

TE Vwgh Erkenntnis 2007/3/21 2005/05/0244

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.03.2007

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

BauO Wr §129 Abs2;

BauO Wr §135 Abs1;

BauRallg;

VStG §44a Z1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2005/05/0245

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde 1. der MS und 2. des Dr. WS, beide in W, vertreten durch Dr. Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Wipplingerstraße 3, gegen die Bescheide des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien je vom 2. Juni 2005,

1. GZ. UVS-04/A/53/2471/2004/4, und 2. UVS-04/A/53/2470/2004/9, betreffend Übertretung der Bauordnung für Wien (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien Kosten von je EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 5 KG A mit dem Haus A Straße 223.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 8. Jänner 2003 wurde den

Beschwerdeführern gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien aufgetragen, innerhalb von einem Monat nach Zustellung des Bescheides die Feuermauer der Lagerhalle zur Liegenschaft A Straße 217 bis 221 in Stand setzen zu lassen. In der Begründung dieses Bescheides wurde ausgeführt, dass im Zuge der Erhebung der MA 37 am 3. Jänner 2003 festgestellt worden sei, dass auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer die Feuermauer der Lagerhalle zur Liegenschaft A Straße 217 bis 221 auf eine Breite von 5 m und auf eine Höhe von 4 m eingestürzt sei.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 3. März 2003 wurde auf Grund des Antrages der Beschwerdeführer vom 29. Jänner 2003 die Frist zur Durchführung des rechtskräftigen Auftrages vom 8. Jänner 2003 gemäß § 68 Abs. 2 AVG bis 4. April 2003 unter der Voraussetzung erstreckt, "dass alle Maßnahmen getroffen werden, die geeignet sind, eine Gefährdung der körperlichen Sicherheit auszuschließen".

Der zuständige Sachbearbeiter Magistratsabteilung 37 hat in einem Aktenvermerk vom 27. März 2003 festgehalten, dass die im vorgenannten Bescheid beanstandete Feuermauer noch nicht in Stand gesetzt sei. In einem weiteren Aktenvermerk vom 8. April 2003 wurde von der Baupolizei festgehalten, dass die Feuermauer der Lagerhalle noch immer nicht in Stand gesetzt worden sei. An der rechten Seite neben der eingestürzten Feuermauer sei auf einer Länge von ca. 10 m die bestehende Feuermauer abgestützt worden.

Mit Verfügung der Strafbehörde vom 27. August 2003 wurden die Beschwerdeführer aufgefordert, sich zu rechtfertigen. Mit Schriftsatz vom 3. Oktober 2003 rechtfertigten sich die Beschwerdeführer dahingehend, dass sie ihre Liegenschaft bereits seit mehreren Jahren vermietet hätten und für sie kein Anlass bestanden habe, Nachschau zu halten. Sie seien vom Mieter auch nicht davon in Kenntnis gesetzt worden, dass eine "Problematik hinsichtlich des Bauzustandes" bestehe. Erst durch den Einsturz eines Teiles der Feuermauer hätten sie vom Baugebrechen Kenntnis erhalten. Auf Grund der Aufforderung der Baubehörde vom 23. Jänner 2003 hätten sie sich umgehend mit Baufachleuten ins Einvernehmen gesetzt. In der Folge hätten sie die vom Mieter namhaft gemachte und als seriös empfundene Baufirma T eingeschaltet und nach Erstellung eines Kostenvoranschlages dieses Unternehmen mit den Sanierungsarbeiten beauftragt. Sie seien davon ausgegangen, dass die Instandsetzungsarbeiten ordnungsgemäß durchgeführt werden. Über das Vermögen des beauftragten Bauunternehmens sei jedoch der Konkurs eröffnet worden, weshalb sie genötigt gewesen seien, den Auftrag neu zu vergeben. Es sei sodann das Nachfolgeunternehmen der Firma T, die T GmbH, mit den Sanierungsarbeiten beauftragt worden. Sie seien davon ausgegangen, dass die Arbeiten zügig und ordnungsgemäß durchgeführt würden. Anlässlich einer persönlichen Nachschau an Ort und Stelle hätten sie jedoch feststellen müssen, dass die Behörde die Einstellung der Arbeiten verfügt habe, da es gegen die Ausführung der vorgenommenen Sanierungsarbeiten und die in Angriff genommenen Renovierungsarbeiten baupolizeiliche Einwände gegeben habe. Von der Einstellung der Bauarbeiten seien sie weder von der Baubehörde noch vom Baumeister informiert worden. Da eine konkrete Gefährdung nicht bestanden habe, sei im Einvernehmen mit der Behörde die Sanierung der Mauer nach Vorliegen eines Konzeptes festgelegt worden. Sie hätten somit alles in ihrem Bereich Mögliche und Zumutbare veranlasst, weshalb kein schuldhafte Verhalten vorliege.

