jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2006/6/27 2004/05/0113

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.06.2006

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
24/01 Strafgesetzbuch;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §1008;
ABGB §1027;
ABGB §825;
ABGB §833;
ABGB §834;
AVG §58 Abs2;
AVG §60;
AVG §67;
BauO Wr §129 Abs10;
BauO Wr §129 Abs2;
BauO Wr §135 Abs1 idF 1992/048;
BauO Wr §135 Abs3;
BauRallg;
StGB §5;
VStG §22 Abs1;
VStG §24;
VStG §31 Abs2;
VStG §9 Abs1;
VStG §9 Abs2;

VStG §9 Abs4;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde der B in Wien, vertreten durch Dr. Carl Benkhofer, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Biberstraße 26, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 5. November 2003, UVS - 04/A/30/3595/2000/8, betreffend eine Übertretung nach der Wiener Bauordnung (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

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

Begründung

Mit Bescheid vom 7. April 1997 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, gestützt auf § 129 Abs. 4 und Abs. 10 der Bauordnung für Wien den damaligen Eigentümern des Hauses in Wien 15, F-Gasse 5, u.a. die Aufträge, die ohne baubehördliche Bewilligung errichtete Gangabschlusswand mit Türe vor den Wohnungen Nr. 9 bis 11 im 2. Stock abzutragen sowie den im Erdgeschossbereich schadhaften Verputz der Gassenschauseite instandsetzen zu lassen. Dr. C. B. war damals Vierteleigentümer aufgrund einer Zuschlagserteilung vom 15. Juli 1996; C. K. war zu drei Viertel Eigentümer aufgrund einer Zuschlagserteilung am 18. November 1996.

Mit Bescheid vom 17. Juni 1998 erging ein weiterer, auf § 129 Abs. 2 und 4 BauO für Wien gestützter Bauauftrag an die damaligen Eigentümer, den Verputz des gassenseitigen Hauptgesimses instandsetzen zu lassen. Das Eigentum des C. K. war inzwischen (seit 18. November 1997) intabuliert; aufgrund eines Kaufvertrages vom 21. März 1997 war die E-Immobilien GmbH, deren Geschäftsführerin die Beschwerdeführerin ist, als Vierteleigentümerin nach Dr. C. B. seit 18. April 1997 im Grundbuch eingetragen.

Wie mehreren im Akt erliegenden Schreiben zu entnehmen ist, holte die mit Vollmacht vom 3. Dezember 1996 vom Mehrheitseigentümer C. K. bestellte Hausverwaltung, Immobilienverwaltung Komm. Rat H. W. (im Folgenden: Verwalter), daraufhin betreffend den schadhaften Verputz im Erdgeschossbereich auf der Gassenschauseite und auf dem gassenseitigen Hauptgesims mehrere Kostenvoranschläge ein, welche sie den beiden Miteigentümern (C. K. und E-Immobilien GmbH) zur Kenntnis brachte. Mit Schreiben vom 29. April 1999 - gerichtet an die beiden Miteigentümer - legte der Verwalter sein Mandat zurück. C. K. habe ihm mitgeteilt, dass von Seiten des Verwalters (hinsichtlich des schadhaften Verputzes) kein Auftrag erteilt werden solle, da die Sanierung direkt durch die Eigentümer erfolge. Mangels Einvernehmens zwischen den Miteigentümern sei es zu keiner kooperativen Zusammenarbeit gekommen, weshalb sich der Verwalter zur Zurücklegung des Mandates veranlasst gesehen habe.

Mit Schreiben des Magistrates der Stadt Wien (Magistratisches Bezirksamt für den 15. Bezirk) vom 22. Juli 1999 wurde die Beschwerdeführerin aufgefordert, sich zu folgenden ihr zur Last gelegten Verwaltungsübertretungen zu rechtfertigen:

"1. Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit zur Vertretung nach außen Berufener der E-Immobilien GmbH zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Eigentümer des Hauses in

.... in der Zeit von 8.4.1997 bis 27.05.1999 insofern Abweichungen

von den Bauvorschriften nicht behoben, als Sie es unterließen die ohne baubehördliche Bewilligung errichtete Gangabschlusswand mit Türe vor den Wohnungen Nr. 9 bis 11 im 2. Stock abtragen zu lassen.

2. Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit zur Vertretung nach außen Berufener der E-Immobilien GmbH zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Eigentümer des Hauses in

.... in der Zeit von 08.04.1997 bis 27.05.1999 insoferne nicht

dafür gesorgt, 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 unterließen, den im Erdgeschossbereich schadhaften Verputz der Gassenschauseite und den an mehreren Stellen schadhaften Verputz des gassenseitigen Hauptgesimses instandsetzen zu lassen."

Es sei dadurch hinsichtlich Punkt 1. § 135 Abs. 1 iVm § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 9 VStG und hinsichtlich Punkt 2. § 135 Abs. 1 iVm § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien iVm § 9 VStG verletzt worden.

In ihrer Rechtfertigung vom 10. November 1999 brachte die Beschwerdeführerin vor, im fraglichen Zeitraum hätten der Mehrheitseigentümer der gegenständlichen Liegenschaft, C. K., sowie der von ihm bestellte Verwalter die Verwaltung dieser Liegenschaft ausgeübt. Die grundsätzliche Verantwortlichkeit des verwaltenden Miteigentümers bzw. die alleinige Verantwortlichkeit des Hausverwalters trete daher an die Stelle jener der übrigen Miteigentümer. Im Übrigen habe die Beschwerdeführerin ihren Rechtsvertreter, Dr. C. B., zur Aufsichtsperson bestellt, weshalb sie alle ihr zumutbaren Maßnahmen getroffen habe, die unter den vorhersehbaren Verhältnissen die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften mit gutem Grund erwarten ließen. Gegen den Mehrheitseigentümer werde wegen der gegenständlichen Angelegenheit bereits Klage geführt.

Über Aufforderung durch die Strafbehörde legte die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 1. Dezember 1999 verschiedene Urkunden vor. Die vorgelegte notariell beglaubigte Vollmacht der Beschwerdeführerin an Rechtsanwalt Dr. C. B. vom 25. September 1997 enthält den üblichen Formulartext, in dem die Worte "allgemeine und unbeschränkte", "in § 1008 ABGB angeführte Geschäfte", "Stimmrecht", "Grundbuchsgesuche" und "Prozessvollmacht" unterstrichen sind. Gesondert wurde in das

Formular der Text: ".... zu meiner Vertretung als Gesellschafter

bzw. Geschäftsführer der E-Immobilien GmbH, ..., in sämtlichen Belangen, die meine Funktion als Gesellschafterin bzw. Geschäftsführerin betreffen, insbesondere zum Abschluss von Abtretungsverträgen, zur Vertretung in Generalsversammlungen und bei Gesellschafterbeschlüssen, zur Unterfertigung aller Gesellschafterlisten und bei Firmenbucheingaben, sohin in sämtlichen Angelegenheiten, ..." aufgenommen.

Die von der E-Immobilien GmbH beim LG für ZRS Wien zu 16 Cg 61/99 d am 9. August 1999 gegen C. K. eingebrachte Klage enthält das Leistungsbegehren, "die ohne baubehördliche Bewilligung errichtete Gangabschlusswand mit Türe vor den Wohnungen Nr. 9 bis 11 im 2. Stock des Hauses .... abzutragen und die anschließende Gangaborttüre wieder konsensmäßig herstellen zu lassen".

Mit Straferkenntnis des Magistrats der Stadt Wien vom 27. März 2000 wurde die Beschwerdeführerin der vorgeworfenen Tathandlungen schuldig erkannt. Sie habe zu 1) eine Verwaltungsübertretung nach § 135 Abs. 1 iVm § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 9 VStG und zu 2) nach § 135 Abs. 1 iVm § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 9 VStG begangen; es wurden zwei Geldstrafen verhängt.

