

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/3/6 98/01/0506

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.03.2001

## Index

L91009 Hausbesorger Wien;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

HaustorsperreV Wr 1972 §1 idF ABI Wr 1997/044;  
HaustorsperreV Wr 1972 §2 Abs1 idF ABI Wr 1997/044;  
HaustorsperreV Wr 1972 §4 Abs1 idF ABI Wr 1997/044;  
HaustorsperreV Wr 1972 §6 idF ABI Wr 1997/044;  
VStG §5 Abs1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kremla und die Hofräte Dr. Nowakowski, Dr. Schick, Dr. Pelant und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein des Schriftführers DDDr. Jahn, über die Beschwerde der G S in W, vertreten durch Dr. Walter Prüfling, Rechtsanwalt in 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 46, gegen den am 3. Juni 1998 mündlich verkündeten und am 17. August 1998 schriftlich ausgefertigten Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien, Zl. UVS- 06/13/00107/98, betreffend Übertretung der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien über die Haustorsperre und die Hausbeleuchtung, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

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

## Begründung

Die Beschwerdeführerin ist handelsrechtliche Geschäftsführerin der G GmbH, diese Verwalterin des Hauses in 1020 Wien, W.-Straße 35. Auf Grund eines Aktenvermerkes vom 30. September 1997, wonach das Haustor des genannten Hauses "seit mehreren Wochen" nicht versperrbar sei, weil das Schloss defekt sei, das Haustor auch am 29. September 1997 aus diesem Grund nicht versperrt worden sei, hielt der Magistrat der Stadt Wien der G GmbH mit Schreiben vom 3. November 1997 vor, diese habe es als Hausverwalter und somit als verantwortlicher Stellvertreter des Eigentümers zu verantworten, dass am 29. September 1997 von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr das Haustor des Hauses W.-Straße 35 offen gehalten gewesen sei, "indem das Schloss defekt und das Haustor nicht versperrt" gewesen sei. Die

Zustellung dieses Schreibens erfolgte nach Ausweis der Verwaltungsakten am 6. November 1997. Mit Schreiben vom 11. November 1997 teilte die G GmbH der Behörde mit, der Umstand des defekten Schlosses sei ihr nicht bekannt gewesen, sie habe "umgehend" die Schlosserei S. mit der Instandsetzung des Schlosses beauftragt.

Mit Strafverfügung vom 30. November 1997 verhängte der Magistrat der Stadt Wien über die Beschwerdeführerin eine Geldstrafe von S 1.000,-- (Ersatzfreiheitsstrafe 1 Tag) gemäß § 108 Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung (WStV). Er nahm als erwiesen an, dass die Beschwerdeführerin es als handelsrechtliche Geschäftsführerin und nach außen vertretungsbefugtes Organ der G GmbH zu verantworten habe, dass diese Gesellschaft als Hausverwalter und somit als verantwortlicher Stellvertreter des Eigentümers vom 29. September 1997 bis 26. November 1997 jeweils von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr das Haustor des Wohnhauses W.- Straße 35 offen gehalten habe, "indem" der Schlosszylinder gefehlt habe und das Haustor nicht versperrt gewesen sei, und die Beschwerdeführerin dadurch eine Verwaltungsübertretung nach § 1 der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien über die Haustorsperre und die Hausbeleuchtung iVm § 9 Abs. 1 VStG begangen habe.

