jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2001/7/3 99/05/0280

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.07.2001

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
22/01 Jurisdiktionsnorm;
40/01 Verwaltungsverfahren;
81/01 Wasserrechtsgesetz;

Norm

ABGB §825;
AVG §56;
AVG §68 Abs1;
AVG §8;
BauO Wr §129 Abs2;
BauO Wr §129 Abs5;
BauO Wr §129b Abs1;
BauO Wr §135 Abs1;
BauO Wr §135 Abs3;
BauRallg;
B-VG Art94;
JN §1;
VStG §1 Abs1;
VStG §5 Abs1;
VStG §9;
VwRallg;
WRG 1959 §137 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl und Dr. Pallitsch als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde des AM in W, vertreten durch Dr. KF, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 7. September 1999, Zl. UVS- 04/A/41/00340/97, betreffend Übertretung der Bauordnung für Wien (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem im Instanzenzug ergangenen angefochtenen Bescheid wurde dem Beschwerdeführer zur Last gelegt, folgende Verwaltungsübertretungen begangen zu haben:

"Sie haben als Miteigentümer des Hauses W, L-Straße zu verantworten, dass dieses Haus in der Zeit zumindest vom 5. 7. 1991 bis 12. 8. 1996 nicht in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten war, als Sie unterließen,

1) die Abschlussdecke im Bereich der Wohnung Nr. 28 und jene Decken, deren Fußbodenaufbau verändert wurde, von einem Sachverständigen untersuchen zu lassen und der MA 37/3 über Art und Umfang der vermuteten Gebrechen einen Befund vorzulegen,

2) die schadhafte Dacheindeckung des Vorder- und Hintergebäudes, den schadhaften Verputz sämtlicher Feuermauern des Vorder- und Hintergebäudes, den schadhaften Verputz des zur rechten Grundgrenze gelegenen Hofes, sowie den schadhaften Türstock samt Türflügel der Kellertüre instandzusetzen.

Sie haben dadurch zwei Verwaltungsübertretungen und zwar zu

1)

nach § 129 (5) und zu

2)

nach § 129 (2) Bauordnung für Wien begangen."

Über den Beschwerdeführer wurde eine Geldstrafe von je S 50.000.-, zusammen S 100.000.-, im Falle der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe von je zwei Wochen, zusammen vier Wochen gemäß § 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien (BO) verhängt.

In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, auf Grund eines Bauauftrages aus 1985 sei den Eigentümern der im Spruch genannten Liegenschaft die Beseitigung der strafgegenständlichen Mängel und die Vorlage des Gebrechensbefundes aufgetragen worden; diesem Auftrag sei jedoch nicht nachgekommen worden. Die dem bestellten Hausverwalter erteilte Vollmacht sei insoweit eingeschränkt, als Dispositionen an Mietrechten und Instandsetzungen jeglicher Art, soweit sie über unbedingt notwendige Sofortmaßnahmen hinausgingen, einer ausdrücklichen Genehmigung durch die Hauseigentümer bedürften. Der Beschwerdeführer habe die Notwendigkeit der Einholung eines Gutachtens, wie im Spruchpunkt 1) des angefochtenen Bescheides präzisiert, nicht bestritten und bestätigt, dass dieses Gutachten nicht erstellt worden sei. Die Schäden an den Fassaden seien ebenfalls unbestritten. Der Türstock sei nach den Angaben des Beschwerdeführers erst nach Ende des Tatzeitraumes saniert worden. Die Mängel am Dach habe der Beschwerdeführer in seiner Aussage ebenfalls bestätigt und ausgeführt, dass es laufend zu Wassereintritten und in der Folge zu Nässeschäden gekommen sei; die Unterkonstruktion sei zwischenzeitig vermorscht. Die im Jahre 1990 durchgeführte Sanierung des Daches sei nicht zielführend gewesen, das Dach sei vielmehr "immer nur geflickt" worden. Dem Beschwerdeführer seien fünf Jahre zur Verfügung gestanden, um mit den Miteigentümern bezüglich der Sanierung eine Einigung zu erzielen. Der Beschwerdeführer hätte selbst die Sanierung in die Wege leiten können. Dass der Beschwerdeführer im Jahre 1998 gegen die Miteigentümer Klage eingereicht habe, sei bei diesem Sachverhalt nicht mehr entscheidungsrelevant. Baumängel seien innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen; mehrjähriges Verhandeln und Zuwarten mit der Klagsführung bis zu dem Zeitpunkt, zu welchem eine Einigung möglich

erscheine, sei nicht schuldmildernd, weil sämtliche rechtlich und faktisch möglichen Maßnahmen ergriffen werden müssten, um die substanzschädigenden Mängel zu beheben. Das Haus habe sich bereits zum Kaufzeitpunkt (1987) in einem schlechten Zustand befunden und es hätte sich der Beschwerdeführer bereits beim Kauf die Finanzierung der Sanierung überlegen müssen. Der Beschwerdeführer habe Liegenschaftsanteile in der Folge verkauft, ohne den Erlös für eine Sanierung zu verwenden; seine Liegenschaftsanteile seien unbelastet.

