

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/7/4 99/05/0152

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.07.2000

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

BauO Wr §129 Abs2;

BauRallg;

VStG §5 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 Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des M, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 30. April 1999, Zl. UVS-04/A/40/00326/97, 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 4.565,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt, vom 25. August 1997 wurde dem Beschwerdeführer Folgendes zur Last gelegt:

"Sie haben als Miteigentümer des Hauses Wien ..., insofern nicht für die Erhaltung dieses Gebäudes und der baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand gesorgt, als Sie es unterließen, in der Zeit vom 20.7.1996 bis 23.4.1997 die Dachkonstruktion niederschlagsdicht instandzusetzen, den großflächig fehlenden Verputz des straßenseitigen Krönungsgesimses herzustellen sowie die schadhafte Fenster der Wohnungen Top Nr. 7, 9, 18, 19 und 20 instandzusetzen.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

§ 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien idgF."

Über den Beschwerdeführer wurde gemäß § 135 Abs. 1 der Bauordnung für Wien eine Geldstrafe von S 60.000,--, im Nichteinbringungsfall eine Ersatzfreiheitsstrafe von sechs Tagen, verhängt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 30. April 1999 wurde über die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wie folgt entschieden:

"Gemäß § 66 Abs. 4 AVG wird der Berufung insoweit Folge gegeben als in der Tatumschreibung das Wort 'niederschlagsdicht' entfällt und der Tatzeitraum hinsichtlich der unterlassenen Instandsetzung der schadhafte Fenster auf die Zeit vom 9.9.1996 bis 23.4.1997 eingeschränkt wird.

Die verletzte Rechtsvorschrift wird um die Bestimmung des § 135 Abs. 3 der Bauordnung für Wien ergänzt.

Gleichzeitig werden die Geldstrafe auf S 30.000,-- und die Ersatzfreiheitsstrafe auf fünf Tage herabgesetzt."

In der Begründung wird hiezu ausgeführt, dass bezüglich der Niederschlagsdichtheit des Daches dem Beschwerdeführer sein eigenes Berufungsvorbringen entgegengehalten werden müsse, wonach nur eine provisorische Dachabdeckung ("Anbringung entsprechender Planen") im Tatzeitraum vorhanden gewesen sei, wobei eine solche im Übrigen im Zuge einer notstandspolizeilichen Maßnahme hergestellt werden müssen (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 22. August 1998, Zl. 98/05/0159). Damit sei allerdings der Mangel nicht im Sinne der übertretenen Vorschrift der Bauordnung für Wien beseitigt und kein der Bauordnung entsprechender Zustand hergestellt worden. Der Annahme eines Baugebrechens stehe somit nicht entgegen, dass das Fehlen der Niederschlagsdichtheit im Tatzeitraum nicht habe erwiesen werden können, weshalb nur dieses Element der Tatumschreibung zu entfallen habe. Zum Einwand des Beschwerdeführers, die Gebrechensbehebung sei angesichts des bewilligten Dachbodenausbaus nicht zumutbar (weil nicht zweckmäßig), sei ihm das Ergebnis der mündlichen Berufungsverhandlung entgegenzuhalten, in welcher er selbst bestätigt habe, dass zwar 1995 mit dem Dachbodenausbau begonnen, die Fortsetzung desselben jedoch in der Folge eingestellt worden sei. Insbesondere der zeugenschaftlich einvernommene Vertreter der Baupolizei habe bestätigt, dass nach Herstellung der Stahlbetonplatte spätestens ab 22. Jänner 1996 bis zumindest am 23. April 1997 (somit im gesamten gegenständlichen Tatzeitraum) der Dachgeschoßausbau nicht weiter fortgeführt worden sei. Damit erübrige sich ein Eingehen auf die Frage, inwieweit die Behebung der Baugebrechen bei gleichzeitigem Dachgeschoßausbau zumutbar oder erforderlich gewesen wäre, zumal ein solcher Ausbau im Tatzeitraum gar nicht erfolgt sei.