In ihrem dagegen erhobenen Einspruch brachte die Beschwerdeführerin vor, es treffe sie keinerlei Verschulden, sie habe erst durch die Aufforderung zur Rechtfertigung, die ihr am 6. November 1997 zugegangen sei, vom Umstand des defekten Schlosses am Haustor Kenntnis erlangt und unverzüglich die Schlosserei S. mit der Instandsetzung des Schlosses beauftragt. Die Anschaffung eines neuen Schlosses und die damit verbundene Anfertigung von passenden Schlüsseln für 53 Hausparteien wäre nicht zumutbar gewesen. Weder die Hausmeisterin (gemeint: Hausbesorgerin), die ihrer Pflicht zur Meldung etwaiger Schäden am Haus bisher immer sorgfältig nachgekommen sei, noch eine Hauspartei habe der Hausverwaltung bekannt gegeben, dass das Schloss am Hauseingangstor defekt gewesen sei. In Anbetracht der großen Anzahl der von der G GmbH zu verwaltenden Liegenschaften sei es unzumutbar, "ständig Überprüfungen, Nachforschungen und Hausbegehungen des nachts durchzuführen".

Mit Straferkenntnis vom 7. Jänner 1998 verhängte der Magistrat der Stadt Wien über die Beschwerdeführerin gemäß § 108 Abs. 2 WStV eine Geldstrafe von S 1.000,-- (Ersatzfreiheitsstrafe 1 Tag) und verpflichtete sie gemäß § 64 VStG zur Zahlung von S 100,-- als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens. Als erwiesen wurde angenommen, die Beschwerdeführerin habe als handelsrechtliche Geschäftsführerin und somit nach außen vertretungsbefugtes Organ der G GmbH zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Hausverwalter und somit als verantwortlicher Stellvertreter des Eigentümers vom 29. September 1997 bis 26. November 1997 jeweils von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr das Haustor des Wohnhauses W.-Straße 35 offen gehalten habe, "indem" der Schlosszylinder gefehlt habe und das Haustor nicht versperrt gewesen sei, obwohl die Tore aller im Gebiet der Stadt Wien gelegenen Häuser in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr gesperrt sein müssten. Die Beschwerdeführerin habe dadurch § 1 der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien über die Haustorsperre und die Hausbeleuchtung iVm § 9 Abs. 1 VStG verletzt. Begründend wurde ausgeführt, der im Spruch ausgeführte und der Beschuldigten zu Last gelegte Sachverhalt sei von einem Organ der Magistratsabteilung 37/2 am 30. September 1997 und am 26. November 1997 auf Grund eigener dienstlicher Wahrnehmung angezeigt worden. Auf Grund der Angaben der Beschwerdeführerin und der MA 37/2 ergebe sich, dass im Tatzeitraum der Schlosszylinder des Haustores gefehlt habe und dieses nicht habe versperrt werden können. In objektiver Hinsicht sei damit "der Tatbestand" erfüllt. Die Beschwerdeführerin hätte Sorge tragen müssen, dass das Haustor während der genannten Zeit geschlossen gehalten wird, bzw. hätte sie für eine geeignete Kontrolle der Einhaltung der Verordnung sorgen müssen. Solche Kontrollen seien von der Beschwerdeführerin weder behauptet worden, noch hätten sich Anhaltspunkte für die Annahme eines derartigen Kontrollsystems auf Grund des Akteninhaltes ergeben.

In ihrer dagegen erhobenen Berufung brachte die Beschwerdeführerin vor, die G GmbH als Hausverwalterin sei nicht Adressat der in Rede stehenden Rechtsvorschrift. Diese richte sich vielmehr an den Hauseigentümer bzw. den Hausbesorger. Zum Zeitraum 29. September 1997 bis 6. November 1997 (dem Zeitpunkt des Bekanntwerdens des Defektes des Haustorschlosses) sei auszuführen, dass die Hausverwaltung zahllose Wohnhäuser in Wien betreue "und diese auch in regelmäßigen Abständen im Rahmen der Zumutbarkeit kontrolliert, jedoch eine ständige und persönliche Überwachung der Sperrvorrichtung der (gemeint: zu) verwaltenden Häuser zur Nachtzeit den diesbezüglichen Aufsichtspersonen vor Ort, nämlich den Hausbesorgern, vorbehalten ist". Die Hausverwaltung habe im vorliegenden Fall (gemeint: bis zum 6. November 1997) darauf vertrauen können, dass die immer zuverlässige und

gewissenhafte Hausbesorgerin des in Rede stehenden Wohnhauses ihr den Defekt der Sperrvorrichtung ehestens zur Kenntnis bringen werde, um entsprechende Abhilfe leisten zu können. Es sei ihr nicht zuzumuten, die Einhaltung der Haustorsperre "über stichprobenartige Überprüfungen hinaus zu überwachen".

