

# TE UVS Wien 1994/08/23 04/23/369/93

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.08.1994

## Spruch

Der Unabhängige Verwaltungssenat Wien hat durch sein Mitglied Mag Schöbinger über die fristgerecht eingebrachte Berufung des Herrn Hans Michael K gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den 20. Bezirk, vom 26.5.1993, MBA 20-S/802/93, wegen Übertretung des §129 Abs2 iVm §135 Abs1 der Bauordnung für Wien idgF, in Verbindung mit §9 Abs1 VStG, entschieden:

Gemäß §66 Abs4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG wird der Berufung keine Folge gegeben und das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, daß der Beginn des Spruches wie folgt zu lauten hat: "Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als zur Vertretung nach außen berufenes Organ der ...".

Gemäß §64 Abs2 des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 - VStG wird dem Berufungswerber ein Beitrag von S 600,-- (ds 20 % der verhängten Strafe) zu den Kosten des Berufungsverfahrens auferlegt.

## Text

### Begründung:

Mit dem angefochtenen Straferkenntnis wurde der nunmehrige Berufungswerber (BW) für schuldig erkannt, als zur Vertretung nach außen berufenes Organ der E Immobilienverwaltung Gesellschaft mbH, welche Eigentümerin des Hauses Wien, V-strasse ist, gemäß §9 Abs1 VStG zu verantworten zu haben, daß dieses Gebäude in der Zeit von 2. Dezember 1992 bis 4. Jänner 1993 entgegen den Bestimmungen der Bauordnung für Wien insoferne nicht in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten wurde, als die durchlöcherte und verrostete Dachrinne der straßenseitigen Schaufläche nicht instandgesetzt wurde.

Dadurch habe er §129 Abs2 in Verbindung mit §135 Abs1 der Bauordnung für Wien in der geltenden Fassung in Verbindung mit §9 Abs1 VStG verletzt und wurde deshalb über ihn eine Geldstrafe von Schilling 3.000,--, falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 3 Tagen, gemäß §135 (1) Bauordnung für Wien verhängt.

In seiner dagegen fristgerecht erhobenen Berufung brachte der BW im wesentlichen vor, daß die gegenständliche Liegenschaft per 21.7.1992 verkauft worden sei. Zum Beweise dafür wurde eine Fotokopie des unterzeichneten Kaufvertrages vorgelegt. Weiters wurde vorgebracht, daß bis zum Verkauf die Hausverwaltung Michael Ki, mit der Verwaltung des Hauses beauftragt gewesen sei. Ein Mangel an den Dachrinnen des Hauses sei von dieser niemals festgestellt worden. Im Hinblick darauf, daß die Eintragungen im Grundbuch zum Zeitpunkt der Erhebung nicht am aktuellen Stand gewesen seien, wurde ersucht, der Berufung stattzugeben und die Strafe aufzuheben.

Der in Kopie vorgelegte Kaufvertrag vom 21.7.1992, wonach der der prot Firma E Immobilienverwaltung Gesellschaft mbH, nunmehr prot Firma E Immobilienverwertung Gesellschaft mbH, gehörende Hälfteanteil an der gegenständlichen Liegenschaft an die prot Firma A Gesellschaft mbH, per 31.7.1992 verkauft und übergeben wurde,

weist die Firma A GesmbH als außerbücherliche Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft aus.

Ein von ha eingeholter Grundbuchsauzug (Abfragedatum 8.7.1993) weist hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse gegenüber den im erstinstanzlichen Akt einliegenden Grundbuchsauzügen (Abfragedaten 4.2.1993 u 5.5.1993) keine Veränderungen auf. Während des angelasteten Tatzeitraumes war daher die E Immobilienverwaltung Gesellschaft mbH mit einem Hälftenanteil Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft.

Bei der Stadtkasse 2/20 wurde erhoben, daß die gegenständliche Liegenschaft vom 12.12.1991 bis 31.7.1992 von der Gebäudeverwaltung Michael Ki, aufgrund einer Vollmacht der E Immobilienverwaltung Gesellschaft mbH vom 12.12.1991 verwaltet wurde. Mit Schreiben vom 31.7.1992 teilte die Gebäudeverwaltung Michael Ki der Magistratsabteilung 6 - Rechnungsamt mit, daß ab sofort der neue Verwalter bzw Eigentümer, die A GesmbH sei. Seitens der letztgenannten GesmbH wurde mit Schreiben vom 5.8.1992 mitgeteilt, daß die Verwaltung ab sofort angetreten werde. Es muß daher davon ausgegangen werden, daß während des angelasteten Tatzeitraumes die Verwaltung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft von der außerbücherlichen Eigentümerin A GesmbH im eigenen Namen ausgeübt wurde. Gemäß §129 Abs2 der Bauordnung f Wien 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.

