

# TE Lvwg Erkenntnis 2020/2/6 VGW- 011/089/14996/2019, VGW- 011/V/089/15120/2019

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.02.2020

## Entscheidungsdatum

06.02.2020

## Index

L82009 Bauordnung Wien

40/01 Verwaltungsverfahren

## Norm

BauO Wr §129 Abs2

BauO Wr §129 Abs10

BauO Wr §135 Abs1

VStG §9

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seine Richterin Mag. Baumgartner über 1. die zu VGW-011/089/14996/2019 protokollierte Beschwerde des Herrn A. B. (im Folgenden: Erstbeschwerdeführer) und 2. die zu VGW-011/V/089/15120/2019 protokollierte Beschwerde der C. GmbH (im Folgenden: Zweitbeschwerdeführerin), beide vertreten durch Rechtsanwälte, gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 14.10.2019, Zl. MA64/..., betreffend Übertretungen nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 08.01.2020, zu Recht:

I. Gemäß § 50 Abs. 1 VwGVG wird der zu den GZlen: VGW-011/089/14996/2019 (betreffend Herrn A. B.) und VGW-011/V/089/15120/2019 (betreffend die C. GmbH) protokollierten Beschwerde des Herrn A. B. (im Folgenden: Erstbeschwerdeführer) und der C. GmbH (im Folgenden: Zweitbeschwerdeführer) gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 14.10.2019, Zl. MA64/..., insofern Folge gegeben als die zu Spruchpunkt I. des angefochtenen Straferkenntnisses verhängte Geldstrafe von € 1.700,00 auf € 1.190,00 und die für den Fall der Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe von einem Tag und 3 Stunden auf 18 Stunden herabgesetzt wird, und die zu Spruchpunkt II. verhängte Geldstrafe von € 1.890,00 auf € 1.039,50 und die für den Fall der Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe von einem Tag und 6 Stunden auf 16 Stunden herabgesetzt wird. Dementsprechend wird auch der Beitrag zu den Kosten des Verfahrens bei der belangten Behörde gemäß § 64 Abs. 2 VStG mit € 222,95 neu festgelegt. Im Übrigen wird die Beschwerde aber als unbegründet abgewiesen.

II. Gemäß § 38 VwGVG in Verbindung mit § 9 Abs. 7 VStG haftet die C. GmbH für die verhängten Geldstrafen und Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand.

III. Die Beschwerdeführer haben gemäß § 52 Abs. 8 VwGVG keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu bezahlen.

IV. Gemäß § 25a VwGG ist gegen alle Spruchpunkte dieses Erkenntnisses eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

#### Entscheidungsgründe

##### 1. Verfahrensgang:

1.1. Das gegenständliche Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 14.10.2019, Zl. MA64/..., richtet sich gegen beide Beschwerdeführer und hat nachstehenden, für die Beschwerdeführer gleichlautenden Spruch:

„I. Datum: 06.09.2018 -24.07.2019

Ort: Wien, D.-gasse, EZ ... der KG ...

Funktion: handelsrechtlicher Geschäftsführer

Firma C. GmbH mit Sitz in Wien, Geschäftsanschrift: Wien, E.-straße

Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als § 9 Abs. 1 Verwaltungsstrafgesetz 1991 - VStG zur Vertretung nach außen berufenes Organ der C. GmbH mit Sitz in Wien, Geschäftsanschrift: Wien, E.-straße, zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Alleineigentümerin der Liegenschaft und der darauf befindlichen baulichen Anlagen in Wien, D.-gasse, EZ ... der Katastralgemeinde ...,

in der Zeit von 6.9.2018 bis 24.7.2019

insofern Abweichungen von den Bauvorschriften nicht behoben hat, als

1. die ohne baubehördlicher Genehmigung und entgegen der letztgültigen Bewilligungsbescheide vom 30.10.1920 zur Zahl Mag.-Abl. ... bzw. vom 28.2.1963 zur Zahl M.Abt.... D.-gasse durchgeführten baulichen Änderungen im Erdgeschoß, nämlich, dass

a) straßenseitig ein Fenster anstatt einer Tür hergestellt wurde und die dort vorhandenen Stufen entfernt wurden,

b) rechts neben dem Hauseingang das zweite Fenster (linkes Fenster) vergrößert wurde und nunmehr anstatt der konsensgemäßen Größe von ca. 0,70 m x 2,00 m eine Größe von ca. 1,10 m x 2,00 m aufweist,

c) rechts neben dem Hauseingang das dritte Fenster (rechtes Fenster) vergrößert wurde und nunmehr anstatt der konsensgemäßen Größe von ca. 1,10 m x 2,00 m eine Größe von ca. 1,90 m x 1,85 m aufweist,

d) im Bereich der rechten Stiegen der Hauseinfahrt eine Tür anstatt eines Gangfensters (Top Nr. 3) hergestellt wurde,

e) im Gangbereich zwei Scheidewände samt Türöffnungen errichtet wurden, wodurch ein Teil des Ganges in die Wohnung Top Nr. 1-2 miteinbezogen wird,

f) an der Straßenschaufäche im Bereich links neben dem Hauseingang bei dem Geschäftsportal die Fenster des Geschäftsportales verändert wurden wie folgt:

- anstatt der konsensgemäßen Türe mit Schaufenster im Ausmaß von ca. 3,50 m x 2,50 m sind nunmehr ein Fenster mit einer Größe von ca. 1,00 m x 1,80 m und zwei Fenster mit einer Größe von ca. 1,15 m x 1,90 m hergestellt worden und weiters

- ist ein Fenster verkleinert worden und weist nunmehr anstatt der konsensgemäßen Größe von ca. 1,80 m x 2,50 m eine Größe von ca. 1,08 m x 1,95 m auf;

2. die, anstatt der konsensmäßigen Holzfenster, an der Straßenschaufäche im 1., 2. und 3. Stock 10 hergestellten Kunststofffenster,

3. die, anstatt der konsensmäßigen Holzfenster, an der Hoffassade im 1., 2. und 3. Stock 37 hergestellten Kunststofffenster,

4. die, anstatt der konsensmäßigen Holzfenster, im Erdgeschoß im Hofbereich fünf hergestellten Kunststofffenster, nicht beseitigt worden sind, obwohl diese gemäß § 60 Abs. 1 BO für Wien bewilligungsbedürftigen baulichen Änderungen weder gemäß § 70 oder 71 BO für Wien rechtskräftig bewilligt waren, noch nach einer Einreichung gemäß § 70a BO für Wien infolge der Nichtuntersagung des Bauvorhabens oder durch das Unterbleiben von Einwendungen durch Nachbarn gemäß § 70a Abs.8 BO für Wien als gemäß § 70 BO für Wien bewilligt galten und für diese Abweichungen auch kein Ansuchen um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung bei der Baubehörde eingebracht worden war und

