanierung freizugeben. Die Erstbehörde hätte erkennen müssen, dass die Schutzbehauptungen des Hauseigentümers nicht glaubhaft seien. Die Hausinhabung habe der Hausverwaltung wiederholt und zu verschiedenen Anlässen mitgeteilt, dass sie sich selbst um sämtliche Schäden an ihrer Liegenschaft kümmern würde, dabei handle es sich nicht um einen bloßen Zustimmungsvorbehalt. Weiters habe der Eigentümer im Zuge eines Telefongesprächs am 3. September 1998 die Sanierung der Feuermauer ausdrücklich untersagt, über dieses Gespräch sei ein Aktenvermerk angefertigt worden. Das erteilte Verbot, die Feuermauer zu sanieren und die erteilte Weisung der Unterlassung der Sanierung habe auch nach Umwandlung der ursprünglichen Hausverwaltung GO in die später gegründete O GmbH weiterhin gegolten. Der Verwalter habe sich darüber hinaus im Zuge der ordentlichen Verwaltung auf Maßnahmen zu beschränken, die keine besonderen Kosten erforderten. Aus dem Kostenvoranschlag der C-GmbH vom 30. Juli 1998 ergäben sich Sanierungskosten in der Höhe von S 95.160,-- und diese Sanierung hätte daher sehr wohl besondere Kosten erfordert. Die Instandsetzung der Feuermauer falle sohin nicht mehr in die ordentliche Verwaltung. Schließlich sei die Strafe auch zu hoch, weil der schadhafte Verputz der Feuermauer im Gesamtausmaß von 5 m² keine Gefahr für Leben, Gesundheit oder körperliche Sicherheit darstelle.

Die belangte Behörde führte am 1. März 2006 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in deren Verlauf der Beschwerdeführer unter anderem angab, dass sich in den Akten der Hausverwaltung der Aktenvermerk vom 3. September 1998 befinde, der von ihm angefertigt worden sei und der ausdrücklich die Untersagung der Arbeiten durch den Hauseigentümer anlässlich des Schreibens der C-GmbH belege. Der gegenständliche Baumangel werde nicht bestritten, die Hausverwaltung sei auch in Kenntnis dieses Mangels gewesen, der entsprechende Bauauftrag sei der Hausverwaltung jedoch nicht bekannt gewesen. Erst im Zuge des Strafverfahrens sei dessen Existenz bekannt geworden. Der Eigentümer sei in den laufenden Gesprächen, dies überwiegend durch Telefonate, zumindest alle zwei bis drei Monate hinsichtlich der Instandsetzung der Feuermauer befragt worden, und er habe immer gesagt, er werde sich "schon darum kümmern". Der Eigentümer habe auch eine eigene GmbH für Instandsetzung und Reinigung, er habe einige Aufträge an dieses Unternehmen vergeben und dann über die Hausverwaltung abgerechnet. Ob diese GmbH auch Fassadenarbeiten durchführe, entziehe sich seiner Kenntnis.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 16. März 2006 wurde der Berufung des Beschwerdeführers in der Schuldfrage keine Folge gegeben, das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass der Tatzeitraum "23.8.2002 bis 26.4.2004" zu lauten habe, und die Geldstrafe auf EUR 1.000,--, im Falle der Uneinbringlichkeit Ersatzfreiheitsstrafe von drei Tagen, herabgesetzt.

Die belangte Behörde begründete dies nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens damit, dass nach Einsicht in das Firmenbuch feststehe, dass der Beschwerdeführer erst mit 23. August 2002 zur Vertretung der O GmbH nach außen berufen und daher der Tatzeitraum in diesem Sinne einzuschränken gewesen sei. Als entscheidungswesentlichen Sachverhalt stellte die belangte Behörde fest, dass die C-GmbH die Vorverwaltung GO bereits 1998 vom gegenständlichen Baugebrechen informiert und mit Schreiben vom 30. Juli 1998 einen Kostenvoranschlag übermittelt habe, welchen die Hausverwaltung an den Hauseigentümer weitergeleitet habe. Am 3. September 1998 habe der Beschwerdeführer ein Telefongespräch mit dem Eigentümer geführt, in welchem dieser die Sanierung der Feuermauer ausdrücklich untersagt habe. Darüber sei ein Aktenvermerk angefertigt worden, weitere schriftliche Unterlagen existierten unbestrittenermaßen nicht. In weiterer Folge sei hinsichtlich der Sanierung der Feuermauer seitens der Hausverwaltung bis auf mehrere fernmündliche Anfragen im Zuge von aus anderen Gründen geführten Gesprächen, auf welche der Eigentümer stets ausweichend geantwortet habe, nichts mehr unternommen worden. Der dem

