

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/1/25 96/05/0007

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.01.2000

## 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;  
BauO Wr §135 Abs3;  
BauRallg;  
VStG §5 Abs1;

## 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 Dr. G, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 14. November 1995, Zl. UVS-04/A/21/00237/95, 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

Der Beschwerdeführer und Dr. R sind Verwalter des Hauses Wien XX, A-Straße 1. Der Umstand, dass die Rauchfänge mit den laufenden Nummern 5/M12 und 6/E6 im Zeitraum vom 12. Dezember 1991 bis 24. Juni 1993 nicht rauchdicht instandgesetzt worden waren, bildete bereits die Grundlage für Verwaltungsstrafverfahren. Der Verwaltungsgerichtshof wies mit Erkenntnis vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0102, die Beschwerde des Dr. R und mit Erkenntnis vom 23. Februar 1999, Zl. 95/05/0103, die Beschwerde des Beschwerdeführers gegen die die Berufung jeweils abweisenden Bescheide der belangten Behörde als unbegründet ab.

Der Rauchfangkehrer zeigte der Baupolizei am 19. Mai 1994 an, dass der Übelstand betreffend die beiden undichten Rauchfänge noch nicht behoben worden sei.

Mit Schreiben vom 9. August 1994 hielt der Magistrat der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den 20. Bezirk, dem Beschwerdeführer vor, er hätte es als Verwalter dieses Hauses zu verantworten, dass ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers in der Zeit vom 26. Oktober 1993 bis 23. April 1994 entgegen den Bestimmungen der Bauordnung für Wien dieses Gebäude nicht in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten wurde, indem die genannten Rauchfänge nicht rauchdicht instandgesetzt wurden. Es wurde die Möglichkeit der Rechtfertigung eingeräumt. In einem Schreiben vom 16. August 1994 erklärte der Beschwerdeführer, dass es einer Firma Sch. bis heute nicht gelungen sei, die in Auftrag gegebenen Arbeiten durchzuführen, da die Mieter von Top Nr. 6 und 12 entweder nicht anwesend gewesen seien bzw. zum Kaminschleifen keinen Eintritt in die Wohnungen gewährt hätten. Weiters wird in diesem Schreiben ausgeführt, dass mit gleicher Post den namentlich genannten Mietern eine Aufforderung zugemittelt worden sei, mit der Firma Sch. einen Termin zu vereinbaren, damit die Arbeiten endlich abgeschlossen werden könnten. Mit Schreiben vom 17. Jänner 1995 teilte der Beschwerdeführer dem Magistratischen Bezirksamt für den

20. Bezirk mit, dass offensichtlich die letzte Mieterin auf Grund seiner vehementen Aufforderung doch den Zutritt zu ihrer Wohnung gewährt hätte, sodass die Instandsetzungsarbeiten zur Gänze durchgeführt worden wären.

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den 20. Bezirk, vom 20. April 1995 wurde dem Beschwerdeführer zur Last gelegt, er habe es als Verwalter des Hauses A-Straße 1 zu verantworten, dass ohne Veranlassung und Vorwissen der Eigentümer dieses Gebäude im Zeitraum vom 26. Oktober 1993 bis 23. April 1994 entgegen den Bestimmungen der Bauordnung für Wien insofern nicht in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten worden sei, als die Rauchfänge mit den laufenden Nummern 5/M12 und 6/E6 nicht rauchdicht instandgesetzt worden seien. Er habe damit § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 135 Abs. 1 und 3 leg. cit. verletzt. Wegen dieser Verwaltungsübertretung wurde über den Beschwerdeführer eine Geldstrafe in der Höhe von S 30.000,-- (Ersatzarreststrafe 10 Tage) verhängt.

In seiner dagegen erstatteten Berufung verwies der Beschwerdeführer insbesondere auf sein Schreiben vom 16. August 1994; die Behörde hätte den Umstand, dass sich zwei Mieter beharrlich geweigert hätten, die Arbeiten durchführen zu lassen, bei ihrer Entscheidung berücksichtigen müssen. Die Hausverwaltung sei hinsichtlich der gegenständlichen Kaminsanierung mit erheblichen Schwierigkeiten konfrontiert gewesen: Zunächst konnten "die für diese Arbeiten erforderlichen Kosten nicht sichergestellt" werden, da seitens des Mehrheitseigentümers der Liegenschaft keine Geldmittel zur Verfügung gestellt worden wären. Die bisher ins Auge gefasste Rauchfangkehrerfirma hätte nicht mehr beauftragt werden können, da sie mittlerweile ihren Geschäftsbetrieb aufgegeben habe, weshalb die Hausverwaltung weitere Angebote habe einholen müssen. Die den Zutritt verweigernden Mieter hätten erst durch schärfste Androhung von Regressforderungen zu einem entsprechenden Verhalten bewegt werden können. Als Beweismittel dafür bot der Beschwerdeführer in der Berufung seine Vernehmung an.