5. und der durch die beiden vorschriftswidrig entgegen der letztgültigen Bewilligungsbescheide vom 30.10.1920 zur Zahl Mag.-Abl. ... bzw. vom 28.2.1963 zur Zahl M.Abt....D.-gasse bewilligungslos entfernten Kellerzwischenwände geschaffene vorschriftswidrige Zustand nicht beseitigt wurde zumal

die gemäß § 62 BO für Wien erforderliche Bauanzeige für die unter 5. genannten Baumaßnahmen bei der Baubehörde, das ist der Magistrat der Stadt Wien - Magistratsabteilung 37, Gebietsgruppe ..., Wien, ... nicht erstattet und auch nicht nachgeholt worden war.

II. Datum: 06.09.2018 -24.07.2019

Ort: Wien, D.-gasse, EZ ... der KG ...

Funktion: handelsrechtlicher Geschäftsführer

Firma C. GmbH mit Sitz in Wien, Geschäftsanschrift: Wien, E.-straße

Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als § 9 Abs. 1 Verwaltungsstrafgesetz 1991 - VStG zur Vertretung nach außen berufenes Organ der C. GmbH mit Sitz in Wien, Geschäftsanschrift: Wien, E.-straße, zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Alleineigentümerin der Liegenschaft in Wien, D.-gasse, EZ ... der Katastralgemeinde ...

in der Zeit von 6.9.2018 bis 24.7.2019

insofern nicht dafür gesorgt hat, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten wurden, als es unterlassen wurde

1. die im Keller im Bereich unter der Hauseinfahrt schadhafte (tropfende) Kanalanlage,
  2. die schadhafte verbogene bzw. durchgerostete Dachrinne der Hofgarage, welche vorschriftswidrig auf das Hofpflaster abgeleitet wird und nicht an die Kanalanlage angeschlossen ist und
  3. den im Ausmaß von ca. 5-8 m<sup>2</sup> schadhaften Verputz der Hoffassade der Garage
- bauordnungsgemäß und fachgerecht instand setzen zu lassen.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

I. § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl. für Wien Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 37/2018

II. § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl. für Wien Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 37/2018

Wegen dieser Verwaltungsübertretungen werden über Sie folgende Strafen verhängt:

Geldstrafe von falls diese uneinbringlich ist,

Ersatzfreiheitsstrafe von

I. I. € 1.700,00 1 Tag und 3 Stunden gemäß § 135 Abs. 1 BO für Wien.

II. € 1.890,00 1 Tag und 6 Stunden gemäß § 135 Abs. 1 BO für

Wien.

Ferner haben Sie gemäß § 64 des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 - VStG zu zahlen:

€ 359,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, das sind 10% der Strafe

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe/Kosten/Barauslagen) beträgt daher

€ 3.949,00

Die C. GmbH haftet für die mit diesem Bescheid über den zur Vertretung nach außen Berufenen, Herrn A. B., verhängten Geldstrafen von € 1.700,00 und € 1.890,00 und die Verfahrenskosten in der Höhe von € 359,00 sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen gemäß § 9 Abs.7 VStG zur ungeteilten Hand.

Außerdem sind die Kosten des Strafvollzuges zu ersetzen.“

1.2. Gegen dieses Straferkenntnis haben die Beschwerdeführer gemeinsam fristgerecht Beschwerde erhoben. Darin brachten sie zusammengefasst vor, der Erstbeschwerdeführer sei seit Herbst 2017 schwer erkrankt und habe seine handelsrechtlichen Verpflichtungen im Zeitraum September 2018 – Juli 2019 nur sehr eingeschränkt wahrnehmen können. Aufgrund seines Gesundheitszustandes könne den Erstbeschwerdeführer auch kein Verschulden an einer allfälligen Verwaltungsübertretung treffen. Als Beweis für den schlechten Gesundheitszustand des Erstbeschwerdeführers legten die Beschwerdeführer eine fachärztliche Bestätigung der Universitätsklinik ... vom 02.10.2017 vor. Die Arbeiten gemäß Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses seien überdies längst, nämlich im Frühjahr 2019, durchgeführt worden. Diesbezüglich legten die Beschwerdeführer eine Rechnung der Firma F. GmbH vom 23.04.2019 vor. Auch hinsichtlich der Arbeiten gemäß Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses hätten die Beschwerdeführer nach Erlassung des Bescheides vom 03.09.2018 unverzüglich entsprechende Schritte eingeleitet. Es sei fristgerecht um Genehmigung der Bauten angesucht worden. Auch sei die verhängte Geldstrafe zu hoch bemessen. Diese sei weder aus general- noch spezialpräventiven Gründen geboten, zumal der Erstbeschwerdeführer ohnehin seit Jahren mit schwersten Gesundheitsbeeinträchtigungen zu kämpfen habe und er alles Erdenkliche getan habe, um seinen handelsrechtlichen Verpflichtungen nachzukommen.

1.3. Mit Schreiben vom 20.11.2019 legte die belangte Behörde die von den Beschwerdeführern gemeinsam eingebrachte Beschwerde samt dem bezughabenden Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

1.4. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges hat das erkennende Gericht die Beschwerdeverfahren miteinander verbunden und führte am 08.01.2020 eine gemeinsame öffentliche mündliche Verhandlung durch, an welcher der rechtsfreundliche Vertreter der Beschwerdeführer sowie eine Vertreterin der belangten Behörde teilnahmen und die Zeugen G. H., I. B. und IWkm J. K. persönlich einvernommen wurden. Der Erstbeschwerdeführer ist – trotz ordnungsgemäßer Ladung – unentschuldig nicht erschienen. Im Zuge dieser Verhandlung wurde den Beschwerdeführern aufgetragen, bis längstens 15.01.2020, Nachweise betreffend die erfolgte Instandsetzung der unter Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses angeführten Baumängel (Punkte 1 – 3) zu erbringen, denen auch der genaue Zeitpunkt der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen entnommen werden kann.

