

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/3/28 98/05/0225

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.03.2000

## 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 Abs2;  
BauO Wr §135 Abs3;  
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 Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des G, vertreten durch Dr. E, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 16. September 1998, Zl. UVS-04/A/41/00016/98, betreffend Verwaltungsübertretung gemäß § 129 Abs. 2 i.V.m. § 135 Abs. 1 und 3 Bauordnung für Wien (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 14. Oktober 1996 wurde den Eigentümern des näher angeführten Hauses der Auftrag erteilt, die Einfriedungsmauer zur Liegenschaft A-Straße 1 instandzusetzen bzw. das fehlende Mauerwerk zu ergänzen. Die Maßnahme sei binnen acht Monaten nach Rechtskraft des Bescheides durchzuführen. Bei der am 9. Oktober 1996 abgehaltenen Augenscheinsverhandlung sei festgestellt worden, dass die angeführte Einfriedungsmauer schadhaft und teilweise eingestürzt sei, sodass Teile fehlten. Diese Schäden stellten eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsmäßigen Zustandes des Hauses dar und seien ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 Bauordnung für Wien angesehen werden müssten.

Mit Schreiben des Magistrates der Stadt Wien vom 29. Oktober 1997 wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, sich zu der ihm zur Last gelegten, im Folgenden angeführten Verwaltungsübertretung zu rechtfertigen. Er habe als "handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als zur Vertretung nach außen Berufener der ... Ges.m.b.H., zu verantworten, dass diese als Hausverwalterin der Liegenschaft Wien 2, B-Straße 2, im Zeitraum vom 9.10.1996 bis 17.7.1997 es unterlassen" habe, "das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechenden Zustand zu erhalten, in dem sie die Einfriedungsmauer zur Liegenschaft A-Straße 1 nicht instandgesetzt bzw. das fehlende Mauerwerk nicht ergänzt" habe. Es sei dadurch § 129 Abs. 2 und 4 Bauordnung für Wien verletzt worden.

Dazu nahm der Beschwerdeführer in der Weise Stellung, dass ein Instandsetzungsauftrag erst am 3. Oktober 1997 (30. September 1997) ergangen sei und, der Art des Gebrechens entsprechend, eine Frist von 8 Monaten für die Instandsetzung gewährt worden sei. Das Gebrechen habe ausschließlich optischen Charakter. Die Sicherheit von Personen oder Sachen sei nicht gefährdet.

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 27. November 1997 wurde dem Beschwerdeführer zur Last gelegt, er habe "als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als zur Vertretung nach außen Berufener der R... Ges.m.b.H., zu verantworten, dass diese als Hausverwalterin der Liegenschaft Wien 2, B-Straße 2, im Zeitpunkt vom 9.10.1996 bis 17.7.1997 ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers es unterlassen hat, das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechenden Zustand zu erhalten, in dem" er "die Einfriedungsmauer zur Liegenschaft A-Straße 1 nicht instandgesetzt bzw. das fehlende Mauerwerk nicht ergänzt" habe. Er habe dadurch § 135 Abs. 3 i.V.m. § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien verletzt. Es wurde über den Beschwerdeführer eine Geldstrafe in der Höhe von S 19.500,- (Ersatzfreiheitsstrafe von 4 Tagen) verhängt.

