

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/7/3 2000/05/0018

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 03.07.2001

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

## Norm

BauO Wr §129 Abs2;

BauO Wr §129 Abs4;

BauRallg;

## Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2000/05/0223

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Kail und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerden 1. des KE in W, vertreten durch Dr. WR, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 10. November 1999, Zl. UVS-04/A/41/270/1996-5 (Beschwerde Zl. 2000/05/0018), und

2. des JG in W, vertreten durch Dr. WR, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 24. August 2000, Zl. UVS-04/A/30/271/1996-7 (Beschwerde Zl. 2000/05/0223), betreffend jeweils Übertretung der Bauordnung für Wien (weitere Partei jeweils: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Der Erstbeschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 565,-- der Zweitbeschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Bescheid vom 13. Dezember 1989 wurde der X-Gesellschaft als Eigentümerin eines Hauses in Wien gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien (BO) der Auftrag erteilt, innerhalb von sechs Monaten nach Zustellung des

Bescheides den schadhaften, gemauerten Rauchfanghochzug an der Feuermauer zur Nachbarliegenschaft in seiner ganzen Länge zu verputzen, weil dieser in seiner gesamten Länge witterungsbedingte Verputzschäden aufweise, der Verputz zum überwiegenden Teil abgefallen sei bzw. fehle, und die Lager- und Stoßfugen durch den Schlagregen teilweise ausgewaschen seien.

In der Folge erging gegen N als Verantwortlichen dieser Gesellschaft wegen des Unterlassens der Behebung dieser Baugebrechen eine Strafverfügung vom 14. Dezember 1990. In seinem Einspruch vom 25. Februar 1991 verantwortete er sich unter anderem dahin, dass am 2. Jänner 1990 bei der Baubehörde um Bewilligung eines Bauvorhabens angesucht worden sei, im Zuge dessen sämtliche Baulichkeiten saniert, umgebaut bzw. abgebrochen werden sollten. Gemäß einer Rücksprache mit dem zuständigen Rauchfangkehrer sei der gegenständliche Rauchfang nicht in Betrieb und es sei der Zustand der "Rauchfanginnenseite" insoweit in Ordnung, dass ein "akuter Handlungsbedarf nicht gegeben" sei. Mit Erledigung vom 10. April 1991 wurde N verständigt, dass von der Fortführung des gegen ihn geführten Verwaltungsstrafverfahrens abgesehen und gemäß § 45 Abs. 1 lit. a VStG die Einstellung des Strafverfahrens verfügt worden sei.

Die beiden nun verfahrensgegenständlichen Verwaltungsstrafverfahren wurden durch eine Strafanzeige der MA 37 vom "19." April 1995 an das zuständige Magistratische Bezirksamt in Gang gesetzt. Es heißt darin, es sei durch eine persönliche Überprüfung am 21. April 1995 festgestellt worden, dass dem Bauauftrag vom 13. Dezember 1989 nicht entsprochen worden sei.

Mit dem erstinstanzlichen Straferkenntnis vom 12. April 1996 wurde dem Erstbeschwerdeführer vorgeworfen, er habe als Verantwortlicher der Y-Gesellschaft, welche Komplementärin der X-Gesellschaft sei, zu verantworten, dass die X-Gesellschaft als Eigentümerin des betreffenden Hauses diese Baulichkeit in der Zeit vom 1. Oktober 1991 bis 21. April 1995 entgegen § 129 Abs. "10" BO nicht in gutem, der Baubewilligung und den Bauvorschriften entsprechendem Zustand erhalten habe, weil der gemauerte Rauchfanghochzug, der an der Feuermauer zur Liegenschaft Z hochgeführt sei, in seiner gesamten Länge witterungsbedingte Verputzschäden aufgewiesen habe (zum überwiegenden Teil sei der Verputz abgefallen bzw. habe dieser gefehlt, die Lager- und Stoßfugen seien durch den Schlagregen teilweise ausgewaschen gewesen).