1.5. Mit Urkundenvorlage vom 15.01.2020 legten die Beschwerdeführer eine 1. Teilrechnung der F. GmbH vom 13.11.2019 sowie eine Schlussrechnung der F. GmbH vom 28.11.2019 samt Fotodokumentation vor. Ferner wurde ein Angebot der F. GmbH vom 12.11.2019 für Kanalsanierungsarbeiten, ein Vertrag zwischen der Zweitbeschwerdeführerin und der L. GmbH vom 26.08.2019, eine Rechnung der L. GmbH vom 23.09.2019 sowie ein historischer Firmenbuchauszug zum Stichtag 14.01.2020 vorgelegt.

1.6. Mit ergänzender Urkundenvorlage vom 16.01.2020 legten die Beschwerdeführer ferner einen Befund des Dipl. Ing. M. N., Zivilingenieur für Bauwesen, vom 11.01.2020 vor und brachten dazu vor, aus diesem gehe hervor, dass die aufgetragenen Arbeiten durchgeführt wurden.

## 2. Feststellungen:

2.1. Die C. GmbH ist und war zum Tatzeitpunkt Alleineigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft mit der EZ ..., KG ..., mit der Grundstücksadresse Wien, D.-gasse. Für diese Liegenschaft war im Tatzeitraum keine Hausverwaltung bestellt.

2.2. Die C. GmbH ist eine zur Firmenbuchnummer ... ins Firmenbuch eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Wien. Von 23.09.2005 – 03.12.2019 wurde die C. GmbH vom Erstbeschwerdeführer als alleinigem handelsrechtlichem Geschäftsführer nach außen vertreten. Als Prokurist war im Zeitraum 01.01.2011 – 03.12.2019 Herr I. B. im Firmenbuch eingetragen. Seit 03.12.2019 wird die C. GmbH von den beiden handelsrechtlichen Geschäftsführern I. B. und O. B. nach außen vertreten.

2.3. Im Zuge einer Ortsaugenscheinsverhandlung am 29.08.2018 wurden durch Amtsorgane der MA 37 – Baupolizei (G. H. und J. K.) folgende, unter Spruchpunkt I. des angefochtenen Straferkenntnisses näher beschriebene, ohne baubehördliche Genehmigung und entgegen den letztgültigen Bewilligungsbescheiden durchgeführten baulichen Änderungen festgestellt:

Im konkreten wurde festgestellt, dass

- ? straßenseitig ein Fenster anstatt einer Tür hergestellt wurde und die dort vorhandenen Stufen entfernt wurden,
- ? rechts neben dem Hauseingang das zweite Fenster (linkes Fenster) vergrößert wurde und nunmehr anstatt der konsensgemäßen Größe von ca. 0,70 m x 2,00 m eine Größe von ca. 1,10 m x 2,00 m aufweist,
- ? rechts neben dem Hauseingang das dritte Fenster (rechtes Fenster) vergrößert wurde und nunmehr anstatt der konsensgemäßen Größe von ca. 1,10 m x 2,00 m eine Größe von ca. 1,90 m x 1,85 m aufweist,
- ? im Bereich der rechten Stiegen der Hauseinfahrt eine Tür anstatt eines Gangfensters (Top Nr. 3) hergestellt wurde,
- ? im Gangbereich zwei Scheidewände samt Türöffnungen errichtet wurden, wodurch ein Teil des Ganges in die Wohnung Top Nr. 1-2 miteinbezogen wird,
- ? an der Straßenschaufäche im Bereich links neben dem Hauseingang bei dem Geschäftsportal die Fenster des Geschäftsportales verändert wurden wie folgt:
  - anstatt der konsensgemäßen Türe mit Schaufenster im Ausmaß von ca. 3,50 m x 2,50 m sind nunmehr ein Fenster mit einer Größe von ca. 1,00 m x 1,80 m und zwei Fenster mit einer Größe von ca. 1,15 m x 1,90 m hergestellt worden und weiters
  - ist ein Fenster verkleinert worden und weist nunmehr anstatt der konsensgemäßen Größe von ca. 1,80 m x 2,50 m eine Größe von ca. 1,08 m x 1,95 m auf.

Ferner wurde festgestellt, dass anstatt der konsensmäßigen Holzfenster an der Straßenschaufäche im 1., 2. und 3. Stock 10 Kunststoffenster und anstatt der konsensmäßigen Holzfenster an der Hoffassade im 1., 2. und 3. Stock 37 Kunststoffenster sowie anstatt der konsensmäßigen Holzfenster im Erdgeschoß im Hofbereich fünf Kunststoffenster hergestellt worden waren.

Diese festgestellten gemäß § 60 Abs. 1 BO für Wien bewilligungsbedürftigen baulichen Änderungen waren weder gemäß § 70 oder 71 BO für Wien rechtskräftig bewilligt, noch galten diese nach einer Einreichung gemäß § 70a BO für Wien infolge der Nichtuntersagung des Bauvorhabens oder durch das Unterbleiben von Einwendungen durch Nachbarn gemäß § 70a Abs.8 BO für Wien als gemäß § 70 BO für Wien bewilligt. Auch war für diese Abweichungen kein Ansuchen um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung bei der Baubehörde eingebracht worden.

Weiters wurde festgestellt, dass vorschriftswidrig und ohne baubehördliche Bewilligung zwei Kellerzwischenwände entfernt wurden und der so geschaffene vorschriftswidrige Zustand nicht beseitigt worden war. Auch war für diese Baumaßnahmen keine gemäß § 62 BO für Wien erforderliche Bauanzeige erstattet bzw. nachgeholt worden.

Ferner wurden im Zuge der Ortsaugenscheinsverhandlung am 29.08.2018 die unter Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses aufgelisteten Baugebrechen (1. schadhafte (tropfende) Kanalanlage im Keller im Bereich unter der Hauseinfahrt, 2. schadhafte verbogene bzw. durchgerostete Dachrinne der Hofgarage, welche vorschriftswidrig auf das Hofpflaster abgeleitet wird und nicht an die Kanalanlage angeschlossen ist und 3. schadhafte Verputz der Hoffassade der Garage im Ausmaß von ca. 5-8 m<sup>2</sup>) festgestellt. Betreffend diese Baumängel bestanden nachstehende Gefährdungen:

Aufgrund der im Keller im Bereich unter der Hauseinfahrt schadhafte (tropfende) Kanalanlage bestand die Gefahr, dass es aufgrund der Undichtheit der Kanalanlage zu einem Durchsickern von Fäkalien ins Grundwasser und damit zu einem sanitären Überstand kommt, wodurch eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit und die körperliche Sicherheit von Personen gegeben ist.

