

TE Vwgh Erkenntnis 2007/2/20 2005/05/0291

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.02.2007

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauO Wr §129 Abs2 Satz1;
BauO Wr §129 Abs2;
BauO Wr §135 Abs1;
BauO Wr §135 Abs3 Satz1;
BauO Wr §135 Abs3;
BauRallg;
VwGG §42 Abs2 Z3 litc;
1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Kail, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde des HS in W, vertreten durch Dr. Herbert Jürgens, Rechtsanwalt in 8010 Graz, Schlögelgasse 5/II, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 8. August 2005, GZ UVS- 04/A/53/1313/2005/8, betreffend eine Übertretung der Bauordnung für Wien, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 8. Juli 2004 wurde den Eigentümern der Liegenschaft EZ 794 KG P, E-Gasse Nr. 39-41, gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien der Auftrag erteilt: Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 8. Juli 2004 wurde den Eigentümern der Liegenschaft EZ 794 KG P, E-Gasse Nr. 39-41, gemäß Paragraph 129, Absatz 2 und 4 der Bauordnung für Wien der Auftrag erteilt:

"1.) Alle lockeren Verputzteile an sämtlichen gartenseitigen Balkonen des Hauses Wien, E-Gasse 39-41 sind abzuschlagen.

2.) Der Verputz der gartenseitigen Balkone ist in den schadhafte Bereichen fachgerecht instandzusetzen und in den fehlenden Bereichen konsensgemäß wieder herzustellen."

Die Erfüllungsfrist wurde mit 2 Wochen (Punkt 1) und 4 Monaten (Punkt 2) festgesetzt.

In der Begründung dieses Bescheides wurde ausgeführt, dass bei der am 7. Juli 2004 abgehaltenen Ortsverhandlung festgestellt worden sei, dass sämtliche gartenseitigen Balkone des Hauses E-Gasse 39-41 an mehreren Stellen an den Kragplatten schadhafte und fehlenden Verputz aufwiesen und bereits lockere Verputzteile abgestürzt seien; es drohten weitere Verputzteile abzustürzen.

Dem Beschwerdeführer wurde in der Folge von der Strafbehörde erster Instanz mit der "Aufforderung zur Rechtfertigung" vom 27. Dezember 2004 zur Last gelegt:

"Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als zur Vertretung nach außen Berufener der A GmbH zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Verwalterin des Hauses in Wien, E-Gasse Ordnungsnummer 39-41, EZ 794 der Katastralgemeinde P ohne Veranlassung und Vorwissen der Eigentümer in der Zeit vom 7.7.2004 bis 3.12.2004 insofern nicht dafür gesorgt hat, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten wurden, als dieser es unterließ, den Verputz der gartenseitigen Balkone in den schadhafte Bereichen fachgerecht in Stand zu setzen und in den fehlenden Bereichen konsensgemäß wieder herstellen zu lassen."

Es liege eine Verwaltungsübertretung nach § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 135 Abs. 3 und 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien vor. Es liege eine Verwaltungsübertretung nach Paragraph 135, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 135, Absatz 3 und 129 Absatz 2, der Bauordnung für Wien vor.

In der am 24. Jänner 2005 bei der Strafbehörde eingelangten schriftlichen Rechtfertigung des Beschwerdeführers wurde ausgeführt, dass ihm als handelsrechtlichem Geschäftsführer der Hausverwaltung am 15. Juli 2004 der Bauauftrag vom 8. Juli 2004 zugekommen sei, er fristgerecht das Abschlagen sämtlicher lockerer Verputzteile an den gartenseitigen Balkonen des gegenständlichen Hauses in Auftrag gegeben habe und im Zusammenhang mit der Balkonsanierung im Oktober 2004 ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen eingeholt habe. Es liege kein strafbares Verhalten des Beschwerdeführers vor, da sowohl der gesetzlichen Instandhaltungspflicht als auch der bescheidmäßig auferlegten Verpflichtung zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen entsprochen worden sei. Zwischen den Miteigentümern der gegenständlichen Liegenschaft habe kein Konsens hinsichtlich der Durchführung der Sanierung der schadhafte Teile der Balkone herbeigeführt werden können.