In seiner dagegen erhobenen Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer seinem Vorbringen zu Folge in dem Recht, nicht bestraft zu werden verletzt. Er begehrt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor, beantragte die Abweisung der Beschwerde und den Zuspruch der Kosten des Vorlageaufwandes.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer hält seine Bestrafung deshalb für rechtswidrig, weil für das beschwerdegegenständliche Gebäude von den Miteigentümern ein Verwalter bestellt worden sei; dieser sei gemäß § 135 Abs. 3 BO für die ihm zur Last gelegten Verstöße gegen dieses Gesetz an Stelle der Miteigentümer verantwortlich.

Gemäß § 135 Abs. 3 Bauordnung für Wien (BO) ist, wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, für die 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.

Der Verwalter ist daher gemäß § 135 Abs. 3 BO an Stelle des (der Mit-) Eigentümer des Gebäudes strafrechtlich verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers (der Miteigentümer) begangen wurde. 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 das hg. Erkenntnis vom 3. September 1999, Zl. 98/05/0124). Die Miteigentümer haben den bestellten Hausverwalter - wie auch vom Beschwerdeführer bestätigt - in der Ausübung der Verwaltung des Gebäudes nicht nur durch Einschränkung seiner Vollmacht behindert, vielmehr in Kenntnis der vorhandenen, durch einen rechtskräftigen Bauauftrag bereits objektivierten Mängel am Gebäude an der Erfüllung des baupolizeilichen Auftrages gehindert. Da der Beschwerdeführer als Miteigentümer des Gebäudes die im Spruch des angefochtenen Bescheides angeführten Mängel gekannt hat und die Unterlassung der Mängelbehebung von ihm auch mit veranlasst worden ist, fehlt es im Beschwerdefall an der verwaltungsstrafrechtlichen Verantwortlichkeit des Verwalters gemäß § 135 Abs. 3 erster Satz BO. § 135 Abs. 3 BO ist eine lex specialis zu § 9 VStG (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 15. September 1992, Zl. 92/05/0115). Im Beschwerdefall ist der Hinweis auf die letztgenannte Norm im Zusammenhang mit der strafrechtlichen Verantwortlichkeit des Verwalters deshalb verfehlt.

Gemäß § 135 Abs. 1 BO werden Übertretungen der Vorschriften dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geld bis zu S 300.000.- oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft.

Die Blankett-Strafnorm des § 135 Abs. 1 BO enthält eine deutliche Verweisung auf die Wiener Bauordnung und die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen als Rechtsquelle für das Tatbild von Übertretungen im Sinne dieses Gesetzes, nicht jedoch auf die Nichteinhaltung der in Bescheiden getroffenen Anordnung der Behörden, wie dies beispielsweise im § 137 Abs. 1 WRG 1959 vor in Kraft treten der WRG-Novelle 1990 normiert war. Ob eine Bestimmung der Wiener Bauordnung überhaupt eine Norm enthält, der zuwidergehandelt werden kann, muss daher in jedem Fall geprüft werden (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. Oktober 2000, Zl. 97/05/0189). Mangels einer Bestimmung im § 135 Abs. 1 BO, dass ein Zuwiderhandeln gegen Bescheide strafbar ist, scheidet die Nichterfüllung eines baupolizeilichen Auftrages als Straftatbestand jedenfalls aus (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 1997, Zl. 97/05/0105).

Bezüglich der im Spruchpunkt 1) dem Beschwerdeführer zu Last gelegten Tat erblickt die belangte Behörde einen Verstoß gegen § 129 Abs. 5 BO. Diese Gesetzesstelle hat folgenden Wortlaut:

"(5) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ist verpflichtet, deren Bauzustand zu überwachen. Lässt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines

Sachverständigen einzuholen. Lassen sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist er über Auftrag der Behörde verpflichtet, über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muss durch die Behörde überprüfbar sein."