Aufgrund der schadhafte, verbogenen bzw. durchgerostete Dachrinne der Hofgarage, die nicht an die Kanalanlage angeschlossen war, bestand die Gefahr, dass Niederschlagswasser in die Konstruktion eindringt und dadurch die Standfestigkeit des Mauerwerks beeinträchtigt wird, womit eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit und die körperliche Sicherheit von Personen verbunden ist, zumal sich Teile des Verputzes lösen bzw. herabfallen und dadurch

Personen verletzt werden können. Ferner bestand die Gefahr, dass es durch das Niederschlagswasser, welches mit der Dachrinne abgeleitet werden sollte, zu Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Dachbodenbereich sowie der darunterliegenden Gebäudeteile kommen konnte, womit ebenfalls eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit und die körperliche Sicherheit von Personen verbunden ist.

Aufgrund des schadhafte Verputzes im Ausmaß von 5-8 m<sup>2</sup> an der Hoffassade der Garage bestand die Gefahr, dass witterungsbedingt Nässe in das Ziegelwerk eindringt, die zur Durchfeuchtung der Mauer führt und die Standfestigkeit des Mauerwerks beeinträchtigen kann. Es bestand die Gefahr, dass sich Teile der Mauer lösen und herabfallen, wodurch Personen verletzt werden können.

2.4. Mit Bescheid der MA 37, Baupolizei, vom 03.09.2018 wurde der Zweitbeschwerdeführern u.a. aufgetragen, die unter Spruchpunkt I. des angefochtenen Straferkenntnisses (und soeben unter Punkt 2.3.) angeführten Vorschriftswidrigkeiten zu beseitigen. Des Weiteren wurde der Zweitbeschwerdeführerin aufgetragen, die unter Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses (und ebenfalls soeben unter Punkt 2.3.) aufgelisteten Baugebrechen zu beseitigen. Dieser Bescheid wurde der Zweitbeschwerdeführerin am 06.09.2018 zugestellt.

2.5. Am 24.07.2019 fand neuerlich ein Ortsaugenschein durch ein Amtsorgan der MA 37 – Baupolizei (G. H. und IWkm J. K.) auf der gegenständlichen Liegenschaft statt. Dabei wurde festgestellt, dass die gegenständlichen, unter Spruchpunkt I. des angefochtenen Straferkenntnisses (und oben unter Punkt 2.3.) aufgelisteten Abweichungen von den Bauvorschriften und die unter Spruchpunkt II. (und ebenfalls unter Punkt 2.3.) angeführten Baumängel noch nicht beseitigt wurden.

2.6. Die unter Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses aufgelisteten Baumängel wurden zwischenzeitig allesamt beseitigt: So wurde die schadhafte (tropfende) Kanalanlage im Keller im Bereich unter der Hauseinfahrt zu einem unbekannten, jedenfalls zwischen dem 15.11.2019 und 28.11.2019 liegenden Zeitpunkt, behoben. Die schadhafte verbogene bzw. durchgerostete Dachrinne der Hofgarage wurde zu einem nicht genau feststellbaren, jedenfalls aber nach dem 24.07.2019 und vor dem 15.11.2019 liegenden, Zeitpunkt saniert und ordnungsgemäß an die Kanalanlage angeschlossen. Der schadhafte Verputz der Hoffassade der Garage im Ausmaß von ca. 5-8 m<sup>2</sup> wurde ebenfalls zu einem nicht genau feststellbaren, jedenfalls aber nach dem 24.07.2019 und vor dem 15.11.2019 liegenden, Zeitpunkt beseitigt.

2.7. Am 27.08.2019 beauftragte die Zweitbeschwerdeführerin die L. GmbH unter anderem mit der Herstellung eines Einreichplans laut Konsens und der diesbezüglichen Behördenabwicklung. Am 28.11.2019 langte schließlich bei der Baubehörde ein Ansuchen der Zweitbeschwerdeführerin um nachträgliche Baubewilligung betreffend einzelner der im angefochtenen Straferkenntnis unter Spruchpunkt I. angeführter Baumaßnahmen ein. Konkret umfasst das nachträgliche Ansuchen um Baubewilligung folgende unter Spruchpunkt I. des angefochtenen Straferkenntnisses angeführte Punkte: 1.a), 1.d), 1.e), 1.f) 2. Spiegelstrich und 5.

2.8. Der Erstbeschwerdeführer weist insgesamt fünf rechtskräftige Verwaltungsübertretungen nach der BO für Wien auf.

### 3. Beweiswürdigung:

3.1. Das erkennende Gericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt, Würdigung des Parteienvorbringens und der von den Beschwerdeführern vorgelegten Unterlagen sowie persönliche Einvernahme der Zeugen G. H., I. B. und IWkm J. K. anlässlich der öffentlichen, mündlichen Verhandlung am 08.01.2020.

3.2. Dass die C. GmbH zum Tatzeitpunkt Alleineigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft mit der EZ ..., KG ..., mit der Grundstücksadresse Wien, D.-gasse war und für diese Liegenschaft keine Hausverwaltung bestellt war, sowie die Feststellungen betreffend die A. B. GmbH (Gesellschaftsform, Sitz, handelsrechtliche Geschäftsführung, Prokurist) gründen zum einen auf vom erkennenden Gericht eingeholten Grundbuchs- und Firmenbuchauszügen und zum anderen auf den diesbezüglichen glaubwürdigen Angaben des Zeugen I. B. anlässlich seiner gerichtlichen Einvernahme.

3.3. Die getroffenen Feststellungen betreffend eine am 29.08.2018 stattgefundene Ortsaugenscheinsverhandlung und die dabei festgestellten Vorschriftswidrigkeiten ergeben sich einerseits aus dem unbedenklichen Inhalt des gegenständlichen Verwaltungsaktes, insbesondere einem darin befindlichen Verhandlungsschrift vom 29.08.2018 (AS 91-93) samt Übersichtsplan und umfassender Fotodokumentation, und andererseits aus den diesbezüglichen

glaubwürdigen und nachvollziehbaren Angaben der Zeugen J. H. und IWkm J. K. anlässlich ihrer gerichtlichen Einvernahme, die auf das erkennende Gericht einen um Wahrheitsfindung bemühten Eindruck machten und im Wesentlichen übereinstimmende Angaben machten. Im Übrigen wurde seitens der Beschwerdeführer ausdrücklich außer Streit gestellt, dass die unter Punkt I. des angefochtenen Straferkenntnisses angeführtes Bauarbeiten und Baumaßnahmen tatsächlich durchgeführt wurden und für diese im Tatzeitraum auch keine Baubewilligung bzw. keine Bauanzeige bestanden hat. Ebenfalls wurde seitens der Beschwerdeführer ausdrücklich außer Streit gestellt, dass die in Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses aufgelisteten Baumängel zum Tatzeitpunkt tatsächlich bestanden haben. Dies hat auch der Zeuge I. B. anlässlich seiner gerichtlichen Einvernahme bestätigt. Die festgestellten Gefährdungen, die von den gegenständlichen (unter Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses aufgelisteten) Baumängeln ausgingen, gründen zum einen auf den diesbezüglichen, glaubwürdigen Angaben des Zeugen IWkm J. K. anlässlich seiner gerichtlichen Einvernahme, zum anderen ergeben sich diese Feststellungen bereits aus der allgemeinen Lebenserfahrung.