Verfahren zu Grunde liegende Bauauftrag vom 18. Dezember 1998 sei an den Hauseigentümer, jedoch nicht an die damals tätige Hausverwaltung, für die der Beschwerdeführer als Mitarbeiter schon damals tätig gewesen sei, zugestellt worden.

In rechtlicher Hinsicht führte die belangte Behörde aus, der Beschuldigte sei offenbar erst durch das Schreiben der C-GmbH auf den Baumangel aufmerksam und in der Folge insofern tätig geworden, als er den von der C-GmbH präsentierten Kostenvoranschlag an den Hauseigentümer weitergeleitet habe. Dieser Kostenvoranschlag habe jedoch nicht nur den gegenständlichen Baumangel im Ausmaß von 5 m², sondern die Gesamtflächen von 130 m² zu einem Gesamtpreis von S 95.160,- betroffen. Der Hausverwaltung hätte dieser Unterschied auffallen müssen, zumal der Sanierungsbedarf unstrittig für bloß 5 m² gegeben gewesen sei. Es wäre daher an der Hausverwaltung gelegen, selbst einen Kostenvoranschlag bzw. einen Finanzierungsplan zur Sanierung des gegenständlichen Gebrechens, wie sich dieses im Sinne der Bauordnung für Wien und nicht der Intentionen des Verwalters der Nachbarliegenschaft dargestellt habe, erstellen zu lassen. Dies sei in der Folge mit der Begründung unterblieben, der Hauseigentümer hätte dem Hausverwalter die Weisung erteilt, eine Sanierung zu unterlassen. Unter Bedachtnahme auf das oben Gesagte sei jedoch die Weigerung nicht als endgültige und umfassende zu betrachten, sondern bloß auf Basis des Vorschlages der C-GmbH zur Gesamtsanierung der Feuermauer und der damit verbundenen Kosten in der Höhe von S 95.160,-.

In der mündlichen Verhandlung habe sich weiters gezeigt, dass zwischen Hausverwaltung und Baupolizei ein gutes Einvernehmen herrsche, und es sei daher nicht einsichtig, weshalb das gegenständliche Problem während des Tatzeitraumes keiner Lösung zugeführt worden sei. Das gegenständliche Haus sei vom Werkmeister nicht als Problemhaus geschildert worden. Nach dessen Aussage sei über Urgenz der Hausverwaltung ein Bauauftrag betreffend ein schadhaftes Krönungsgesimse erlassen und diesem auch fristgerecht entsprochen worden. Demnach sei klargestellt, dass es der Hausverwaltung bei Vorliegen eines Bauauftrages ohne weiteres möglich gewesen sei, den ansonsten sanierungsunwilligen Eigentümer zur Behebung des Mangels zu bewegen. Im Lichte dessen wäre es dem Beschwerdeführer auch zumutbar gewesen, in Kenntnis des inkriminierten Baugebrechens die Existenz des Bauauftrages vom 18. Dezember 1998 zu verifizieren und auf Basis dessen den Eigentümer ebenfalls zur Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel zur Sanierung der 5 m²-Feuermauer zu bewegen.

