

# TE UVS Wien 1998/06/23 04/A/40/290/97

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.06.1998

## Beachte

abgelehnt vom VfGH; bestätigt vom VwGH, ZI 99/05/0013 vom 27.4.1999 **Spruch**

Der Unabhängige Verwaltungssenat Wien hat durch Mag Cordes als Vorsitzenden, Dr Grünständl als Berichter und Dr Suchomel als Beisitzer über die Berufung des Herrn Dr Franz M vom 1.8.1997 gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 22.4.1997, AZ: MBA 1/8 - S 24514/95, wegen Übertretung der Bauordnung für Wien nach durchgeföhrter mündlicher Berufungsverhandlung vom 29. und 30.4.1998 entschieden:

Gemäß § 66 Abs 4 AVG wird der Berufung insoweit Folge gegeben, als die im Straferkenntnis unter Punkt 2. angeführte Tatanlastung "und die Fänge laufend Nr 6/1/6 und 5/E/Lokal mit einem ordnungsgemäßen Einstiegtürchen zu versehen" sowie die gänzliche Tatanlastung unter Punkt 3. aufgehoben und das diesbezügliche Strafverfahren gemäß § 45 Abs 1 Z 2 VStG eingestellt wird.

Hinsichtlich der verbleibenden Tatanlastung lauten die verletzten Rechtsvorschriften richtig "§ 129 Abs 2 iVm § 135 Abs 1 und 3 der Wiener Bauordnung".

Gleichzeitig wird die verhängte Geldstrafe auf S 18.000,-- und die Ersatzfreiheitsstrafe auf 3 Tage herabgesetzt.

Gemäß § 64 Abs 1 und 2 VStG beträgt der Beitrag zu den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens somit S 1.800,--.

Gemäß § 65 VStG hat der Berufungswerber keinen Beitrag zu den Kosten des Berufungsverfahrens zu leisten.

## Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Straferkenntnis war dem Berufungswerber angelastet worden:

"Sie haben als Eigentümer des Hauses in Wien, W-gasse, insoferne nicht dafür gesorgt, daß diese Baulichkeit in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechenden Zustand erhalten wird, als Sie es unterließen:

- 1) in der Zeit von 24.12.1994 bis 25.7.1995 das Rauchfangkopfmauerwerk der Fänge lfd Nr 1-21 ordnungsgemäß instandsetzen zu lassen,
- 2) in der Zeit von 24.12.1994 bis 25.7.1995 die Fänge lfd Nr 5-8 rauchdicht herstellen zu lassen, und die Fänge lfd Nr 6/1/6 und 5/E/Lokal mit einem ordnungsgemäßen Einstiegtürchen zu versehen und an dem Fang lfd Nr 7/II/8 ein ordnungsgemäß wärmedämmendes mindestens 1 m langes Auftriebsrohr anbringen zu lassen,
- 3) in der Zeit von 24.2.1995 bis 25.7.1995 den der Baubewilligung vom 19.7.1972, ZI MA 36/-W-gasse/1/72 entsprechenden ordnungsgemäßen Zugang zu den Fängen lfd Nr 9 - 14 im Bereich des Ateliers wieder herstellen und im Spritzbodenbereich eine entsprechende Beleuchtung anbringen zu lassen.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

§ 129 Abs 2 der Bauordnung für Wien, LGBI Nr 11/1930 in der geltenden Fassung in Verbindung mit dem Bescheid vom 14.10.1994, MA 37/-W-gasse/1313/94

Wegen dieser Verwaltungsübertretung wird über Sie folgende Strafe verhängt:

Geldstrafe von Schilling 30.000,--, falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 4 Tagen,

gemäß § 135 Abs 1 der Bauordnung für Wien, LGBI Nr 11/1930 in der geltenden Fassung.

Ferner haben Sie gemäß § 64 des Verwaltungsstrafgesetzes (VStG) zu zahlen:

3.000,-- Schilling als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, ds 10 % der Strafe."

