

TE Lvwg Erkenntnis 2026/6/25 E 029/15/2025.016/003

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.06.2026

Entscheidungsdatum

25.06.2026

Index

L82001

Norm

Bgld. BauG §13

Bgld. BauG §34

Text

Zahl: E 029/15/2025.016/003 Eisenstadt, am 25.06.2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland erkennt durch seine Richterin Mag. Hankemeier über die Beschwerde von BF, geboren am ***, wohnhaft in ***, ***, vom 15.08.2025, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft *** vom 15.07.2025, GZ: ***, wegen einer Übertretung des Burgenländischen Baugesetzes 1997 – Bgld. BauG

zu Recht:

I.römisch eins.

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass

a.)

der Tatzeitpunkt mit 08.11.2024 festgesetzt wird;

b.)

der Tatvorwurf auf die Erhaltung des Hausgrundstückes in einem Zustand, welcher Personen oder Sachen nicht gefährdet, beschränkt wird;

c.)

die Geldstrafe auf EUR 50.- und die Ersatzfreiheitsstrafe auf 3 Tage herabgesetzt wird. Die Kosten des Strafverfahrens verringern sich auf EUR 10.-.

II.römisch zwei.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Verfahren, Beschwerde:römisch eins. Sachverhalt, Verfahren, Beschwerde:

I.1. Im Spruch des bekämpften Straferkenntnisses der Bezirkshauptmannschaft *** (im Folgenden „Behörde“) vom 15.07.2025, GZ: ***, wurde BF (im Folgenden „Beschwerdeführer“) vorgeworfen:römisch eins.1. Im Spruch des bekämpften Straferkenntnisses der Bezirkshauptmannschaft *** (im Folgenden „Behörde“) vom 15.07.2025, GZ: ***, wurde BF (im Folgenden „Beschwerdeführer“) vorgeworfen:

„Datum/Zeit: April 2021 - 08.11.2024

Ort:

[KG], ***, Grundstück Nr. [NR], EZ [EZ], KG [KG]

Sie haben als Miteigentümer des nicht bewohnten Hausgrundstückes Nr. [NR], EZ [EZ], KG [KG] (***-straße ***), KG [KG], welches im „Bauland - Geschäftsgebiet“ gelegen ist, dieses zumindest im Zeitraum von April 2021 bis 08.11.2024 nicht in einem gepflegten Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand gehalten.

Das Gebäude ist bereits in die Jahre gekommen und weist massive Putz-, Fassaden-, und Dachschäden auf. Durch die schadhafte Außenfassade (mehrfache Risse, Absplitterungen) und Undichtigkeiten beim Dach/Giebelwand konnten bereits Niederschlagwässer eindringen, die wiederum Feuchtigkeits- und Schimmelschäden am Gebäude verursachten.

Zuletzt konnte im Zuge einer Begehung am 08.11.2024 festgestellt werden, dass die tragende Struktur des Dachstuhles teilweise ungehindert den Witterungseinflüssen ausgesetzt und entsprechend fortschreitend geschädigt wird. Auch die Laubengangkonstruktion im Obergeschoss befindet sich aufgrund des Feuchteintrages in einem schlechten Zustand; die frei bewitterten Holzstützen, Absturzsicherungen und die Dachkonstruktion des Laubenganges sind durch den Feuchteintrag angegriffen worden, an der tragenden Nachbarwand sind infolge des Feuchteintrages Ausblühungen entstanden. Weiters sind an der Balkonkonstruktion, welche auf das öffentliche Gut (Gehsteig - ***-straße) ragt, bereits zahlreiche Abplatzungen an der Deckenuntersicht vorhanden; die Tragfähigkeit der Balkonplatte und des Geländers ist nicht mehr gegeben.

Zwar wurden einige augenscheinliche Baugebrechen mittlerweile oberflächlich behoben (lose Teile der Fassade/ lose Ziegel entfernt, Dachrinne gereinigt, schadhafter Verputz durch punktuelle Ausbesserungsarbeiten saniert, Blech zur Abdichtung der Giebelwand angebracht), das Gebäude ist jedoch - nach wie vor - in einem desolaten und verwahrlosten Zustand. Dies zeigen auch Bilder - die anlässlich der letzten Überprüfung durch die Baubehörde am 06.11.2023 und der Begehung am 08.11.2024 - anfertigt wurden.

Diese Mängel führen zu einem Zustand, der Personen und Sachen gefährdet. Laut statischem Gutachten vom 02.12.2024 besteht die Gefahr, dass jederzeit Abplatzungen oder größere Teil des Balkons auf den darunterliegenden Gehsteig fallen könnten.

Infolge der Feuchteinträge sind bereits Schäden am Dachstuhl bzw. der Laubengangkonstruktion entstanden, wobei die Mängel auch bereits Auswirkungen auf die Nachbarwand (Ausblühungen) haben.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschrift(en) verletzt:

§ 13 erster Satz i.V.m. § 34 Abs. 1 Z. 1 Bgld. Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998 idF LGBl. Nr. 29/2019 Paragraph 13, erster Satz in Verbindung mit Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer eins, Bgld. Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10 aus 1998, in der Fassung LGBl. Nr. 29/2019

Wegen dieser (diesen) Verwaltungsübertretung(en) wird (werden) über Sie folgende Strafe(n) verhängt:

Geldstrafe von € 350,00 falls diese uneinbringlich ist, Freiheitsstrafe von Ersatzfreiheitsstrafe von 0 Tage(n) 16 Stunde(n) 0 Minute(n) gemäß § 34 Abs. 2 Bgld. Baugesetz 1997 Geldstrafe von € 350,00 falls diese uneinbringlich ist, Freiheitsstrafe von Ersatzfreiheitsstrafe von 0 Tage(n) 16 Stunde(n) 0 Minute(n) gemäß Paragraph 34, Absatz 2, Bgld. Baugesetz 1997

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

€ 35,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, das sind 10 % der Strafe, jedoch mindestens € 10,00 für jedes Delikt.