3.4. Dass den Beschwerdeführern mit Bescheid der MA 37 – Baupolizei, vom 03.09.2018 u.a. aufgetragen wurde, die unter Spruchpunkt I. des angefochtenen Straferkenntnisses angeführten Vorschriftswidrigkeiten zu beseitigen und die unter Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses aufgelisteten Baugebrechen zu beseitigen, ergibt sich aus ebendiesem, im Verwaltungsakt befindlichen Baubescheid (AS 87). Die Zustellung dieses Baubescheides an die Zweitbeschwerdeführerin ergibt sich aus einem im Verwaltungsakt befindlichen Zustellnachweis (AS 91).

3.5. Die getroffenen Feststellungen betreffend einen weiteren Ortsaugenschein auf der gegenständlichen Liegenschaft am 24.07.2019 und die dabei festgestellten Vorschriftswidrigkeiten ergeben sich aus dem Inhalt des unbedenklichen Verwaltungsaktes, insbesondere einem Aktenvermerk der MA 37 – Baupolizei vom 24.07.2019 samt umfassender Fotodokumentation (AS 3-26) in Verbindung mit dem Bescheid der MA 37 vom 03.09.2018 (AS 87) und einer Strafanzeige der MA 37 vom 08.08.2019 (AS 1-2), sowie den diesbezüglichen Angaben der Zeugen H. und K. anlässlich ihrer gerichtlichen Einvernahme.

3.6. Die getroffenen Feststellungen betreffend die zwischenzeitige Beseitigung sämtlicher unter Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses aufgelisteter Baumängel und die festgestellten Zeitpunkte bzw. Zeiträume der durchgeführten Mängelbehebungen gründen zum einen auf dem Inhalt des unbedenklichen Verwaltungsaktes, insbesondere einem Aktenvermerk der MA 37 – Baupolizei vom 24.07.2019 samt umfassender Fotodokumentation (AS 3-26) in Verbindung mit dem Bescheid der MA 37 vom 03.09.2018 (AS 87) sowie einer Strafanzeige der MA 37 vom 08.08.2019 (AS 1-2), und zum anderen auf den diesbezüglichen, glaubwürdigen Angaben des Zeugen G. H. anlässlich seiner gerichtlichen Einvernahme, der auf das erkennende Gericht einen um Wahrheitsfindung bemühten Eindruck machte. Auch ist dem erkennenden Gericht nicht ersichtlich, weshalb der unter Wahrheitspflicht stehende Zeuge unrichtige Angaben machen und die Beschwerdeführer zu Unrecht belasten sollte.

Für das erkennende Gericht haben sich nach durchgeführtem Beweisverfahren keinerlei Hinweise ergeben, dass die unter Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses aufgelisteten Baumängel – wie von den Beschwerdeführern behauptet – noch im Tatzeitraum behoben worden wären:

Betreffend die schadhafte Kanalanlage im Keller gab der Zeuge H. glaubwürdig und nachvollziehbar an, dass er am 15.11.2019 einen Lokalaugenschein durchgeführt und dabei festgestellt hat, dass die Kanalanlage nach wie vor schadhaft war. Anlässlich eines weiteren Lokalaugenscheins am 07.01.2020 habe er festgestellt, dass die schadhafte Kanalanlage augenscheinlich saniert wurde. Aus dem von den Beschwerdeführern mit Urkundenvorlage vom 15.01.2019 vorgelegten Angebot der F. GmbH vom 12.11.2019 sowie der 1. Teilrechnung der F. GmbH vom 13.11.2019 und der Schlussrechnung der F. GmbH vom 28.11.2019 geht unzweifelhaft hervor, dass die Kanalsanierungsarbeiten erst am 12.11.2019, sohin rund 4 Monate nach Ende des Tatzeitraumes (24.07.2019), beauftragt wurden. In Zusammenschau mit den glaubwürdigen Angaben des Zeugen H., wonach die Kanalanlage am 15.11.2019 noch nicht saniert worden war, ergibt sich, dass die Kanalsanierung irgendwann im Zeitraum 15.11.2019 – 28.11.2019 (Datum der Schlussrechnung der F. GmbH) durchgeführt worden sein muss.

Hinsichtlich der schadhafte Dachrinne der Hofgarage und des schadhafte Verputzes der Hoffassade ist einem im Verwaltungsakt befindlichen Aktenvermerk der MA 37 – Baupolizei vom 24.07.2019 (AS 3) in Verbindung mit dem Bescheid der MA 37 vom 03.09.2018 (AS 87) eindeutig zu entnehmen, dass die gegenständlichen Baumängel (schadhafte Dachrinne der Hofgarage und schadhafte Verputzes der Hoffassade) am 24.07.2019 noch nicht behoben