In seiner dagegen rechtzeitig erhobenen Berufung läßt der Beschuldigte den Tatbestand in objektiver Hinsicht unbestritten, stellt jedoch sein wie immer geartetes Verschulden an der Nichterfüllung der Instandhaltungspflicht in Abrede. Er sei 5/16 Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft (laut Verhandlungsvorbringen wurde Wohnungseigentum nicht begründet), wobei "jene Mängel, die auch im angefochtenen Straferkenntnis festgestellt wurden" vom zuständigen Rauchfangkehrer bereits 1988 mit der Empfehlung wahrgenommen worden seien, "die angeführten Mängel dringend zu beheben".

Da bei einer Hauptkehrung im Jahre 1992 das Bestehen der Mängel abermals festgestellt worden sei, habe die Hausverwaltung der gegenständlichen Liegenschaft Angebote zur Sanierung dieser Mängel eingeholt.

Ohne dies in der Berufung näher zu begründen, vertrat der Beschuldigte die Auffassung, daß "die zur Behebung der festgestellten Mängel erforderlichen Sanierungsarbeiten insbesondere den Einbau einer Lauftrappe und eines Dachausstieges erforderlich machten, welche eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 834 ABGB darstellten", wofür aber die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich gewesen sei.

Wenngleich der weitere Miteigentümer Prof Dr Walter S die Durchführung dieser Sanierungsarbeiten gemeinsam mit dem Berufungswerber beschlossen habe, hätte jedoch der dritte Miteigentümer Mag Georg F seine Zustimmung verweigert. Daher habe er mit Antrag vom 3.12.1993 im Außerstreitverfahren den Ersatz der Zustimmung des Miteigentümers F "zur Behebung der vom zuständigen Rauchfangkehrer T-GmbH bekanntgegebenen Mängel bei den Rauchfängen und Kaminen des Hauses W-gasse, einschließlich der Herstellung der erforderlichen Lauftrappe samt Dachausstieg, sowie die vom Antragsgegner als zitierten Miteigentümer dieser Liegenschaft verweigerte Unterschrift des baubehördlichen Einreichplanes" begehrte.

Nach Abschluß eines Vergleiches mit dem Miteigentümer F vom 6.10.1994 seien (erst) im Frühjahr 1995, nämlich am 30.5.1995 die Aufträge zur Ausführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen erteilt worden.

Dazu in der Berufungsverhandlung befragt, weshalb die Arbeiten zum Tatzeitraum aber noch immer nicht durchgeführt waren, konnte der Berufungswerber keine Auskunft geben, sondern verwies auf seine laufenden Urgenzen sowie darauf, daß er "in einem solchen Fall nicht mehr tun könne."

Der Unabhängige Verwaltungssenat Wien stellt nach durchgeföhrter mündlicher Berufungsverhandlung vom 29.4.1998 und nach Einsichtnahme in den Außerstreitakt des Bezirksgerichtes Josefstadt Zl 1 Nc 149/94 t in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht fest:

1. Objektiver Tatbestand:

Angesichts der mangelnden Bestreitung des Bestehens der Baugebrechen im Tatzeitraum, ja sogar des Hinweises des Berufungswerbers selbst, daß seitens des Rauchfangkehrermeisters bereits seit 1988 die Behebung der Mängel wiederholt urgiert wurde, war die Erfüllung des Tatbestandes in objektiver Hinsicht als erwiesen anzusehen.

So bestätigte der Berufungswerber auch selbst, daß seine Behebungsaufträge erst am 30.5.1995 ergingen und danach weitere Urgenzen seinerseits erforderten.