Der zuständige Sachbearbeiter der Magistratsabteilung 37 führte am 30. Juli 2003 eine Überprüfung an Ort und Stelle durch und stellte fest, dass die Öffnung der Feuermauer von 5 m x 4 m nunmehr ca. 8 m x 5 m, sohin rund 40 m², betrage. Da ein Arbeitsplatz bei Aushebung eines Fundamentes nicht gesichert gewesen sei, sei eine mündliche Baueinstellung verfügt worden.

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt, vom 9. Februar 2004 wurde den Beschwerdeführern als Miteigentümern des Hauses Wien, A Straße 223 zur Last gelegt, in der Zeit vom 23. Jänner 2003 bis 8. April 2003 insofern nicht dafür gesorgt zu haben, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten wurden, als sie es unterlassen hätten, die Feuermauer der Lagerhalle zur Liegenschaft Wien, A Straße 217-221, welche auf eine Breite von 5 m und Höhe von 4 m eingestürzt sei, in Stand zu setzen. Ihnen wurde zur Last gelegt, § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien übertreten zu haben. Die Beschwerdeführer wurden wegen dieser Verwaltungsübertretung gemäß § 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien mit je EUR 1.365,-- (Ersatzfreiheitsstrafe 1 Woche, 2 Tage und 18 Stunden) bestraft.

Die dagegen erhobene Berufung des Zweitbeschwerdeführers wurde mit dem von diesem Beschwerdeführer angefochtenen Bescheid der belagten Behörde als unbegründet abgewiesen.

Der Berufung der Erstbeschwerdeführerin gegen das erstinstanzliche Straferkenntnis wurde mit dem von ihr nunmehr angefochtenen Bescheid insofern Folge gegeben, als die Geldstrafe von EUR 1.365,-- auf EUR 1.165,-- (Ersatzfreiheitsstrafe nunmehr 7 Tage) herabgesetzt wurde.

Soweit für das Beschwerdeverfahren von Bedeutung, stellte die belangte Behörde in den angefochtenen Bescheiden weiters fest, mit Schreiben vom 4. März 2003 habe das vom Zweitbeschwerdeführer kontaktierte Bauunternehmen dem Zweitbeschwerdeführer mitgeteilt, dass eine Zusage bezüglich der Reparatur der eingestürzten Feuermauer noch nicht gegeben werden könne, da das Fundament vom Schätzgutachter noch nicht begutachtet worden sei. Mit Schreiben des Zweitbeschwerdeführers vom 31. März 2003 habe der Zweitbeschwerdeführer der Firma T GmbH den Auftrag zur Sanierung der Liegenschaft bei Einhaltung eines Pauschalpreises von EUR 13.457,-- erteilt. Mit Schreiben vom 9. April 2003 habe die T GmbH dem Zweitbeschwerdeführer mitgeteilt, dass - wie telefonisch besprochen - die erforderlichen Ausbesserungsarbeiten laut Kostenvoranschlag ausgeführt würden. Der Arbeitsbeginn sei erst möglich, wenn die Heizung nicht mehr benötigt werde. Mit Schreiben vom 15. April 2003 habe der Zweitbeschwerdeführer die T GmbH angewiesen, die Arbeiten erst auszuführen, wenn die Standsicherheit des Gebäudes durch den Statiker der T GmbH bescheinigt worden sei.

Am 7. Mai 2003 habe die Magistratsabteilung 37 der Strafbehörde angezeigt, dass die Anordnungen des Auftragsbescheides vom 8. Jänner 2003 in der Zeit vom 23. Jänner 2003 bis 8. April 2003 nicht erfüllt worden seien.

