

TE Vwgh Erkenntnis 2004/2/24 2003/05/0195

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.02.2004

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;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde 1. des Dipl. Ing. R und 2. der P GesmbH, beide in Wien, beide vertreten durch Dr. J, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 24. Juli 2003, Zlen. UVS-04/A/30/5681/2002-3 und UVS- 04/V/30/5695/2002, betreffend eine Verwaltungsübertretung nach der Bauordnung für Wien (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien je zur Hälfte Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Erstbeschwerdeführer ist handelsrechtlicher Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin, welche seit 1. Jänner 1995 die Liegenschaft in Wien 16, A-straße 17 verwaltet.

Mit dem erstinstanzlichen Straferkenntnis des Magistrats der Stadt Wien vom 24. Mai 2002 wurde dem Erstbeschwerdeführer zur Last gelegt, er habe als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit zur Vertretung nach außen Berufener der Zweitbeschwerdeführerin gemäß § 9 Abs. 1 VStG zu verantworten, dass die Zweitbeschwerdeführerin als Verwalterin der gegenständlichen Liegenschaft ohne Veranlassung und Vorwissen der

Eigentümerin in der Zeit vom 1. Jänner 1995 bis 17. August 2001 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 wurden, als "er" es unterlassen habe, die schadhafte Hauskanalanlage, bei der Schäden an der Sohle und an den Wänden (auch Verputzschäden) des schließbaren Hauskanals festgestellt worden seien, instandsetzen zu lassen. Der Erstbeschwerdeführer habe hiedurch § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 135 Abs. 3 und in Verbindung mit § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien verletzt. Wegen dieser Verwaltungsübertretung wurde über den Erstbeschwerdeführer eine Geldstrafe in der Höhe von EUR 735,- (im Falle der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe von fünf Tagen und sechs Stunden) verhängt. Als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens wurde dem Erstbeschwerdeführer die Zahlung von 73,50 Euro auferlegt. Gemäß § 9 Abs. 7 VStG wurde die Haftung der Zweitbeschwerdeführerin für die Geldstrafe und den Kostenbeitrag ausgesprochen.

Gegen dieses Straferkenntnis erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung keine Folge und verpflichtete den Erstbeschwerdeführer zum Ersatz der Kosten des Berufungsverfahrens in Höhe von EUR 147,-

-. Nach Wiedergabe des erstinstanzlichen Straferkenntnisses und gesetzlicher Bestimmungen führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, der Erstbeschwerdeführer habe sich damit verantwortet, dass ihm ebenso wie anderen Mitarbeitern der Hausverwaltung weder die Existenz des schließbaren Kanals noch dessen baulicher Zustand und schon gar nicht das Bestehen behördlicher Bauaufträge bekannt gewesen sei. Insbesondere hätten die Eigentümer bei Übergabe der Verwaltung nicht bekannt gegeben, dass der vorhandene Kanal Baugebrechen aufweise und ein entsprechender Bauauftrag vorliege. Selbst wenn man von der Richtigkeit dieses Vorbringens ausgehe, sei dadurch für den Rechtsstandpunkt des Erstbeschwerdeführers nichts gewonnen. Der Eigentümer respektive der Verwalter sei gemäß § 129 Abs. 2 Wiener Bauordnung ex lege dazu verpflichtet, unaufhörlich dafür Sorge zu tragen, dass das Gebäude und die dazugehörigen Anlagen in einem der Bauordnung entsprechenden Zustand erhalten bleiben. Zu diesem Pflichtenkreis gehöre es jedenfalls, sich ständig im Kontakt mit der Behörde aktiv einen Überblick über sämtliche Zustandsbilder des Hauses zu verschaffen. Da bei Übernahme der Verwaltung ein diesbezüglicher Bauauftrag vorgelegen sei, gehe die belangte Behörde davon aus, dass bei entsprechender Nachfrage das Vorliegen des Gebrechens und die daraus erwachsenen Verpflichtungen hätten erkannt werden können. Das Verschulden des Erstbeschwerdeführers sei sohin erwiesen, da weder hervorgekommen, noch aufgrund der Tatumstände anzunehmen sei, dass die Einhaltung der Vorschrift eine besondere Aufmerksamkeit erfordert habe oder dass die Verwirklichung des Tatbestandes aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der eine Verletzung des Rechtes, nicht ohne Vorliegen eines Verschuldens wegen einer Verwaltungsübertretung gemäß § 135 Abs. 1 iVm § 135 Abs. 3 iVm § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien bestraft zu werden, geltend gemacht und begehrt wird, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 2 erster Satz der Bauordnung für Wien (BO) hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden.

Gemäß § 135 Abs. 1 BO werden Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geld bis zu 21 000 Euro oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft.

Nach § 135 Abs. 3 BO ist, wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, 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.

Gemäß § 9 Abs.1 VStG ist für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften durch juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts oder eingetragene Erwerbsgesellschaften, sofern die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen und soweit nicht verantwortliche Beauftragte (Abs. 2) bestellt sind,

strafrechtlich verantwortlich, wer zur Vertretung nach außen berufen ist.

Die belangte Behörde hat zutreffend darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung zur Instandhaltung ex lege besteht und nicht erst aufgrund eines Bauauftrages (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 12. November 2002, Zl. 2000/05/0230). Die Bestrafung nach § 135 Abs. 1 iVm § 129 Abs. 2 BO ist nicht die Sanktion für die Nichterfüllung eines baupolizeilichen Auftrages, weshalb auch die belangte Behörde in der Umschreibung der dem Erstbeschwerdeführer zur Last gelegten Tat zutreffend nicht auf einen solchen Bauauftrag Bezug nimmt. Vielmehr wird bestraft, wer seiner aus § 129 Abs. 2 BO erfließenden Verpflichtung, die Baulichkeit in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand zu erhalten, nicht nachkommt (vgl. z.B. bereits die hg. Erkenntnisse vom 12. Oktober 1993, Zl. 93/05/0219, und vom 15. Februar 1994, Zl. 92/05/0074).