In der am 3. Juni 1998 durchgeführten mündlichen Verhandlung vor dem Unabhängigen Verwaltungssenat Wien wurden die Beweisanträge der Beschwerdeführerin auf Einvernahme des mit der Reparatur beauftragten Schlossers ("lt. Berufung") sowie der Hausbesorgerin ("zum Beweis dafür, wie lange das Haustor tatsächlich unversperrt gewesen ist, ob sich die Mieter dadurch beeinträchtigt gefühlt haben und warum dieser Schaden der Hausverwaltung nicht gemeldet worden ist") abgewiesen und der Berufungsbescheid mündlich verkündet. Der Berufung wurde gemäß § 66 Abs. 4 AVG keine Folge gegeben und das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass es zu lauten habe:

"... offen gehalten hat, indem die Reparatur des defekten Schlosses unterlassen wurde und dann der Schlosszylinder fehlte, sodass das Haustor nicht versperrt war, obwohl ..." (im Übrigen wie im Spruch des erstinstanzlichen Erkenntnisses).

In der schriftlichen Ausfertigung des Berufungsbescheides führte der Unabhängige Verwaltungssenat Wien begründend aus, die Beschwerdeführerin sei handelsrechtliche Geschäftsführerin und somit nach außen vertretungsbefugtes Organ der G GmbH mit dem Sitz in Wien, welche Hausverwaltung somit verantwortlicher Stellvertreter des Eigentümers des Wohnhauses W.-Straße 35 sei. Seitens der Beschwerdeführerin sei nichts vorgebracht worden, was auf eine ausdrückliche Einschränkung des Hausverwaltungsvertrages hätte schließen lassen. Es sei daher davon auszugehen, dass die Hausverwaltung sämtliche Verpflichtungen des Hauseigentümers für diesen wahrzunehmen habe. Dieser könne selbst nicht mehr zur Verantwortung gezogen werden, weil mit dem Verwaltungsvertrag die Haftung auf den Hausverwalter übergegangen sei. Dass das Hausbesorgergesetz kumulativ eine entsprechende Verpflichtung des Hausbesorgers vorsehe, liege darin begründet, dass vom Eigentümer oder Hausverwalter nicht erwartet werde, dass er die Haustorsperre eigenhändig vornehme, sondern dies zu den Tätigkeiten des Hausbesorgers gehöre. Keinesfalls könne daraus jedoch abgeleitet werden, dass der Hausbesorger diesbezüglich die Pflichten des Hauseigentümers übernommen hätte und in dessen Verantwortung eingetreten wäre, zumal er lediglich als Angestellter des Hauseigentümers, nicht aber als dessen verantwortlicher Stellvertreter betrachtet werden könne. Die gesondert festgelegte Verpflichtung des Hausbesorgers entbinde daher den Hauseigentümer oder dessen verantwortlichen Stellvertreter nicht davon, die Einhaltung dieser Verpflichtung zumindest regelmäßig stichprobenweise zu kontrollieren. Gemäß § 1 der Verordnung des Magistrates der Bundeshauptstadt Wien über die Haustorsperre und die Hausbeleuchtung müssten die Tore aller im Gebiet der Stadt Wien gelegenen Häuser in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr versperrt sein. Da zum Tatbestand der angelasteten Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehöre und die Verwaltungsvorschrift über das zur Strafbarkeit erforderliche Verschulden nichts bestimme, könne der Beschuldigte gemäß § 5 Abs. 1 VStG nur dann straflos bleiben, wenn er glaubhaft mache, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden treffe. Diese Glaubhaftmachung sei der Beschwerdeführerin nicht gelungen. Ihre Behauptungen zur Zuverlässigkeit der Hausbesorgerin, auf die sie sich hätte verlassen können, beruhten offenbar auf überhaupt fehlenden Wahrnehmungen - mangels der erforderlichen stichprobenartigen Kontrollen. Aus der Anzeige (Aktenvermerk vom 30. September 1997), wonach das Haustor des in Rede stehenden Hauses bereits an diesem Tage "seit mehreren Wochen" nicht versperrbar gewesen sei, weil das Schloss defekt gewesen sei, ergebe sich, dass die Hausverwaltung "zumindest von Anfang September bis Anfang November 1997" keine einzige Kontrolle diesbezüglich durchgeführt habe, andernfalls ihr der Defekt hätte auffallen müssen. Schon darin liege eine im Hinblick auf die Einhaltung der Haustorsperre geradezu auffallende Sorglosigkeit. Wenn die Beschwerdeführerin weiter argumentiere, sie habe bei Erhalt der Aufforderung zur Rechtfertigung sofort einen Schlosser mit der Reparatur beauftragt, welcher eben entsprechend lange benötigt hätte, so sei ihr entgegen zu halten, dass sie entweder hätte versuchen müssen, einen Schlosser zu finden, der das Schloss an Ort und Stelle oder zumindest innerhalb von wenigen Tagen repariert, oder sie hätte für den mehrwöchigen Reparaturzeitraum eine provisorische Lösung finden müssen, durch welche die Haustorsperre gewährleistet gewesen wäre. Die Verletzung der Bestimmung der Verordnung habe im beträchtlichen Maß das rechtlich geschützte Interesse an der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und der Sicherheit der Hausbewohner gefährdet. Der Unrechtsgehalt sei schon im Hinblick auf den langen Tatzeitraum erheblich gewesen. Es sei weder hervorgekommen noch auf Grund der Tatumstände anzunehmen, dass ein pflichtgemäßes Verhalten eine