Er habe dadurch § 129 Abs. 2 BO verletzt. Über ihn werde wegen dieser Verwaltungsübertretung gemäß § 135 Abs. 1 BO eine Geldstrafe von S 10.500--, falls diese uneinbringlich sei, ein Ersatzfreiheitsstrafe von 10 Tagen verhängt.

Ein im Wesentlichen inhaltsgleiches erstinstanzliches Straferkenntnis ebenfalls vom 12. April 1996 erging gegen den Zweitbeschwerdeführer, nur wird dort der Tatzeitraum mit 10. November 1993 bis 21. April 1995 angenommen.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer (in einem Schriftsatz) Berufung. Am 6. Juni 1997 fand vor der belangten Behörde eine (gemeinsame) Berufungsverhandlung statt. Die Berufungsbescheide wurden am 12. September 1997 verkündet, wobei die Beschwerdeführer und ihr Vertreter einerseits und die erstinstanzliche Behörde auf eine Teilnahme an der Verkündung verzichtet hatten.

Mit dem erstangefochtenen Bescheid (datiert mit 10. November 1999) hat die belangte Behörde der Berufung des Erstbeschwerdeführers lediglich dahin Folge gegeben, dass die Ersatzfreiheitsstrafe auf drei Tage herabgesetzt wurde.

Nach Wiedergabe des Spruches des erstinstanzlichen Straferkenntnisses, des Berufungsvorbringens, sowie der Aussagen der in der Berufungsverhandlung vernommenen Zeugen (es waren dies ein Organ der Baubehörde und ein Mitarbeiter des Rauchfangkehrermeisters, welcher unter anderem ausgesagt hatte, das gegenständliche Haus sei einstöckig, daneben sei in den 50er-Jahren ein dreistöckiges Haus gebaut worden, wobei der gegenständliche Kamin an der Feuermauer dieses Hauses hochgeführt worden sei) heißt es begründend, die belangte Behörde nehme folgenden Sachverhalt als erwiesen an:

Der Erstbeschwerdeführer habe als Verantwortlicher der Y-Gesellschaft, welche die Komplementärin der X-Gesellschaft sei, zu verantworten, dass letztere Gesellschaft als Eigentümerin des gegenständlichen Hauses diese Baulichkeit in der Zeit vom 1. Oktober 1991 bis zum 21. April 1995 entgegen der Vorschriften der Bauordnung für Wien nicht in gutem, der Baubewilligung und den Bauvorschriften entsprechendem Zustand erhalten habe, weil der gemauerte Rauchfanghochzug, der an der Feuermauer zum Nachbarhaus hochgeführt sei, in seiner gesamten Länge witterungsbedingte Verputzschäden aufgewiesen habe. Zum überwiegenden Teil sei der Verputz abgefallen bzw. habe

dieser gefehlt, die Lager- und Stoßfugen seien durch den Schlagregen teilweise ausgewaschen gewesen. Der Rauchfang sei 10 m hoch und jedenfalls nicht aus wasserabweisenden so genannten Klinkerziegeln gemauert gewesen, sondern aus herkömmlichen Ziegeln, die Feuchtigkeit aufzunehmen und durch die Witterungseinflüsse Gefahr liefern, abzustürzen. Der Zement im Bereich des Rauchfangkopfes sei derart verwittert gewesen, dass Gefahr bestanden habe, dass Ziegel herunterfielen. Eine Gefahr, dass der gesamte Rauchfang umfallen könnte, habe nicht bestanden.