In der Begründung wurde festgestellt, dass in der Zeit vom 8. April 1997 bis 27. Mai 1999 weder die - mit den Bescheiden vom 7. April 1997 und 17. Juni 1998 festgestellten - Baugebrechen behoben, noch der aufgetragenen Beseitigung der Konsenswidrigkeiten entsprochen worden sei. Dies sei durch ein Organ der MA 37/15 durch persönliche Überprüfung am 27. Mai 1999 festgestellt worden. In diesem Zeitraum sei die E-Immobilien GmbH Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft gewesen. Es obliege dem Eigentümer, sich laufend vom guten Zustand seiner Baulichkeit zu überzeugen. Der von C. K. bestellte Verwalter habe sich insofern entlasten können, als er nachgewiesen habe, dass er Kostenvoranschläge eingeholt habe und die Verwaltung per 30. April 1999 gekündigt habe, weil es nicht möglich gewesen sei, im Konsens mit den Eigentümern den Auftrag zur Sanierung zu erteilen. Die Verpflichtung des Eigentümers, konsenswidrige Herstellungen zu beseitigen, stelle keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar, weshalb niemals ein Verwalter verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich gemacht werden könne. Die erst am 9. August 1999 beim LG für ZRS Wien eingebrachte Klage könne die Beschwerdeführerin nicht entlasten. Es handle sich bei beiden Delikten um Unterlassungsdelikte, wobei das strafbare Verhalten erst dann aufhöre, wenn der Verpflichtete seiner Verpflichtung zum Handeln nachkomme. Die Beschwerdeführerin habe keinen Umstand glaubhaft gemacht, wonach ihr die Einhaltung der übertretenen Verwaltungsvorschriften ohne ihr Verschulden nicht möglich gewesen sei, weshalb ihr Verschulden im Sinne des § 5 VStG zu bejahen gewesen sei.

In ihrer gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte die Beschwerdeführerin vor, der am 3. Dezember 1996 vom Mehrheitseigentümer C. K. bestellte Verwalter habe auch im gegenständlichen Zeitraum die

verfahrensgegenständliche Liegenschaft verwaltet, weshalb die strafrechtliche Verantwortlichkeit auf diesen übergegangen sei. Im Übrigen habe die Beschwerdeführerin ihren Rechtsvertreter, Dr. C. B., zum verantwortlichen Beauftragten im Sinne des § 9 VStG mit klar abgegrenztem Aufgabengebiet bestellt. Dessen Zustimmung liege nachweislich vor und es habe sich dessen Aufgabengebiet auf die Betreuung und Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft bezogen. Die Beschwerdeführerin habe insoweit alle ihr zumutbaren Maßnahmen getroffen, die unter den vorhersehbaren Verhältnissen die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften mit gutem Grund erwarten ließen. Dr. C. B. habe namens der E-Immobilien GmbH Kostenvoranschläge eingeholt, welche jedoch ebenso wenig, wie jene von der Hausverwaltung, Berücksichtigung gefunden hätten, weil der Mehrheitseigentümer C. K. bestrebt gewesen sei, ungeachtet des schlechten Preis-Leistungsverhältnisses, seinem Unternehmen, der Fa. C. GmbH, Aufträge zu erteilen. Bei richtiger Sachverhaltsfeststellung wäre die Behörde zum Ergebnis gelangt, dass der Mehrheitseigentümer die Verzögerungen bei der Verwirklichung der Baumaßnahmen verursacht habe.

In der mündlichen Verhandlung vom 18. Juni 2001 legte die Beschwerdeführerin eine Zustimmungserklärung des Dr. C. B. vom 30. September 1997 vor, worin auf die Vollmacht der Beschwerdeführerin vom 25. September 1997 verwiesen und erklärt wird:

"....

Ich nehme diese Vollmacht an und erteile meine uneingeschränkte Zustimmung, in Belangen der gegenwärtig und künftig im Eigentum der E-Immobilien GmbH stehenden Liegenschaften, auch Liegenschaftsanteilen und Eigentumswohnungen als verantwortlicher Beauftragter im Sinne des § 9 VStG vor Gerichten und Behörden ausgewiesen zu sein."