Die Beschwerdeführer haben im gesamten Verwaltungsverfahren nicht bestritten, dass die gegenständlichen Baugebrechen während des Tatzeitraumes vom 1. Jänner 1995 bis 17. August 2001 vorlagen. Es kommt nicht darauf an, wann und aus welchen Gründen diese entstanden sind (vgl. die bei Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften, 4. Auflage, auf S. 723 unter E 1 und auf S. 725 unter E 2 zitierte hg. Rechtsprechung). Im Hinblick darauf geht das Beschwerdevorbringen, die belangte Behörde hätte zu ermitteln gehabt, wann die Baugebrechen entstanden sind und ob nicht der Bauauftrag seinerzeit erfüllt worden wäre, ins Leere.

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 die bloße Nichterfüllung 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 (bzw. der Hausverwalter) nicht aufzuzeigen vermag, dass er während des ihm angelasteten Tatzeitraumes alles in seinen Kräften Stehende (Ausschöpfen der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen (vgl. z.B. die hg. Erkenntnisse vom 3. Juli 2001, Zl. 2000/05/0018 mwN, und vom 12. November 2002, Zl. 2000/05/0230).

Zutreffend hat die belangte Behörde darauf hingewiesen, dass es dem Eigentümer (Verwalter) obliegt, sich laufend vom guten Zustand der Baulichkeit zu überzeugen (siehe die bei Geuder/Hauer, a. a.O., S. 848 unter E 10 wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Daher kann sich der Erstbeschwerdeführer nicht mit Erfolg darauf berufen, er habe keine Kenntnis von den Mängeln gehabt, weil ihm der betreffende Hauskanal nicht bekannt gewesen bzw. ihm über dessen Existenz und über die Mängel von niemandem Mitteilung gemacht worden sei. Außerdem erwähnt ein von den Beschwerdeführern im Verwaltungsverfahren vorgelegtes Gutachten vom 8. Mai 1996 ausdrücklich, dass eine "Abwasserentsorgung" in die Liegenschaft "eingeleitet" sei. Das Vorhandensein einer solchen musste den Beschwerdeführern somit bekannt sein.

In der Beschwerde wird weiters darauf verwiesen, dass der im Zuge eines Exekutionsverfahrens betreffend die gegenständliche Liegenschaft beauftragte Sachverständige bei den von ihm durchgeführten Erhebungen bei der MA 37/16 und MA 21 sowie aufgrund seiner Nachfrage bei den damaligen Eigentümern keinen Hinweis auf irgendwelche Bauaufträge oder aktuell vorhandene Baugebrechen erhalten habe. Selbst bei der örtlichen Besichtigung der betreffenden Liegenschaft und der zugänglichen Gebäudeteile am 19. Dezember 1995 habe der Sachverständige das verfahrensgegenständliche Gebrechen offenbar nicht feststellen können. Es sei daher nicht ersichtlich, dass die Beschwerdeführer bei Kontaktaufnahme mit den zuständigen Behörden zu einem anderen Ergebnis hätten kommen können. Es könne den Beschwerdeführern zudem nicht zugemutet werden und würde ihre Sorgfaltspflichten bei weitem überspannen, wenn sie zur Feststellung möglicher Baugebrechen noch tieferschürfende Nachforschungen anzustellen hätten als jene, die von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen im Zuge eines gerichtlichen Versteigerungsverfahrens durchgeführt worden seien.

Dazu ist auszuführen, dass die Beschwerdeführer auf Grund dieses, bereits zuvor erwähnten Gutachtens vom 8. Mai 1996 zunächst schon deshalb nicht von ihrer Pflicht, sich laufend vom guten Zustand der Baulichkeit zu überzeugen, entbunden sein konnten, weil Nachforschungen des Sachverständigen bei der Baubehörde allenfalls das Vorliegen des Bauauftrages hätten ergeben können, nicht aber aktuelle Angaben zum tatsächlichen Zustand des Hauskanals. Auf das Vorliegen eines Bauauftrages kommt es aber, wie bereits dargestellt, im gegenständlichen Strafverfahren nicht an. Abgesehen davon geht aus dem Gutachten nicht hervor, worauf sich die Erhebungen des Sachverständigen bei der Baubehörde überhaupt bezogen haben. Im Übrigen wurden zwar "die zugänglichen

Gebäudeteile" vom Sachverständigen besichtigt. Bei der "Beschreibung" der "Bebauung" im Sachverständigengutachten wird aber, anders als in Bezug auf andere Bauteile, auf den Hauskanal mit keinem Wort eingegangen, sodass die Pflicht zur Überprüfung dessen Bauzustandes auch damit nicht hinfällig sein konnte.

Die Beschwerdeführer behaupteten zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens, dass sie im Tatzeitraum sonstige konkrete Schritte zur Erkundung des Zustandes der Baulichkeit gesetzt hätten.

Hinsichtlich der Bekämpfung des Bescheidausspruches über die Haftung der Zweitbeschwerdeführerin enthält die Beschwerde keine weitere Begründung.

Die Beschwerde war daher insgesamt gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 24. Februar 2004

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2003050195.X00

Im RIS seit

17.03.2004

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at