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

€ 385,00“

I.2. Dem Straferkenntnis voraus ging eine anonyme Anzeige vom 08.03.2023 an die Behörde, wonach die Häuser in [KG] auf der ***straße *** und *** sehr baufällig seien und die Nachbarn sich größte Sorgen machen und erwarten würden, dass Schritte gesetzt werden. römisch eins. 2. Dem Straferkenntnis voraus ging eine anonyme Anzeige vom 08.03.2023 an die Behörde, wonach die Häuser in [KG] auf der ***straße *** und *** sehr baufällig seien und die Nachbarn sich größte Sorgen machen und erwarten würden, dass Schritte gesetzt werden.

Die Behörde hat daraufhin ein aufsichtsbehördliches Verfahren zur GZ: *** eingeleitet und die Stadtgemeinde [KG] (im Folgenden „Stadtgemeinde“) um Stellungnahme ersucht. Diese führte zur Liegenschaft GSt.Nr. [NR] der EZ [EZ], KG [KG] aus, dass das Gebäude zuletzt am 30.09.2021 im Beisein der Grundstückseigentümer einem Lokalaugenschein unterzogen worden war. Bei diesem war festgestellt worden, dass die straßenseitige Fassade in einem ungepflegten und Personen oder Sachen gefährdenden Zustand sei. Insbesondere seien

-

die Dachrinne in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen, zu reinigen und die anfallenden Dachwässer auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen / in den Kanal einzuleiten,

-

lose Ziegel am Dach zu sanieren,

-

lose Teile der Fassade zu entfernen, schadhafter Verputz zu entfernen und entsprechend zu erneuern, sodass die Standsicherheit nicht durch Witterung und Feuchtigkeit beeinträchtigt werde,

-

die Giebelwand samt Anschluss an das Dach ordnungsgemäß herzustellen, sowie das Eindringen von Niederschlagswässer entsprechend zu vermindern.

Der Beschwerdeführer habe als Miteigentümer am 28.11.2021 bekannt gegeben, dass ein Großteil der verlangten Ausbesserungen durchgeführt worden seien und der Rest witterungsbedingt nachgeholt werde. Anlässlich einer aktuellen Überprüfung sei festgestellt worden, dass Fassade und Verputz erneuert worden seien, die losen Ziegel am Dach saniert, die Dachrinne gereinigt und über das Dach von ***straße *** in den Kanal geleitet werde. Lediglich die Giebelwand rechts samt Anschluss an das Dach sei noch nicht ordnungsgemäß hergestellt und wurden die Eigentümer zur Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes aufgefordert.

1.3. Über Strafantrag der Behörde vom 01.06.2023 wurde in Folge die Durchführung eines Strafverfahrens hinsichtlich ***straße *** wegen Verletzung der §§ 28 Abs. 1 iVm 34 Abs. 1 Z. 1 Bgld. Baugesetz beantragt. 1.3. Über Strafantrag der Behörde vom 01.06.2023 wurde in Folge die Durchführung eines Strafverfahrens hinsichtlich ***straße *** wegen Verletzung der Paragraphen 28, Absatz eins, in Verbindung mit 34 Absatz eins, Ziffer eins, Bgld. Baugesetz beantragt.

I.4. Mit Schreiben der Stadtgemeinde vom 02.06.2023 wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, den witterungsbedingt nachzuholenden Rest der Beseitigung der Baumängel, wie in seinem Schreiben vom 28.11.2021 ausgeführt, binnen angemessener Frist, längstens jedoch bis 03.07.2023, sowie die Giebelwand samt Anschluss an das Dach nachweislich in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen und sach- und fachgerecht wieder herstellen zu lassen. Des Weiteren wurde er aufgefordert, das Grundstück in einen gepflegten und das Ortsbild nicht beeinträchtigenden Zustand zu bringen. Abschließend wurde angedroht, die Maßnahmen durch die Baubehörde auf seine Kosten durchführen zu lassen, wenn er dieser Verpflichtung als Anordnung nicht nachkomme. römisch eins. 4. Mit Schreiben der Stadtgemeinde vom 02.06.2023 wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, den witterungsbedingt nachzuholenden Rest der Beseitigung der Baumängel, wie in seinem Schreiben vom 28.11.2021 ausgeführt, binnen angemessener Frist, längstens jedoch bis 03.07.2023, sowie die Giebelwand samt Anschluss an das Dach nachweislich in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen und sach- und fachgerecht wieder herstellen zu lassen. Des Weiteren wurde er aufgefordert, das Grundstück in einen gepflegten und das Ortsbild nicht beeinträchtigenden Zustand zu bringen. Abschließend wurde angedroht, die Maßnahmen durch die Baubehörde auf seine Kosten durchführen zu lassen, wenn er dieser Verpflichtung als Anordnung nicht nachkomme.

Der Beschwerdeführer ersuchte mit Schreiben vom 30.06.2023 um Fristverlängerung bis 31.10.2023, da es aufgrund der derzeit angespannten Bausituation und urlaubsbedingt nicht möglich sei, die Ausbesserungsarbeiten an der Giebelwand im Hauptgebäude fristgerecht durchzuführen.

I.5. Mit E-Mail der Stadtgemeinde vom 21.11.2023 teilte diese der Behörde mit, dass die Giebelwand mit einem Blech abgedichtet worden sei. Augenscheinlich bestehe keine Gefahr im Verzug und werde das Gebäude auch nicht bewohnt.römisch eins.5. Mit E-Mail der Stadtgemeinde vom 21.11.2023 teilte diese der Behörde mit, dass die Giebelwand mit einem Blech abgedichtet worden sei. Augenscheinlich bestehe keine Gefahr im Verzug und werde das Gebäude auch nicht bewohnt.