besondere Aufmerksamkeit erfordert hätte oder dass die Übertretung aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können, zumal offensichtlich innerhalb eines Zeitraumes von knapp zwei Monaten überhaupt keine Kontrollen durchgeführt worden seien. Das Verschulden sei somit nicht nur geringfügig gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof in einem gemäß § 12 Abs. 3 VwGG gebildeten Senat erwogen hat:

1. § 76 Z. 3 und § 108 Abs. 2 WStV lauten (auszugsweise):

"§ 76.

Der Gemeinde sind zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich die behördlichen Aufgaben insbesondere in folgenden Angelegenheiten gewährleistet:

...

3. örtliche Sicherheitspolizei (Art. 15 Abs. 2 B-VG), örtliche Veranstaltungspolizei;

...

§ 108.

...

(2) In den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde hat der Magistrat das Recht, ortspolizeiliche Verordnungen nach freier Selbstbestimmung zur Abwehr unmittelbar zu erwartender oder zur Beseitigung bestehender, das örtliche Gemeinschaftsleben störender Missstände zu erlassen sowie deren Nichtbefolgung als Verwaltungsübertretung zu erklären. Diese Verordnungen dürfen nicht gegen bestehende Gesetze und Verordnungen des Bundes und des Landes verstoßen. Übertretungen ortspolizeilicher Verordnungen sind mit Geld bis zu S 10.000,-- zu bestrafen. ..."

Die maßgeblichen Bestimmungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien über die Haustorsperre und die Hausbeleuchtung (im Folgenden: Magistratsverordnung), MA 62-I/120/71, Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 11/1972, in der Fassung der Verordnung MA 62- I/309/96, Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 44/1997, lauten (auszugsweise):

"§ 1. Die Tore aller im Gebiete der Stadt Wien gelegenen Häuser müssen in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr gesperrt sein.

... .