Unter Hinweis auf die Judikatur zu § 135 der Wiener Bauordnung führte die belangte Behörde weiter ins Treffen, dass der Beschwerdeführer zwar das Bestehen einer Weisung, nicht zu sanieren, behaupte, die Behörde diesem Vorbringen jedoch nur dahingehend folge, dass die Weisung bloß auf der Grundlage des vorgelegten Kostenvoranschlages der C-GmbH erfolgt sei. Da der Beschwerdeführer jedoch in der Folge keinerlei Versuche unternommen habe, den Sanierungsbedarf zu klären und einen entsprechenden Kostenvoranschlag vorzulegen, könne nicht von einer generellen Weisung auf Unterlassung der Baugebrechensbehebung ausgegangen werden. Da es weder eine Weisung auf Nichtdurchführung der Sanierung der Feuermauer gegeben noch ein Eigentümer den Behebungsauftrag an sich gezogen habe, ergebe sich aus § 5 Abs. 1 VStG und der entsprechenden Judikatur, dass den Hausverwalter die Verpflichtung getroffen hätte, alles in seinen Kräften Stehende zu unternehmen, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen. Dieser Verpflichtung sei der Beschwerdeführer aber nicht nachgekommen, zumal er nicht einmal behauptet habe, weitere Schritte wie z.B. die Vorlage eines entsprechenden Kostenvoranschlages unternommen zu haben. Da der Beschwerdeführer somit nicht hätte glaubhaft machen können, dass ihn im Rahmen seiner besonderen Verantwortlichkeit nach § 9 Abs. 1 VStG an der Verletzung der gegenständlichen Verwaltungsvorschriften kein Verschulden getroffen habe, sei das angefochtene Straferkenntnis in seinem Schuldspruch mit der eingangs erörterten Maßgabe betreffend den Tatzeitraum zu bestätigen gewesen. Die Herabsetzung der Geldstrafe sowie der Ersatzfreiheitsstrafe sei im Hinblick auf den eingeschränkten Tatzeitraum erforderlich. Die verbleibende Strafe erscheine tatangemessen und auch bei mildernder Berücksichtigung der verwaltungsstrafrechtlichen Unbescholtenheit nicht zu hoch. Der Unrechtsgehalt sei gegeben, weil der Mangel eine Beeinträchtigung der Bausubstanz zur Folge haben könne, auch wenn niemals eine unmittelbare Gefahr für Leib und Leben bestanden habe. Eine weitere Strafherabsetzung komme im Hinblick auf die dargelegten Strafzumessungsgründe, den langen Tatzeitraum und insbesondere auch aus generalpräventiven Gründen nicht in Betracht. Unter Hinweis auf die Judikatur zu Paragraph 135, der Wiener Bauordnung führte die belangte Behörde weiter ins Treffen, dass der Beschwerdeführer zwar das Bestehen einer Weisung, nicht zu sanieren, behaupte, die Behörde diesem Vorbringen jedoch nur dahingehend folge, dass die Weisung bloß auf der Grundlage des vorgelegten Kostenvoranschlages der C-GmbH erfolgt sei. Da der Beschwerdeführer jedoch in der Folge keinerlei Versuche

unternommen habe, den Sanierungsbedarf zu klären und einen entsprechenden Kostenvoranschlag vorzulegen, könne nicht von einer generellen Weisung auf Unterlassung der Baugebrechensbehebung ausgegangen werden. Da es weder eine Weisung auf Nichtdurchführung der Sanierung der Feuermauer gegeben noch ein Eigentümer den Behebungsauftrag an sich gezogen habe, ergebe sich aus Paragraph 5, Absatz eins, VStG und der entsprechenden Judikatur, dass den Hausverwalter die Verpflichtung getroffen hätte, alles in seinen Kräften Stehende zu unternehmen, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen. Dieser Verpflichtung sei der Beschwerdeführer aber nicht nachgekommen, zumal er nicht einmal behauptet habe, weitere Schritte wie z.B. die Vorlage eines entsprechenden Kostenvoranschlages unternommen zu haben. Da der Beschwerdeführer somit nicht hätte glaubhaft machen können, dass ihn im Rahmen seiner besonderen Verantwortlichkeit nach Paragraph 9, Absatz eins, VStG an der Verletzung der gegenständlichen Verwaltungsvorschriften kein Verschulden getroffen habe, sei das angefochtene Straferkenntnis in seinem Schuldspruch mit der eingangs erörterten Maßgabe betreffend den Tatzeitraum zu bestätigen gewesen. Die Herabsetzung der Geldstrafe sowie der Ersatzfreiheitsstrafe sei im Hinblick auf den eingeschränkten Tatzeitraum erforderlich. Die verbleibende Strafe erscheine tatangemessen und auch bei mildernder Berücksichtigung der verwaltungsstrafrechtlichen Unbescholtenheit nicht zu hoch. Der Unrechtsgehalt sei gegeben, weil der Mangel eine Beeinträchtigung der Bausubstanz zur Folge haben könne, auch wenn niemals eine unmittelbare Gefahr für Leib und Leben bestanden habe. Eine weitere Strafherabsetzung komme im Hinblick auf die dargelegten Strafzumessungsgründe, den langen Tatzeitraum und insbesondere auch aus generalpräventiven Gründen nicht in Betracht.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes in eventu Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 135 Abs. 3 der Wiener Bauordnung ist für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ. Nach Paragraph 135, Absatz 3, der Wiener Bauordnung ist für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