Dieser Sachverhalt sei, soweit er im Straferkenntnis inkriminiert worden sei, durch einen Werkmeister der MA 37 sowie durch den zuständigen Rauchfangkehrer glaubwürdig dargestellt worden. Gerade der Vertreter des Rauchfangkehrerunternehmens habe sehr plastisch seine Wahrnehmungen hinsichtlich des Rauchfangkopfes und dessen Schadhaftigkeit dargestellt und dargelegt, dass, soferne keine Mängel bestanden hätten, gar keine Meldung erfolgt wäre. Er habe auch erwähnt, dass er seine Beobachtungen vom Nachbardach aus gemacht habe, womit die konkret dargestellten Mängel und ihre Ausgestaltung durchaus glaubhaft erschienen. Es sei auch kein Umstand hervorgekommen, weshalb er den Erstbeschwerdeführer wahrheitswidrig habe belasten sollen. Im Übrigen sei der Sachverhalt durch den Erstbeschwerdeführer nur insoweit bestritten worden, als dieser ausgeführt habe, dass die Standsicherheit weiter gegeben gewesen sei. Es sei insbesondere darauf verwiesen worden, dass eine Sanierung infolge des geplanten Abbruches nicht notwendig erschienen sei, wobei der Erstbeschwerdeführer jedoch gleichzeitig habe erkennen lassen, dass keinerlei Arbeit erfolgt sei.

Nach Rechtsausführungen heißt es weiter, wie der Erstbeschwerdeführer auch in seiner Berufung richtig ausgeführt, beschränke sich die Instandhaltungspflicht bei zum Abbruch bestimmten Gebäuden auf Sicherungsmaßnahmen. Sowohl der Aussage des Mitarbeiters der MA 37, als auch des zuständigen Rauchfangkehrermeisters sei eindeutig zu entnehmen, dass auch diese notwendige Sicherungsmaßnahme nicht gesetzt worden seien. Insbesondere sei in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, dass nicht die Gefahr des vollständigen Umstürzens des 10 m hohen Rauchfangkörpers (Anmerkung: das ist der Teil über dem Dach des Hauses), sondern die Gefahr des Abstürzens einzelner Kopfmauerwerksbestandteile eine Gefährdung dargestellt habe, der von Seiten des Erstbeschwerdeführers nachweislich durch keinerlei Sicherungsmaßnahmen entgegengetreten worden sei.

Dass letztendlich ein fehlender Putz zur Auswaschung von Fugen führe und langfristig die Substanz und Standsicherheit gefährde, habe nicht nur der einvernommene Vertreter der Baupolizei glaubhaft dargestellt, sondern es sei dies auch eine allgemeine Erfahrungstatsache. Dass der Rauchfang zum Zeitpunkt des Abbruches noch in weiten Teilen auf Grund weiterer Verankerungen standsicher gewesen sei, ändere daran nichts, weil bei besserer Bauweise der Verwitterungsprozess lediglich länger andauere.

Dem Einwand des beabsichtigten Abbruches sei entgegenzuhalten, dass der Erstbeschwerdeführer durch Jahre keine erkennbaren und dahingehenden rechtlichen oder faktischen Maßnahmen gesetzt habe. Er habe insbesondere die damals erforderliche Abbruchbewilligung erst nach dem Tatzeitraum beantragt.

Somit stehe die Verantwortung des Erstbeschwerdeführers für die unterlassene Beseitigung des Mangels ohne Zweifel fest, weshalb der Tatbestand in objektiver und subjektiver Hinsicht erfüllt sei.

Es folgen sodann Ausführungen zur Strafbemessung, worin es unter anderem heißt, da sich der Erstbeschwerdeführer trotz Aufforderung geweigert habe, eine Auskunft über seine Vermögens- und Einkommensverhältnisse zu erteilen, hätten diese eingeschätzt werden müssen. Auf Grund der Aktenlage habe sich kein Grund zu der Annahme ergeben, dass er in derart beengten Verhältnissen lebe, welche eine Strafmilderung rechtfertigen würden.

Dagegen richtet sich die zur Zl. 2000/05/0018 protokollierte Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der zweitangefochte Bescheid (vom 24. August 2000, zugestellt am 28. August 2000) entspricht inhaltlich (abgesehen vom etwas anderen Tatzeitraum) dem erstangefochtenen Bescheid.