Zu der dennoch teilweise aufgehobenen Tatlastung unter Punkt 2 und der gänzlichen Aufhebung der Tatlastung unter Punkt 3 des Straferkenntnisses sei allerdings auf die Feststellungen im bescheidmäßigen Bauauftrag vom 14.10.1994, Zl MA 37/-W-gasse/1313/94 verwiesen:

Dort war zu den unter Punkt 2 des Straferkenntnisses genannten Einstiegtürchen begründend ausgeführt worden, daß

eine der beiden konsensgemäßen Einstiegstüren fehle, die zweite Einstiegstüre ebenfalls fehle "bzw wenn vorhanden - nicht zugänglich" sei. Zum ordnungsgemäßen Zugang zu den Fängen bzw zur Beleuchtung (nunmehr aufgehobener Punkt 3 des Straferkenntnisses) war im Bauauftrag festgestellt worden:

"Durch einen durchgeführten Dachbodenausbau ist der Zugang zu den Kehrtürchen der gemauerten engen Fänge lfd Nr 9-14 und dem engen Metallfang (Gaszentralheizungsanlage im Stiegenhaus situiert und für das Dachgeschoß zugehörig) nur mehr insoferne bedingt möglich, als das Einstiegstürchen in den Dachbodenraum entgegen dem Baukonses nicht an der Decke sondern über dem Atelierteingang in der Trennwand angebracht ist. Es gibt am Gang für den verbliebenen Schlupfdachboden eine Einstiegsklappe in einer Entfernung von ca 200 cm vom Fußboden gemessen. Eine ständig angebrachte Aufstiegshilfe (Leiter) fehlt. Der Schlupfboden ist ohne Licht bzw ohne Fenster oder dergleichen ausgestattet.

Damit aber zeigt sich, daß die nunmehr behobenen Spruchteile des angefochtenen Straferkenntnisses keine Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs 2 der Wiener Bauordnung sondern vielmehr aktiv herbeigeführte Konsenswidrigkeiten im Sinne des § 129 Abs 10 der Bauordnung für Wien darstellen.

Da es hinsichtlich deren Beseitigung eines anderslautenden Tatvorwurfes bedurfte hätte (vgl den Tatbestand des § 129 Abs 10 der Bauordnung für Wien), der allerdings nicht zeitgerecht angelastet wurde, war diesbezüglich spruchgemäß zu entscheiden. Demgegenüber betrifft das Auftriebrohr unter Punkt 2 des Straferkenntnisses ein Baugebrechen, vgl "schadhaftes Eternitrohr" laut Bauauftrag.

## 2. Zum Verschulden:

Bei Beurteilung der subjektiven Tatseite ist von der bereits angesprochenen Tatsache auszugehen, daß selbst nach dem Berufungsvorbringen die Baugebrechen bereits seit 1988 (!) existent sind, der Eigentümer gemäß § 129 Abs 5 der Wiener Bauordnung schon ex lege den Bauzustand zu überwachen hat und darüberhinaus sogar durch behördlichen Bauauftrag nachweislich auf seine konkrete Behebungspflicht hingewiesen wurde.

Die unterlassene Mängelbehebung im Sinne des § 129 Abs 2 Wr BauO stellt nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl Erkenntnis vom 10.10.1995, ZI 95/05/0225 sowie vom 27.5.1997, ZI 97/05/0058) ein Ungehorsamsdelikt (§ 5 Abs 1 VStG) dar. 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 dazu auch VwGH vom 20.6.1995, ZI 95/05/0132).

Welche Maßnahmen der Eigentümer ergreift, um den bauordnungsgemäßen Zustand so rasch wie möglich herzustellen, muß grundsätzlich ihm überlassen bleiben, sofern nur diese Maßnahmen geeignet sind, zu dem gewünschten Erfolg zu führen (Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14.1.1963, Zahl 658/62, 10.10.1995, Zahl 95/05/0225, 20.6.1995, Zahl 95/05/0132, 12.9.1989, Zahl 89/05/0104, 15.2.1994, Zahl 92/05/0074, 21.2.1989, Zahl 88/05/0244, uva).