Im vorliegenden Fall ist unstrittig, dass der Eigentümer die Verpflichtung des § 129 Abs. 2 leg. cit., nämlich dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechenden Zustand erhalten werden, nicht eingehalten hat. Strittig ist, ob hinsichtlich dieser Pflichtverletzung der Eigentümer des Gebäudes oder an dessen Stelle gemäß § 135 Abs. 3 leg. cit. der Hausverwalter verantwortlich ist. Im vorliegenden Fall ist unstrittig, dass der Eigentümer die Verpflichtung des Paragraph 129, Absatz 2, leg. cit., nämlich dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechenden Zustand erhalten werden, nicht eingehalten hat. Strittig ist, ob hinsichtlich dieser Pflichtverletzung der Eigentümer des Gebäudes oder an dessen Stelle gemäß Paragraph 135, Absatz 3, leg. cit. der Hausverwalter verantwortlich ist.

Adressat der Strafnorm des § 135 Wiener Bauordnung ist zunächst (Abs. 1) derjenige, der Bestimmungen der Bauordnung übertritt, im Falle des § 129 Abs. 2 leg. cit. somit der oder die Eigentümer (vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2002/05/0033). In den Fällen der Bestellung eines Hausverwalters gemäß § 135 Abs. 3 der Wiener Bauordnung ist jedoch grundsätzlich dieser für die Instandhaltung eines Hauses verantwortlich (vgl. das hg. Erkenntnis vom 4. Juli 2000, Zl. 2000/05/0023). Adressat der Strafnorm des Paragraph 135, Wiener Bauordnung ist zunächst (Absatz eins,) derjenige, der Bestimmungen der Bauordnung übertritt, im Falle des Paragraph 129, Absatz 2, leg. cit. somit der oder die Eigentümer vergleiche das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2002/05/0033). In den

Fällen der Bestellung eines Hausverwalters gemäß Paragraph 135, Absatz 3, der Wiener Bauordnung ist jedoch grundsätzlich dieser für die Instandhaltung eines Hauses verantwortlich vergleiche das hg. Erkenntnis vom 4. Juli 2000, Zl. 2000/05/0023).

Der Tatbestand des § 135 Abs. 3 erster Satz Bauordnung für Wien ist nur dann nicht erfüllt, wenn der Hauseigentümer, obwohl er wusste, dass eine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen besteht, den Hausverwalter an der Erfüllung dieser Verpflichtung in irgendeiner Weise gehindert hat. Der Gesetzgeber verlangt im Tatbild des § 135 Abs. 3 erster Satz Bauordnung für Wien Vorwissen und Veranlassung (Sonnenberg, Das Verwaltungsstrafverfahren nach der Bauordnung für Wien, 240). Allein dadurch, dass der Hausverwalter den Hauseigentümer von dem Vorhandensein der Baugebrechen und der Notwendigkeit ihrer Beseitigung in Kenntnis setzt, wird die (in Ansehung des Verwalters) mangelnde Tatbestandsmäßigkeit noch nicht hergestellt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. September 1991, Zl. 91/05/0114) und die strafrechtliche Verantwortlichkeit des Verwalters nicht aufgehoben (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Februar 2007, Zl. 2005/05/0291). Der Tatbestand des Paragraph 135, Absatz 3, erster Satz Bauordnung für Wien ist nur dann nicht erfüllt, wenn der Hauseigentümer, obwohl er wusste, dass eine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen besteht, den Hausverwalter an der Erfüllung dieser Verpflichtung in irgendeiner Weise gehindert hat. Der Gesetzgeber verlangt im Tatbild des Paragraph 135, Absatz 3, erster Satz Bauordnung für Wien Vorwissen und Veranlassung (Sonnenberg, Das Verwaltungsstrafverfahren nach der Bauordnung für Wien, 240). Allein dadurch, dass der Hausverwalter den Hauseigentümer von dem Vorhandensein der Baugebrechen und der Notwendigkeit ihrer Beseitigung in Kenntnis setzt, wird die (in Ansehung des Verwalters) mangelnde Tatbestandsmäßigkeit noch nicht hergestellt vergleiche das hg. Erkenntnis vom 17. September 1991, Zl. 91/05/0114) und die strafrechtliche Verantwortlichkeit des Verwalters nicht aufgehoben vergleiche das hg. Erkenntnis vom 20. Februar 2007, Zl. 2005/05/0291).