waren. Überdies gab der Zeuge I. B. anlässlich seiner gerichtlichen Einvernahme glaubwürdig an, dass sowohl die Sanierung der schadhaften Dachrinne der Hofgarage samt Anschluss an die Kanalanlage als auch des schadhaften Verputzes der Hoffassade erst im Oktober 2019, sohin jedenfalls nach Ende des gegenständlichen Tatzeitraumes, saniert wurden. Der Zeuge H. sagte glaubwürdig und nachvollziehbar aus, dass er anlässlich des Lokalaugenscheins am 15.11.2019 festgestellt hat, dass die schadhafte Dachrinne der Hofgarage in Stand gesetzt und ordnungsgemäß an die Kanalanlage angeschlossen worden und auch der schadhafte Verputz der Hoffassade in Stand gesetzt worden war. Aus diesen Beweisergebnissen ergibt sich, dass die Sanierungen der genannten Baumängel (schadhafte Dachrinne, Verputz der Hoffassade) irgendwann im Oktober 2019, jedenfalls aber nach Ende des Tatzeitraumes (24.07.2019), bis spätestens 15.11.2019 durchgeführt worden war. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer dem gerichtlichen Auftrag zur Vorlage von Nachweisen betreffend die erfolgten Instandsetzungsmaßnahmen, denen auch der genaue Zeitpunkt der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen entnommen werden kann, nicht ordnungsgemäß nachgekommen sind. Zwar haben die Beschwerdeführer mit Urkundenvorlage vom 15.01.2020 eine 1. Teilrechnung der F. GmbH vom 13.11.2019, eine Schlussrechnung der F. GmbH vom 28.11.2019 samt Fotodokumentation, ein Angebot der F. GmbH vom 12.11.2019 für Kanalsanierungsarbeiten, einen Vertrag zwischen der Zweitbeschwerdeführerin und der L. GmbH vom 26.08.2019, eine Rechnung der L. GmbH vom 23.09.2019 sowie einen historischen Firmenbuchauszug zum Stichtag 14.01.2020 und mit ergänzender Urkundenvorlage vom 16.01.2020 einen Befund des Dipl. Ing. M. N., Zivilingenieur für Bauwesen, vom 11.01.2020 vorgelegt, diesen Unterlagen lassen sich jedoch keine genauen Zeitpunkte betreffend die durchgeführten Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen entnehmen. Die Beschwerdeführer konnten im Beweisverfahren folglich nicht nachweisen, dass die gegenständlichen Baumängel bereits während des Tatzeitraumes, sohin im Zeitraum 06.09.2018 – 24.07.2019, behoben wurden. Vielmehr ergibt sich aus den vorgelegten Urkunden, insbesondere den daraus ersichtlichen Rechnungsdaten, dass eine Mängelbehebung jedenfalls erst nach dem 24.07.2019 stattgefunden hat.

3.7. Dass die Zweitbeschwerdeführerin am 27.08.2019 die L. GmbH unter anderem mit der Herstellung eines Einreichplans laut Konsens und der diesbezüglichen Behördenabwicklung beauftragt hat, ergibt sich aus einem mit Urkundenvorlage vom 15.01.2020 von den Beschwerdeführern vorgelegten Vertrag zwischen der Zweitbeschwerdeführerin und der L. GmbH vom 26.08.2019, welcher von beiden Parteien am 27.08.2019 unterfertigt und mit dem handschriftlichen Vermerk „Auftrag erteilt 27.8.2019“ versehen ist. Die Beschwerdeführer bringen in ihrer Urkundenvorlage vor, dass der Auftrag bereits am 26.08.2019 erteilt worden sei. Da der vorgelegte Vertrag jedoch von beiden Parteien erst am 27.08.2019 unterfertigt und mit dem handschriftlichen Vermerk „Auftrag erteilt 27.8.2019“ versehen ist, lässt sich kein anderer Schluss ziehen, als dass die Auftragserteilung eben erst am 27.08.2019 stattgefunden hat. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass eine allfällige Auftragserteilung bereits am 26.08.2019 an der rechtlichen Beurteilung nichts ändern würde, zumal die Auftragserteilung – selbst nach dem eigenen Vorbringen der Beschwerdeführer – jedenfalls nach Ende des gegenständlichen Tatzeitraumes (24.07.2019) stattgefunden hat.

Dass am 28.11.2019 bei der Baubehörde ein Ansuchen der Zweitbeschwerdeführerin um nachträgliche Baubewilligung betreffend einzelner der im angefochtenen Straferkenntnis unter Spruchpunkt I. angeführter Baumaßnahmen eingelangt ist, hat der Zeuge H. glaubwürdig angegeben und geht dies auch aus einer vom Zeugen H. in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Aufforderung der MA 37 vom 09.12.2019 (Beilage .I/) hervor. Die getroffenen Feststellungen, wonach das nachträgliche Ansuchen um Baubewilligung nur einzelne Punkte des angefochtenen Straferkenntnisses, konkret die Punkte 1.a), 1.d), 1.e), 1.f) 2. Spiegelstrich und 5., umfasst, gründet ebenfalls auf den glaubwürdigen Angaben des Zeugen H., die – bis auf eine einzige Ausnahme (Punkt 1.d)) auch vom Zeugen IWkm J. K. bestätigt wurden. Im Übrigen haben die Beschwerdeführer selbst zu keinem Zeitpunkt bestritten, dass das nachträgliche Bauansuchen nicht sämtliche der im angefochtenen Straferkenntnis unter Spruchpunkt II. angeführten Konsenswidrigkeiten umfasst.

3.8. Die getroffenen Feststellungen hinsichtlich der verwaltungsstrafrechtlichen Vormerkungen des Erstbeschwerdeführers gründen auf einen diesbezüglichen, im Behördenakt befindlichen Auszug aus dem Vorstrafenregister der Stadt Wien (AS 189 – 191).

#### 4. Rechtliche Beurteilung:

##### 4.1. Zu Spruchpunkt I. des angefochtenen Straferkenntnisses:



#### 4.1.1. Zur objektiven Tatbestandsmäßigkeit:

Gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten.

Die aus § 129 Abs. 10 BO für Wien resultierende Verpflichtung des Eigentümers zur Beseitigung von Abweichungen von den Bauvorschriften ergibt sich bereits aus dem Gesetz selbst, für eine verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit des Eigentümers bedarf es daher keines Beseitigungsauftrages, der lediglich eine Vollziehungsverfügung darstellt und eine später allenfalls erforderliche behördliche Ersatzvornahme ermöglichen soll.

Gegenständlich steht unbestritten fest, dass die im angefochtenen Straferkenntnis unter Spruchpunkt I. angeführten Bauarbeiten und Baumaßnahmen im Tatzeitraum ohne zugrundeliegende Baubewilligung bzw. Bauanzeige bestanden haben. Damit ist der objektive Tatbestand des § 129 Abs. 10 BO für Wien erfüllt.

Festzuhalten ist, dass die vorliegende Tat das Interesse am ausschließlichen Bestehen baubehördlich bewilligter Baulichkeiten schädigte, weshalb der Unrechtsgehalt der Tat an sich, selbst bei Fehlen sonstiger nachteiliger Folgen, keineswegs als gering zu werten war.

