

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/5/22 99/05/0286

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.05.2001

## 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 Abs10;

BauO Wr §129 Abs2 idF 1976/018;

BauO Wr §129 Abs2;

BauO Wr §135 Abs1 idF 1992/048;

BauO Wr §135 Abs3 idF 1956/028;

BauO Wr §135 Abs3;

BauRallg impl;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Kail und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde des FC in Wien, vertreten durch Dr. F, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 27. Oktober 1999, Zl. UVS- 04/A/17/00338/98, betreffend Verwaltungsübertretung gemäß § 129 Abs. 2 i.V.m. § 135 Abs. 3 Bauordnung für Wien (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundesstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 16. November 1998 wurde der Beschwerdeführer als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit gemäß § 9 Abs. 1 VStG zur Vertretung nach außen berufenes Organ der T-Gebäudeverwaltung Gesellschaft m.b.H. dafür zur Verantwortung gezogen, dass diese Gesellschaft als Verwalterin

des Hauses in Wien, B-Gasse, ohne Veranlassung und Vorwissen der Eigentümer in der Zeit vom 2. Februar 1996 bis 4. März 1998 insofern nicht dafür gesorgt hat, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechenden Zustand erhalten wurden, als er es unterlassen habe, 1. den verstopften Bodenablauf unmittelbar beim Hoftor reinigen, 2. die verrosteten Steigesen im Putzschacht neben dem Hofablauf in Stand setzen bzw. erneuern zu lassen, sowie

3. sämtliche Putzstücköffnungen des Kanals mit dicht schließenden Putzstückdeckeln (die der Ö-Norm B 2501 entsprächen) zu verschließen. Er habe dadurch § 135 Abs. 3 i.V.m. § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien verletzt und es werde über ihn eine Geldstrafe in der Höhe von S 10.500,-- verhängt.

Die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Berufung wurde mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, als Sachverhalt stehe fest, dass der Beschwerdeführer als Hausverwalter der vorliegenden Liegenschaft und gemäß der vorgelegten Verwaltervollmacht für die Durchführung von Reparaturen mit Ausnahme von Großreparaturen (über S 10.000,--) verantwortlich gewesen sei. Bei sämtlichen Reparaturen habe es Absprachen zwischen der Hausverwaltung und dem Mehrheitseigentümer I. gegeben. Die Kosten der vorliegenden Reparatur hätten laut Rechnung ca. S 9.696,-- betragen. Dennoch sei die vorliegende Reparatur im Einverständnis mit der Hausverwaltung, die vom Reparaturerfordernis auf Grund des Bauauftrages in Kenntnis gewesen sei, von dem Mehrheitseigentümer I. beauftragt worden. Die Bezahlung der Rechnungen und die vorherige Prüfung der tatsächlichen Reparaturdurchführung sei der Hausverwaltung oblegen. Von der Hausverwaltung eingenommene Gelder im Rahmen der Verwaltung hätten für laufende Ausgaben für das vorliegende Haus verwendet werden können. Darüber hinausgehende Überschüsse habe es in nicht nennenswertem Umfang gegeben. Im Verfahren sei unbestritten geblieben, dass die gegenständlichen Instandsetzungen im gesamten Tatzeitraum nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden seien, weshalb dies auf Grund der persönlichen Wahrnehmung eines Behördenorganes als erwiesen anzusehen sei. Aus der vorgelegten schriftlichen Verwaltervollmacht ergebe sich entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers eine Einschränkung der Verwaltervollmacht nur in Bezug auf Großreparaturen, wobei dafür nach den glaubhaften und nachvollziehbaren Aussagen des Mehrheitseigentümers I. eine Grenze von S 10.000,-- gegolten habe. Dass die Reparaturüberwachung der Hausverwaltung oblegen sei, sehe die belangte Behörde auf Grund der Aussage des Zeugen I. und der schriftlichen Vollmacht als erwiesen an. Dass die Mietzinseinnahmen für laufende Ausgaben für das Haus verwendet werden konnten und darüber hinausgehende Überschüsse in nicht nennenswerter Höhe abgeworfen hätten, habe der Beschwerdeführervertreter bestätigt. Gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu § 135 Abs. 3 Bauordnung für Wien werde der Tatbestand dieser Bestimmung durch einen Gebäudeverwalter nur dann nicht erfüllt, wenn der Hauseigentümer, obwohl er wusste, dass eine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen bestehe, den Hausverwalter an der Erfüllung dieser Verpflichtung in irgendeiner Weise gehindert habe (es wird auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. September 1991, Zl. 91/05/0114, verwiesen). Als Gewalthaber sei der Verwalter an die Aufträge des Machtgebers, des Hauseigentümers, gebunden. Nur eine entgegenstehende Weisung des Hauseigentümers hindere daher den Verwalter daran, die Behebung eines Baugebrechens in die Wege zu leiten oder weiter zu verfolgen. Sowohl auf Grund der Zeugenaussagen des Mehrheitseigentümers I. als auch der schriftlichen Vollmacht zufolge sei davon auszugehen, dass es dem Beschwerdeführer nicht durch Weisung untersagt gewesen sei, die Reparaturen in Auftrag zu geben. Auch seien auf Grund der Mietzinsentnahmen die Mittel für laufende Reparaturen vorhanden gewesen, wobei dies auch durch die tatsächlich erfolgte Bezahlung der vorliegenden Rechnung von S 9.696,-- bestätigt werde. Der Beschwerdeführer sei daher im vorliegenden Fall zur Auftragsvergabe berechtigt gewesen, auch wenn der Auftrag dann tatsächlich vom Eigentümer vergeben worden sei. Den Beschwerdeführer treffe an der unterbliebenen Mängelbehebung auch insoweit ein Verschulden, weil er die beauftragte Reparatur nicht überwacht habe. Ihm sei nämlich jedenfalls die Verpflichtung oblegen, die tatsächlichen Reparaturen (auch wenn diese vom Eigentümer in Auftrag gegeben worden seien) zu überwachen. Dies gehöre angesichts der unbestrittenen Verwaltervollmacht jedenfalls zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, eine diesbezügliche Einschränkung habe der Beschwerdeführer nicht einmal behauptet. Eine solche Einschränkung sei auch vom Zeugen I. widerlegt worden. Der Beschwerdeführer hätte die Durchführung der erteilten Reparaturaufträge sicherstellen müssen. Er hätte die ihm obliegende Überwachungspflicht einschließlich des beauftragten Unternehmens nicht wahrgenommen und somit zumindest fahrlässig gehandelt. Die Behauptung, die Instandsetzung sei mangels finanzieller Möglichkeiten nicht durchführbar gewesen, reiche zum Nachweis für fehlendes Verschulden