In der Berufungsverhandlung wiederholte der Beschwerdeführer im Wesentlichen sein schriftliches Vorbringen. Er führte aus, dass im gegebenen Zusammenhang sein Kollege Dr. R. befragt werden könne, welcher mit diesen Vorfällen unmittelbar zu tun hätte.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung keine Folge und bestätigte das erstinstanzliche Straferkenntnis. Sie stellte fest, dass bereits mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 27. Juli 1992, die Eigentümer des Hauses beauftragt worden waren, innerhalb von acht Wochen die gegenständlichen Rauchfänge rauchdicht instandsetzen zu lassen. Festgestellt wurde weiters, dass die Instandsetzung bis 23. April 1994 nicht erfolgt sei und dass der Beschwerdeführer (auch) Hausverwalter der gegenständlichen Liegenschaft sei. Die belangte Behörde sah damit in objektiver Hinsicht den Verwaltungsstraftatbestand als erfüllt an; zur subjektiven Tatseite führte sie aus, dass zur Frage, ob innerhalb des Tatzeitraumes vom Beschwerdeführer alles unternommen wurde, um eine Finanzierung sicherzustellen, jegliches Vorbringen des Beschwerdeführers fehle. Er wäre verpflichtet gewesen, die Aufträge innerhalb kürzester Zeit durchzuführen. Die Zutrittsverweigerung durch zwei Mieter könne nur dann als Rechtfertigung gewertet werden, wenn der Verantwortliche glaubhaft mache, dass er alle ihm zu Gebote stehenden Mittel angewendet hätte, um diesen

Widerstand zu brechen. Dass er dies innerhalb kürzester Zeit getan hätte, ist schon dadurch widerlegt, dass er im Schreiben vom 16. August 1994 angeführt habe, er habe "mit gleicher Post" die Mieter aufgefordert, mit der Firma Sch. einen Termin zu vereinbaren.

In seiner dagegen erhobenen Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer in seinem Recht, nicht wegen Übertretung des § 129 Abs. 2 i.V.m. § 135 Abs. 1 und 3 der Wiener Bauordnung schuldig erkannt und bestraft zu werden, verletzt. Er begehrt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, hilfsweise wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 i. d.F. LGBl. Nr. 18/1976 (im Folgenden: 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. Gemäß § 135 Abs. 1 BO i. d.F. LGBl. Nr. 48/1992 werden Übertretungen dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geld bis zu S 300.000,-- oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft. Gemäß § 135 Abs. 3 BO i.d.F. 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.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 BO 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. Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Bestrafung eines Hausverwalters liegen 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 (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 1963, Slg. Nr. 5947/A, sowie zuletzt das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 1999, Zl. 98/05/0039). Dadurch, dass der Hausverwalter 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 BO nicht hergestellt (vgl. das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 24. Februar 1999).

Der Beschwerdeführer hat sich im erstinstanzlichen Verfahren nur mit Verzögerungen auf Grund des Verhaltens zweier Mieter gerechtfertigt. Aus seinem Schreiben vom 16. August 1994 geht hervor, dass er erstmals zu diesem Zeitpunkt, also lange nach Ablauf des ihm vorgehaltenen Tatzeitraumes, von sich aus aktiv für eine Zutritts-gewährung durch die Mieter zum Zweck der Durchführung der erforderlichen Arbeiten gesorgt hat. Frühere Bemühungen hat er weder in der Berufung noch in der Berufungsverhandlung behauptet.

Der Widerstand eines Dritten, der sich der Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages entgegenstellt, kann dann als Entlastung i. S.d. § 5 Abs. 1 VStG gewertet werden, wenn der Eigentümer - nichts anderes gilt entsprechend § 135 Abs. 3 BO für den Verwalter - beweist, dass er alle ihm zu Gebote stehenden Mittel angewandt hat, um diesen Widerstand zu brechen. Welche Maßnahmen der Eigentümer ergreift, um den bauordnungsgemäßen Zustand gegen den Mieter so rasch wie möglich herzustellen, muss grundsätzlich ihm überlassen bleiben, sofern diese nur geeignet sind, zu dem gewünschten Erfolg zu führen. Dies kann auch ein außergerichtlicher Vergleich sein, um den sich der Hauseigentümer zu bemühen hat, oder eine Klage bei Gericht (siehe die Nachweise bei Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften<sup>3</sup>, 642; hg. Erkenntnis vom 28. November 1995, Zl. 93/05/0141).

