jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/2/24 98/05/0039

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.1999

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;
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 Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der D, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 17. November 1997, Zl. UVS-04/A/17/00260/97, betreffend Verwaltungsübertretung gemäß § 129 Abs. 2 i.V.m. § 135 Abs. 3 Bauordnung für Wien (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 3. Juli 1997 wurde der Beschwerdeführerin folgende Verwaltungsübertretung angelastet:

"Sie haben als Verwalterin des Hauses Wien B...Straße ...,

EZ ... der Kat. Gem. ... ohne Veranlassung und Vorwissen der

Eigentümer in der Zeit vom 1. Juni 1995 bis 24. 2 1997 insoferne nicht dafür gesorgt, daß das Gebäude und die

baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien (BO) entsprechenden Zustand erhalten wurden, als sie es unterließen, das stark beschädigte und verwitterte Rauchfangkopfmauerwerk der Fangköpfe der Gruppen lfd. Nr. 4-6, 7-9, 10-12 und 13-15 instandsetzen zu lassen."

Es sei dadurch § 129 Abs. 2 i.V.m. § 135 Abs. 3 Bauordnung für Wien verletzt worden. Es wurde über die Beschwerdeführerin gemäß § 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien eine Geldstrafe von S 19.500,-- falls diese uneinbringlich sei, eine Ersatzfreiheitsstrafe von 7 Tagen verhängt.

Der von der Beschwerdeführerin erhobenen Berufung wurde mit dem angefochtenen Bescheid insofern Folge gegeben, als der Tatzeitraum auf die Zeit vom "8.4.1996 bis 30.9.1996 eingeschränkt wird" und die verletzte Rechtsvorschrift "§ 129 Abs. 2 i.V.m. § 135 Abs. 1 und 3 Bauordnung für Wien" zu lauten habe. Die Geldstrafe wurde auf S 6.000,-- (Ersatzfreiheitsstrafe 2 Tage) herabgesetzt. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Beschwerdeführerin in der Zeit vom 1. Juni 1995 bis 30. September 1996 Hausverwalterin der vorliegenden Liegenschaft gewesen sei (am 30. September 1996 sei die Kündigung des Mehrheitseigentümers (in diesem Zeitpunkt) R. wirksam geworden). Vom vorliegenden Bauauftrag habe die Beschwerdeführerin erst am 8. Februar 1996 erfahren, da dieser noch an die Vorverwaltung zugestellt worden sei, was erst der Miteigentümerin M. aufgefallen sei, welche den gegenständlichen Bauauftrag an die Beschwerdeführerin übermittelt habe. In der Folge habe die Hausverwaltung Kostenvoranschläge sowie Finanzierungsvorschläge betreffend die Aufnahme von Darlehen eingeholt und darüber die Hauseigentümer informiert. Im April 1996 sei offensichtlich geworden, dass der Miteigentümer R. seine Mitfinanzierung des Sanierungsvorhabens verweigere. Mit Schreiben vom 25. Juni 1996 habe der damalige Mehrheitseigentümer R. die Vollmacht der Hausverwaltung der Beschwerdeführerin mit Wirkung vom 30. September 1996 gekündigt. Da die Miteigentümer, das Ehepaar M., mit dieser Kündigung nicht einverstanden gewesen seien, hätten sie ihre Anteile weiterhin von der Beschwerdeführerin verwalten lassen. Zu diesem Beweisergebnis gelange die belangte Behörde aufgrund der übereinstimmenden Aussagen der Zeugen M. und der Mitarbeiterin der Beschwerdeführerin Mag. G. und dem Vorbringen der Beschwerdeführerin. Die Beschwerdeführerin sei nach Kenntnis des Bauauftrages insoferne tätig geworden, als Kostenvoranschläge sowie Finanzierungspläne eingeholt worden seien und diese an die Miteigentümer weitergeleitet worden seien. In der mündlichen Verhandlung habe die Beschwerdeführerin selbst eingestanden, dass nach ca. 2 Monaten offensichtlich gewesen sei, dass ein Miteigentümer zur Mitfinanzierung der gegenständlichen Mängel keine Bereitschaft zeige. Die übrigen Miteigentümer hingegen wären dazu durchaus bereit gewesen. Dennoch sei die Hausverwaltung davon ausgegangen, dass als einzige Lösungsmöglichkeit zur erforderlichen Sanierung die Ersatzvornahme verbleibe und seien die Miteigentümer in einem Rundschreiben auf diese wesentlich kostspieligere Variante hingewiesen worden. Der Hausverwalter sei primär für die ordnungsgemäße Instandhaltung des Hauses verantwortlich und sei von dieser Pflicht nur insoweit befreit, als die Tat mit Veranlassung und Vorwissen des Hauseigentümers geschehe, was nur dann anzunehmen sei, wenn der Hauseigentümer den Verwalter in irgendeiner Weise an der Behebung der Baugebrechen gehindert habe. Als Gewalthaber sei der Verwalter an die Aufträge des Machtgebers, des Hauseigentümers, gebunden. Nur eine entgegenstehende Weisung hindere den Verwalter daran, die Behebung eines Baugebrechens in die Wege zu leiten und weiter zu verfolgen. Das Bestehen einer derartigen Weisung sei nicht behauptet worden, auch keiner der Miteigentümer habe die Behebung an sich gezogen, weshalb auch vom weiteren Bestehen der Verantwortlichkeit der Beschwerdeführerin auszugehen gewesen sei. Insbesondere hätte der Miteigentümer R. im Tatzeitraum (noch) keine Mehrheit der Eigentumsanteile gehabt und komme im Verfahren deutlich hervor, dass die Mehrheit der Eigentümer die Baumängel sehr wohl habe sanieren wollen, weshalb schon aus diesem Grund davon auszugehen gewesen sei, dass eine Weisung mit dem Inhalt der Unterlassung der Baugebrechensbehebung nicht vorgelegen sei. Die Beschwerdeführerin vermeine jedoch, ihre Verantwortung ende aufgrund der Zahlungsunwilligkeit bereits eines Miteigentümers, nämlich des R. (die erst in weiterer Folge jene des Ehepaares M. bedingt habe), da sie als Hausverwalterin nicht für die Reparaturkosten aufzukommen hätte und sie daher ab Bewusstwerden dieses Umstandes etwa im April 1996 nur mehr die Ersatzvornahme durch die Behörde habe abwarten können. Da es weder eine Weisung der Eigentümermehrheit auf Unterlassung der Gebrechensbehebung gegeben noch ein Eigentümer den Behebungsauftrag an sich gezogen habe, ergebe sich aus § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG und der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. das Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zl. 95/05/0132), dass die Hausverwalterin die Verpflichtung getroffen habe, alles in ihren Kräften Stehende zu unternehmen, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen. Dem sei sie aber nicht nachgekommen. Dass die Gebrechensbehebung in weiterer Folge ohnehin im Wege der Zwangsvollstreckung durch Ersatzvornahme erfolgen würde, könne die Beschwerdeführer nicht