I.6. Mit Strafverfügung vom 23.11.2023 wurde dem Beschwerdeführer vorgeworfenrömisch eins.6. Mit Strafverfügung vom 23.11.2023 wurde dem Beschwerdeführer vorgeworfen:

„1. Datum/Zeit: April 2021 – 06.11.2023

Ort: [KG], ***straße ***, Grundstück Nr. [NR], EZ [EZ], KG [KG]

Sie haben als Miteigentümer des nicht bewohnten Hausgrundstückes Nr. [NR], EZ [EZ], KG [KG] (***straße ***), welches im „Bauland – Geschäftsgebiet“ gelegen ist, dieses zumindest im Zeitraum von April 2021 bis 06.11.2023 nicht in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand gehalten.

Das Gebäude ist bereits in die Jahre gekommen und weist massive Putz-, Fassaden-, und Dachschäden auf. Durch die schadhafte Außenfassade (mehrfache Risse, Absplitterungen) und Undichtigkeiten beim Dach/Giebelwand konnte bereits Niederschlagwasser eindringen, das wiederum Feuchtigkeits- und Schimmelschäden am Gebäude verursachte. Zwar wurden einige augenscheinliche Baugebrechen mittlerweile oberflächlich behoben (lose Teile der Fasse/lose Ziegel entfernt, Dachrinne gereinigt, schadhafter Verputz durch punktuelle Ausbesserungsarbeiten saniert, Blech zur Abdichtung der Giebelwand angebracht), das Gebäude ist jedoch – nach wie vor – in einem desolaten und verwahrlosten Zustand. Dies zeigen auch Bilder – die anlässlich der letzten Überprüfung durch die Baubehörde am 06.11.2023 – angefertigt wurden.

Aufgrund der äußeren Beschaffenheit des Gebäudes ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschrift(en) verletzt:

1. § 13 erster Satz i.V.m. § 34 Abs. 1 Z. 1 Bgld. Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998 idF LGBl. Nr. 29/2019l. Paragraph 13, erster Satz in Verbindung mit Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer eins, Bgld. Baugesetz 1997, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 29 aus 2019,.

Gemäß § 34 Abs. 2 Bgld. BauG wurde eine Geldstrafe von EUR 350.- verhängt.“Gemäß Paragraph 34, Absatz 2, Bgld. BauG wurde eine Geldstrafe von EUR 350.- verhängt.“

Gegen diese Strafverfügung erhob der Beschwerdeführer Einspruch und brachte dazu vor, dass er lediglich Eigentümer von 2/5tel sei und es ohne Zustimmung des Mehrheitseigentümers für ihn unmöglich wäre, überhaupt Baumaßnahmen am Gebäude vorzunehmen. Diese Zustimmung sei ihm nie erteilt worden. Da der Mehrheitseigentümer aus dem Objekt ausgezogen sei, seien Personen und Sachen nicht gefährdet. Das Gebäude sei vom Mehrheitseigentümer laufend ausgebessert und der schadhafte Zustand korrigiert worden. Hinsichtlich der genannten Risse und Absplitterungen, welche als erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dargestellt worden seien, wies er darauf hin, dass mindestens ein Drittel der Häuser in der Stadtgemeinde Risse und Absplitterungen aufweisen würden.

Zu diesem Einspruch ersuchte die Behörde die Stadtgemeinde am 14.12.2023 um Stellungnahme, welche nach dreimaliger Urgenz am 03.04.2024 mitteilte, von einer Anzeige nach § 13 Bgld. BauG noch Abstand zu nehmen, dass sie letztmalig ein persönliches Gespräch suchen würden.Zu diesem Einspruch ersuchte die Behörde die Stadtgemeinde am 14.12.2023 um Stellungnahme, welche nach dreimaliger Urgenz am 03.04.2024 mitteilte, von einer Anzeige nach Paragraph 13, Bgld. BauG noch Abstand zu nehmen, dass sie letztmalig ein persönliches Gespräch suchen würden.

I.7. Mit E-Mail vom 05.08.2025 ersuchte die Behörde die Fachabteilung 5 beim Amt der Bgld. Landesregierung unter Übermittlung des Tatvorwurfs, des Schriftverkehrs von der Stadtgemeinde sowie der dem Schriftverkehr beiliegenden

Lichtbilder um gutachterliche Stellungnahme zu folgenden Fragen:römisch eins.7. Mit E-Mail vom 05.08.2025 ersuchte die Behörde die Fachabteilung 5 beim Amt der Bgld. Landesregierung unter Übermittlung des Tatvorwurfs, des Schriftverkehrs von der Stadtgemeinde sowie der dem Schriftverkehr beiliegenden Lichtbilder um gutachterliche Stellungnahme zu folgenden Fragen:

- 1.) Welche Schäden weist das Gebäude auf (Putz-, Fassaden-, Dachschäden ...)?
- 2.) Sind durch die Schäden am Gebäude bereits Folgeschäden aufgetreten (Eindringen von Niederschlagswasser, Feuchtigkeit-, Schimmelschäden)?
- 3.) Wird durch die Beschaffenheit des Gebäudes das Ortsbild beeinträchtigt?
- 4.) Führt die Beschaffenheit des Gebäudes zu einem Zustand, der Personen oder Sachen gefährdet?

Die Fachabteilung 5 beim Amt der Bgld. Landesregierung replizierte mit Schreiben vom 27.09.2024 und verwies zu den Fragestellungen auf die örtlich zuständige Baubehörde.