Eine Hinderung an der Erfüllung der Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen durch den Hauseigentümer liegt unter anderem dann vor, wenn der Eigentümer eine der Behebung des Baugebrechens durch den Verwalter entgegen stehende Weisung erteilt oder wenn der Eigentümer die Behebung aller oder bestimmter Baugebrechen selbst in die Hand nimmt und persönlich die Durchführung der Arbeiten an Gewerbetreibende vergibt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zl. 99/05/0286). Eine Hinderung an der Erfüllung der Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen durch den Hauseigentümer liegt unter anderem dann vor, wenn der Eigentümer eine der Behebung des Baugebrechens durch den Verwalter entgegen stehende Weisung erteilt oder wenn der Eigentümer die Behebung aller oder bestimmter Baugebrechen selbst in die Hand nimmt und persönlich die Durchführung der Arbeiten an Gewerbetreibende vergibt vergleiche das hg. Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zl. 99/05/0286).

Der Beschwerdeführer meint nun, die Hausinhabung habe die Sanierung der Feuermauer entgegen der Ansicht der belangten Behörde umfassend und endgültig untersagt und er sei als Verwalter an die Aufträge seines Gewaltgebers, des Hauseigentümers, gebunden. Eine entgegenstehende Weisung hindere ihn daran, die Behebung eines Baugebrechens in die Wege zu leiten oder weiter zu verfolgen. Nachdem der Hauseigentümer im Telefongespräch vom 3. September 1998 die Sanierung der Feuermauer - nicht nur auf Grundlage des vorgelegten Kostenvoranschlages - untersagt habe, hätte er naturgemäß keine weiteren Kostenvoranschläge mehr eingeholt und sei dazu auch nicht mehr verpflichtet gewesen. Er habe jedoch in weiterer Folge die Hausinnehabung wegen der Instandsetzung der Feuermauer befragt, wobei der Hauseigentümer darauf jedes Mal geantwortet habe, er werde sich selbst darum kümmern. Dazu habe die belangte Behörde nur unzureichend und vage festgestellt, dass der Hauseigentümer nur "ausweichend" geantwortet habe. Auch die Ansicht, dass es ihm zumutbar gewesen wäre, mit der zuständigen Baupolizei Kontakt aufzunehmen und die Existenz des Bauauftrages vom 18. Dezember 1998 zu verifizieren, sei verfehlt, hätte er doch von diesem Bauauftrag gar nichts gewusst. Auch der Fall des schadhafte Krönungsgesimses könne nicht als Vorwand dafür dienen, anderes zu behaupten. In diesem Fall habe die Baupolizei die Hausverwaltung direkt mündlich über das Baugebrechen informiert und sei sie aus diesem Grund davon in Kenntnis gewesen. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte die belangte Behörde zum Ergebnis kommen müssen, dass der Hauseigentümer, obwohl er das Baugebrechen und seine Verpflichtung zu dessen Behebung gekannt habe, dennoch die O GmbH ausdrücklich daran gehindert habe, die notwendige Sanierung zu veranlassen und dass er daher als zur Vertretung nach außen Berufener die Verletzung der Pflicht des Eigentümers zur Instandhaltung der Feuermauer nicht zu vertreten habe.