entlasten, da sich der Miteigentümer (bzw. die Hausverwaltung) gerade deswegen nicht von weiteren Schritten zurückziehen dürfe. Gerade die Beschwerdeführerin als Hausverwalterin und Rechtsanwältin hätte die sanierungswilligen Mehrheitseigentümer beraten und anzuleiten gehabt, alleine die Reparatur in Auftrag zu geben und den Finanzierungsanteil von R. (etwa aus dem Titel "Geschäftsführung ohne Auftrag") anschließend zurückzufordern. Selbst für den Fall, dass die Miteigentümer dieser Anleitung nicht gefolgt wären, wäre es an der Beschwerdeführerin gelegen, im Falle einer solchen mit ihren gesetzlichen Pflichten kollidierenden Handlungseinschränkung ihren Rücktritt als Hausverwalterin anzudrohen. Eine solche Androhung sei nicht erfolgt.

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

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

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 aufgrund 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.

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Auffassung der belangten Behörde, sie sei durch die Eigentümer an der Beseitigung des bestehenden Baugebrechens nicht gehindert worden. Sie habe den Auftrag zur Sanierung nicht ohne vorherige Sicherstellung der Finanzierung durch die Miteigentümer erteilen können. Keiner der Miteigentümer habe ihr die erforderlichen finanziellen Mittel zur Verfügung gestellt bzw. die notwendigen Unterschriften für die Aufnahme eines entsprechenden Kredites geleistet. Das Verhalten des Miteigentümers R. sei als Verweigerung an der Mitwirkung der Kaminkopfsanierung und zur Leistung von Zahlungen zu qualifizieren gewesen. Die Sanierung wäre nur möglich gewesen, wenn die Beschwerdeführerin die Sanierung auf eigene Kosten durchgeführt und dann versucht hätte, die vorfinanzierten Beträge einbringlich zu machen. Nur die Miteigentümer M. wären bereit gewesen, ihren Anteil zu leisten, die übrigen Miteigentümer hätten weder Geld zur Verfügung gestellt noch Unterschriften zur Kreditaufnahme geleistet. Die Einbringlichkeit vorfinanzierter Geldbeträge wäre insbesondere im Hinblick auf den Miteigentümer R. nicht anzunehmen gewesen. Dieser Miteigentümer habe ihr schon längere Zeit aufgrund einer Betriebskostenabrechnung (Vorfinanzierung einer aufgetragenen Sanierung durch die Beschwerdeführerin) S 37.000,-- geschuldet, die bisher nicht einbringlich gewesen seien. Die Verpflichtung des Verwalters gehe nicht so weit, dass er die Sanierung von Baugebrechen aus eigenen Mitteln bestreiten müsse und eine völlig unwahrscheinliche Einbringlichkeit der Forderung gegenüber einem Miteigentümer (nämlich R.) in Kauf nehmen müsse.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 WBO 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 hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0102). 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). 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 WBO nicht hergestellt (vgl. das zitierte Erkenntnis Zl. 95/05/0102).