§ 2. (1) Die Bundespolizeidirektion Wien kann auf Antrag des Hauseigentümers oder seines verantwortlichen Stellvertreters von den im § 1 vorgeschriebenen Verpflichtungen im Einzelfall Ausnahmen bewilligen, ... .

...

§ 4. (1) Der Hauseigentümer oder sein verantwortlicher Stellvertreter hat dafür zu sorgen, dass das Haustor während der Sperre auf Verlangen der im Haus wohnenden Mieter und solcher Personen, die am Eintritt ein berechtigtes Interesse haben, wie insbesondere auf Verlangen von behördlichen Organen in Ausübung ihres Dienstes, geöffnet wird. Die mit dem Öffnen betraute Person ist verpflichtet, das Tor wieder abzusperren.

Der Hauseigentümer oder dessen verantwortlicher Stellvertreter ist zur Anbringung einer Hausglocke (Klingel, Klingelzug usw.) unmittelbar neben dem Hauseingang und zu deren Instandhaltung verpflichtet.

(2) Wohnt die zur Öffnung des Haustores verpflichtete Person in einem anderen, in unmittelbarer Nähe gelegenen Haus, so ist der Hauseigentümer zur Anbringung einer entsprechenden jederzeit gut lesbaren Hinweistafel verpflichtet.

§ 5. (1) Zur Hintanhaltung einer Gefahr für die körperliche Sicherheit hat der Hauseigentümer oder sein verantwortlicher Stellvertreter dafür zu sorgen, dass die allgemein zugänglichen Räume des Hauses ... in der Zeit vom Eintritt der Dunkelheit bis zur Torsperre und in der Zeit vom Aufsperrern des Tores bis zum Eintritt der Tageshelle ... entsprechend beleuchtet sind.

...

(5) Der Hauseigentümer oder dessen verantwortlicher Stellvertreter ist zur Instandhaltung der zur ordnungsgemäßen Hausbeleuchtung nach Abs. 1 bis 4 erforderlichen Einrichtungen verpflichtet.

§ 6. Wer die Gebote und Verbote dieser ortspolizeilichen Verordnung nicht befolgt, begeht eine Verwaltungsübertretung und unterliegt der hierfür im § 108 Abs. 2 Wiener Stadtverfassung - WStV, LGBl. für Wien Nr. 28/1968 in der jeweils geltenden Fassung, vorgesehenen Strafe."

Die §§ 1 und 4 des Hausbesorgergesetzes, BGBl. Nr. 16/1970, lauten in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 55/1985 (auszugsweise):

"§ 1. (1) Die Vorschriften dieses Bundesgesetzes gelten für das privatrechtliche Dienstverhältnis von Hausbesorgern, soweit Abs. 2 nichts anderes bestimmt.

...

§ 4. (1) Dem Hausbesorger obliegt:

...

2. Die Sorge für die Beleuchtung des Hauses, soweit dies ohne besondere fachliche Kenntnisse und ohne besondere Gefahr möglich ist, die Wartung der Wasserleitung, das Zusperrern und Öffnen des Haustores bei Eintritt und Ablauf der vorgeschriebenen Sperrzeit, sowie auf Verlangen das Öffnen des Haustores während dieser Zeit und die Verrichtung der für das Haus notwendigen Dienstgänge."

2. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass das in Rede stehende Haustor in dem von der belangten Behörde angenommenen Tatzeitraum (29. September 1997 bis 26. November 1997) - jeweils während der vorgeschriebenen Sperrzeiten - unversperrt war. Sie bestreitet auch nicht, dass das Haustor auf Grund eines defekten Hausschlusses nicht versperrbar war.

3.1.1. Die Beschwerdeführerin erblickt die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides zunächst schon darin, dass die belangte Behörde zu Unrecht angenommen habe, die G GmbH sei Normadressat der herangezogenen Strafnorm. Diese Rüge erweist sich als unberechtigt.