I.8. Diese Stellungnahme der Fachabteilung 5 beim Amt der Bgld. Landesregierung wurde an die Stadtgemeinde übermittelt und mitgeteilt, dass es zur Feststellung, ob Beeinträchtigungen/Gefährdungen nach § 13 Bgld. BauG gegeben sind, eines Gutachtens eines Bausachverständigen bedürfe, der durch die Baubehörde erster Instanz zu bestellen wäre.römisch eins.8. Diese Stellungnahme der Fachabteilung 5 beim Amt der Bgld. Landesregierung wurde an die Stadtgemeinde übermittelt und mitgeteilt, dass es zur Feststellung, ob Beeinträchtigungen/Gefährdungen nach Paragraph 13, Bgld. BauG gegeben sind, eines Gutachtens eines Bausachverständigen bedürfe, der durch die Baubehörde erster Instanz zu bestellen wäre.

I.9. Mit Bescheid vom 21.03.2025, GZ: ***, ordnete die Stadtgemeinde aufgrund des Ergebnisses einer Bauüberprüfung vom 08.11.2024 gemäß § 25 im Zusammenhang mit § 5 Bgld. BauG an, die beschädigten Bereiche im Dachstuhl und der Laubengangkonstruktion ehestmöglich zu prüfen und gegebenenfalls fachmännisch sanieren zu lassen, den Schutz der Tragkonstruktion (Decken- und Wandkonstruktionen) gegen eindringende Feuchtigkeit nach dem Stand der Technik herzustellen und die Tragfähigkeit der Tragstruktur auch künftig sicherzustellen sowie den Balkon über öffentliches Gut umgehend zu sichern (Absperrung, Unterstellung, etc.) oder vollständig abzutragen. Sollte der Balkon erhalten bleiben, wäre ein Sanierungskonzept inklusive entsprechender statischer Bemessung nach aktuellem Stand der Normen vorzulegen.römisch eins.9. Mit Bescheid vom 21.03.2025, GZ: ***, ordnete die Stadtgemeinde aufgrund des Ergebnisses einer Bauüberprüfung vom 08.11.2024 gemäß Paragraph 25, im Zusammenhang mit Paragraph 5, Bgld. BauG an, die beschädigten Bereiche im Dachstuhl und der Laubengangkonstruktion ehestmöglich zu prüfen und gegebenenfalls fachmännisch sanieren zu lassen, den Schutz der Tragkonstruktion (Decken- und Wandkonstruktionen) gegen eindringende Feuchtigkeit nach dem Stand der Technik herzustellen und die Tragfähigkeit der Tragstruktur auch künftig sicherzustellen sowie den Balkon über öffentliches Gut umgehend zu sichern (Absperrung, Unterstellung, etc.) oder vollständig abzutragen. Sollte der Balkon erhalten bleiben, wäre ein Sanierungskonzept inklusive entsprechender statischer Bemessung nach aktuellem Stand der Normen vorzulegen.

Dem Bescheid war ein statisches Gutachten der AA GmbH, ***, vom 2.12.2024 beigelegt, aus welchem unter anderem hervorgeht:

„2.2.1 Dachboden

Der Dachstuhl ist sichtbar großteils noch in einem annehmbaren Zustand, jedoch sind punktuell Schäden durch Feuchtigkeitseintritte und morsche Hölzer vorgefunden worden. Grund ist die desolade Dachdeckung bzw. die ungeschützten Giebelwände/Hausmauern. Die tragende Struktur wird teilweise ungehinderten Witterungseinflüssen ausgesetzt und wird entsprechend fortschreitend geschädigt.

[...]

2.2.2 Obergeschoss

[...] Die Laubengangkonstruktion im EG besteht aus Stahlbetonstützen und vermutlich aus einer Betondecke. Auch in diesem Bereich sind zahlreiche Risse und feuchte Schäden zu erkennen.

[...]

2.2.3 Erdgeschoss [...]

Die Laubengangkonstruktion im Obergeschoss scheint durch den Feuchteintrag schon sehr in Mitleidenschaft gezogen worden zu sein. Morsche Hölzer und Ausbildungen an den Wänden wurden vor Ort festgestellt. Die angegriffene Wand ist demgegenüber die tragende Nachbarwand. [...]

2.2.5 Balkon

An der Balkonkonstruktion, welches das öffentliche Gut ragt, sind bereits zahlreiche Abplatzungen an der Deckenunterseite erkennbar. Augenscheinlich ist die auskragende Tragsystematik nicht nachvollziehbar.

3. Fazit

[...]

Die Holzkonstruktion im Laubengang OG befindet sich augenscheinlich in einem schlechten Zustand. Die frei bewitterten Holzstützen, Absturzsicherungen und die Dachkonstruktion des Laubengangs sind durch den Feuchteintrag angegriffen worden.

Die tragende Holzstruktur des Dachstuhls und des Laubengangs mit teilweise ungehindert den Witterungseinflüssen ausgesetzt und wird entsprechend fortschreitend geschädigt. [...]

Grundsätzlich scheint die Tragstruktur der Bauteile dem Alter entsprechend noch in einem brauchbaren Zustand und tragfähig zu sein. Ungeachtet dessen beschreibt die Konstruktion einzelne Schädigungen, welche hauptsächlich auf den Feuchteintrag zurückzuführen sind. [...]

Nach dem Lokalaugenschein ist aus statischer Sicht die Tragfähigkeit der Balkonkonstruktion in Frage zu stellen. Die Rückverhängung/Einspannung kann durch die vermutete, angrenzende Holztramdecke nicht sichergestellt werden. Das statische Tragsystem der Auskragung konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Balkonplatte und das Geländer nicht mehr ausreichend tragfähig sind.

