

RS UVS Oberösterreich 1996/05/30

VwSen-221329/14/Le/La

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.05.1996

Rechtssatz

Der Bw vertritt die Auffassung, daß er für die Nichteinhaltung der Auflagen aus den ihm erteilten

Betriebsanlagengenehmigungsbescheiden durch die Betreiber der einzelnen Geschäfte, die lediglich den Innenbereich der Geschäftslokale gemietet hätten, nicht verantwortlich sei. Aus § 1 Abs.2 des vorgelegten Mustermietvertrages, der nach seinen Angaben im wesentlichen allen abgeschlossenen Verträgen entspreche, gehe hervor, daß die einzelnen Bestandnehmer (nur) den konkret beschriebenen Mietgegenstand verwenden dürfen und ihnen in § 2 Abs.6 die Einhaltung der behördlichen Auflagen, daher auch der gewerberechtlichen Vorschriften, überbunden sei.

Mit dieser Ansicht befindet sich der Bw jedoch nicht im Recht:

Die von der P-C als Errichtungs- und Betreibergesellschaft erlangten Betriebsanlagengenehmigungsbescheide stellen Bewilligungen dar, von denen Gebrauch genommen wurde, weil die Anlage errichtet wurde. Das hat jedoch zur Folge, daß die beigefügten Auflagen zu unbedingten Polizeibefehlen wurden, die vom Bewilligungsinhaber zu befolgen sind (s. hiezu die in Hauer-Leukauf, Handbuch des österreichischen Verwaltungsverfahrens,

4. A, S 442f, angeführte Judikatur).

Der Bewilligungsinhaber hat, wenn er nach der Errichtung des Objektes dieses oder Teile davon vermietet, dafür Sorge zu tragen, daß auch von den Bestandnehmern bzw. allen Besuchern udl. diese Auflagen eingehalten werden. Die Auflagen können sich, weil sie der Bewilligung beigelegt sind, nur an den Bewilligungsinhaber richten. Bekanntlich ist es ausgeschlossen, daß dritte Personen durch Auflagen in einem Betriebsanlagengenehmigungsbescheid verpflichtet werden (VwGH 11.9.1968, 1622/67); es würde hier am öffentlichrechtlichen Zusammenhang fehlen.

Der Bw hat anlässlich der mündlichen Verhandlung vor dem unabhängigen Verwaltungssenat eingewendet, daß er die Einhaltung der Auflagen immer wieder kontrolliere und seine Bestandnehmer an die Einhaltung der Auflagen erinnere, er aber wegen der Nichtbeachtung keine Kündigung aussprechen könnte und überdies Kündigungsverfahren jahrelang dauern würden und der Ausgang dieser Verfahren wegen der mieterfreundlichen Einstellung der Gerichte ungewiß wäre.

Abgesehen davon, daß es dem Bw als Vermieter freistünde, entsprechende Kündigungsklauseln in die Mietverträge einzubauen, was bisher in den vorgelegten Mustermietverträgen ebenso fehlt, wie ein detaillierter Hinweis auf die einzelnen Auflagen der Betriebsanlagengenehmigungsbescheide (zumindest ist - entgegen den diesbezüglichen Behauptungen des Bw - dem auszugsweise vorgelegten Mietvertrag nicht zu entnehmen, daß die Betriebsanlagengenehmigungsbescheide den Mietern zur Verfügung gestellt wurden) so bestünden doch auch andere Möglichkeiten, wie zB die Erhebung von Besitzstörungsklagen, wenn die Bestandnehmer Flächen, die sie nicht angemietet haben, dennoch verwenden. Abgesehen davon ist es aber durch die Judikatur des

Verwaltungsgerichtshofes klargestellt, daß es für die Frage der Befolgung von Auflagen unbeachtlich ist, ob deren Erfüllung privatrechtliche Hindernisse entgegenstehen (siehe hiezu etwa VwGH vom 23.4.1985, 83/04/0130). Erst jüngst hat der VwGH im Erkenntnis vom 10.10.1995, 95/05/0225, zur Nichteinhaltung eines baupolizeilichen Auftrages durch den Eigentümer eines Gebäudes, der sich damit verantwortet hatte, daß das Gebäude vermietet gewesen wäre und ihn der Mieter an der Befolgung des Auftrages gehindert hätte, ausgeführt, daß der Eigentümer alle tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen hat, um den behördlichen Auftrag zu erfüllen. Ähnlich auch das Erkenntnis des VwGH vom 28.11.1995, 93/05/0141, wo ebenfalls die Anwendung aller zu Gebote stehenden Mittel gegenüber dem Mieter verlangt wurde. Die Vornahme von täglichen Kontrollen und das Aussprechen von Ermahnungen gegenüber den Geschäftsbetreibern und dem Verkaufspersonal hat sich offensichtlich als nicht ausreichend erwiesen, diese zur Befolgung der behördlichen Auflagen zu verhalten. Wie der Bw anläßlich der mündlichen Verhandlung selbst einräumte, steht bei den Betreibern der Geschäfte das Verkaufsinteresse im Vordergrund. Er hätte daher mit effizienteren Mitteln die Einhaltung der Auflagen sichern müssen, etwa mit strenger Regelungen bereits bei Abschluß des Mietvertrages bzw. im Falle des Verstellens der Mall mit Besitzstörungsklagen. Dem vorgelegten Mustermietvertrag ist im übrigen nicht zu entnehmen, daß den Mietern Kopien der Betriebsanlagengenehmigungsbescheide übermittelt werden. Die Bestimmung des § 2 Abs.6 des Vertrages verpflichtet die Mieter auch nicht, die Auflagen der bereits gegenüber der P-C ergangenen Betriebsanlagengenehmigungsbescheide einzuhalten, sondern nur jene, die die Mieter allenfalls selbst erlangen. Sohin ist festzustellen, daß den Bw als gewerberechtlichen Geschäftsführer der P-C die grundsätzliche Verantwortung für die Einhaltung der gewerbebehördlichen Auflagen trifft. Es ist ihm im vorliegenden Verfahren nicht gelungen, iSd § 5 Abs.1 letzter Satz VStG glaubhaft zu machen, daß ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

Quelle: Unabhängige Verwaltungssenate UVS, <http://www.wien.gv.at/ups/index.html>

© 2026 JUSLINE

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