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den 18. Bezirk, vom 21. Jänner 2005 wurde der Beschwerdeführer wegen Übertretung des § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 135 Abs. 3 und § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 9 VStG bestraft. Über ihn wurde eine Geldstrafe von EUR 1.050,-- verhängt. Ihm wurde ein Verhalten zur Last gelegt, wie es bereits in der Aufforderung zur Rechtfertigung vom 27. Dezember 2004 umschrieben worden war. Der Spruch des Straferkenntnisses enthält weitere Absätze: Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den 18. Bezirk, vom 21. Jänner 2005 wurde der Beschwerdeführer wegen Übertretung des Paragraph 135, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 135, Absatz 3 und Paragraph 129, Absatz 2, der Bauordnung für Wien in Verbindung mit Paragraph 9, VStG bestraft. Über ihn wurde eine Geldstrafe von EUR 1.050,-- verhängt. Ihm wurde ein Verhalten zur Last gelegt, wie es bereits in der Aufforderung zur Rechtfertigung vom 27. Dezember 2004 umschrieben worden war. Der Spruch des

Straferkenntnisses enthält weitere Absätze:

"Sämtliche gartenseitigen Balkone des Hauses E-Gasse 39-41 weisen an mehreren Stellen an den Kragplatten schadhaften bzw. fehlenden Verputz auf.

Es sind bereits lockere Verputzteile abgestürzt."

In der dagegen erhobenen Berufung wies der Beschwerdeführer in Ergänzung zu seiner Rechtfertigung darauf hin, dass die lockeren Verputzteile an sämtlichen gartenseitigen Balkonen des gegenständlichen Hauses innerhalb der bescheidmäßig festgesetzten Frist abgeschlagen worden seien und keine Gefahr für Leben, Gesundheit und die körperliche Sicherheit von Personen bestünde. Zwischen den Miteigentümern der gegenständlichen Liegenschaft habe kein Konsens herbeigeführt werden können. Bis zum heutigen Tag habe die Fassung eines Umlaufbeschlusses hinsichtlich der Durchführung der Sanierung der schadhaften Teile der Balkone nicht bewerkstelligt werden können. Die Eigentümer der Liegenschaft seien von der Verpflichtung zur Beseitigung der Baugebrechen in Kenntnis gewesen. Der Beschwerdeführer sei immer bemüht gewesen, alles in seinen Kräften Stehende zu veranlassen, um die Baugebrechen so rasch wie möglich zu beheben. Ungeachtet der Unstimmigkeit zwischen den Miteigentümern habe der Beschwerdeführer einen Kostenvoranschlag und ein Sachverständigengutachten eingeholt. So lange jedoch unter den Eigentümern keine Einigkeit erzielt werde, könne er nicht von sich aus tätig werden. Festzustellen wäre gewesen, dass die Eigentümer von dem Baugebrechen in Kenntnis gewesen seien, der Beschwerdeführer ohnehin die schadhaften Verputzteile abschlagen und sowohl ein Sachverständigengutachten als auch einen Kostenvoranschlag einholen habe lassen. Die noch nicht erfolgte Beseitigung der Baugebrechen sei ausschließlich auf die Zwistigkeiten unter den Eigentümern zurückzuführen.