Wie der Vertreter der Baupolizei in der mündlichen Verhandlung schlüssig und nachvollziehbar dargelegt habe, bewirke der anfänglich begonnene Ausbau des Dachgeschoßes durch den Einbau der Stahlbetonplatte ein Verziehen der darunter liegenden Fenster, sodass diese nur mehr durch heftiges Ziehen geöffnet werden könnten. Dieser Mangel sei jedoch erst am 9. September 1996 festgestellt worden, sodass dieser für den angelasteten Zeitraum davor als nicht erwiesen angesehen werden könne und zur gegenständlichen Einschränkung des diesbezüglichen Tatzeitraumes führe. Jedenfalls sei dieser Mangel bei Besichtigung der Fenster unschwer zu erkennen (abgesehen vom diesbezüglichen, an den Beschwerdeführer ergangenen Bauauftrag), sodass damit das Baugebrechen nicht nur örtlich mit ausreichender Präzision umschrieben worden sei. Dass auch die Schäden am Krönungsgesims nicht behoben worden seien, habe der Beschwerdeführer in der Berufungsverhandlung bestätigt, weil geplant sei, auch dies erst im Zuge der Aufstockung durchzuführen. Der Vertreter der Baupolizei habe zum Krönungsgesims ausgeführt, dass bereits Teile des Gesimses herabgefallen seien, weshalb schon 1995 ein Bauauftrag gegenüber dem Beschwerdeführer erlassen worden sei. Auch dieser Tatbestand sei daher in objektiver Hinsicht erfüllt. Im Tatzeitraum sei kein Bauansuchen anhängig gewesen; die Aussetzung der Strafbarkeit während der Anhängigkeit eines Bauansuchens hindere aber auch nicht die Bestrafung nach der Bauordnung.

Die unterlassene Mängelbehebung stelle nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Sinne des § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien ein Ungehorsamsdelikt dar. Welche Maßnahme der Eigentümer ergreife, um den bauordnungsgemäßen Zustand so rasch wie möglich herzustellen, müsse grundsätzlich ihm überlassen bleiben, sofern nur diese Maßnahmen geeignet seien, zu dem gewünschten Erfolg zu führen. Maßnahmen dieser Art habe der Beschwerdeführer aber jedenfalls nicht ergriffen. Insoweit der Beschwerdeführer darauf verweise, die Mieter hätten sich dagegen ausgesprochen, dass die Fenster in der kalten Witterungszeit saniert würden, müsse auf den dem

Beschwerdeführer angelasteten Zeitraum (beginnend im September 1996) verwiesen werden; im Übrigen habe der Beschwerdeführer für sein Vorbringen keine konkreten Beweise angeboten. Zu diesem Beweisthema habe aber der Vertreter der Baupolizei zeugenschaftlich ausgeführt, dass ihn gerade die Mieter wegen der schadhaften Fenster anrufen hätten. Auch hätte die Sanierung der Fenster keinen Austausch derselben, sondern nur eine Reparatur erfordert; die Fenster seien nämlich nicht vermorscht, sondern durch die neugeschaffene Last der Stahlbetondecke verzogen. Daher wären diese Arbeiten spätestens im Tatzeitraum durchzuführen gewesen. Seinen Rechtsstandpunkt, mit den Sanierungsmaßnahmen bis zum Dachgeschoßausbau zu warten zu können, habe sogar der Beschwerdeführer selbst relativiert, weil er einen mangelnden Zusammenhang der Fensterreparatur mit dem Dachgeschoßausbau zugestanden habe. Zweckmäßighkeitsüberlegungen bildeten aber keinen Ausnahmegrund von der Pflicht, Baugebrechen raschest möglich zu beseitigen (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 25. Juni 1996, Zl. 96/05/0045). Der Hinweis des Beschwerdeführers auf den bestellten Verwalter sei deshalb nicht entscheidungserheblich, weil gemäß § 135 Abs. 3 der Bauordnung für Wien der Eigentümer eines Hauses für die unterlassene Beseitigung der Baugebrechensbehebung dann verantwortlich bleibe, wenn er die Überwachung des Hausverwalters nicht ordnungsgemäß durchgeführt habe. Eine solche Kontrolle habe der Beschwerdeführer allerdings nicht behauptet, vielmehr bringe der Beschwerdeführer vor, dass er bewusst mit der Sanierung bis zum Dachbodenausbau zugewartet habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht, nicht bestraft zu werden, verletzt. Er macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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 § 135 Abs. 1 der Bauordnung für Wien werden Übertretungen der Vorschriften dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geld bis zu S 300.000,-- oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft.

Wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, ist gemäß Abs. 3 dieser Gesetzesstelle 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.

Gemäß § 129 Abs. 2 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.

In ständiger Rechtsprechung (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 98/05/0159, m.w.N.) hat der Verwaltungsgerichtshof näher begründet ausgeführt, dass es sich bei einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 BO um ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG handelt und 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, das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen.

Zutreffend führt der Beschwerdeführer aus, dass es sich bei § 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien um eine Blankettstrafnorm handelt (siehe hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. September 1999, Zl. 99/05/0145), seine Schlussfolgerung, der Spruch sei für eine Blankettstrafnorm nicht dem Konkretisierungsgebot des § 44a VStG entsprechend gefasst worden, trifft jedoch im Beschwerdefall nicht zu. Schon in dem vorzitierten hg. Erkenntnis vom 22. September 1998 hat der Verwaltungsgerichtshof darauf hingewiesen, dass dem Bescheid kein Rechtsirrtum angelastet werden kann, wenn bei einem wie im Beschwerdefall zu beurteilenden Sachverhalt der Tatvorwurf auf die Bestimmung des § 135 Abs. 1 und 3 BO gestützt wird, weil der Eigentümer eines Gebäudes trotz Bestellung eines Verwalters gemäß § 135 Abs. 3 erster Satz BO weiterhin strafrechtlich verantwortlich bleibt, wenn der Eigentümer von der Tat Kenntnis hatte. Dies trifft im Beschwerdefall aufgrund der von der belangten Behörde getroffenen

Feststellungen zu. Ob es auch zutrifft, dass der Beschwerdeführer seine Kontrollpflichten im Sinne des § 135 Abs. 3 der Bauordnung für Wien vernachlässigt hat, wie von der belangten Behörde in der Begründung ihrer Entscheidung ausgeführt, ist daher nicht weiter von Bedeutung. Die belangte Behörde hat mit der vorgenommenen Einschränkung der Tatumschreibung auch nicht den Tatbestand ausgewechselt. Aus den in einem mängelfreien Verfahren getroffenen Feststellungen ergibt sich zweifelsfrei die Verletzung der Instandhaltungspflicht nach § 129 Abs. 2 BO durch den Beschwerdeführer im festgestellten Zeitraum.

Auch gegen die von der belangten Behörde vorgenommene Beweiswürdigung bestehen seitens des Verwaltungsgerichtshofes keine Bedenken.

Dass den Beschwerdeführer auch bezüglich der Nichtbehebung des schadhafte Krönungsgesims ein Verschulden trifft, ergibt sich - wie die belangte Behörde zutreffend in ihrer Gegenschrift bemerkt - daraus, dass der (Mit-)eigentümer eines Hauses alles in seinen Kräften Stehende unternehmen muss, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zl. 95/05/0132). Dies kann im Beschwerdefall jedoch keineswegs angenommen werden.

Die belangte Behörde hat nicht, wie in der Beschwerde ausgeführt, den Beginn des Tatzeitraumes mit "20. 7. 1996" angenommen, sondern nunmehr mit 9. September 1996. Gegen diesen Beginn des Tatzeitraumes bringt aber der Beschwerdeführer konkret nichts vor.

Der angefochtene Bescheid erweist sich somit insgesamt frei von Rechtsirrtum. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 4. Juli 2000

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2000:1999050152.X00

**Im RIS seit**

21.06.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

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