Der Beschwerdeführervertreter gab in der mündlichen Verhandlung an, dass er betreffend Punkt 2) des Straferkenntnisses zwei Kostenvoranschläge eingeholt habe, welche aber vom Mehrheitseigentümer abgelehnt worden seien. Dazu legte er sein Schreiben an den Verwalter vom 2. Februar 1998 vor, wonach er mit diesem Schreiben Anbote von Bauunternehmen übermittelt habe.

Mit dem angefochtenen Bescheid änderte die belangte Behörde den Spruch u.a. wie folgt ab:

"Gemäß § 66 Abs. 4 AVG wird das Straferkenntnis in der Schuldfrage mit der Maßgabe bestätigt, dass der Tatzeitraum richtig zu lauten hat:'19. April 1997 bis 27. Mai 1999'.

Gleichzeit wird der Berufung in der Straffrage insofern Folge gegeben, als die Geldstrafen auf jeweils EUR 654,06 (entspricht ATS 9.000.-), bei Uneinbringlichkeit jeweils 1 Tag Ersatzfreiheitsstrafe, herabgesetzt werden.

..."

Die belangte Behörde stellte fest, die Beschwerdeführerin sei selbständig vertretungsberechtigte Geschäftsführerin der E-Immobilien GmbH. In der Zeit vom 8. April 1997 bis zum 27. Mai 1999 hätten die gegenständlichen Baugebrechen und die Konsenswidrigkeit bestanden. Danach sei gegen den Mehrheitseigentümer Klage wegen Beseitigung der Konsenswidrigkeit erhoben worden.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stelle die unterlassene Beseitigung der Konsenswidrigkeit bzw. Mängelbehebung im Sinne des § 129 Abs. 2 und 10 BO ein Ungehorsamsdelikt dar. Bereits das bloße Nichterfüllen des Gebotes, Gebäude und deren Anlagen in gutem, den Vorschriften der Wiener Bauordnung entsprechendem Zustand zu erhalten, sei als eine Verletzung der gesetzlichen Aufrechterhaltungs- sowie Instandhaltungspflicht anzusehen und ziehe eine Strafe nach sich, wenn der Eigentümer nicht nachweisen könne, dass er während des ihm angelasteten Tatzeitraumes alles in seinen Kräften Stehende unternommen habe, um den konsensmäßigen Zustand wieder herzustellen sowie das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen. Die Beschwerdeführerin habe nicht glaubhaft machen können, dass ihr im Tatzeitraum das gesetzlich geforderte Verhalten nicht möglich gewesen wäre. Hinsichtlich der unter Punkt 1) genannten Konsenswidrigkeit sei die Beschwerdeführerin erst nach Tatzeitende aktiv geworden, indem sie den Miteigentümer C. K. geklagt habe. Hinsichtlich der unter Punkt 2) genannten Baumängel sei die Beschwerdeführerin gerichtlich nicht tätig gewesen. Die Beschwerdeführerin habe insgesamt nicht glaubhaft machen können, alle ihr möglichen Maßnahmen ergriffen zu haben.