Es besteht die Gefahr, dass jederzeit Abplatzungen oder größere Teile des Balkons auf den darunterliegenden Gehweg fallen können. Daher ist dieser Bereich umgehend zu sichern (Absperrung, Unterstellung etc.) oder der Balkon vollständig abzutragen. [...]"

I.10. Mit Aufforderung zur Rechtfertigung vom 03.04.2025 wurde dem Beschwerdeführer der im Spruch des nachfolgenden Straferkenntnisses beschriebene Tatvorwurf vorgehalten.römisch eins.10. Mit Aufforderung zur Rechtfertigung vom 03.04.2025 wurde dem Beschwerdeführer der im Spruch des nachfolgenden Straferkenntnisses beschriebene Tatvorwurf vorgehalten.

Der Beschwerdeführer rechtfertigte sich nicht und erging am 15.07.2025 das in Beschwerde gezogene Kontumazerkenntnis.

Begründend führte die Behörde nach Darstellung der Verfahrenshistorie aus, dass auf Grundlage der statischen Beurteilung der AA GmbH der Tatvorwurf konkretisiert und ihm mit Aufforderung zur Rechtfertigung zur Kenntnis gebracht worden sei.

Das Straferkenntnis wurde am 18.07.2025 hinterlegt.

I.11. Mit Eingabe vom 15.08.2025 erhob der Beschwerdeführer Beschwerde gegen das verfahrensgegenständliche Straferkenntnis, beantragte die Einstellung des Verfahrens und führte dazu nach Darlegung der Verfahrenshistorie aus:römisch eins.11. Mit Eingabe vom 15.08.2025 erhob der Beschwerdeführer Beschwerde gegen das verfahrensgegenständliche Straferkenntnis, beantragte die Einstellung des Verfahrens und führte dazu nach Darlegung der Verfahrenshistorie aus:

Die Tragfähigkeit sei nur durch Augenschein und nicht durch fachmännische Untersuchung des Mauerwerks und ohne Ausführungspläne, welche bei der Baubehörde vorhanden sein müssten, festgestellt worden. Die Ableitungen seien mittels Bindemittel fixiert worden. Im Inneren des Gebäudes seien je nach finanziellen Möglichkeiten immer wieder Verbesserungen durchgeführt worden. Weiters wies er neuerlich darauf hin, dass er lediglich Minderheitseigentümer sei und das Grundstück nicht mehr betreten könne, da nach der Überprüfung am 08.11.2024 ein Tor montiert und verschlossen worden sei.

Der Beschwerde beigelegt wurde ein Schreiben der Stadtgemeinde an den Beschwerdeführer vom 28.04.2025, worin diese u. a. ausführte, dass der Mehrheitseigentümer den Bescheid GZ: *** angenommen und die Verfahrenskosten gänzlich bezahlt habe und daher seine Berufung als gegenstandslos angesehen werde.

I.12. Mit Schreiben vom 21.08.2025 legte die Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Burgenland vor.römisch eins.12. Mit Schreiben vom 21.08.2025 legte die Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Burgenland vor.

Aufgrund der Änderung der Geschäftsverteilung mit 1.10.2025 wurde der Gegenstandsakt auf die gefertigte RichterIn übertragen.

II. Beweiswürdigung:römisch zwei. Beweiswürdigung:

Der entscheidungswesentliche Verfahrensgang und die getroffenen Feststellungen ergeben sich klar und eindeutig aus dem vorgelegten Verwaltungsstrafakt der belangten Behörde sowie aus dem verwaltungsgerichtlichen Akt. Tatort, Tatzeitraum und Eigenschaft des Beschwerdeführers als Miteigentümer blieben im gesamten Verlauf des behördlichen oder verwaltungsgerichtlichen Verfahrens unbestritten und unstrittig.

Nähere Feststellungen bzw. Ermittlungen im Zusammenhang mit dem Beschwerdevorbringen waren aufgrund der nachstehenden rechtlichen Beurteilung nicht erforderlich.

III. Rechtslage:römisch drei. Rechtslage:

Die wesentlichen Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997 – Bgld. BauG, LGBl. Nr. 10/1998, in der im vorgeworfenen Tatzeitraum geltenden Fassung LGBl. Nr. 29/2019, lauten:Die wesentlichen Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997 – Bgld. BauG, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998,, in der im vorgeworfenen Tatzeitraum geltenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 29 aus 2019,, lauten:

§ 13Paragraph 13,Pflege von Grundstücken im Bauland

Grundstücke im Bauland sind vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand zu halten. Kommt der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte einer dieser Verpflichtungen trotz Anordnung binnen angemessener Frist nicht nach, so hat die Baubehörde die entsprechenden Maßnahmen auf seine Kosten durchführen zu lassen.“

§ 34Paragraph 34,,Strafen

1. (1)Absatz eins,Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

1. 1.Ziffer eins

als Bauwerber, Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter von Grundstücken oder Bauten oder als Planverfasser, Bausachverständiger, Bauführer oder Aussteller von Energieausweisen gegen dieses Gesetz verstößt, den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen oder Entscheidungen zuwiderhandelt oder diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält oder

2. 2.Ziffer 2

als Bauwerber, Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter von Grundstücken oder Bauten trotz Aufforderung der Baubehörde gemäß § 26 Abs. 2 ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt hat oder ausführt, von einer Baubewilligung wesentlich abgewichen ist oder abweicht, die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes unterlässt oder diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält.als Bauwerber, Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter von Grundstücken oder Bauten trotz Aufforderung der Baubehörde gemäß Paragraph 26, Absatz 2, ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt hat oder ausführt, von einer Baubewilligung wesentlich abgewichen ist oder abweicht, die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes unterlässt oder diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält.