Es kann keine Rede davon sein, dass der Beschwerdeführer durch eine mit "gleicher Post", also am 16. August 1994,

ergangene Aufforderung an die Mieter alle ihm zu Gebote stehenden Mittel angewendet hätte, einen laut Straferkenntnis seit 26. Oktober 1993 (im Sinne des Vorerkenntnisses schon seit 12. Dezember 1991!) bestehenden bauordnungswidrigen Zustand zu beseitigen.

In der Berufung hat der Beschwerdeführer weiters geltend gemacht, dass seitens der Mehrheitseigentümer zur Sanierung des Gebrechens keinerlei Geldmittel zur Verfügung gestellt worden wären und dass auch keine Reserve aus dem Hauptmietzins bestanden hätte. Damit hat der Beschwerdeführer aber nicht dargetan, irgendwelche Bemühungen im Hinblick auf eine Finanzierung der Gebrechensbehebung gesetzt zu haben. Das Vorhandensein der erforderlichen Kenntnis über die Möglichkeit der Beschaffung der Mittel zur Beseitigung eines Baugebrechens und wie bei einer Mehrheit von Eigentümern vorzugehen ist, darf bei einem konzessionierten Gebäudeverwalter vorausgesetzt werden (siehe das bei Geuder-Hauer, a.a.O., 645, unter E. Nr. 19, zitierte hg. Erkenntnis). Zum Nachweis der finanziellen Undurchführbarkeit der Beseitigung von Baugebrechen genügt es nicht, dass der Eigentümer die zur Schadensbehebung erforderlichen Mittel nicht besitzt. Es muss vielmehr nachgewiesen werden, dass er sich die hierzu erforderlichen Mittel nicht beschaffen kann, wobei dazu etwa auch die Einbringung eines Antrages nach den §§ 18 ff Mietrechtsgesetz gehört (siehe die Nachweise bei Geuder-Hauer, a.a.O., 643, E. Nr. 15). Wohl läge eine Hinderung des Hausverwalters an der Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages dann vor, wenn der Hausverwalter die Miteigentümer zur Erfüllung des Auftrages mit einem entsprechenden Kostenvoranschlag und Finanzierungsplan befasst und um die Zustimmung zur Aufnahme des Kredites ersucht und die Miteigentümer dieser Vorgangsweise nicht zustimmen (siehe das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 24. Februar 1999). Entscheidend ist, ob, wie die belangte Behörde in der Gegenschrift richtig aufgezeigt hat, innerhalb des Tatzeitraumes alles unternommen wurde, um eine Finanzierung sicherzustellen. Jedenfalls enthub der Umstand, dass keine Geldmittel zur Verfügung gestellt wurden, keine Reserven aus dem Hauptmietzins bestanden und ein Instandhaltungsfonds nicht eingerichtet war, den Beschwerdeführer nicht von seiner Verantwortlichkeit als Hausverwalter.

Der Beschwerdeführer hat in der Berufungsverhandlung nicht die Vernehmung seines Kanzleikollegen Dr. R. als Zeugen beantragt, sondern bloß ausgeführt, dass "im gegebenen Zusammenhang" sein Kollege Dr. R. befragt werden könne. Dabei handelte es sich weder um einen konkreten Beweisantrag, noch gab der Beschwerdeführer an, zu welchem Thema Dr. R. zu befragen wäre. Jedenfalls war auch bei amtswegiger Beweisaufnahme die belangte Behörde auf Grund der zitierten Angaben des Beschwerdeführers nicht gehalten, Dr. R. über nicht näher bezeichnete Umstände zu befragen, zumal nicht angenommen werden konnte, dass dem Beschwerdeführer, nachdem hinsichtlich der gegenständlichen Gebrechen einerseits ein Bauauftrag vorlag, andererseits bereits einmal gegen den Beschwerdeführer ein Verwaltungsstrafverfahren stattfand, welches bis zum Verwaltungsgerichtshof geführt wurde, der Beschwerdeführer selbst noch immer über einzelne Umstände im Unklaren gewesen wäre.

Da sich somit die Beschwerde zur Gänze als unbegründet erwies, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

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

Wien, am 25. Jänner 2000

#### **Schlagworte**

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

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

ECLI:AT:VWGH:2000:1996050007.X00

#### **Im RIS seit**

07.08.2001

**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)