Damit zeigt der Beschwerdeführer aber keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Hinsichtlich der

Vorfälle im Jahr 1998 teilt der Verwaltungsgerichtshof die Ansicht der belangten Behörde, dass sich die Stellungnahme des Hauseigentümers, die im Aktenvermerk vom 3. September 1998 dokumentiert ist, auf das "Schreiben der C-GmbH bezüglich Schaden an Feuermauer" bezieht. Das einzige vom Beschwerdeführer selbst vorgelegte Schreiben der C-GmbH datiert vom 30. Juli 1998 und bezieht sich auf den Kostenvoranschlag für die Sanierung der gesamten Feuermauer im Ausmaß von ca. 130 m² mit veranschlagten Kosten in der Höhe von ungefähr S 95.000,--. Der im Aktenvermerk allgemein aufgenommene Hinweis, dass die Durchführung der Arbeiten vom Hauseigentümer ausdrücklich untersagt worden sei, kann sich demgemäß nur auf den Inhalt dieses Schreibens der C-GmbH, somit auf die Sanierung der gesamten Feuermauer, beziehen. Eine Sanierung in diesem Umfang und mit den genannten Kosten wurde vom Hauseigentümer abgelehnt. Daraus den Schluss zu ziehen, dass damit auch die Sanierung bloß des schadhafte Teils von 5 m², was einen geringeren Kostenaufwand nach sich gezogen hätte, explizit abgelehnt worden sei, gestattet dieser Aktenvermerk nicht. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers erscheint es durchaus möglich, dass die Sanierung einer gesamten Feuermauer mit einem entsprechend hohen Kostenaufwand abgelehnt wird, die Sanierung einer einzelnen schadhafte Stelle hingegen nicht untersagt worden wäre. Schon deshalb - ohne dass näher darauf einzugehen war, ob eine im Jahr 1998 im Rechtsverhältnis zwischen dem Hauseigentümer und einer anderen Hausverwaltung erklärte Weigerung für den vorliegenden Tatzeitraum und die Pflichtverletzung der nun auftretenden Hausverwaltung überhaupt eine Rolle spielen kann - ist diesen Geschehnissen nicht die vom Beschwerdeführer vermeinte Bedeutung einer der Behebung des Gebrechens entgegen stehenden Weisung zu entnehmen.

Fest steht aber nach diesen Vorfällen aus dem Jahr 1998, dass (auch) der damaligen Hausverwaltung (und sogar dem Beschwerdeführer, der den Aktenvermerk nach seinen eigenen Angaben selbst anlegte) seit damals bekannt war, dass die Feuermauer auf der dem Nachbargebäude zugewandten Seite schadhafte Stellen aufwies und sich in einem Zustand befand, der der im Gesetz festgelegten Instandhaltungspflicht nicht entsprach. Es wäre daher auch in Unkenntnis des Bauauftrages Pflicht des Hausverwalters gewesen, in Kenntnis der vorhandenen Mängel Schritte zu ihrer Behebung zu setzen, wie zB Kostenvoranschläge über die Sanierung der schadhafte Stelle einzuholen und diese dem Hauseigentümer zu unterbreiten.

Hinsichtlich der Zeitabläufe nach den Vorfällen im Dezember 1998 meint der Beschwerdeführer nun, er habe den Hauseigentümer regelmäßig auf die Sanierungsbedürftigkeit der Feuermauer hingewiesen, dieser habe ihm aber anlässlich von Telefonaten, die "alle zwei bis drei Monate" stattgefunden hätten, beschieden, er werde "sich selbst darum kümmern". Der Umstand, dass die noch ausstehende Sanierung immer wieder angesprochen, aber vom Hauseigentümer trotz Ankündigung weder in Angriff genommen noch durchgeführt wurde, hätte dem Beschwerdeführer aber bereits nach einigen der - nach seinen eigenen Angaben zahlreichen - Telefonate mit dem Hauseigentümer auffallen müssen. Angesichts dessen hätte er diesen wiederholten Ankündigungen weder Vertrauen schenken, noch ihnen den Inhalt einer der Behebung des Baugebrechens durch ihn entgegen stehenden Weisung zumessen dürfen. Auf Grund der Umstände des vorliegenden Falles musste es für den Hausverwalter schließlich erkennbar sein, dass es sich bei diesen Erklärungen ("... werde mich darum kümmern") um bloße Ankündigungen handelt, denen keine Taten folgen würden; er konnte sich dadurch nicht von seiner Pflicht befreit fühlen, alles ihm zur Verfügung stehende zur Behebung dieses Schadens zu veranlassen oder aber eine in ihrem Inhalt und Umfang eindeutige Stellungnahme des Hauseigentümers zur konkreten Durchführung der Sanierung zu erlangen.