Aufgrund eines eingeholten Grundbuchsauszuges sei festgestellt worden, dass die rechtswirksame Intabulierung des Eigentumsrechtes erst am 18. April 1997 erfolgt sei, weshalb spruchgemäß der Tatzeitraum einzuschränken gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin bringt im Wesentlichen vor, die belangte Behörde gehe zu Unrecht von ihrer Verantwortlichkeit aus. Die zu setzenden Maßnahmen seien solche im Rahmen der ordentlichen Verwaltung und fielen nicht in ihre Kompetenz als Minderheitseigentümerin. Die einzig ihr zur Verfügung stehende Abwehrmaßnahme sei die Einbringung einer Klage gegen den Mehrheitseigentümer, C. K., gewesen, welche auch erfolgreich gewesen sei. Zudem habe die Beschwerdeführerin einen verantwortlichen Beauftragten im Sinne des § 9 VStG bestellt. In Fällen der Bestellung eines Hausverwalters gemäß § 135 Abs. 3 Bauordnung für Wien sei dieser grundsätzlich für die ordnungsgemäße Instandhaltung des Hauses verantwortlich sei. Durch die auf Beseitigung und Wiederherstellung des früheren Zustandes gerichtete Klage und die Bestellung eines verantwortlichen Beauftragten habe die Beschwerdeführerin sämtliche Vorkehrungen getroffen, die ihr Verschulden ausgeschlossen hätten. Zudem sei die Annahme der belangten Behörde, die von der Beschwerdeführerin erhobene Unterlassungsklage sei verspätet erhoben worden, unrichtig, weil der gegenständlichen Zeitraum bis 27. Mai 1999 keinesfalls das Ende der rechtswidrigen konsenslosen Situation darstelle. Auch habe der verantwortliche Beauftragte zwei Kostenvoranschläge eingeholt, welche unberücksichtigt geblieben seien. Die Beschwerdeführerin macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 3 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Baustrafen sind in § 135 der Bauordnung für Wien (BO) geregelt. Diese Bestimmung lautet in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 48/1992 (durch die Novelle LGBl. Nr. 36/2001 erfolgte die Umstellung der Geldstrafe auf bis zu EUR 21.000):

"§ 135 (1) Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden mit Geld bis zu ATS 300 000 oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft.

(2) Mit der Strafe kann gleichzeitig der Verfall von Baustoffen, Werkzeugen und Baueinrichtungen ausgesprochen werden.

(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 den Übertretungen der BO, die der Beschwerdeführerin angelastet werden und auf die die Blankettstrafnorm des § 135 Abs. 1 BO verweist, handelt es sich im vorliegenden Fall um § 129 Abs. 2 und Abs. 10 BO:

§ 129 Abs. 2 BO 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."

§ 129 Abs. 10 BO lautet auszugsweise:

"Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriger Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung oder Kenntnisnahme einer Bauanzeige nicht erwirkt worden ist, ist zu beseitigen. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage zu richten;

...."

Adressat der Strafnorm des § 135 BO ist zunächst (Abs. 1) derjenige, der Bestimmungen der Bauordnung übertritt, im Falle des § 129 Abs. 2 und 10 BO somit der oder die Eigentümer. Ist - wie im vorliegenden Fall - der (Mit)Eigentümer eine juristische Person, so tritt an dessen Stelle nach § 9 Abs. 1 VStG der zur Vertretung nach außen Berufene.

§ 9 Verwaltungsstrafgesetz 1991 idF BGBl. Nr. 52/1991 lautet auszugsweise:

"(1) Für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften durch juristische Personen oder Personengemeinschaften ohne

Rechtspersönlichkeiten ist, sofern die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen und soweit nicht verantwortliche Beauftragte (Abs. 2) bestellt sind, strafrechtlich verantwortlich, wer zur Vertretung nach außen berufen ist.

(2) Die zur Vertretung nach außen Berufenen sind berechtigt und, soweit es sich zur Sicherstellung der strafrechtlichen Verantwortlichkeit als erforderlich erweist, auf Verlangen der Behörde verpflichtet, aus ihrem Kreis eine oder mehrere Personen als verantwortliche Beauftragte zu bestellen, denen für das ganze Unternehmen oder für bestimmte räumlich oder sachlich abgegrenzte Bereiche des Unternehmens die Verantwortung für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften obliegt. Für bestimmte räumlich oder sachlich abgegrenzte Bereiche des Unternehmens können aber auch andere Personen zu verantwortlichen Beauftragten bestellt werden.

....

(4) Verantwortlicher Beauftragter kann nur eine Person mit Wohnsitz im Inland sein, die strafrechtlich verfolgt werden kann, ihrer Bestellung nachweislich zugestimmt hat und der für den ihrer Verantwortung unterliegenden klar abzugrenzenden Bereich eine entsprechende Anordnungsbefugnis zugewiesen ist.

...."