#### 4.1.2. Zum subjektiven Tatbestand des § 129 Abs. 10 BO für Wien:

Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung erkennt, handelt es sich bei einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 10 BO um ein Ungehorsamsdelikt iSd § 5 Abs. 1 VStG; der Täter kann zufolge § 5 Abs. 1 VStG nur dann straflos bleiben, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Einhaltung der Verwaltungsvorschrift ohne sein Verschulden unmöglich gewesen sei bzw. wenn er 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 (VwGH 20.04.2001, 98/05/0150).

Laut ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist die Strafbarkeit bei Nichtbeseitigung des vorschriftswidrigen Baus dann nicht gegeben, „wenn der Eigentümer von der ihm im Gesetz eingeräumten Möglichkeit der Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung Gebrauch macht. In diesem Fall ist während des Laufes des Verfahrens über das Bauansuchen bis zur rechtskräftigen Entscheidung eine Bestrafung wegen Nichtbeseitigung des bauordnungswidrigen Baues nicht möglich“ (so VwGH verstärkter Senat vom 14.10.1969, Zl. 766/68; im Ergebnis ebenso VwGH 28.05.1991, Zl.88/05/0166; VwGH 16.09.1997, 97/05/0173).

Maßgeblich für eine Bestrafung bleibt jedoch der inkriminierte Tatzeitraum. Gegenständlich war während des gesamten Tatzeitraumes kein Bauansuchen bei der zuständigen Behörde anhängig, welches die nachträgliche Bewilligung der gegenständlichen Konsensabweichung umfasste. Vielmehr wurde im Beschwerdefall erst am 28.11.2019 um nachträgliche Baubewilligung für einzelne der unter Spruchpunkt I. des angefochtenen Straferkenntnisses angeführten Baumaßnahmen angesucht, sohin über 4 Monate nach Ende des Tatzeitraumes (24.07.2019). Damit aber mangelte es im gesamten Tatzeitraum an einem die gegenständliche Konsenswidrigkeit abdeckenden Bauansuchen, weshalb der Tatbestand jedenfalls in objektiver Hinsicht erfüllt war (vgl. VwGH 28.02.2012, 2012/05/0042, wonach der Beschuldigte glaubhaft zu machen hat, dass er „während des ihm angelasteten Tatzeitraumes“ alles in seinen Kräften Stehende unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beheben).

Wie sich aus den getroffenen Feststellungen ergibt, waren die Beschwerdeführer spätestens seit Zustellung des Baubescheides vom 03.09.2018, sohin seit 06.09.2018, in Kenntnis von der festgestellten Konsenswidrigkeit und haben diese während des gesamten Tatzeitraumes (somit von 06.09.2018 – 24.07.2019, sohin für die Dauer von rund 11 Monaten) keinerlei Handlungen gesetzt, um die Konsenswidrigkeiten zu beseitigen. Auch haben es die

Beschwerdeführer während des gesamten Tatzeitraumes von rund 11 Monaten unterlassen, bei der zuständigen Behörde um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen und damit ein die gegenständliche Konsenswidrigkeiten umfassendes Bauansuchen anhängig zu machen.

In seinen Schlusssausführungen brachte der Beschwerdeführervertreter erstmals vor, dass die Zweitbeschwerdeführerin bereits im Tatzeitraum den Architekten Dipl. Ing. M. N. damit beauftragt habe, bei der zuständigen Behörde um nachträgliche Baubewilligung betreffend die gegenständlichen Konsenswidrigkeiten anzusuchen. Die Zweitbeschwerdeführerin treffe daher kein Verschulden.

Dazu ist auszuführen, dass die Zweitbeschwerdeführerin nach den getroffenen Feststellungen erst am 27.08.2019 die L. GmbH unter anderem mit der Herstellung eines Einreichplans laut Konsens und der diesbezüglichen Behördenabwicklung beauftragt hat. Dies ergibt sich eindeutig aus einem mit Urkundenvorlage vom 15.01.2020 von den Beschwerdeführern vorgelegten Vertrag zwischen der Zweitbeschwerdeführerin und der L. GmbH vom 26.08.2019, welcher von beiden Parteien am 27.08.2019 unterfertigt und mit dem handschriftlichen Vermerk „Auftrag erteilt 27.8.2019“ versehen ist. Überdies bringen die Beschwerdeführer in ihrem Schriftsatz vom 15.01.2020 (Urkundenvorlage) selbst vor, dass der Auftrag am 28.08.2019 erteilt wurde. Es kann sohin keine Rede davon sein, dass die Zweitbeschwerdeführerin noch während des laufenden Tatzeitraumes (06.09.2018 – 24.07.2019) einen Architekten mit der Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung betreffend die gegenständlichen Konsenswidrigkeiten beauftrag hat. Der Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass die Beschwerdeführer selbst im Falle einer Auftragserteilung innerhalb des Tatzeitraumes die Pflicht getroffen hätte, den beauftragten Architekten dahingehend zu überwachen, ob von diesem die notwendigen (behördlichen) Schritte zur konsensgemäßen Herstellung auch tatsächlich gesetzt werden.

Zusammenfassend kann gegenständlich nicht davon gesprochen werden, dass die Beschwerdeführer nach Bekanntwerden der verfahrensgegenständlichen Konsenswidrigkeiten innerhalb des ihnen angelasteten Tatzeitraumes alles in ihren Kräften Stehende unternommen hätten, um diese Konsenswidrigkeiten zu beseitigen. An dem somit von der belangten Behörde für den Tatzeitraum zu Recht als gegebenen angesehenen Verschulden der Beschwerdeführer bzw. des Erstbeschwerdeführers vermag auch ein erst nach Einleitung des gegenständlichen Strafverfahrens gestelltes Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung nichts zu ändern.

Der Erstbeschwerdeführer ist als handelsrechtlicher Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin gemäß § 9 VStG für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Schuldausschließende Umstände sind im Verfahren nicht hervorgekommen. Der subjektive Tatbestand des § 129 Abs. 2 BO für Wien ist daher ebenfalls als erfüllt anzusehen.