Rechtlich folgerte die belangte Behörde, dass die Beschwerdeführer nicht alles unternommen hätten, um das Baugebrechen unverzüglich zu beheben. Die Beschwerdeführer hätten es dem Mieter des Objektes überlassen, allfällige Baugebrechen wahrzunehmen. Unverzügliche Kontrollen dahingehend, dass der Mieter die Gebrechensbehebung tatsächlich ohne unnötige Zeitverzögerung in Angriff nehme, seien weder in der Berufung noch im Verfahren dargetan worden. Derartige Kontrollen hätten jedoch die Beschwerdeführer durchführen müssen; sie hätten davon ausgehen müssen, dass der Mieter kein Interesse an einer sofortigen Schadensbehebung habe. Dies gehe aus dem Schreiben der T GmbH an den Zweitbeschwerdeführer vom 9. April 2003 hervor. Auch die Tatsache, dass die Beschwerdeführer den vom Mieter namhaft gemachten Bauführer erst nach Ablauf der im Bauauftrag gesetzten, bis 4. April 2003 verlängerten Frist auf das Erfordernis eines Statikergutachtens aufmerksam gemacht hätten, zeige klar, dass die Beschwerdeführer nicht von einer unverzüglichen Gebrechensbehebung durch den Mieter ausgegangen seien. Die Beschwerdeführer hätten trotz des Wissens um das Erfordernis eines Statikergutachtens und um die in weiterer Folge eingetretene Verzögerung der Instandsetzungsarbeiten darauf vertraut, dass ein entsprechendes Gutachten von der T Bau GmbH erstellt werde. Sie hätten ein entsprechendes Gutachten erst Monate später in Auftrag gegeben, sodass dieses erst im November 2003 habe fertig gestellt werden können. Die Beschwerdeführer hätten selbst eingeräumt, erst nach Zustellung des Bauauftrages am 23. Jänner 2003 Kontakt mit einem Bauunternehmen zwecks Gebrechensbehebung aufgenommen zu haben. Nicht dargelegt hätten die Beschwerdeführer auch, warum sie nicht gleich nach der Kenntnisnahme die Baugebrechen behoben hätten. Auch wenn die Beschwerdeführer vortragen, sie hätten am 31. März 2003 den Auftrag an die T Bau GmbH erteilt, so decke sich dies nicht mit dem dazu von ihnen vorgelegten Schreiben an diese Baugesellschaft, weil in diesem Schreiben nur ein Anbot zum Abschluss eines entsprechenden Vertrages enthalten gewesen sei, der Auftrag selbst jedoch von der Akzeptanz der mit ihm verknüpften preislichen Bedingungen abhängig gemacht worden sei. Hinsichtlich des Zweitbeschwerdeführers erachtete die belangte Behörde die Begründungsdarlegungen der Strafbehörde erster Instanz auch bezüglich der Strafhöhe für unbedenklich. Die Strafbehörde erster Instanz habe bei der Festsetzung der Strafe den objektiven Unrechtsgehalt der Tat berücksichtigt. Im Hinblick auf die weitere Verschlechterung des baulichen Zustandes während des Tatzeitraums und das Ausmaß des Baugebrechens, das Sicherungsmaßnahmen erforderlich gemacht habe, sei der Unrechtsgehalt der Tat erheblich; das Verschulden sei unter Berücksichtigung des mangelnden Interesses am Zustand der Baulichkeit keinesfalls als gering zu bewerten. Als mildernd erachtete die Strafbehörde die Unbescholtenheit, diesem Milderungsgrund stünden jedoch der lange Tatzeitraum und die Tatsache gegenüber, dass die Baugebrechen auch während des relativ lang dauernden Strafverfahrens nicht behoben worden seien.

Diese auch für die Erstbeschwerdeführerin getroffenen Erwägungen hat die belangte Behörde neu bewertet. Es bestünden zwar keine grundsätzlichen Einwände gegen die Strafbemessung. Die Erstbehörde habe jedoch unrichtigerweise im Strafmaß auch die Nichtbehebung des Baugebrechens "während des relativ lange dauernden Strafverfahrens somit nicht nur im Tatzeitraum" berücksichtigt. Weiters liege die erst in der mündlichen

Berufungsverhandlung angegebene Nettopenzion der Erstbeschwerdeführerin in der Höhe von EUR 1.200,-- um EUR 300,-- niedriger als jene ihres im Parallelverfahren mit der gleichen Geld- und Ersatzfreiheitsstrafe bestraften Ehemannes, weshalb die verhängte Strafe spruchgemäß herabzusetzen gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richten sich die Beschwerden. Die Beschwerdeführer machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beide Beschwerdeverfahren infolge ihres sachlichen und rechtlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und erwogen:

Gemäß § 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien (BO) werden Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geld bis zu EUR 21.000,-- oder mit Freiheitsstrafe bis zu 6 Wochen bestraft.

Bei der Übertretung der BO, die den Beschwerdeführern angelastet wurde und auf die die Blankettstrafnorm des § 135 Abs. 1 BO verweist, handelt es sich um § 129 Abs. 2 BO. Diese Bestimmung lautet:

"(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat 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."