3.1.2. Die in Rede stehende Magistratsverordnung ist als ortspolizeiliche Verordnung der Gemeinde Wien im Sinne des Art. 118 Abs. 6 B-VG und § 108 Abs. 2 WStV auf dem Gebiet der örtlichen Sicherheitspolizei (als Angelegenheit des selbstständigen Wirkungsbereichs der Gemeinde gemäß § 76 Z. 3 WStV) zu werten (vgl. das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 11. Dezember 1972, VfSlg. Nr. 6926, zur im Wesentlichen gleich lautenden Vorgängerverordnung, Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 24/1960, in der Fassung der Verordnung Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 20/1962). § 1 der Magistratsverordnung, der die im Beschwerdefall maßgebliche Verhaltenspflicht normiert, spricht nur davon, dass die Tore aller im Gebiete der Stadt Wien gelegenen Häuser in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr gesperrt sein müssen. An wen sich dieses Gebot, dessen Verletzung durch § 6 der Magistratsverordnung zum Tatbild einer Verwaltungsübertretung gemacht wird, richtet, ergibt sich, wie der Verwaltungsgerichtshof in seiner Judikatur festgehalten hat, aus den übrigen Bestimmungen der Magistratsverordnung, in denen vom Hauseigentümer oder seinem verantwortlichen Stellvertreter die Rede ist (vgl. § 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 5 Abs. 1 und Abs. 5; vgl. hinsichtlich des Hauseigentümers das hg. Erkenntnis vom 30. April 1980, Zl. 1639/79, hinsichtlich des verantwortlichen Stellvertreters des Hauseigentümers das hg. Erkenntnis vom 24. April 1996, Zl. 92/01/0476). Zu klären ist freilich, ob die belangte Behörde davon ausgehen durfte, dass die G GmbH als Hausverwalterin als verantwortlicher Stellvertreter des Hauseigentümers des Wohnhauses W.-Straße 35 anzusehen war.

In seinem bereits erwähnten Erkenntnis vom 11. Dezember 1972, VfSlg. Nr. 6926, hat der Verfassungsgerichtshof - bezogen auf § 4 der Vorgängerverordnung, im Wesentlichen gleichlautend mit § 4 der Magistratsverordnung - die Auffassung vertreten, dass angesichts der Erklärung des Beschwerdeführers, er sei Hausverwalter des im damaligen Beschwerdeverfahren gegenständlichen Hauses und sei es auch im Tatzeitraum gewesen, der angefochtene Bescheid an keinem vom Verfassungsgerichtshof wahrzunehmenden Fehler leiden könne, wenn er den Beschwerdeführer als verantwortlichen Stellvertreter im Sinne des § 4 Abs. 1 der (Vorgänger)Verordnung behandelt hatte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich dieser Auffassung in seinem, denselben Beschwerdeführer wie das erwähnte Verfassungsgerichtshof-Erkenntnis betreffenden Erkenntnis vom 26. Juni 1973, Zl. 123/73, angeschlossen (in beiden

Verfahren war der nunmehrige Beschwerdevertreter als Beschwerdevertreter eingeschritten). Der Beschwerdeführer habe gerügt, im Verfahren sei nicht hervorgekommen, wieso gerade er als Hausverwalter der verantwortliche Stellvertreter des Hauseigentümers sei, dies könne ebenso gut der Hausbesorger sein. Der Beschwerdeführer habe allerdings nicht behauptet, dass er etwa nur eine "beschränktere Vollmacht als sonst für Hausverwalter übliche gehabt habe und daher deshalb" für die Einhaltung (gemeint: Nichteinhaltung) der Vorschrift, deren Übertretung ihm angelastet worden sei, nicht strafbar sei. Die belangte Behörde habe auf Grund der Aktenlage annehmen dürfen, dass der Beschwerdeführer verantwortlicher Hausverwalter des in Frage stehenden Hauses seit dem Jahre 1970 und auch zur Tatzeit gewesen sei, welcher Annahme vom Beschwerdeführer nicht widersprochen worden sei. Die belangte Behörde habe daher auch nicht rechtswidrig gehandelt, wenn sie angenommen habe, der Beschwerdeführer sei in seiner Eigenschaft als verantwortlicher Verwalter des in Frage stehenden Hauses für die Einhaltung der in Frage stehenden Rechtsvorschriften