Das Vorbringen des Erstbeschwerdeführers, er sei krank und könne daher nicht bestraft werden ist als bloße Schutzbehauptung zu werten. Zum einen hat der Erstbeschwerdeführer lediglich eine ärztliche Bestätigung vorgelegt, wonach es dem Erstbeschwerdeführer aufgrund einer Erkrankung nicht möglich war an einer Verhandlung im Jahr 2017 teilzunehmen. Diese Urkunde sagt aber nichts über den Gesundheitszustand des Erstbeschwerdeführers im gegenständlichen Tatzeitraum (06.09.2018 – 24.07.2019) aus. Sonstige Nachweise für ein fehlendes Verschulden des Erstbeschwerdeführers wurden seitens der Beschwerdeführer nicht vorgelegt. Auch hat der Zeuge I. B. anlässlich seiner gerichtlichen Einvernahme über Frage des erkennenden Gerichtes, warum der Erstbeschwerdeführer die Geschäftsführung erst im Dezember 2019 zurückgelegt hat, angegeben, dass die Erkrankung des Erstbeschwerdeführers davor noch nicht schlimm genug war. Zusammenfassend kommt das erkennende Gericht sohin zu der Überzeugung, dass das Vorbringen einer allfälligen Erkrankung des Erstbeschwerdeführers gegenständlich als bloße Schutzbehauptung zu werten ist, mit welcher sich der Erstbeschwerdeführer seiner verwaltungsstrafrechtlichen Verantwortlichkeit zu entbinden sucht. Darüber hinaus führt eine allfällige Erkrankung des Erstbeschwerdeführers nicht per se zum Entfall sämtlicher ihn in seiner Funktion als handelsrechtlicher Geschäftsführer treffenden Verbindlichkeiten. Der Erstbeschwerdeführer hätte vielmehr – sollte er tatsächlich aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage zur Geschäftsführung gewesen sein - erkennen müssen, dass ihm die Ausübung der Geschäftsführertätigkeit aufgrund seiner Erkrankung nicht mehr möglich ist und hätte bei Einhaltung der gehörigen Sorgfalt seine Tätigkeit als Geschäftsführer rechtzeitig zurücklegen müssen. Auch eine allfällige interne Aufgabenverteilung an einen Prokuristen kann nicht zur Aufhebung der strafrechtlichen Verantwortlichkeit des Erstbeschwerdeführers betreffend die Einhaltung der Bestimmung des § 129 Abs. 10 BO für Wien führen. Die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortung wäre allenfalls dann aufgehoben, wenn im Tatzeitraum ein

verantwortlicher Beauftragter im Sinne des § 9 VStG bestellt gewesen wäre, die Bestellung eines solchen verantwortlichen Beauftragten wurde von den Beschwerdeführern aber zu keinem Zeitpunkt behauptet. Vielmehr hat der Zeuge I. B. glaubwürdig angegeben, dass ein verantwortlicher Beauftragter im Tatzeitraum nicht bestellt war.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass der Erstbeschwerdeführer trotz ordnungsgemäßer Ladung zur öffentlichen mündlichen Verhandlung nicht erschienen ist und sich sohin nicht am Verwaltungsstrafverfahren beteiligt hat. Er hat auch keinen Nachweis für eine allfällige Erkrankung im Tatzeitraum erbracht.

Der Erstbeschwerdeführer erfüllt sohin zusammenfassend auch den subjektiven Tatbestand des § 129 Abs. 10 BO für Wien.

Das Verschulden des Erstbeschwerdeführers kann nicht als geringfügig angesehen werden, weil weder hervorgekommen ist noch aufgrund der Tatumstände anzunehmen war, dass die Einhaltung der verletzten Vorschriften eine besondere Aufmerksamkeit erfordert habe, oder dass die Verwirklichung des Tatbestandes aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können.

4.2. Zu Spruchpunkt II. des angefochtenen Straferkenntnisses:

4.2.1. Zur objektiven Tatbestandsmäßigkeit:

Gemäß § 129 Abs. 2 BO für Wien hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden.

Grundlage einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 BO für Wien ist das Vorliegen eines Baugebrechens. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 26.06.1950, Slg 1569/A u.a.) liegt ein Baugebrechen dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist immer dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (VwGH 22.04.1968, 1859/66 und 25.06.1996, 96/05/0045) oder der mindere Zustand die architektonische Schönheit des Stadtbildes gröblich stört.

Gegenständlich ist von einem Baugebrechen iSd zitierten Judikatur auszugehen. Wie den getroffenen Feststellungen nämlich zu entnehmen ist, bestanden durch den mangelhaften Zustand folgende Gefahren für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit einer Person:

Aufgrund der im Keller im Bereich unter der Hauseinfahrt schadhafte (tropfende) Kanalanlage bestand die Gefahr, dass es aufgrund der Undichtheit der Kanalanlage zu einem Durchsickern von Fäkalien ins Grundwasser und damit zu einem sanitären Überstand kommt, wodurch eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit und die körperliche Sicherheit von Personen verbunden war.

Aufgrund der schadhafte, verbogenen bzw. durchgerostete Dachrinne der Hofgarage, die nicht an die Kanalanlage angeschlossen war, bestand die Gefahr, dass Niederschlagswasser in die Konstruktion eindringt und dadurch die Standfestigkeit des Mauerwerks beeinträchtigt wird, womit eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit und die körperliche Sicherheit von Personen verbunden ist, zumal sich Teile des Verputzes lösen bzw. herabfallen und dadurch Personen verletzt werden konnten. Ferner bestand die Gefahr, dass durch das Niederschlagswasser, welches mit der Dachrinne abgeleitet werden sollte, zu Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Dachbodenbereich sowie der darunterliegenden Gebäudeteile kommen konnte, worin ebenfalls eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit und die körperliche Sicherheit von Personen verbunden ist.

Aufgrund des schadhafte Verputzes im Ausmaß von 5-8 m<sup>2</sup> an der Hoffassade der Garage bestand die Gefahr, dass witterungsbedingt Nässe in das Ziegelwerk eindringt, die zur Durchfeuchtung der Mauer führt und die Standfestigkeit des Mauerwerks beeinträchtigen kann. Es bestand die Gefahr, dass sich Teile der Mauer lösen und herabfallen, wodurch Personen verletzt werden konnten.

Die festgestellten Baugebreche wurden – nach den getroffenen Feststellungen während des gesamten Tatzeitraumes von 06.09.2018 (Zustellung des bescheidmäßigen Beseitigungsauftrages der MA 37 – Baupolize 03.09.2019) bis 24.07.2019, nicht behoben und hatten daher in diesem Zeitraum Bestand.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die aus § 129 Abs. 2 BO für Wien erfließende Verpflichtung, die

Baulichkeit in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand zu erhalten, den Eigentümer kraft Gesetzes trifft; sie bedarf zu ihrer Konkretisierung nicht erst eines baupolizeilichen Auftrages, der nur eine Vollziehungsverfügung ist und durch den der Behörde die Möglichkeit eingeräumt werden soll, den dem Gesetz entsprechenden Zustand e

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

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