Bei einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 BO handelt es sich um ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG. Das bedeutet, dass schon das bloße Nichterfüllen des Gebotes, Gebäude und deren Anlagen in gutem Zustand zu erhalten, als eine Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht eine Strafe nach sich zieht, wenn der Eigentümer nicht aufzuzeigen vermag, dass er während des ihm angelasteten Tatzeitraumes alles in seinen Kräften Stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 4. Juli 2000, Zl. 99/05/0152). Die Verpflichtung zur Instandhaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen gemäß § 129 Abs. 2 BO trifft den Eigentümer kraft Gesetzes. Das strafbare Verhalten liegt nicht in der Nichterfüllung eines auf die Beseitigung des Baugebrechens gerichteten baupolizeilichen Auftrages, sondern in der Verletzung der dem Eigentümer kraft Gesetzes obliegenden Instandhaltungspflicht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2002/05/0033). Eine Übertretung der Instandhaltungspflicht liegt daher auch dann vor, wenn die Erfüllungsfrist des auf die Beseitigung des festgestellten Baugebrechens gerichteten Bauauftrages noch nicht abgelaufen ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1012).

Die Beschwerdeführer bestreiten nicht den von der belangten Behörde festgestellten Sachverhalt, der als Verletzung der gesetzlich vorgeschriebenen Instandhaltungsverpflichtung zu beurteilen ist. Sie bestreiten auch nicht, dass auf Grund der Verletzung der Instandhaltungsverpflichtung der Bauauftrag des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 8. Jänner 2003 mit Zustellung an die Beschwerdeführer am 22. Jänner 2003 erlassen worden ist. Die schon im Bauauftrag konkretisierten Baugebrechen sind von den Beschwerdeführern auch im Tatzeitraum nicht beseitigt worden und lagen daher während der gesamten angenommenen Tatzeit vor, weshalb davon auszugehen ist, dass die Beschwerdeführer ihre im § 129 Abs. 2 BO verankerte Instandhaltungspflicht schon deshalb verletzt haben, weil sie diese Baugebrechen nicht so rasch wie möglich beseitigt haben (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 18. März 2004, Zl. 2002/05/1030). Im Tatzeitraum haben die Beschwerdeführer, obwohl die Baugebrechen - wie aus der Erhebung der Magistratsabteilung 37 vom 3. Jänner 2003 hervorgeht - bereits Anfang Jänner 2003 vorgelegen waren, zu deren Beseitigung als zielführende Maßnahme nur den "Auftrag" an ein hiezu befugtes Bauunternehmen am 31. März 2003 erteilt, wobei es sich hiebei, weil unter einer Bedingung gesetzt, nur um ein Anbot gehandelt hat, welches erst am 7. April 2003 von diesem Unternehmen angenommen worden ist. Allein die Angebotseinhaltung während des Tatzeitraumes ist jedoch keine geeignete Maßnahme zur Beseitigung eines Baugebrechens (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2004, Zl. 2002/05/0209).

Die Beschwerdeausführungen sind nicht geeignet, davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer kein Verschulden an der Nichterfüllung der ihnen gesetzlich obliegenden Instandsetzung des Baugebrechens trifft. Die Bestellung eines Statikers und die Verständigung des Mieters von dieser Vorgangsweise kann keineswegs als geeignete Maßnahme der Beseitigung des festgestellten Baugebrechens angesehen werden. Wie eine Instandsetzung vorzunehmen ist, hat das hiezu befugte Bauunternehmen zu beurteilen, welches gegebenenfalls auch die statischen Voraussetzungen zu prüfen hat.

Die belangte Behörde hat auch ausreichend und nachvollziehbar begründet, warum sie der Auffassung ist, dass die festgesetzte Strafhöhe schuldangemessen ist. Der Verwaltungsgerichtshof hegt schon im Hinblick auf den gesetzlichen Strafrahmen keine Bedenken gegen die Höhe der festgesetzten Strafe. In den Beschwerden wird auch nicht ausgeführt, warum die festgesetzte die Strafe zu hoch sein soll.

Aus diesen Gründen waren die Beschwerden gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. II Nr. 333/2003.

Wien, am 21. März 2007

Schlagworte

"Die als erwiesen angenommene Tat" Begriff Tatbild Beschreibung (siehe auch Umfang der Konkretisierung) Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2005050244.X00

Im RIS seit

27.04.2007

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at