Die Beschwerdeführerin bestreitet weder, Geschäftsführerin und als solche zur Vertretung nach außen Berufene der E-Immobilien GmbH im Tatzeitraum gewesen zu sein, noch, dass die E-Immobilien GmbH im Tatzeitraum Miteigentümerin war, noch, dass die vorgeworfene Konsenswidrigkeit und der vorgeworfene Bauzustand im Tatzeitraum vorgelegen wären. Ihre daraus resultierende strafrechtliche Verantwortlichkeit nach § 135 Abs. 1 BO verneint sie aber u.a. mit dem Hinweis, es habe ein Hausverwalter im gegenständlichen Zeitraum die Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft ausgeübt und es sei daher dieser nach § 135 Abs. 3 BO an ihrer Stelle für Verletzungen durch dieses Gesetz auferlegte Pflichten verantwortlich.

Wohl haftet verwaltungsstrafrechtlich bei Vorliegen der in § 135 Abs. 3 BO genannten und von der Rechtsprechung geforderten Voraussetzungen der Verwalter primär, also anstelle des Eigentümers (siehe zu diesen Voraussetzungen Moritz, BauO für Wien3, 389 f. sowie beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl.2002/05/0033). Diese Verantwortlichkeit ist aber nur bezüglich jener Maßnahmen gegeben, zu denen der Hausverwalter aufgrund seiner Befugnis verpflichtet war. Dazu gehört insbesondere die Durchführung von Instandsetzungsarbeiten (Strasser in Rummel I3, Rz 9 zu § 1027 bis 1033 ABGB; Moritz aaO, 391), nicht hingegen gehören dazu, weil der ordentlichen Verwaltung nach § 833 ABGB nicht zuordenbar, wichtige Veränderungen baulicher Art, worunter Baumaßnahmen zu verstehen sind, die über den bloßen Erhaltungszweck hinausgehen (Gamerith in Rummel I3 Rz 6 zu § 834 ABGB). Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinem Erkenntnis vom 29. September 1959, VwSlg 5.059/A, klargelegt, dass die Beseitigung eines ohne Baubewilligung errichteten Baues nicht zu jenen Verpflichtungen gehört, für deren Verletzung der Verwalter an Stelle des Eigentümers verantwortlich ist.

Hier erfolgte konsenslos die Errichtung einer Massivwand, mit der ein Gangteil vom allgemeinen Hausgang abgetrennt wurde; dessen Beseitigung hat mit der aus § 129 Abs. 2 BO resultierenden Verpflichtung nichts zu tun, sodass allein der Eigentümer nach § 129 Abs. 10 BO verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich bleibt. Bezüglich dieses Vorwurfes kann sich die Beschwerdeführerin daher nicht auf das Bestehen einer Verwaltung berufen.

Eine Überwälzung der verwaltungsstrafrechtlichen Verantwortlichkeit der Beschwerdeführerin als nach außen Vertretungsbefugte der E-Immobilien GmbH auf den Hausverwalter käme daher nur wegen des schadhaften Verputzes in Betracht.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegen die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Bestrafung eines Hausverwalters - worauf auch die Beschwerdeführerin zutreffend verweist - nur dann nicht vor, 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 (vgl. u.a. das hg Erkenntnis vom 22. Mai 2001, 99/05/0286). Eine solche Hinderung durch den Hauseigentümer liegt nach der hg. Judikatur vor, wenn der Eigentümer eine der Behebung des Baugebrechens durch den Verwalter entgegenstehende Weisung erteilt hat 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 bereits zitierte hg Erkenntnis vom

22. Mai 2001). 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. hiezu u.a. das hg Erkenntnis vom 3. Juli 2001, 99/05/0280).

Zur Frage, ob der Verwalter an der Erfüllung seiner Pflichten gehindert wurde, liegen zwar verschiedene Beweisergebnisse vor, die belangte Behörde hat dazu aber keinerlei Feststellungen getroffen. Die Frage, ob es trotz Bestellung eines Verwalters zu einer Verantwortung des Eigentümers bezüglich der Fassadensanierung gekommen ist, kann daher nicht beantwortet werden.

Die Beschwerdeführerin beruft sich aber auch darauf, dass sie infolge der Bestellung eines verantwortlichen Beauftragten im Sinne des § 9 Abs. 2 VStG von ihrer grundsätzlichen Verantwortlichkeit befreit sei.