2. (2)Absatz 2,Diese Übertretungen werden mit Geldstrafe bis zu 22.000 Euro, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu sechs Wochen bestraft, sofern die Tat nicht mit strafgerichtlicher Strafe bedroht ist.“

IV. Erwägungen:römisch vier. Erwägungen:

IV.1. Zur Rechtzeitigkeit:römisch vier.1. Zur Rechtzeitigkeit:

Das Straferkenntnis wurde dem Beschwerdeführer am 18.07.2025 durch Hinterlegung zugestellt. Die per E-Mail vom 15.8.2025 eingebrachte Beschwerde ist unter Anwendung des § 33 Abs. 2 AVG rechtzeitig.Das Straferkenntnis wurde

dem Beschwerdeführer am 18.07.2025 durch Hinterlegung zugestellt. Die per E-Mail vom 15.8.2025 eingebrachte Beschwerde ist unter Anwendung des Paragraph 33, Absatz 2, AVG rechtzeitig.

IV.2. Allgemeines zum Tatvorwurf:römisch vier.2. Allgemeines zum Tatvorwurf:

Einleitend ist festzustellen, dass im Verwaltungsstrafverfahren keine Beurteilung eines vorangegangenen Administrativverfahrens erfolgt.

Gemäß § 13 Bgld. BauG sind der Eigentümer oder auch der Nutzungsberechtigte verpflichtet, ein Grundstück im Bauland in einem gepflegten Zustand und einen nicht Personen oder sachegefährdenden Zustand zu halten. Diese Verpflichtung besteht unabhängig von Aufforderungen der Behörde, diese geht mit dem Eigentum oder der Innehabung des Grundstücks einher. Gemäß Paragraph 13, Bgld. BauG sind der Eigentümer oder auch der Nutzungsberechtigte verpflichtet, ein Grundstück im Bauland in einem gepflegten Zustand und einen nicht Personen oder sachegefährdenden Zustand zu halten. Diese Verpflichtung besteht unabhängig von Aufforderungen der Behörde, diese geht mit dem Eigentum oder der Innehabung des Grundstücks einher.

Grundsätzlich handelt es sich um eine Regelung, welche im Interesse des Ortsbildschutzes in das burgenländische BauG aufgenommen wurde. Sie bezieht sich auch nur auf Grundstücke im Bauland.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Flächenwidmung „Bauland-Geschäftsgebiet“ (BG).

Unter „Ortsbild“ versteht die Judikatur des VwGH das Bild eines Wortes oder von Teilen davon, das vorwiegend durch Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Grünanlagen und Ähnliches geprägt wird, unabhängig davon ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes bzw. des betreffenden Ortsteils erfolgt, wobei auch der charakteristische Ausblick auf Ausschnitte der umgebenden Landschaft in die Betrachtung miteinzubeziehen ist. Auch ein bereits durch störende Eingriffe beeinträchtigtes Ortsbild ist noch schützenswert, sofern es überhaupt noch vorhanden ist (VwGH 31.10.2007, 2006/05/0087 zum Bgld. BauG). Der VwGH betont in ständiger Rechtsprechung, dass die Frage der Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild eine Rechtsfrage ist, wobei die für die Beurteilung dieser Rechtsfrage erforderlichen Sachverhaltsgrundlagen, jedenfalls von einem Sachverständigen darzulegen sind, der die konkrete örtliche Situation zu beschreiben hat. Die Frage der Beeinträchtigung des Ortsbildes kann dementsprechend nur durch ein begründetes Sachverständigengutachten geklärt werden. Dabei muss der Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthalten. Die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Ortsbildes müssen durch das Gutachten erkennbar sein (siehe hierzu die stRsp. des VwGH; bspw. VwGH 23. Oktober 2013, 2010/05/0119, zum BauTG OÖ 1994).

IV.3. Unabhängig vom Ortsbild sind Grundstücke im Bauland aber auch in einem solchen Zustand zu erhalten, dass Personen und Sachen nicht gefährdet werden, zum Beispiel durch lose, vom Wind getriebene Baumäste. In diesem Kontext ist auf die zivilrechtliche Haftung des Eigentümers gemäß § 1319 ABGB zu verweisen, die auf sein Bauwerk bzw. Gebäude zurückzuführen sind. römisch vier.3. Unabhängig vom Ortsbild sind Grundstücke im Bauland aber auch in einem solchen Zustand zu erhalten, dass Personen und Sachen nicht gefährdet werden, zum Beispiel durch lose, vom Wind getriebene Baumäste. In diesem Kontext ist auf die zivilrechtliche Haftung des Eigentümers gemäß Paragraph 1319, ABGB zu verweisen, die auf sein Bauwerk bzw. Gebäude zurückzuführen sind.

Die Verpflichtungen des Grundeigentümers bzw. Nutzungsberechtigten gemäß § 13 Bgld. BauG, einerseits das Grundstück in einem gepflegten Zustand und andererseits in einem nicht Personen oder sachegefährdenden Zustand zu halten, bestehen unabhängig voneinander. Die Verpflichtungen des Grundeigentümers bzw. Nutzungsberechtigten gemäß Paragraph 13, Bgld. BauG, einerseits das Grundstück in einem gepflegten Zustand und andererseits in einem nicht Personen oder sachegefährdenden Zustand zu halten, bestehen unabhängig voneinander.

IV.4. Die Behörde hat dem Beschwerdeführer vorgeworfen, die Liegenschaft nicht in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand gehalten zu haben. römisch vier.4. Die Behörde hat dem Beschwerdeführer vorgeworfen, die Liegenschaft nicht in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand gehalten zu haben.

Der Tatvorwurf der Beeinträchtigung des Ortsbildes kann aufgrund der lediglich aus statischer Sicht erfolgten Begutachtung durch einen Sachverständigen nicht weiter aufrechterhalten werden.