Der Vertreter des Beschwerdeführers legte in der mündlichen Verhandlung vom 18. April 2005 zum Beweis seines Vorbringens ein an den Beschwerdeführer gerichtetes Schreiben einer Miteigentümerin des beschwerdegegenständlichen Hauses vertretenden Rechtsanwaltskanzlei vom 21. Juli 2004 vor. Der Vertreter dieser Miteigentümerin sprach sich in diesem Schreiben dagegen aus, dass der Beschwerdeführer als handelsrechtlicher Geschäftsführer der Verwalterin des Hauses "eine Baufirma vorweg" mit der auf Grund des Bauauftrages notwendigen Ausführung der Arbeiten "beauftragt". Gefordert wurde die Erstellung eines Sanierungskonzeptes durch einen unabhängigen Sachverständigen und sodann die Vergabe der Arbeiten auf Basis dieses Sanierungskonzeptes an den Bestbieter.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Berufung keine Folge gegeben und das angefochtene Straferkenntnis bestätigt. Begründend führte die belangte Behörde aus, der Beschwerdeführer habe schon im Dezember 2003 von der Notwendigkeit der Instandsetzung Kenntnis gehabt und die Einholung eines Umlaufbeschlusses in Aussicht gestellt. Da sich bereits zu diesem Zeitpunkt das Bestehen des Baugebrechens abgezeichnet habe, hätte der Beschwerdeführer ohne unnötigen Aufschub alles zur Gebrechensbehebung Erforderliche unternehmen müssen. Wären derartige Bemühungen früher gesetzt worden, hätte der Beschwerdeführer zu einem viel früheren Zeitpunkt auf einen allfällig fehlenden Konsens unter den Miteigentümern reagieren können. Der Beschwerdeführer habe jedoch nicht einmal dargetan, dass die unverzügliche Einholung eines Umlaufbeschlusses auch tatsächlich versucht worden sei. Vielmehr habe er im Verfahren nur vorgebracht, dass die Bemühungen zur Instandsetzung erst nach Erlassung eines Bauauftrages eingesetzt hätten. Diese Bemühungen hätten sich auf das Abschlagen schadhafter Verputzteile sowie auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens und eines Kostenvoranschlages beschränkt. Selbst bei Zugrundelegung der in der Berufung angeführten Sachlage hätte der Beschwerdeführer bei Nichtzustimmung der von ihm angeführten Wohnungseigentümer an die sanierungswilligen Miteigentümer herantreten und diese auf ihre auf Grund der Bauordnung bestehenden öffentlich-rechtlichen Pflichten hinweisen müssen. Es wäre weiters Aufgabe des Beschwerdeführers gewesen, diese Miteigentümer auf die Möglichkeiten, nach den Bestimmungen der Bauordnung strafflos zu bleiben, hinzuweisen, d.h. er hätte die Möglichkeit einer Klagsführung gegen die opponierenden Miteigentümer aufzeigen bzw. auf die Notwendigkeit einer sofortigen Instandsetzung mit Regressmöglichkeit gegen sanierungsunwillige Miteigentümer hinweisen müssen. Der Beschwerdeführer habe jedoch Derartiges im Verfahren nicht einmal behauptet. Das Abschlagen von lockeren Verputzteilen könne eine Instandsetzung nicht ersetzen. Vielmehr sei die nach solchen Maßnahmen nicht durchgeführte Instandsetzung regelmäßig eine Ursache für das Entstehen weiterer Baugebrechen. Auf Grund einer

Erhebung der Magistratsabteilung 37 sei davon auszugehen, dass das Gebrechen selbst am 3. Dezember 2004 bzw. nach Angaben der Vertreterin des Beschwerdeführers in der mündlichen Verhandlung auch zum Zeitpunkt 18. April 2005 noch nicht behoben gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 3 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz 3, VwGG gebildeten Senat 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. Gemäß Paragraph 135, Absatz eins, 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.

Die im Beschwerdefall im Besonderen zu beachtende Bestimmung des Abs. 3 hat folgenden Wortlaut: Die im Beschwerdefall im Besonderen zu beachtende Bestimmung des Absatz 3, hat folgenden Wortlaut:

1. "(3)Absatz 3, Wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, ist für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, 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."