Nach Auffassung der belangten Behörde habe die Beschwerdeführerin als Verwalterin, da weder eine Weisung der Eigentümermehrheit auf Unterlassung der Gebrechensbehebung vorgelegen sei, noch ein Eigentümer den Behebungsauftrag an sich gezogen habe, die Verpflichtung getroffen, alles in ihren Kräften Stehende zu unternehmen, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen. Dem sei die Beschwerdeführerin nicht nachgekommen. Die Beschwerdeführerin hätte die sanierungswilligen Mehrheitseigentümer beraten und anzuleiten gehabt, alleine die Reparatur in Auftrag zu geben und den Finanzierungsanteil von R. anschließend zurückzufordern. Wenn die Miteigentümer dieser Anleitung nicht gefolgt wären, hätte die Beschwerdeführerin mit der Kündigung der Hausverwaltung drohen müssen.

Die Beschwerdeführerin hat von dem baupolizeilichen Auftrag betreffend das Rauchfangkopfmauerwerk der Fangköpfe näher genannter Gruppen am 8. Februar 1996 von einer Miteigentümerin erfahren und in der Folge einen Kostenvoranschlag für die Sanierung (vom 28. Februar 1996) sowie einen Finanzierungsplan eingeholt und den Miteigentümern mit dem Ersuchen um Zustimmung mitgeteilt (siehe das im Akt einliegende Schreiben vom 4. März1996 (noch ohne Kostenvoranschlag und Finanzierungsplan), weiters das einliegende Schreiben an das Ehepaar M. und an R. vom 26. März 1996 mit Kostenvoranschlag und Finanzierungsplan). Die Miteigentümer M. haben daraufhin telefonisch erklärt, dass sie ihren Anteil leisten würden. Die übrigen Miteigentümer haben auf das Schreiben der Beschwerdeführerin nicht reagiert. Mit Schreiben vom 22. Februar 1996 hatte der Miteigentümer R. bereits der Beschwerdeführerin mitgeteilt, dass er sich in Bezug auf die Kaminkopfsanierung als nicht verantwortlich erachte, die Beschwerdeführerin habe auch ohne seine Einwilligung die Arbeiten an der Feuermauer in Auftrag gegeben. Der Einvernahme der Miteigentümerin M. in der mündlichen Verhandlung vor dem Unabhängigen Verwaltungssenat ist zu entnehmen, dass sie sich grundsätzlich bereit erklärt hätten, ihren finanziellen Anteil für die Sanierung der Rauchfangköpfe zu leisten. Hinsichtlich der anderen Miteigentümer sei diese Bereitschaft nicht gegeben gewesen. Ein Miteigentümer sei bereits verstorben gewesen und es hätten die Erben entsprechende (gemeint offenbar ablehnende) Erklärungen abgegeben und der andere Miteigentümer habe angesichts seiner erklärten bevorstehenden Veräußerung der Wohnung die Mitfinanzierung ebenfalls verweigert. A.M. erklärte, dass sie den Miteigentümer R. aufgefordert hätte, sich an der Sanierung zu beteiligen, doch sei von ihm keine Reaktion gekommen. Unbestritten ist auch, dass der Hausverwalterin kein Vermögen zur Bestreitung der Kosten der Sanierung der Rauchfangköpfe zur Verfügung standen und dass die Beschwerdeführerin dies auch ausdrücklich den Miteigentümern mitgeteilt hatte.

Die maßgebliche Frage ist, ob die belangte Behörde zu Recht angenommen hat, die Beschwerdeführerin sei durch die dargestellte Vorgangsweise der Miteigentümer im Sinne der angeführten Auslegung des § 135 Abs. 3 WBO durch den Verwaltungsgerichtshof nicht gehindert gewesen, den baupolizeilichen Auftrag zu erfüllen. Dies ist zu verneinen. Eine solche Hinderung der Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages liegt nämlich auch 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 hat und die Miteigentümer dieser Vorgangsweise nicht zustimmen. Die Frage, ob die Beschwerdeführerin im Falle der Finanzierungswilligkeit der Mehrheitseigentümer diese noch dahingehend hätte anleiten müssen, dass sie allein die Reparatur veranlassen und den Finanzierungsanteil von R. anschließend zurückfordern, kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, da sich aus den Ermittlungsergebnissen nicht ergibt, dass die Mehrheitseigentümer sanierungswillig gewesen seien. Es ist unerfindlich, aus welchen Ermittlungsergebnissen die belangte Behörde diesen Schluss gezogen hat. Die Beschwerdeführerin als Hausverwalterin konnte daher nicht als für die Nichterfüllung des verfahrensgegenständlichen baupolizeilichen Auftrages verantwortlich im Sinne des § 135 Abs. 3 WBO angesehen werden.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

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

Wien, am 24. Februar 1999

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht

BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1998050039.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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