Eine solche eindeutige Weigerung ist zwar dem vorgelegten Schreiben des Haus(mit)eigentümers Herbert B. an die Hausverwaltung vom 1. Mai 2004 zu entnehmen, der allerdings nur in die Zukunft wirkt, daher zeitlich außerhalb des inkriminierten Zeitraumes liegt, und somit nicht weiter zu beachten war. Aus seiner Existenz und der Datierung mit (erst) 1. Mai 2004 kann aber im Gegenteil darauf geschlossen werden, dass bis dahin offensichtlich keine Weisung dieses Inhaltes zwischen den Hauseigentümern und der Hausverwaltung bestand, also die Haftung der Hausverwaltung für die im Schreiben genannten Maßnahmen im inkriminierten Zeitraum aufrecht war.

Ohne Bedeutung ist hingegen die Existenz eines Bauauftrages. Es ist weder entscheidend, ob in einem anderen Fall das Bestehen eines Bauauftrages die Erreichung der Zustimmung des Hauseigentümers zur Sanierung erleichtert hat, wie dies im Fall der Krönungsgesimse der Fall zu sein schien, noch kommt es auf die Existenz eines Bauauftrages an, besteht doch die den Hausverwalter treffende Pflicht zur Instandhaltung unabhängig von Bestand und Inhalt eines Bauauftrages.

Aus dem nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes in einem mängelfreien Verfahren festgestellten Sachverhalt lässt sich daher nicht ableiten, dass der Hausverwalter durch den bzw. die Hauseigentümer an der Erfüllung seiner

Verpflichtung in irgendeiner Weise gehindert wurde. Daraus folgt aber, dass der Tatbestand des § 135 Abs. 3 erster Satz der Bauordnung für Wien in Hinblick auf den Verwalter als erfüllt angesehen werden kann. Die Bestrafung des Beschwerdeführers erfolgte daher zu Recht. Aus dem nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes in einem mängelfreien Verfahren festgestellten Sachverhalt lässt sich daher nicht ableiten, dass der Hausverwalter durch den bzw. die Hauseigentümer an der Erfüllung seiner Verpflichtung in irgendeiner Weise gehindert wurde. Daraus folgt aber, dass der Tatbestand des Paragraph 135, Absatz 3, erster Satz der Bauordnung für Wien in Hinblick auf den Verwalter als erfüllt angesehen werden kann. Die Bestrafung des Beschwerdeführers erfolgte daher zu Recht.

Hinsichtlich der Strafhöhe enthält die Beschwerde keine Ausführungen, sodass darauf nicht näher einzugehen war.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, sodass sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Der Beschwerdeführer hat die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt. Die angefochtene Entscheidung stammt von einem unabhängigen Verwaltungssenat und damit einem Tribunal im Sinne des Art. 6 MRK. Der Unabhängige Verwaltungssenat Wien hat eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt. Die Durchführung einer solchen vor dem Verwaltungsgerichtshof war daher entbehrlich. Der Beschwerdeführer hat die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt. Die angefochtene Entscheidung stammt von einem unabhängigen Verwaltungssenat und damit einem Tribunal im Sinne des Artikel 6, MRK. Der Unabhängige Verwaltungssenat Wien hat eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt. Die Durchführung einer solchen vor dem Verwaltungsgerichtshof war daher entbehrlich.

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 333 aus 2003,.

Wien, am 31. Juli 2007

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050137.X00

Im RIS seit

24.08.2007

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at