Die Bestellung eines verantwortlichen Beauftragten setzt - um einen Wechsel der verwaltungsstrafrechtlichen Verantwortlichkeit zu bewirken - die Erfüllung bestimmter in § 9 Abs. 4 VStG normierter Voraussetzungen voraus. Dazu zählt u.a., dass der Beauftragte seiner Bestellung nachweislich zugestimmt hat und ihm für den seiner Verantwortung unterliegenden klar abzugrenzenden Bereich eine entsprechende Anordnungsbefugnis zugewiesen werden muss. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes muss dieser Zustimmungsnachweis aus der Zeit vor der Begehung der dem Beschuldigten angelasteten Übertretung stammen und spätestens während des Verwaltungsstrafverfahrens bei der Behörde eingelangt sein (siehe die umfangreichen Judikaturnachweise bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze II2, E. 184ff zu § 9 VStG).

Mit seiner Zustimmungserklärung vom 30. September 1997 hat Dr. C. B. nicht nur die ihm von der Beschwerdeführerin bezüglich ihrer Stellung als Geschäftsführerin bzw. Gesellschafterin erteilte umfassende Bevollmächtigung angenommen, sondern auch ausdrücklich erklärt, in Angelegenheiten der der E-Immobilien GmbH gehörenden Liegenschaften und Liegenschaftsanteilen "als verantwortlicher Beauftragter" im Sinne des § 9 VStG ausgewiesen zu sein. Der Bereich, für den Dr. C. B. tätig sein sollte, ist damit sachlich abgegrenzt; aufgrund der erteilten Vollmacht, insbesondere durch den Hinweis auf die in § 1008 ABGB angeführten Geschäfte, ist auch die in § 9 Abs. 4 VStG geforderte Anordnungsbefugnis gegeben, weil der Beauftragte dadurch in der Lage war, die Verwaltungsvorschriften an Stelle der Eigentümerin zu erfüllen (vgl. das hg Erkenntnis vom 12. Juni 1992, Zl 90/19/0464, VwSlg. 13.652/A).

Die der E-Immobilien GmbH angelasteten Übertretungen, für die die Beschwerdeführerin gemäß § 9 Abs. 1 VStG grundsätzlich verantwortlich ist, wurden im Zeitraum zwischen 19. April 1997 bis 27. Mai 1999 begangen. Die vorliegende Zustimmung des nominierten verantwortlichen Beauftragten erfolgte nachweislich während dieses Zeitraumes, nämlich am 30. September 1997.

Von der Rechtsprechung wird gefordert, dass der Nachweis der Zustimmung schon vor Begehung der Tat vorhanden war (siehe die Nachweise bei Walter/Thienel, aaO II2, E. 188 ff).

Beide hier angelasteten Übertretungen sind als Dauerdelikte anzusehen. Bei einem Dauerdelikt beginnt das Unrecht der Tat mit der Vornahme der Handlung und endet erst mit deren Aufhören (Kienapfel/Höpfel, Grundriss des Strafrechts, Allgemeiner Teil11, Z 9, Rz 28). Auch bei der hier pönalisierten Nichtbeseitigung einer Konsenswidrigkeit kann keinesfalls ein Zustandsdelikt, bei dem sich das Unrecht in der Herbeiführung eines rechtswidrigen Zustandes erschöpft (Kienapfel/Höpfel, aaO, Rz 30), angenommen werden (so auch das hg Erkenntnis vom 6. Mai 1974, Zl 1370/73; dem in der VwSlg 7.311/A wiedergegebenen Rechtssatz des Erkenntnisses vom 18. März 1968, Zl 546/67, dürfte ein Vergreifen im Ausdruck zugrunde liegen).