Im Beschwerdefall steht - vom Beschwerdeführer insoweit nicht bestritten - schon auf Grund des Bauauftrages vom 7. Mai 1985 fest, dass die Abschlussdecke im Bereich der Wohnung Nr. 28 und jene Decken des Gebäudes, deren Fußbodenaufbau verändert wurde, vermutlich nicht den Bauvorschriften entsprechen, Art und Umfang der vermuteten Baugebrechen aber nicht durch bloßen Augenschein festgestellt werden können. Die Behörde hat daher einen Auftrag im Sinne des § 129 Abs. 5 dritter Satz BO erlassen. Der Beschwerdeführer als Miteigentümer des Gebäudes ist diesem Auftrag nicht nachgekommen und hat daher gegen die oben wiedergegebene gesetzliche Anordnung verstoßen. Die Bestrafung des Beschwerdeführers ist im Beschwerdefall zutreffend nicht auf den Bauauftrag, sondern auf den Verstoß gegen die im § 129 Abs. 5 BO enthaltene Anordnung gestützt worden. Insoweit der Beschwerdeführer meint, der Bauauftrag sei ihm gegenüber nicht rechtswirksam, weil er nicht Bestandteil des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren der gegenständlichen Liegenschaft gewesen sei, in welchem er Anteile als Ersteher erworben habe, ist ihm zu entgegnen, dass Bescheiden nach der Bauordnung für Wien gemäß § 129b Abs. 1 BO dingliche Wirkung zukommt und Verpflichtungen auf Grund eines Bauauftrages daher den jeweiligen Eigentümer, und zwar unabhängig davon treffen, ob er oder seine Rechtsvorgänger den konsenswidrigen Zustand durch ein schuldhaftes Verhalten herbeigeführt haben (siehe hiezu die bei Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften, 3. Auflage, Seite 606, wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Im hg. Erkenntnis vom 23. Mai 1995, Zl. 94/07/0026, hat der Verwaltungsgerichthof näher begründet ausgeführt, dass bei Ausgestaltung der dinglichen Wirkung ("Wirkung in rem") von Bescheiden der Gesetzgeber in Inhalt und Umfang disponibel ist. Dingliche Bescheide erzeugen grundsätzlich Wirkung über die Bescheidadressaten hinaus. Dem Rechtsnachfolger ist dadurch jede Überprüfung zufolge der Rechtskraft des Bescheides genommen. Er wird von den Pflichten eines dinglichen Verwaltungsrechtsverhältnisses unabhängig von dessen Kenntnis betroffen. Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung, öffentlichrechtliche Belastungen von Grundstücken im Grundbuch einzutragen; die Belastungen bestehen auch ohne solche Eintragungen (siehe hiezu auch Pauger, Der dingliche Bescheid, in ZfV 1984, S93 ff, insbes. 253).

Auch gegen die im Spruchpunkt 2) des angefochtenen Bescheides erfolgte Bestrafung des Beschwerdeführers bestehen keine rechtlichen Bedenken. Für die in § 129 Abs. 2 BO geregelte Instandhaltungspflicht haftet jeder Miteigentümer. Die Baubehörde kann demnach auch nur einen Miteigentümer für die Nichterfüllung der Instandhaltungspflicht zur Verantwortung ziehen. Dieser muss allenfalls sein Rückgriffsrecht gegenüber den anderen Miteigentümern (siehe §§ 825 ff ABGB) bei Gericht geltend machen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. April 1998, Zl. 97/05/0322).

Zum Nachweis der finanziellen Undurchführbarkeit der Beseitigung von Baugebrechen genügt es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht, dass der Eigentümer die zur Schadensbehebung erforderlichen Mittel nicht besitzt. Es muss vielmehr nachgewiesen werden, dass er sich die hiezu erforderlichen Mittel nicht beschaffen kann (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 25. Jänner 2000, Zl. 96/05/0007, u. v. a.). Da § 129 Abs. 2 BO ein Ungehorsamsdelikt i. S. des § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG ist, zieht schon das bloße Nichterfüllen des Gebotes, Gebäude und deren Anlagen in gutem Zustand zu erhalten, also die Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht, die Strafe nach sich, 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. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. April 1999, Zl. 99/05/0013, m.. w. N.).