IV.5. Die Baubehörde hat mit E-Mail vom 21.11.2023 der Behörde mitgeteilt, dass aus ihrer Sicht zu diesem Zeitpunkt keine Gefährdung von Personen oder Sachen vorliegen würde.römisch vier.5. Die Baubehörde hat mit E-Mail vom 21.11.2023 der Behörde mitgeteilt, dass aus ihrer Sicht zu diesem Zeitpunkt keine Gefährdung von Personen oder Sachen vorliegen würde.

Es ist daher der vorgeworfene Tatzeitraum „April 2021 – 08.11.2024“ einer Betrachtung zu unterziehen.

Das Verwaltungsstrafverfahren wurde aufgrund eines behördeninternen Strafantrags vom 01.06.2023 aufgrund des damaligen Ermittlungsstandes im aufsichtsbehördlichen Verfahren eingeleitet. Der zuvor durchgeführte Lokalaugenschein der Baubehörde vom 30.09.2021 war von einem bautechnischen Sachverständigen begleitet worden. Es ist daher für das Landesverwaltungsgericht nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage „April 2021“ als Beginn des Tatzeitraumes bestimmt wurde.

Nachdem in weiterer Folge einige Ausbesserungsarbeiten durchgeführt wurden und die Baubehörde zumindest am 21.11.2023 keine Gefahr für Personen oder Sachen gesehen hat, ist auch der Zeitraum bis dahin nicht als Tatzeitraum möglich für die Übertretung der gegenständlichen Verwaltungsübertretung festzulegen.

Eine Konkretisierung eines Tatzeitraumes zwischen April 2021 und 21.11.2023 scheidet aufgrund der mittlerweile eingetretenen Verfolgungsverjährung nach § 31 Abs. 1 VStG aus.Eine Konkretisierung eines Tatzeitraumes zwischen April 2021 und 21.11.2023 scheidet aufgrund der mittlerweile eingetretenen Verfolgungsverjährung nach Paragraph 31, Absatz eins, VStG aus.

Eine gutachterliche Prüfung zur Frage der Statik der Giebelwand sowie des auf den öffentlichen Grund auskragenden Balkons ist erst mit 08.11.2024 erfolgt. Zuvor gab es ebenfalls im Zeitraum zwischen 21.11.2023 und 08.11.2024 keine entsprechenden Ausführungen oder Hinweise, dass eine entsprechende Beeinträchtigung bzw. Gefährdung gegeben sein könnte.

Es scheidet daher auch der Tatzeitraum 21.11.2023 bis 07.11.2024 aus und verbleibt lediglich der 08.11.2024 als Tatzeitpunkt.

IV.6. Der Beschwerdeführer hat somit - entsprechend der Feststellungen - den objektiven Tatbestand der ihm angelasteten Verwaltungsübertretung am 08.11.2024 erfüllt. Da es sich bei der vorgeworfenen Verwaltungsübertretung um ein Ungehorsamsdelikt handelt, oblag es dem Beschwerdeführer nach § 5 Abs. 1 VStG glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der gegenständlich maßgeblichen Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.römisch vier.6. Der Beschwerdeführer hat somit - entsprechend der Feststellungen - den objektiven Tatbestand der ihm angelasteten Verwaltungsübertretung am 08.11.2024 erfüllt. Da es sich bei der vorgeworfenen Verwaltungsübertretung um ein Ungehorsamsdelikt handelt, oblag es dem Beschwerdeführer nach Paragraph 5, Absatz eins, VStG glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der gegenständlich maßgeblichen Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

Es ist Sache des Beschuldigten, initiativ alles darzulegen, was für seine Entlastung spricht. Umstände, die ein fehlendes Verschulden aufzeigen hätten können, hat er keine vorgebracht.

Auch sein Vorbringen, dass er als Minderheitseigentümer keine Schritte bzw. Maßnahmen der Sanierung ohne Zustimmung des Mehrheitseigentümers durchführen könne, geht ins Leere. Da die Verpflichtung Miteigentümer unabhängig von der Größe ihres Miteigentumsanteil gegeben ist, ist auch der Minderheitseigentümer angehalten, ohne Zustimmung Maßnahmen zu setzen und sich dann gegenüber dem Mehrheitseigentümer zivilrechtlich schadlos zu halten.

Daher ist auch das subjektive Tatbild der angelasteten Verwaltungsübertretung erfüllt.

IV.7. Zur Strafbemessung:römisch vier.7. Zur Strafbemessung:

Rechtsgrundlage für die Strafbemessung stellt § 19 VStG dar. Nach Abs. 1 der genannten Bestimmung ist Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Gemäß Abs. 2 der genannten Bestimmung sind im ordentlichen Verfahren überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die §§ 32 bis 35 des

Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen. Weiters kann im ordentlichen Verfahren der Umstand, ob eine Tat sonst nachteilige Folgen nach sich gezogen hat, im Rahmen der Strafbemessung als erschwerend berücksichtigt werden (vgl. VwGH 30.10.2006, Zl. 2006/02/0248 und 24.02.1995, Zl. 94/02/0468). Rechtsgrundlage für die Strafbemessung stellt Paragraph 19, VStG dar. Nach Absatz eins, der genannten Bestimmung ist Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Gemäß Absatz 2, der genannten Bestimmung sind im ordentlichen Verfahren überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die Paragraphen 32, bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen. Weiters kann im ordentlichen Verfahren der Umstand, ob eine Tat sonst nachteilige Folgen nach sich gezogen hat, im Rahmen der Strafbemessung als erschwerend berücksichtigt werden vergleiche VwGH 30.10.2006, Zl. 2006/02/0248 und 24.02.1995, Zl. 94/02/0468).