Die A GesmbH als Käuferin der ggstdl Liegenschaft ist bis zu deren Eintragung im Grundbuch nicht Eigentümerin derselben (sog "Intabulationsprinzip", vgl hiezu auch die Anm Nr 3 auf S 285 der "Wiener Bauvorschriften, hrsg v Prof Dr Heinrich Geuder und DDr Wolfgang Hauer, Prugg Verlag Eisenstadt, 1992). Die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit für die Nichteinhaltung der im §129 Abs2 leg cit normierten Instandhaltungspflicht trifft daher im vorliegenden Fall die während des angelasteten Tatzeitraumes im Grundbuch mit einem Hälftenanteil eingetragene E Immobilienverwaltung GesmbH. Da der objektive Tatbestand der angelasteten Verwaltungsübertretung vom BW nicht bestritten wurde, war dieser auf Grund der Strafanzeige der MA 37 - Baupolizei, Außenstelle fd

2. u 20. Bez, vom 14.1.1993 als erwiesen anzunehmen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei Verwaltungsübertretungen nach §129 Abs2 leg cit um ein Ungehorsamsdelikt iS des §5 Abs1, 2. Satz VStG. Das bedeutet, daß schon das bloße Nicherfüllen des Gebotes, Gebäude und deren Anlagen in gutem Zustand zu erhalten, also die Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht, 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.

Das Berufungsvorbringen ist iS der vorzit höchstgerichtlichen Rechtsprechung sohin nicht geeignet, mangelndes Verschulden des BW darzutun. Auch vermag das Vorbringen, daß von der bis zum Verkauf der Liegenschaft bevollmächtigten Hausverwaltung Michael Ki niemals Mängel an den Dachrinnen des Hauses festgestellt worden wären, im Hinblick auf die kraft Gesetzes den Eigentümer (jeden Miteigentümer) treffende Instandhaltungsverpflichtung den BW nicht zu entlasten. Der BW war demnach verpflichtet, ab dem Zeitpunkt der Beendigung der Verwaltertätigkeit des von der E Immobilienverwaltung GesmbH bestellten Hausverwalters Michael Ki selbst für die Instandhaltung des Hauses zu sorgen und hätte dieses auf das Vorliegen eventueller Schäden entsprechend zu überprüfen gehabt.

Der Schutzzweck der im vorliegenden Fall übertretenen Norm besteht in der Beseitigung von Baugebrechen. Ein solches liegt nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, daß hiedurch öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Baubehörde rechtfertigt, sind ua die Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit von Menschen anzusehen. Es ist aktenkundig, daß die Dachrinne der straßenseitigen Schaufläche des ggstdl Hauses durchwegs durchlöchert und verrostet war, sodaß die Niederschlagswässer über den Verputz der Schauflächen abrannen. Aufgrund dieses von der Baupolizei festgestellten Sachverhaltes ist davon auszugehen, daß eine Durchfeuchtung des Verputzes zu dessen Lockerung und Ablösung führen kann, wodurch eine Gefährdung von Menschen gegeben ist. Der objektive Unrechtsgehalt der dem BW angelasteten Tat ist daher beträchtlich.

Daß die Einhaltung der verletzten Verwaltungsvorschrift besondere Aufmerksamkeit erfordert hätte oder die Verwirklichung des hergestellten Tatbestandes aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können, ging weder aus dem Berufungsvorbringen hervor, noch war dies aufgrund der Tatumstände anzunehmen. Das

Verschuldensausmaß konnte sohin nicht gering gewertet werden. Die verwaltungsstrafrechtliche Unbescholtenseit des BW wurde bereits von der Erstinstanz als mildernd gewertet.

Erschwerungsgründe kamen auch im Berufungsverfahren nicht hervor. Die verhängte Strafe ist unter Bedachtnahme auf die angeführten Strafzumessungsgründe, insbesondere den beträchtlichen Unrechtsgehalt der Tat, und den bis S 300.000,-- reichenden Strafsatz - selbst bei Annahme ungünstiger Einkommens-, Vermögens- und Familienverhältnisse des BW - als angemessen und keinesfalls überhöht anzusehen.

Die Abänderung im Spruch war deshalb vorzunehmen, da die Funktion des BW als zur Vertretung nach außen berufenes Organ der genannten GesmbH zu konkretisieren war.

Es war daher spruchgemäß zu erkennen.

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

© 2026 JUSLINE

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

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