In der Beschwerde wird nichts vorgebracht, woraus geschlossen werden könnte, dass der Beschwerdeführer im Sinne dieser Rechtsprechung während des ihm angelasteten Tatzeitraumes alles in seinen Kräften Stehende unternommen hat, um die festgestellten Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen. Auch im Verfahren vor den Strafbehörden ist solches nicht hervorgekommen. Es bedarf daher keiner Erörterung, ob die nach dem angelasteten Tatzeitraum vom Beschwerdeführer gegen die übrigen Miteigentümer eingebrachte Klage das zielführendste Mittel ist, weil sie jedenfalls als verspätet anzusehen ist, um für das hier zu beurteilende Strafverfahren entscheidungsrelevant zu sein. Hinzu kommt im Beschwerdefall, dass kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass die übrigen Miteigentümer den Beschwerdeführer an der Instandhaltung bzw. Sanierung gehindert hätten. Haben aber die Miteigentümer die

Durchführung der Instandsetzungsarbeiten bzw. die Sanierung der Baugebrechen durch den (Minderheits-)Eigentümer weder abgelehnt noch ihn an deren Durchführung gehindert, so kommt es nicht darauf an, ob und welche gerichtlichen Schritte der Minderheitseigentümer gegen die anderen Miteigentümer (Mehrheitseigentümer) gesetzt hat, und ob diese zielführend waren, um der dem Minderheitseigentümer obliegenden gesetzlichen Verpflichtung nach § 129 Abs. 2 BO zu entsprechen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. April 1998, Zl. 97/05/0322). Zum Nachweis der finanziellen Undurchführbarkeit der Beseitigung von Baugebrechen reicht es wiederum nicht, dass der Eigentümer die zur Schadensbehebung erforderlichen Mittel nicht besitzt. Es muss vielmehr auch nachgewiesen werden, dass er sich die hiezu erforderlichen Mittel nicht beschaffen kann (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 4. Juli 2000, Zl. 2000/05/0106).

Durch den bereits mehrfach erwähnten Bauauftrag, dessen inhaltliche Richtigkeit vom Beschwerdeführer substantiiert nicht bestritten worden ist, stehen die von der belangten Behörde als strafrechtlich relevant angesehenen Mängel fest. Weiterer Beweisaufnahmen bedurfte es bei dieser Sachlage nicht, zumal der Beschwerdeführer auch nicht dargelegt hat, dass durch die teilweise vorgenommenen Sanierungsarbeiten diese Baugebrechen beseitigt worden wären. Hinzuweisen ist darauf, dass bei schadhaftem Verputz grundsätzlich ein Baugebrechen vorliegt, da gewöhnliches Rohmauerwerk gegen Witterungseinflüsse anfällig ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 1999, Zl. 95/05/0054, u. v. a.). Allgemein kann von einem Baugebrechen dann ausgegangen werden, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass hiedurch öffentliche Interessen berührt werden. Beeinträchtigungen öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Baubehörde rechtfertigen, sind die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit und die gröbliche Störung der architektonischen Schönheit des Stadtbildes. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist immer schon dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (siehe das hg. Erkenntnis vom 25. Juni 1996, Zl. 96/05/0045, m. w. N.). Dies muss jedenfalls auch bei einer "angemorschten" Unterkonstruktion des Daches angenommen werden.

Gegen die Höhe der festgesetzten Strafe hat der Beschwerdeführer schon in der Berufung nichts vorgebracht. Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid näher begründet ausgeführt, warum sie die von der Strafbehörde erster Instanz festgesetzte Strafe für angemessen erachtet. Gegen die Annahme der belangten Behörde, bei dem festgestellten Sachverhalt sei davon auszugehen, dass der Unrechtsgehalt der Tat bedeutend sei, bestehen keine Bedenken. Der Beschwerdeführer hat im Tatzeitraum keine zielführenden Vorkehrungen zur Behebung der bestehenden Mängel am Gebäude getroffen, obwohl von einem nicht unbedeutenden Gefahrenpotential infolge der vorhandenen Setzungserscheinungen tragender Gebäudeteile (Decke) und Schäden an der Substanz (Dach) auszugehen war.

Da auch die in der Beschwerde behaupteten Verfahrensfehler nicht vorliegen und Ergänzungen des Verfahrens im Hinblick auf die oben dargestellte Rechtslage nicht erforderlich sind, erweist sich der angefochtene Bescheid als frei von Rechtsirrtum. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Wien, am 3. Juli 2001

Schlagworte

Maßgebende Rechtslage maßgebender SachverhaltBaupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1Rechtskraft Besondere Rechtsprobleme Person des Bescheidadressaten dingliche WirkungBaurecht Grundeigentümer RechtsnachfolgerBaupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2001:1999050280.X00

Im RIS seit

12.11.2001

Zuletzt aktualisiert am

16.08.2013

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at