nicht aus, hätte er dafür doch glaubhaft zu machen gehabt, dass die Finanzierbarkeit unmöglich gewesen sei. Gegenständlich zeige sich aber, dass die Reparaturrechnung hinsichtlich der angelasteten Mängel ohnedies bezahlt worden sei und dafür nach der Aussage des Beschwerdevertreters Mietzinseinnahmen vorhanden gewesen seien.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien, LGBI. Nr. 11/1930 i. d.F. der Novelle LGBI. Nr. 18/1976 (im Folgenden: WBO), 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 entsprechenden Zustand erhalten werden. Gemäß § 135 Abs. 1 WBO i.d.F. der Novelle LGBI. Nr. 48/1992 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. Gemäß § 135 Abs. 3 WBO i.d.F. der Novelle LGBI. Nr. 28/1956 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. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur dann angenommen werden könne, dass eine Tat mit Veranlassung und Vorwissen des Hauseigentümers geschehen sei, wenn der Hauseigentümer den Verwalter in irgendeiner Weise an der Behebung des Baugebrechens gehindert habe. Eine entgegenstehende Weisung des Hauseigentümers hindere den Verwalter daran, die Behebung eines Baugebrechens in die Wege zu leiten oder weiter zu verfolgen. Eine solche gegenteilige Weisung müsse aber auch darin erblickt werden, dass der Hauseigentümer die Behebung aller oder bestimmter Baugebrechen selbst in die Hand nehme und persönlich die Durchführung der Arbeiten an Gewerbetreibende vergabe. Die Verantwortlichkeit des Hausverwalters ende mit dem Zeitpunkt, in dem der Hauseigentümer die Behebung der Baugebrechen an sich gezogen habe (es wird auf das hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 1976, Slg. Nr. 9197/A, verwiesen). Dadurch, dass die vorliegende Reparatur, die der Behebung der vorgeworfenen Kanalgebrechen gedient habe, direkt vom Hauseigentümer in Auftrag gegeben worden sei, sei hinsichtlich der Behebung dieser Baugebrechen der Hausverwalter von seiner Verantwortung gemäß § 135 Abs. 3 WBO befreit.