Der Strafraumen des § 34 Bgld. BauG reicht bis 22.000,- Euro Geldstrafe (für den Fall der Uneinbringlichkeit bis zu sechs Wochen Ersatzfreiheitsstrafe). Der Strafraumen des Paragraph 34, Bgld. BauG reicht bis 22.000,- Euro Geldstrafe (für den Fall der Uneinbringlichkeit bis zu sechs Wochen Ersatzfreiheitsstrafe).

Dass die Einhaltung der Vorschrift eine besondere Aufmerksamkeit erfordert hätte oder dass die Verwirklichung des Tatbestandes aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können, ist weder hervorgekommen noch auf Grund besonderer Tatumstände anzunehmen und kann daher das Verschulden des Beschwerdeführers nicht als geringfügig angesehen werden. Beim Verschulden ist jedenfalls von Fahrlässigkeit auszugehen.

Der Beschwerdeführer hat keine Angaben zu seinen persönlichen Einkommens-, Familien- und Vermögensverhältnissen gemacht und ist verwaltungsstrafrechtlich unbescholten.

Die von der Behörde verhängte Geldstrafe von EUR 350,- bewegt sich im Hinblick auf den Strafraumen im unteren Bereich.

Aufgrund der Feststellungen hinsichtlich des Tatzeitraums sowie der Tatsache, dass kein Ortsbildgutachten eingeholt wurde sowie in Zusammenschau damit, dass die Behörde es weiters unterlassen hat, die einschlägige verwaltungsstrafrechtliche Unbescholtenheit des Beschwerdeführers zu berücksichtigen, ist zur Strafbemessung auszuführen:

Die Tat schädigt in einem nicht unerheblichen Ausmaß die Sicherheit und Unversehrtheit von Personen und Gegenständen, welche sich im Nahebereich des gegenständlichen Hauses bzw. unter dem Balkon auf öffentlichem Grund bewegen.

Es wird daher die verhängte Geldstrafe auf EUR 50,- herabgesetzt sowie die Ersatzfreiheitsstrafe auf 3 Stunden angepasst.

Unter Bedachtnahme auf den gesetzlichen Strafsatz, die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes sowie dessen Beeinträchtigung, ist die Bestrafung notwendig und geeignet, den Beschwerdeführer von einer Wiederholung der Tat ausreichend abzuschrecken und generalpräventive Wirkung zu entfalten.

IV.8. Da der Beschwerde hinsichtlich der Strafhöhe Folge gegeben wird, ist gemäß § 52 Abs. 1 VwGVG kein Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu bestimmen. römisch vier.8. Da der Beschwerde hinsichtlich der Strafhöhe Folge gegeben wird, ist gemäß Paragraph 52, Absatz eins, VwGVG kein Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu bestimmen.

Der Beitrag des Bestraften zu den Kosten des Verfahrens vor der belangten Behörde ist gemäß § 64 Abs. 1 und 2 VStG mit 10 % der verhängten Strafe zu bemessen, mindestens jedoch mit EUR 10,-. Deshalb wird der im angefochtenen Straferkenntnis bestimmte Kostenbeitrag auf EUR 10,- reduziert. Der Beitrag des Bestraften zu den Kosten des Verfahrens vor der belangten Behörde ist gemäß Paragraph 64, Absatz eins und 2 VStG mit 10 % der verhängten Strafe zu bemessen, mindestens jedoch mit EUR 10,-. Deshalb wird der im angefochtenen Straferkenntnis bestimmte Kostenbeitrag auf EUR 10,- reduziert.

V. Zum Entfall der öffentlichen mündlichen Verhandlung:römisches fünf. Zum Entfall der öffentlichen mündlichen Verhandlung:

Die vorliegende Entscheidung konnte im Sinn des § 44 Abs. 3 Z. 3 VwGVG ohne Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden, da im angefochtenen Bescheid keine EUR 500.- übersteigende Geldstrafe verhängt wurde. Nach Abs. 4 leg. cit. kann das Verwaltungsgericht trotz eines Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist und die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der EMRK noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Dies ist im gegenständlichen Fall aufgrund der Strafhöhe gegeben. Die vorliegende Entscheidung konnte im Sinn des Paragraph 44, Absatz 3, Ziffer 3, VwGVG ohne Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden, da im angefochtenen Bescheid keine EUR 500.- übersteigende Geldstrafe verhängt wurde. Nach Absatz 4, leg. cit. kann das Verwaltungsgericht trotz eines Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist und die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Artikel 6, Absatz eins, der EMRK noch Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Dies ist im gegenständlichen Fall aufgrund der Strafhöhe gegeben.

VI. Unzulässigkeit der Revision:römisches sechs. Unzulässigkeit der Revision:

VI.1. Unzulässigkeit der Revision an den Verwaltungsgerichtshof wegen Verletzung in Rechten (Art. 133 Abs. 6 Z. 1 B-VG):römisches sechs.1. Unzulässigkeit der Revision an den Verwaltungsgerichtshof wegen Verletzung in Rechten (Artikel 133, Absatz 6, Ziffer eins, B-VG):

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof wegen Verletzung in Rechten ist unzulässig, weil hier Geldstrafen von bis zu 400 Euro verhängt wurden und in den Verwaltungsstrafsachen eine Geldstrafe von bis zu 750 Euro und keine Freiheitsstrafe verhängt werden durften.

VI.2. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich. Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage liegen nicht vor.römisches sechs.2. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich. Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage liegen nicht vor.

Mag. H a n k e m e i e r

Schlagworte

Baurecht; Erhaltung in einem dem Ortsbild entsprechenden, gepflegten und Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand; Einschränkung Tatzeitraum

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGBU:2026:E.029.15.2025.016.003

Zuletzt aktualisiert am

10.07.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Burgenland LVwg Burgenland, <http://verwaltungsgericht.bgld.gv.at>