Gerade gegenständlich zeigt sich, daß der Berufungswerber jedoch nicht die geeigneten Maßnahmen setzte, um die Baugebrechen in kürzest möglicher Zeit zu beseitigen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, daß der Berufungswerber sogar nach eigenem Vorbringen bzw Urkundenvorlage (vgl die mit seinem Eingangsstempel "17.2.1994" versehene Anzeige von Übelständen des Rauchfangkehrs T als Beilage des Verhandlungsprotokolls) seit diesem 17.2.1994 auch nachweislich von den Baugebrechen Kenntnis hatte bzw schon in seinem außerstreitigen Begehren vom 3.12.1993 ausdrücklich auf die Mängel Bezug genommen hatte.

Darüberhinaus war ihm - wie ihm in der Berufungsverhandlung trotz seines Bestreitens nachgewiesen worden war - der Bauauftrag betreffend die gegenständliche Mängelbehebung am 28.10.1994 (somit schon fast zwei Monate vor dem angelasteten Beginn des Tatzeitraumes) zugestellt worden.

### 2.1. Zur behaupteten Notwendigkeit des Außerstreitverfahrens:

Durch das Berufungsverfahren hat sich ergeben, daß der Berufungswerber durch seinen Antrag vom 3.12.1993 im zitierten Außerstreitverfahren zwar Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Rauchfängen setzen wollte, gleichzeitig zeigte sich aber, daß diese gar nicht notwendig waren, um die gegenständlichen Baugebrechen zu beheben.

Die vom Berufungswerber durch die Einreichplanung (und damit den Gegenstand des Außerstreitverfahrens bildenden) beabsichtigten Maßnahmen (vgl die Herstellung der - laut Einreichplanung an der Dachaußenseite - vorgesehene Lauftrappe) gehen nämlich deutlich über die Behebung der Baugebrechen hinaus:

Daß die vom Berufungswerber geplante Lauftrappe nicht jener gemäß Punkt 3. des Straferkenntnisses herzustellende ordnungsgemäße Zugang (der nämlich lediglich als Klapptreppenleiter im Gebäude erforderlich war) war, zeigte sich deutlich durch die nachvollziehbare und auf den bestehenden baurechtlichen Konsens aus 1972 stützende Aussage des Vertreters der Baupolizei. Der Berufungswerber hätte dies auch durch Einsichtnahme in diesen - im übrigen bereits im Bauauftrag angeführten - baurechtlichen Konsens (Baubewilligung) aus dem Jahre 1972 leicht selbst feststellen können.

Daß diese den Gegenstand des Außerstreitverfahrens bildende fix am Dach installierte (und damit bewilligungspflichtige) Lauftrappe nicht Voraussetzung der Baugebrechensbehebung unter Punkt 1 und 2 des angefochtenen Straferkenntnisses war, bestätigt sich aber auch aus der nachvollziehbaren Aussage des Vertreters der Baupolizei in der Berufungsverhandlung, der schlüssig die Mängelbehebung an den Rauchfängen schon unter Zuhilfenahme am Dach eingehängter Leitern als durchführbar bezeichnete und die Rauchdichtherstellung der Kamine durch ein Schleifen der Innenseite des Kamines von den Kehrtürchen aus.

Damit aber zeigt sich, daß die vom Berufungswerber beabsichtigte Herstellung einer Lauftrappe am Dach keine zwingende Voraussetzung für die Baugebrechensbehebung darstellte, sodaß der Berufungswerber unabhängig vom anhängigen Außerstreitverfahren die Mängelbeseitigung vorzunehmen gehabt hätte (wobei ihm unbenommen war, die Lauftrappe als - zusätzliche - Verbesserungsmaßnahme nach positivem Ausgang des Gerichtsverfahrens in Angriff zu nehmen). Soweit der Berufungswerber - und zwar am Ende der Berufungsverhandlung - die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zum Zwecke der Abklärung der Erforderlichkeit dieser Lauftrappe für die Mängelbehebung beantragte, so erübrigte sich ein solches schon angesichts der nachvollziehbaren Aussagen des Vertreters der Baupolizei. Dessen diesbezügliche Aussagen sind schlüssig und nachvollziehbar und stimmen mit der täglichen Lebenserfahrung überein:

Gerade das Berufsbild von Dachdeckern, Rauchfangkehrern und (Spezial-)Baufirmen zeigt, daß es zu deren typischen Tätigkeiten zählt, Dach- und Rauchfangreparaturen ohne fix am Dach installierte Lauftreppen sondern mit mobilen Steig- und Sicherungshilfen zu bewerkstelligen. Daher war die Einholung eines Sachverständigengutachtens zum beantragten Beweisthema nicht erforderlich, ganz abgesehen davon, daß dieses, angesichts des vorgegebenen Beweisthemas (Lauftrappe "zur Vornahme sämtlicher Arbeiten" unbedingt erforderlich) einen Erkundungsbeweis dargestellt hätte.

Gleiches gilt im wesentlichen für die am Schluß des Berufungsverfahrens beantragte zeugenschaftliche Einvernahme dieses Architekten, wobei zum diesbezüglichen Beweisthema der Auftragserteilung an den Architekten festgehalten wird, daß der Berufungsentscheidung dessen Beauftragung ohnedies zugrundeliegt wurde. Schon alleine die Tatsache, daß der Berufungswerber allerdings seit 17.2.1994 über die Baugebrechen in Kenntnis war, zeigt, daß er der Überwachung dieses Architekten, dessen Hilfe er sich bedient hatte (vgl zum Überwachungserfordernis die ständige Judikatur des Verwaltungsgesetzgerichtshofes zB Referiert in Hauer/Leukau, Handbuch des österr Verwaltungsverfahrens, 5. Auflage, Entscheidungen 54 und 55 zu § 5 VStG) bei weitem nicht nachgekommen ist. Die bloße Vereinbarung eines Pönals befreit ihn jedenfalls nicht von der Überwachung der zeitgerechten Ausführung der beauftragten Tätigkeiten.

Unter diesen Gesichtspunkten war auch die am Schluß des Berufungsverfahrens beantragte Einvernahme des Zeugen Harald W zum Beweisthema entbehrlich, "daß dieser die Kaminsanierung nur unter der Voraussetzung der Errichtung der Lauftrappe vorgenommen hat". Angesichts der obgenannten durchaus üblichen Baugebrechen und der nachvollziehbaren vom Vertreter der Baupolizei geschilderten Vorgangsweise der Gebrechensbehebung wäre es daher am Berufungswerber gelegen, einen Professionisten zu beauftragen, der diese Arbeiten auch mit den berufsbüchlichen Hilfsmitteln ausführt.

## 2.2. Erforderlichkeit einer Baubewilligung für die gegenständliche Instanzhaltung:

Der Berufungswerber übersieht, daß gegenständlich (mit der nun verbleibenden Tatlastung) nur die "Instandsetzung" angelastet ist, die jedoch als solche noch keine baubewilligungspflichtige Maßnahme im Sinne der Wiener Bauordnung darstellt, da die Erhaltung eines guten, der Baubewilligung und den Bauvorschriften

entsprechenden Gebäudezustandes schon ex lege aufgrund der Bestimmung des § 129 Abs 2 der Wiener Bauordnung vorzunehmen ist. Folgerichtig hatte der Berufungswerber daher im Tatzeitraum auch nicht einmal ein Bauansuchen für die Mängelbehebung eingereicht und konnte ein solches damit auch gar nicht abwarten (sondern betraf dieses nur die bereits erläuterte Zusatzmaßnahme der Laufstreppe).