verantwortlicher Stellvertreter des Hauseigentümers gewesen. Als

verantwortlicher Stellvertreter des Hauseigentümers habe er nach den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 der (Vorgänger)Verordnung jedoch bestraft werden dürfen. Der Verwaltungsgerichtshof ist dieser Auffassung auch in späteren Erkenntnissen, die jeweils Bestrafungen von Hausverwaltern betrafen, gefolgt (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 25. März 1981, Zl. 01/0589/80, vom 27. Mai 1981, Zl. 81/01/0031, und vom 24. April 1996, Zl. 92/01/0476).

Die Beschwerdeführerin tritt der (mit der Aktenlage übereinstimmenden) Feststellung der belangten Behörde, sie habe im Verwaltungsverfahren nichts vorgebracht, was auf eine ausdrückliche Einschränkung des Hausverwaltungsvertrages hätte schließen lassen, nicht entgegen, sie behauptet eine solche ausdrückliche Einschränkung auch nicht in der vorliegenden Beschwerde. Es kann daher in Fortführung der oben erwähnten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nicht als rechtswidrig erkannt werden, wenn die belangte Behörde die G GmbH als verantwortlichen Stellvertreter des Hauseigentümers im Sinne der Magistratsverordnung qualifizierte.

Gegen die Auffassung der Beschwerdeführerin, als verantwortlicher Stellvertreter des Hauseigentümers im Sinne der Magistratsverordnung habe vielmehr der Hausbesorger zu gelten, spricht insbesondere auch § 4 der Magistratsverordnung. Darin werden nämlich sowohl der Hauseigentümer oder sein verantwortlicher Stellvertreter als auch die mit dem Öffnen des Haustores betraute Person erwähnt. Aus dieser sprachlichen Gegenüberstellung des Hauseigentümers (oder seines verantwortlichen Stellvertreters) und der mit dem Öffnen betrauten Person (im Regelfall dem Hausbesorger) ist zu schließen, dass der Ordnungsgeber mit dem verantwortlichen Stellvertreter nicht den Hausbesorger gemeint hat.

Auch der Hinweis der Beschwerdeführerin auf das Hausbesorgergesetz ist nicht geeignet, eine andere Auslegung der Magistratsverordnung nahezulegen. Das Hausbesorgergesetz regelt, wie sein § 1 Abs. 1 zeigt, das privatrechtliche Dienstverhältnis von Hausbesorgern. Als gesetzlich normierte Verpflichtung im Rahmen des privatrechtlichen Dienstverhältnisses ist demgemäß die von der Beschwerdeführerin erwähnte Bestimmung des § 4 Abs. 1 Z. 2 des Hausbesorgergesetzes zu werten, derzufolge dem Hausbesorger die Sorge für - u.a. - das Zusperrn und Öffnen des Haustores bei Eintritt und Ablauf der vorgeschriebenen Sperrzeit obliegt. Hätte der Ordnungsgeber, dem anlässlich der Erlassung der Magistratsverordnung das Hausbesorgergesetz bereits bekannt sein musste, von vornherein den Hausbesorger als verantwortlichen Stellvertreter des Hauseigentümers für Belange der Haustorsperre ins Auge gefasst, so wäre dies durch die Nennung des Hausbesorgers (allenfalls der mit dem Öffnen des Haustores betrauten Person) anstelle des verantwortlichen Stellvertreters zum Ausdruck gekommen.