Dagegen richtet sich die zur Zl. 2000/05/0223 protokollierte Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat jeweils die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt, im Verfahren betreffend den zweitangefochtenen Bescheid eine Gegenschrift erstattet, und jeweils die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, beide Beschwerdeverfahren wegen des sachlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden, und hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 2 1. Satz der Bauordnung für Wien (BO) hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) im gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden.

Gemäß § 135 Abs. 1 BO werden Übertretungen der Vorschriften dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geld bis zu S 300.000,-- oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft.

Der Zweitbeschwerdeführer wendet im Hinblick auf den Ablauf des ihn betreffenden Verwaltungsstrafverfahrens, insbesondere auf die am 28. August 2000 erfolgte Zustellung des mit 24. August 2000 datierten, zweitangefochtenen Bescheides Verjährung ein (sei es nach § 51 Abs. 7 oder nach § 31 Abs. 3 VStG oder "sogar nach jeder dieser beiden Normen").

Diese Auffassung trifft nicht zu, weil die Berufungsentscheidung am 12. September 1997, somit (im Sinne der Verjährungsbestimmungen) rechtzeitig verkündet wurde. Darauf kommt es entscheidend an; Verjährung ist somit nicht eingetreten. Die geradezu exorbitant verspätete Ausfertigung (und daher auch Zustellung) dieser Entscheidung, für die die Aktenlage keine Erklärung bietet, vermochte daran nichts zu ändern, weil das Gesetz keine Sanktion für einen solchen Ausfertigungsverzug vorsieht.

In der Sache selbst ist beiden Beschwerdeführern Folgendes zu entgegnen:

Die Instandhaltungsverpflichtung des Hauseigentümers ergibt sich (bereits) aus § 129 Abs. 2 BO (und besteht unabhängig davon, ob ein diesbezüglicher Bauauftrag ergangen ist). Eine Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht liegt schon dann vor, wenn der Eigentümer 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. etwa das hg. Erkenntnis vom 27. April 1999, Zl. 99/05/0013, mwN). Die Instandhaltungsverpflichtung des Hauseigentümers im Sinne des § 129 Abs. 2 BO stellt sich als einheitliche Verpflichtung dar, weil sie den gesamten Zustand eines bestimmten Gebäudes betrifft. Die innerhalb eines bestimmten Zeitraumes begangenen Verstöße gegen die Instandhaltungsverpflichtung sind daher als eine einzige Verwaltungsübertretung zu ahnden (siehe dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 7. März 2000, Zl. 96/05/0107, mwN).

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes liegt ein Baugebrechen dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass hiervon öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Behörden rechtfertigt, sind unter anderem die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit anzusehen. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist schon immer dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (siehe abermals das Erkenntnis vom 7. März 2000, Zl. 96/05/0107, mwN).

Bei einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 BO handelt es sich um ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG. Das bedeutet, dass schon die bloße Nichteinhaltung des Gebotes, Gebäude und deren Anlagen im guten 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. beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0102, mwN).

Da vorliegendenfalls die verfahrensgegenständliche Liegenschaft im Eigentum einer juristischen Person steht, gilt das für den Eigentümer Gesagte sinngemäß für die Beschwerdeführer als Organe der Y-Gesellschaft (Verantwortliche iS des § 9 VStG).

Die Beschwerdeführer bringen vor, die belangte Behörde habe zutreffend erkannt, dass bei einem zum Abbruch bestimmten Gebäude die Instandsetzungspflicht auf Sanierungsmaßnahmen beschränkt sei (sie hatten sich diesbezüglich im erstinstanzlichen Verfahren auf das hg. Erkenntnis vom 22. März 1979, Zl. 335/78, berufen; sachverhaltsmäßig war damals bereits ein Abbruchauftrag ergangen). Das Erfordernis solcher Maßnahmen habe die

belangte Behörde aber gar nicht festgestellt; eine Sanierung des Rauchfangkopfes sei nie verfahrensgegenständlich gewesen, sondern nur "ein äußerlicher Neuverputz des Kamines" (wie es in der Beschwerde gegen den erstangefochtenen Bescheid wörtlich heißt - die Beschwerdevorbringen stimmen zwar nicht wörtlich, aber im Wesentlichen inhaltlich überein).