Diesem Vorbringen des Beschwerdeführers kommt keine Berechtigung zu. Gemäß der hg. Judikatur (vgl. u.a. das Erkenntnis vom 24. Februar 1999, Zl. 98/05/0039) liegen die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Bestrafung eines Hausverwalters - worauf auch der Beschwerdeführer 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. Eine solche Hinderung durch den Hauseigentümer liegt nach der hg. Judikatur (siehe das Erkenntnis vom 13. Dezember 1976, Slg. Nr. 9197/A) 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. Es kann der belangten Behörde nun nicht entgegengetreten werden, wenn sie auf Grund der vorgelegten Vollmacht (nach der Aufträge zur Erteilung von Großreparaturen nur nach Rücksprache mit dem Mehrheitseigentümer erfolgen durften, ansonsten aber keine Einschränkung bestand) und auf Grund des Vorbringens des Mehrheitseigentümers I. in der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde (nach der eine Großreparatur ab einer Höhe an Kosten über S 10.000,-- angenommen wurde) davon ausging, dass der Beschwerdeführer als Hausverwalter im vorliegenden Fall im angelasteten Tatzeitraum (2. Februar 1996 bis 4. März 1998) nicht an der Behebung der Baugebrechen gehindert gewesen sei. Der unbestritten erfolgte Auftrag zur Reparatur (es kann dahingestellt bleiben, von wem dieser Auftrag erteilt wurde) ist vom 5. März 1998. Selbst wenn der Hauseigentümer diesen Auftrag erteilt hätte, wäre der Beschwerdeführer gemäß dem zitierten hg. Erkenntnis Slg. Nr. 9197/A erst ab der Auftragserteilung am 5. März 1998 im angeführten Sinne an der

Erfüllung der Instandhaltungspflicht durch den Hauseigentümer gehindert worden. Dies hätte keine Auswirkung auf die Verantwortlichkeit des Beschwerdeführers als Hausverwalter im angelasteten Tatzeitraum. Es muss im vorliegenden Fall daher auch nicht auf die Frage eingegangen werden, ob den Verwalter nach Erteilung eines Auftrages zur Behebung des Baugebrechens durch den Hauseigentümer noch eine Überwachungspflicht betreffend die Durchführung der Bauarbeiten trifft.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei der Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 WBO um ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG, was 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 (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen (vgl. das bereits zitierte hg. Erkenntnis Zl. 98/05/0039). Der Beschwerdeführer hat im Verfahren und auch in der Beschwerde keinerlei Maßnahmen (u.a. auch gegenüber dem Eigentümer) ins Treffen geführt, um innerhalb des Tatzeitraumes in dem dargelegten Sinne das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen. Im Falle finanzieller Probleme des Hauseigentümers hätte der Hausverwalter jedenfalls einen Kostenvoranschlag einzuholen und dem Eigentümer einen Finanzierungsplan vorzulegen gehabt, zu dem er den Eigentümer um Zustimmung hätte ersuchen müssen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 24. November 1998, Zl. 98/05/0140, und vom 28. März 2000, Zl. 98/05/0225). Im vorliegenden Verfahren hat der Beschwerdeführer auch nie behauptet, dass ihm Einnahmen aus den laufenden Mietzinseinnahmen für derartige Reparaturen nicht zur Verfügung gestanden wären.

Ein maßgeblicher Grund für die vorliegende Abweisung der Berufung war für die belangte Behörde der Umstand, dass ihrer Auffassung nach der Beschwerdeführer durch den Hauseigentümer im Tatzeitraum nicht gehindert gewesen sei, die Behebung der Baugebrechen in die Wege zu leiten. Auf Grund des vorliegenden Ermittlungsverfahrens war - wie dargelegt - diese Schlussfolgerung der belangten Behörde nicht zu beanstanden. Selbst wenn die weitere Überlegung der belangten Behörde, dass den Verwalter auch nach Auftragserteilung durch den Hauseigentümer noch eine Überwachungspflicht getroffen hat, in § 135 Abs. 3 WBO keine Deckung findet, erweist sich der angefochtene Bescheid dennoch als gesetzmäßig.

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

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 22. Mai 2001

#### **Schlagworte**

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:1999050286.X00

#### **Im RIS seit**

13.08.2001

#### **Zuletzt aktualisiert am**

16.08.2013

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