In der Berufung dagegen führte der Beschwerdeführer aus, dass die Instandhaltung von Gebäuden in seinen Aufgabenbereich falle. Der Bescheidspruch weiche von dem ihm mit der Aufforderung zur Rechtfertigung am 29. Oktober 1997 mitgeteilten Tatvorwurf wesentlich ab, nämlich durch die Wortfolge "ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers". Irgendeine Begründung für diesen Spruchteil finde sich im angefochtenen Bescheid nicht. Dies sei offenkundig im Hinblick auf die unrichtige Ansicht der erstinstanzlichen Behörde erfolgt, wonach der Hausverwalter primär hafte. Gemäß § 135 Abs. 3 Bauordnung für Wien sei das Gegenteil der Fall. Dass es sich um einen Alleingang des Hausverwalters handle, werde erst im erstinstanzlichen Bescheid ins Treffen geführt. Die Strafe sei keinesfalls tatschuldangemessen. Es handle sich lediglich um ein Gebrechen mit ausschließlich optischem Charakter, da es sich um eine Hofmauer handle.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben und das bekämpfte Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass die verletzte Rechtsvorschrift "§ 135 Abs. 1 und 3 in Verbindung mit § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 (BO) in der geltenden Fassung" sowie die Strafsanktionsnorm "gemäß § 135 Abs. 1 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 (BO) in der geltenden Fassung" zu lauten habe. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass ein Lokalaugenschein und eine mündliche Verhandlung durchgeführt worden seien. Aus den beim Lokalaugenschein getätigten Fotos sei ersichtlich, dass es sich um eine ca. 2 m hohe Hofmauer handle, die an manchen Stellen durch Abbrüche nur mehr 80 cm hoch sei. Im Übrigen lägen lose Ziegel im Bereich des Bauwerks herum. Der einvernommene Baupolizist L. habe erklärt, dass ein ähnlich desolater Zustand der Mauer auch bereits bei seiner Erhebung am 17. Juli 1997 vorhanden gewesen sei. Es liege kein optischer Mangel vor, zumal es durch den Witterungseinfluss zu weiteren Auswaschungen von Mauerfugen und damit zum Abbruch und Abbröckeln von Mauerteilen und Ziegeln kommen könne. Zudem seien die Erhebungen auf Grund einer Anzeige des Nachbarn erfolgt und habe die Mauer auch eine Stützfunktion, da zum Nachbargrundstück eine ca. 1 m hohe Geländekante bestehe. Bis eine Mauer einen derart desolaten Zustand aufweise, bedürfe es eines langwierigen Verwitterungsprozesses. Es bestehe an der Aussage des Zeugen L. kein Zweifel, zumal dieser unter Wahrheitspflicht ausgesagt habe und diese Aussage sich durchaus mit den eigenen Erhebungen anlässlich eines Lokalaugenscheines decke und der Sachverhalt im gesamten Tatzeitraum, nämlich das Bestehen von Mängeln, unbestritten gewesen sei. Lediglich die Beurteilung des Mangels (ob es sich um einen rein optischen Mangel handle) sei strittig gewesen. Die belangte Behörde gehe daher vom Bestehen der inkriminierten Baumängel im gesamten Tatzeitraum aus. Nach der Wiener Bauordnung sei der Hausverwalter primär für die Instandhaltung des Hauses verantwortlich, wobei die dem Tatbestand entsprechende Wortfolge ohne Vorwissen und