Bei Dauerdelikten erfüllt die Aufrechterhaltung des rechtwidrigen Zustandes den Tatbestand; ein während des Zeitraumes hinzukommender Vorsatz stellt den Tatbestand her (Fuchs, Österreichisches Strafrecht, Allgemeiner Teil I6, 113); bei diesen Delikten kann es geschehen, dass ein ursprünglich nicht strafbares Verhalten durch mala fides superveniens von deren Eintritt an strafbar wird (Rittler, Lehrbuch des Österreichischen Strafrechts, Allgemeiner Teil2, 88).

Diese Erwägungen lassen sich auf die hier zu lösende Rechtsfrage übertragen: Wenn die Bestellung eines verantwortlichen Beauftragten einen Wechsel in der verwaltungsstrafrechtlichen Verantwortung bewirkt und durch seine Zustimmung der Beauftragte an die Stelle des zur Vertretung nach außen Berufenen tritt (siehe Walter/Thienel aaO, E 134 ff zu § 9 VStG), bedeutet dies für den Fall des Dauerdeliktes, bei dem die Tathandlung schon zuvor begonnen wurde, dass die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit des zur Vertretung nach außen Berufenen im

Zeitpunkt der wirksamen Bestellung eines verantwortlichen Beauftragten endet und beim Beauftragten beginnt. Zu diesem Ergebnis kommen auch die bei Walter/Thienel, aaO 173, wiedergegebenen Gesetzesmaterialien: "Die Verantwortlichkeit der vertretungsbefugten Personen besteht freilich nur dann, wenn sie im Zeitpunkt der Verwirklichung der Verwaltungsübertretung diese Funktion innehaben. Hat sich während eines Dauerdeliktes oder eines fortgesetzten Deliktes die Vertretungsbefugnis geändert, haften die einzelnen Organe jeweils für die Zeit, in der ihnen die Vertretungsbefugnis zukam".

Insofern kommt hier eine verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit der Beschwerdeführerin nur für den Zeitraum von 19. April 1997 bis 30. September 1997 in Betracht.

Abgesehen davon, dass bezüglich der Instandhaltungspflicht Sachverhaltsfeststellungen zur behaupteten Überwälzung auf den Verwalter fehlen, bedarf es allerdings einer näheren Begründung, warum die belangte Behörde bereits den 19. April 1997 als Tatbegehung herangezogen hat.

Wohl hat nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes jeder Miteigentümer - um straflos zu bleiben - alles in seinen Kräften Stehende (unter Ausschöpfung der rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten) zu unternehmen, um die Baugebrechen ehestmöglich, d.h. in kürzester Frist zu beseitigen (vgl. das hg Erkenntnis vom 16. April 1998, 97/05/0322, u.v.m); auch muss der Miteigentümer alle tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten zur Beseitigung der Konsenswidrigkeit ausschöpfen und gegebenenfalls das streitige Verfahren zur Abwehr von Rechtswidrigkeiten beschreiten (Moritz aaO 388 f.).

Die Instandhaltungspflicht trifft den jeweiligen Eigentümer, unabhängig davon, wann die Schäden aufgetreten sind (Moritz aaO 338). Der jeweilige Eigentümer ist auch nach § 129 Abs. 10 BO zur Behebung verpflichtet, selbst wenn der gesetzwidrige Zustand schon unter seinem Rechtsvorgänger bestanden hat (Moritz aaO 352). Die belangte Behörde hat der Beschwerdeführerin die Tat bereits ab dem der Einverleibung folgenden Tag angelastet. Angesichts dessen bedürfte es aber einer näheren Begründung, weshalb die Beschwerdeführerin schon ab diesem Zeitpunkt nicht alles in ihren Kräften Stehende unternommen hat, um die Gebrechen und Konsenswidrigkeiten zu beseitigen, wird doch für derartige Veranlassungen ein angemessener Zeitaufwand in der Regel notwendig sein. Die Erfüllung der diesbezüglichen Begründungspflicht durch die belangte Behörde hätte möglicher Weise zu einer anderen Beurteilung geführt.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl II Nr. 2003/333.

Wien, am 27. Juni 2006

Schlagworte

BerufungsverfahrenBesondere RechtsgebieteBaupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2004050113.X00

Im RIS seit

26.07.2006

Zuletzt aktualisiert am

07.11.2012

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at