Dem ist Folgendes zu entgegnen: Richtig hat die belangte Behörde erkannt, dass solche Verputzschäden erfahrungsgemäß zu einer Schädigung der Substanz (hier) des Kamines führen (Gegenteiliges zeigen die Beschwerdeführer nicht auf), wodurch es zum Ausbrechen bzw. Herunterfallen von Teilen (und letztlich zum Einsturz des Kamines) kommen kann. Es geht daher vorliegendenfalls nicht darum, den Kamin gleichsam aus schönheitlichen Gründen zu verputzen, sondern die Vergrößerung einer Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder körperliche Sicherheit einer Person hintanzuhalten. Der Umstand, dass der Kamin schon seit 1990 zum Abbruch bestimmt gewesen sei, vermag daran nichts zu ändern (wobei in diesem Zusammenhang auch darauf zu verweisen ist, dass der Eigentümer verhalten ist, sich laufend vom guten Zustand seiner Baulichkeit zu überzeugen - siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 1993, Zl. 93/05/0219, mwN). Die Verpflichtung des Eigentümers (und damit auch seiner Verantwortlichen), tätig zu werden, ist auch vor dem Hintergrund des Beschwerdefalles nicht erst dann gegeben, wenn feststeht, dass Ziegel (oder sonst Teile des Mauerwerkes des Kamines) locker sind. Es bedurfte daher keiner solchen Feststellung. Auch der Umstand, dass der (zwischenzeitig im Jahr 1996 abgebrochene) Kamin an der Feuermauer des Nachbarhauses befestigt war und, wie die Beschwerdeführer schon im Verwaltungsverfahren vorgebracht haben, nach Auskunft des Abbruchunternehmens standsicher war, vermag ihnen nicht zum Erfolg zu verhelfen, weil damit hinsichtlich der Gefahr des Herabfallens einzelner Teile nichts ausgesagt ist. Jedenfalls haben die Beschwerdeführer nicht vorgebracht oder aufgezeigt, dass fachkundige Überprüfungen dieses Kamines erfolgt wären, die - fundiert - ergeben hätten, dass ungeachtet dieser Verputzschäden die Gefahr des Herabfallens einzelner Teile mit ausreichender Sicherheit (so, als ob der Kamin entsprechend verputzt worden wäre) auszuschließen sei. Damit kann auch dahingestellt bleiben, welche Konsequenzen sich bei einer solchen hypothetischen Variante letztlich zu ergeben hätten. Damit ist auch nichts aus dem Umstand zu gewinnen, dass ein früheres Verwaltungsstrafverfahren gegen einen früheren Verantwortlichen eingestellt wurde.

Die Schuldsprüche erfolgten daher zu Recht.

Der Erstbeschwerdeführer bringt schließlich vor, in der Straffrage hätte die belangte Behörde die Änderung seiner Einkommensverhältnisse, welche sich durch sein Ausscheiden aus dem aktiven Berufsleben und seinen Übertritt in den Pensionsstand ergeben hätten, berücksichtigen müssen.

Dem ist entgegenzuhalten, dass dieser Beschwerdeführer (der schon bei seiner ersten Rechtfertigung mit Schriftsatz vom 19. Jänner 1996 seinen Angaben zufolge im Ruhestand war) im Strafverfahren seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse verschwiegen hat.

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidungen beruhen auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 3. Juli 2001

#### **Schlagworte**

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

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

ECLI:AT:VWGH:2001:2000050018.X00

#### **Im RIS seit**

12.10.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

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