Bei der Übertretung der BO, die dem Beschwerdeführer angelastet wird und auf die die Blankettstrafnorm des § 135 Abs. 1 BO verweist, handelt es sich im vorliegenden Fall um § 129 Abs. 2 BO. Diese Bestimmung lautet: Bei der Übertretung der BO, die dem Beschwerdeführer angelastet wird und auf die die Blankettstrafnorm des Paragraph 135, Absatz eins, BO verweist, handelt es sich im vorliegenden Fall um Paragraph 129, Absatz 2, BO. Diese Bestimmung lautet:

"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. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten."

Im Beschwerdefall steht - vom Beschwerdeführer unbestritten - fest, dass er handelsrechtlicher Geschäftsführer der Gesellschaft ist, die mit der Hausverwaltung des beschwerdegegenständlichen Gebäudes betraut ist.

Der Verwalter ist gemäß § 135 Abs. 3 BO an Stelle des (der) (Mit-)Eigentümer(s) des Gebäudes strafrechtlich verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers (der Miteigentümer) begangen wurde. Das Gesetz stellt bei der Beurteilung der Überwälzung der Instandhaltungspflicht nicht auf eine "rechtsgeschäftliche" Bevollmächtigung ab. Entscheidend ist nicht die gehörige Bevollmächtigung, sondern allein die Tatsache der Ausübung der Verwaltung des betreffenden Gebäudes (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2002/05/0033). Behindert ein Miteigentümer die Erfüllung des baupolizeilichen Auftrages durch den Verwalter, sind sämtliche Miteigentümer als Eigentümer gemäß § 135 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 erster Satz BO verantwortlich (vgl. hierzu die hg. Erkenntnisse vom 3. September 1999, Zl. 98/05/0124, und vom 27. Juni 2006, Zl. 2004/05/0113). Der Verwalter ist gemäß Paragraph 135, Absatz 3, BO an Stelle des (der) (Mit-)Eigentümer(s) des Gebäudes strafrechtlich verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers (der Miteigentümer) begangen wurde. Das Gesetz stellt bei der Beurteilung der Überwälzung der Instandhaltungspflicht nicht auf eine "rechtsgeschäftliche" Bevollmächtigung ab. Entscheidend ist nicht die gehörige Bevollmächtigung, sondern allein die Tatsache der Ausübung der Verwaltung des betreffenden Gebäudes vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2002/05/0033). Behindert ein Miteigentümer die Erfüllung des

baupolizeilichen Auftrages durch den Verwalter, sind sämtliche Miteigentümer als Eigentümer gemäß Paragraph 135, Absatz eins, in Verbindung mit Absatz 3, erster Satz BO verantwortlich vergleiche , hiezu die hg. Erkenntnisse vom 3. September 1999, Zl. 98/05/0124, und vom 27. Juni 2006, Zl. 2004/05/0113).

Der Tatbestand des § 135 Abs. 3 erster Satz BO ist somit dann nicht erfüllt, wenn der Hauseigentümer, obwohl er wusste, dass seine 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 BO Vorwissen und Veranlassung. 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. auch das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2002/05/0033). Der Tatbestand des Paragraph 135, Absatz 3, erster Satz BO ist somit dann nicht erfüllt, wenn der Hauseigentümer, obwohl er wusste, dass seine 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 BO Vorwissen und Veranlassung. 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 , auch das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2002/05/0033).

Im Beschwerdefall lagen während des Tatzeitraumes Baugebrechen vor (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2004, Zl. 2003/05/0195). Strafrechtlich relevant waren nur mehr die im Bauauftrag des Magistrates der Stadt Wien vom 8. Juli 2004 im Punkt 2.) genannten Bauaufträge ("Der Verputz der gartenseitigen Balkone ist in den schadhaften Bereichen fachgerecht in Stand zu setzen und in den fehlenden Bereichen konsensgemäß wiederherzustellen"). Im Beschwerdefall lagen während des Tatzeitraumes Baugebrechen vor vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2004, Zl. 2003/05/0195). Strafrechtlich relevant waren nur mehr die im Bauauftrag des Magistrates der Stadt Wien vom 8. Juli 2004 im Punkt 2.) genannten Bauaufträge ("Der Verputz der gartenseitigen Balkone ist in den schadhaften Bereichen fachgerecht in Stand zu setzen und in den fehlenden Bereichen konsensgemäß wiederherzustellen").