Wenn sich der Berufungswerber auch hinsichtlich dieser rechtlichen Beurteilung auf die ihm mitgeteilte Meinung des Architekten Dipl Ing Franz G stützte (Verhandlungsprotokoll Seite 3) so ist dem doch entgegenzuhalten, daß er als Rechtskundiger selbst (der Berufungswerber ist von Beruf Rechtsanwalt) oder durch Nachfrage bei der Baubehörde die rechtliche Lage zu beurteilen gehabt hätte und sich nicht auf die Meinung eines Architekten verlassen durfte.

### 2.3. Zur behaupteten fehlenden Zustimmung des Miteigentümers F zu den Sanierungsmaßnahmen:

Dem weiteren Berufungseinwand, der Miteigentümer F hätte seine Zustimmung zur Baugebrechensbehebung, die für die Sanierung erforderlich gewesen wäre, verweigert, vermag die Berufungsbehörde weder in rechtlicher noch tatsächlicher Hinsicht zu folgen:

Vielmehr zeigt gerade das im Berufungsverfahren vorgelegte Schreiben des Rechtsvertreters des Mag F an den Berufungswerber vom 3.2.1994 (Beilage H zum Verhandlungsprotokoll), daß seitens des Miteigentümers F "gegen die Behebung der im Formblatt der Fa T-GmbH näher beschriebenen Mängel ... kein Einwand besteht und nur die darüberhinausgehenden Maßnahmen beeinsprucht werden". Daß es sich bei jenen zur Baubewilligung eingereichten und gleichzeitig den Gegenstand des Außerstreitverfahrens bildenden Maßnahmen um solche über die bloße Instandsetzung hinausgehende Arbeiten handelte, wurde bereits oben begründet.

Aber auch in rechtlicher Hinsicht zeigt sich, daß der Berufungswerber gar nicht gehalten war, die Zustimmung des Architekten F abzuwarten:

Vielmehr führt er selbst in der Berufung aus, daß er gemeinsam mit dem weiteren Miteigentümer Prof Dr Walter S die Mehrheit der Eigentumsanteile am gegenständlichen Gebäude hält.

Schon damit aber wäre es ihm gemeinsam mit diesem Miteigentümer möglich gewesen und somit (auch) an ihm gelegen, die Instandsetzungsarbeiten in Auftrag zu geben. Gerade die gegenständlichen Instandsetzungsarbeiten zählen nämlich (wie sich nicht nur aus der täglichen Arbeit im Baustrafverfahren zeigt) zu den typischen Baugebrechensbehebungen schlechthin welche somit als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 833 ABGB und keineswegs als außerordentliche Maßnahme im Sinne des § 834 ABGB zur qualifizieren sind (vgl dazu Gamerith im Rummel, ABGB, 2. Auflage, Anmerkung 7 zu § 833 sowie Anmerkung 1 zu § 834 ABGB). Der letztzitierten Literatur zufolge sind nämlich ständig wiederkehrende Ausbesserungen und notwendige Instandsetzungsarbeiten einschließlich baulicher Veränderungen kleineren Umfangs, die nicht über den bloßen Erhaltungszweck hinausgehen - und nur solche sind entsprechend der Tatumschreibung Gegenstand des inkriminierten Verhaltens - als Maßnahmen im Sinne des § 833 anzusehen, wofür das Mehrheitsprinzip gilt. Demgegenüber gelten als wichtige Veränderungen im Sinne des § 834 ABGB nur alle außerordentlichen Maßnahmen, wie insbesondere bauliche Veränderungen, die über den bloßen Erhaltungszweck hinausgehen. Zusammenfassend zeigt sich somit auch diesbezüglich, daß das Verhalten des Miteigentümers F keineswegs der gebotenen kürzestmöglichen Instandsetzung der Baugebrechen entgegenstand.