Veranlassung innerhalb verfolgbarer Frist eingefügt worden sei. Die Spruchergänzung im Berufungsverfahren habe lediglich der richtigen Zitierung der übertretenen Norm gedient. Es handle sich um ein so genanntes Ungehorsamsdelikt und habe der Beschwerdeführer in keiner Weise glaubhaft gemacht, weshalb ihn an der Durchführung der vorzunehmenden Arbeiten und an der Beseitigung des vorliegenden Mangels kein Verschulden treffe. Dazu sei zu bemerken, dass Baumängel innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen seien und nicht die im Bauauftrag angeführte Frist abzuwarten sei, wobei auch diese Frist bereits überschritten worden sei, ohne dass eine Sanierung erfolgt sei. Soweit der Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung erstmals ausgeführt habe, die Eigentümer hätten kein Interesse an der Sanierung gehabt, weshalb ihn kein Verschulden treffe, sei zu bemerken, dass weder konkret ausgeführt habe werden können, wer von den Eigentümern sich gegen die Sanierung ausgesprochen habe, noch, ob es sich um ein ausdrückliches Verbot einer Sanierung gehandelt habe. Nach den Ausführungen in der mündlichen Verhandlung sei die Hausverwaltungsvollmacht im üblichen Rahmen gegeben gewesen, wozu jedoch üblicherweise auch die Instandhaltung des Hauses gehöre. Zudem zeige das parallel verhandelte Verfahren gegen die zweite Geschäftsführerin, die Ehegattin des Beschwerdeführers, die zudem Miteigentümerin an der gegenständlichen Liegenschaft sei, jedenfalls nicht auf, dass diese sich gegen eine Sanierung ausgesprochen hätte. Auch sei dieses Argument erstmals anlässlich der mündlichen Verhandlung vorgebracht worden, sodass seitens der belangten Behörde davon ausgegangen werde, dass jedenfalls kein konkretes Verbot der Sanierung gegeben gewesen sei, sondern dem Mangel seitens des Beschwerdeführers nicht die entsprechende Bedeutung beigemessen worden sei. Abgesehen davon, dass der Mangel auch für einen bautechnischen Laien evident gewesen sei, hätte sich der Beschwerdeführer angesichts des ergangenen Bauauftrages, allfällig auch durch nochmalige Rückfrage bei der Behörde, von der Schwere des Mangels überzeugen können. Insgesamt sei daher sein Verschulden nicht unbedeutend gewesen.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, LGBL. Nr. 11/1930 i. d.F. der Novelle LGBL. 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 entsprechendem Zustand erhalten werden. Gemäß § 135 Abs. 1 WBO i.d.F. der Novelle LGBL. 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 LGBL. 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 zu Unrecht § 9 Abs. 1 VStG nicht angeführt worden sei. Weiters gehe die belangte Behörde davon aus, dass er persönlich Hausverwalter der vorliegenden Liegenschaft sei. Er sei jedoch lediglich Geschäftsführer der die Hausverwaltung besorgenden Gesellschaft m.b.H.

Die belangte Behörde verweist in ihrer Gegenschrift zutreffend darauf, dass aus dem angefochtenen Bescheid unmissverständlich hervorgeht, dass der Beschwerdeführer als nach außen zur Vertretung befugtes Organ der hausverwaltenden Gesellschaft bestraft worden ist. Gemäß der hg. Judikatur (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 30. Jänner 1990, Slg. Nr. 13.110/A) bedarf es der Zitierung des § 9 VStG (auch) als verletzte Verwaltungsvorschrift im Sinne des § 44a Z. 2 VStG nicht.

Der Beschwerdeführer macht weiters geltend, gemäß § 135 Abs. 3 WBO sei der Verwalter eines Gebäudes nur dann verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen worden sei. Der Beschwerdeführer habe in der Verhandlung vom 10. Juli 1998 ausdrücklich vorgebracht, dass die Eigentümer sehr wohl von der schadhafte Mauer gewusst hätten, sie diese jedoch nicht hätten sanieren wollen. Die Hausverwaltung habe die Miteigentümer nicht zwingen können, die Sanierung vorzunehmen. Die belangte Behörde habe dieses Vorbringen lediglich im Bereich des Verschuldens geprüft. Es handle sich hierbei jedoch um eigene, im Gesetz normierte Tatbestandsmerkmale.