Welches Maß an Sorgfalt der Hausverwalter bezüglich der Erfüllung der Instandsetzungsverpflichtung gemäß § 129 Abs. 2 BO anzuwenden hat, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 12. November 2002, Zl. 2000/05/0230). Jedenfalls ist Voraussetzung der strafrechtlichen Verantwortlichkeit des Verwalters nach § 135 Abs. 3 erster Satz BO, dass er die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers (der Miteigentümer) begangen hat. Welches Maß an Sorgfalt der Hausverwalter bezüglich der Erfüllung der Instandsetzungsverpflichtung gemäß Paragraph 129, Absatz 2, BO anzuwenden hat, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 12. November 2002, Zl. 2000/05/0230). Jedenfalls ist Voraussetzung der strafrechtlichen Verantwortlichkeit des Verwalters nach Paragraph 135, Absatz 3, erster Satz BO, dass er die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers (der Miteigentümer) begangen hat.

Eine Hinderung an der Erfüllung der Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen durch den Hauseigentümer liegt u. a. dann vor, wenn der Eigentümer eine der Behebung des Baugebrechens durch den Verwalter entgegenstehende Weisung erteilt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zl. 99/05/0286). Eine Hinderung des Hausverwalters an der Erfüllung dieser Verpflichtung liegt auch dann vor, wenn der Hausverwalter die Miteigentümer mit einem entsprechenden Kostenvoranschlag und Finanzierungsplan befasst und um die Zustimmung zur Aufnahme des Kredites ersucht und die Miteigentümer dieser Vorgangsweise nicht zustimmen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. März 2000, Zl. 98/05/0225). Eine Hinderung an der Erfüllung der Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen durch den Hauseigentümer liegt u. a. dann vor, wenn der Eigentümer eine der Behebung des Baugebrechens durch den Verwalter entgegenstehende Weisung erteilt vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zl. 99/05/0286). Eine Hinderung des Hausverwalters an der Erfüllung dieser Verpflichtung liegt auch dann vor, wenn der Hausverwalter die Miteigentümer mit einem entsprechenden Kostenvoranschlag und Finanzierungsplan befasst und um die Zustimmung zur Aufnahme des Kredites ersucht und die Miteigentümer dieser Vorgangsweise nicht zustimmen vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. März 2000, Zl. 98/05/0225).

Es kann dahinstehen, ob mit dem erwähnten Schreiben vom 21. Juli 2004 eine Miteigentümerin des Hauses der Verwalterin die Beauftragung eines Bauunternehmens zur Behebung der beschwerdegegenständlichen Baugebrechen untersagt hat. Auf Grund des Vorbringens des Beschwerdeführers vor den Strafbehörden hätte nämlich die belangte

Behörde prüfen müssen, ob ein nach den zivilrechtlichen Bestimmungen maßgeblicher Anteil der Miteigentümer der betroffenen Liegenschaft die Verwalterin an der Erfüllung der Verpflichtung zur Beseitigung der festgestellten Baugebrechen im Sinne der oben dargestellten Rechtslage gehindert hat.

Da die belangte Behörde dies unterlassen hat, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Dieser war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG aufzuheben. Da die belangte Behörde dies unterlassen hat, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Dieser war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, Litera c, VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 333 aus 2003,.

Wien, am 20. Februar 2007

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3 Besondere Rechtsgebiete

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2005050291.X00

Im RIS seit

27.03.2007

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at