### 2.4. Bestehen einer Hausverwaltung:

Wenn der Berufungswerber darauf verweist, die Hausverwaltung sei - nach Abschluß des Vergleiches des Jahres 1994, nämlich im Frühjahr 1995 - mit der Ausführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen beauftragt worden, so vermag ihn dies einerseits angesichts seiner bereits mehrfach erwähnten Pflicht zur kürzestmöglichen Beseitigung von Baugebrechen nicht zu entschuldigen, da dieser Auftrag einerseits zu spät erfolgte.

Verwiesen sei dazu nochmals auf die schon 1988 und auch 1992 erfolgte Mängelbekanntgabe durch den Rauchfangkehrer und den dem Berufungswerber am 28.10.1994 zugegangenen Bauauftrag. Andererseits hat der Berufungswerber nicht einmal ansatzweise behauptet, in welcher Form er sowohl die Hausverwaltung als auch die beauftragten Unternehmen hinsichtlich einer raschestmöglichen Mängelsanierung überwacht hat, welche Pflicht ihn allerdings zufolge § 135 Abs 3 der Bauordnung für Wien traf.

Schon mangels diesbezüglicher Behauptungen vermochte er daher sein fehlendes Verschulden im Sinne des § 5 Abs 1 Satz 2 VStG nicht darzulegen (vgl dazu VwGH vom 15.9.1992, ZI 92/05/0115). Zusammenfassend ergab das Berufungsverfahren somit, daß der Baugebrechensbehebung durch den in Kenntnis der Baugebrechen befindlichen

Berufungswerber die von ihm behaupteten tatsächlichen und rechtlichen Hindernisse nicht entgegenstanden, weshalb von zumindest fahrlässigem Verhalten des Berufungswerbers auszugehen war.

Zur Strafhöhe:

Gemäß § 135 Abs 1 der Bauordnung für Wien sind Verwaltungsübertretungen der gegenständlichen Art mit Geldstrafe bis zu S 300.000,-- oder Freiheitsstrafe bis zu 6 Wochen zu sanktionieren.

Der Unrechtsgehalt der Tat kann keineswegs als geringfügig angesehen werden, wozu insbesondere auf die in der Berufungsverhandlung verlesene Begründung des Bauauftrages vom 14.10.1994 verwiesen wird, wonach die gegenständlichen Baugebrechen nicht zuletzt auch zu einem Heizverbot im gegenständlichen Gebäude geführt haben.

Abgesehen davon ist evident, daß rauchundichte Rauchfänge ebenso wie schadhaftes Rauchfangkopfmauerwerk (Gefahr des Ausbrechens von Mauerteilen) in weiterer Folge zu Personengefährdungen führen können.

Auf das Verschulden des Berufungswerbers wurde bereits ausführlich eingegangen.

Schon angesichts dieses Unrechtsgehaltes und des nicht unerheblichen Verschuldensgrades erachtet auch die Berufungsbehörde die Verhängung einer nicht unempfindlichen Strafhöhe geboten.

Die Herabsetzung derselben leitet sich im wesentlichen aus der erforderlichen Einschränkung der Tatlastung ab.

Eine weitere Herabsetzung kam nicht in Betracht, zumal - entgegen der erstinstanzlichen Strafbemessung - nicht von der verwaltungsstrafrechtlichen Unbescholtenseit des Berufungswerbers auszugehen war und hinsichtlich der Höhe der - ohnedies mit nur 6% des Strafrahmens bemessenen - Geldstrafe von den angegebenen überdurchschnittlich guten Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Berufungswerbers (bei gleichzeitiger Berücksichtigung seiner bekanntgegebenen Sorgepflicht) auszugehen war. Auch unter spezialpräventiven Gesichtspunkten kam eine weitere Herabsetzung nicht in Betracht.

Somit war spruchgemäß zu entscheiden, die Kostenentscheidung gründet sich auf die angeführte Gesetzesstelle.

**Quelle:** Unabhängige Verwaltungssenate UVS, <http://www.wien.gv.at/ups/index.html>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)