Mit diesem Vorbringen ist der Beschwerdeführer nicht im Recht. Im Bescheid ist das Vorbringen des Beschwerdeführers zwar in dem Sinne wiedergegeben, dass die Eigentümer nach den Angaben des Beschwerdeführers kein Interesse an der Sanierung gehabt hätten, weshalb ihn kein Verschulden treffe, das Abstellen darauf, ob ein ausdrückliches Verbot einer Sanierung durch die Eigentümer vorhanden gewesen sei, zeigt aber, dass die belangte Behörde dieses Vorbringen im Rahmen des Kriteriums in § 135 Abs. 3 Bauordnung für Wien "ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers" geprüft hat. Gemäß der hg. Judikatur (vgl. das Erkenntnis vom 18. Jänner 1963, Slg. Nr. 5947/A) sind die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Bestrafung eines Hausverwalters gemäß § 135 Abs. 3 Bauordnung für Wien nur dann nicht gegeben, 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 (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 1999, Zl. 98/05/0039). Dadurch, dass der Hausverwalter etwa die Hauseigentümer vom Vorhandensein eines Baugebrechens und der Notwendigkeit ihrer Beseitigung in Kenntnis setzt, wird die mangelnde Tatbestandsmäßigkeit für die Verantwortlichkeit des Hausverwalters gemäß § 135 Abs. 3 Bauordnung für Wien nicht hergestellt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0102). Es handelt sich bei der Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien um ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG. Das 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 Erkenntnis Zl. 95/05/0102).

Der Beschwerdeführer hat in der Verhandlung und auch in der vorliegenden Beschwerde keine konkreten Maßnahmen gegenüber den Miteigentümern angegeben, die zeigen, dass er alles in seiner Macht Stehende getan hat, um die Miteigentümer zur Sanierung des Baugebrechens zu bewegen. Der Beschwerdeführer behauptet etwa auch nicht, dass er einen Kostenvoranschlag eingeholt und den Miteigentümern einen Finanzierungsplan vorgelegt hätte, zu dem er die Miteigentümer um Zustimmung ersucht hätte (siehe dazu das bereits zitierte hg. Erkenntnis Zl. 98/05/0039).

Wenn der Beschwerdeführer nunmehr bestreitet, dass er im Rahmen seiner Hausverwaltervollmacht nicht zu Instandhaltungsmaßnahmen für das Haus ermächtigt sei, genügt es, ihn auf das gegenteilige Vorbringen in der Berufung hinzuweisen. Der Hausverwalter muss jedenfalls alles in seinen Kräften Stehende unternommen haben, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen.

Der Beschwerdeführer meint weiters, dass er im Recht auf Parteigehör verletzt worden sei, die Behörde habe auf das Vorbringen nicht entsprechend reagiert und habe keine Schritte gesetzt, die zu einer Klärung und Klarstellung des Sachverhaltes geführt hätten, obwohl die entsprechenden Beweise angeboten worden seien. Die Behörde gehe unrichtig davon aus, dass es kein konkretes Verbot der Sanierung durch die Eigentümer gegeben habe. Die Behörde begründe dies damit, dass der Beschwerdeführer in der ersten Stellungnahme nur auf die Bauauftragsfrist und darauf, dass nur ein optischer Mangel vorliege, verwiesen habe. Dem sei entgegenzuhalten, dass in der Aufforderung der Passus "ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers" nicht enthalten gewesen sei. Die Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 19. November 1997 könne daher nicht als Beweis herangezogen werden.

Die Beweismwürdigung der belangten Behörde, dass das Kriterium "ohne Veranlassung und ohne Vorwissen des Eigentümers" vorliegt, ist nicht zu beanstanden. So hat der Beschwerdeführer in seiner Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid, in dem dieses Kriterium im Spruch ausdrücklich enthalten ist, kein Vorbringen dahingehend erstattet, dass er an der Behebung des Baugebrechens durch die Eigentümer im Sinne der angeführten Judikatur gehindert wurde. Aber auch das diesbezügliche Vorbringen des Beschwerdeführers in der Verhandlung hat - wie die belangte Behörde zutreffend angenommen hat - keine Hinderung des Beschwerdeführers durch die Eigentümer an der Sanierung aufgezeigt. Das diesbezügliche Vorbringen des Beschwerdeführers zeigt aber auch nicht auf, dass er in dem angelasteten Tatzeitraum alles in seinen Kräften Stehende (unter Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen.

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

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

Wien, am 28. März 2000

**Schlagworte**

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht  
BauRallg9/3

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2000:1998050225.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

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