3.2.1. Zum Tatbestand der in einem Verstoß gegen § 1 in Verbindung mit § 6 der Magistratsverordnung gelegenen Verwaltungsübertretung gehört weder der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr, noch enthalten diese Verwaltungsvorschriften Bestimmungen über das zur Strafbarkeit erforderliche Verschulden. Bei dieser Verwaltungsübertretung handelt es sich daher um ein Ungehorsamsdelikt, bei dem gemäß § 5 Abs. 1 zweiter Satz VStG schon das bloße Zuwiderhandeln gegen das genannte Gebot (§ 1 der Magistratsverordnung) Strafe nach sich zieht, es sei denn, der Täter macht glaubhaft, dass ihm die Einhaltung der Verwaltungsvorschrift ohne sein Verschulden unmöglich gewesen sei. Der Beschuldigte hat hiebei initiativ alles darzulegen, was für seine Entlastung spricht (vgl. zB. das hg. Erkenntnis vom 25. April 1990, Zl. 90/08/0067).

3.2.2. Was zunächst den Zeitraum zwischen dem 29. September 1997 (dem Beginn des Tatzeitraumes) und dem 6. November 1997 (dem Zeitpunkt der Kenntnisaufnahme des Aufforderungsschreibens des Magistrats der Stadt Wien

vom 3. November 1997) anlangt, bringt die Beschwerdeführerin vor, die G GmbH betreue "zahllose" Wohnhäuser in Wien und kontrolliere diese "auch in regelmäßigen Abständen im Rahmen der Zumutbarkeit", doch sei eine ständige und persönliche Überwachung der Sperrvorrichtung der zu verwaltenden Häuser zur Nachtzeit den diesbezüglichen Aufsichtspersonen vor Ort, nämlich den Hausbesorgern, vorbehalten. Die G GmbH habe daher darauf vertrauen dürfen, dass die immer zuverlässige und gewissenhafte Hausbesorgerin des in Rede stehenden Wohnhauses ihr den Defekt der Sperrvorrichtung ehestens zur Kenntnis bringen werde, um entsprechende Abhilfe leisten zu können. Auch einer mit den rechtlichen geschützten Werten verbundenen Hausverwaltung sei es nicht zumutbar, die Einhaltung der Haustorsperre "über stichprobenartige Überprüfungen hinaus zu überwachen", da der vor Ort befindliche Hausbesorger hiezu berufen sei, der auch derartige Defekte unverzüglich der Hausverwaltung mitzuteilen habe. Ein Verschulden der Beschwerdeführerin (als handelsrechtliche Geschäftsführerin der G GmbH) liege daher nicht vor.

Ist der Hauseigentümer oder dessen verantwortlicher Vertreter selbst nicht in der Lage, dafür zu sorgen, dass die Vorschriften der Magistratsverordnung eingehalten werden, so hat er andere Personen zu beauftragen, die für die Einhaltung dieser Vorschriften Sorge zu tragen haben. Hat er das getan, so trifft ihn an der Missachtung dieser Vorschriften nur dann kein Verschulden, wenn er schon bei der Auswahl der von ihm Beauftragten oder später bei deren Überwachung alles vorgekehrt hat, wodurch er bei pflichtgemäßer Aufmerksamkeit den gesetzwidrigen Erfolg hätte verhindern können (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. März 1981, Zl. 01/0589/80).

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist allerdings die behauptete Tatsache der Bestellung einer Hausbesorgerin als Aufsichtsperson für sich allein noch nicht geeignet, die Schuldlosigkeit des Hauseigentümers oder seines verantwortlichen Stellvertreters darzutun (vgl. das soeben erwähnte hg. Erkenntnis vom 25. März 1981).

Die Beschwerdeführerin hat bereits im Verwaltungsverfahren auf die große Zahl der von der G GmbH verwalteten Wohnhäuser hingewiesen und (erstmalig in ihrer Berufung) vorgebracht, diese würden "auch in regelmäßigen Abständen im Rahmen der Zumutbarkeit kontrolliert". Sie hat auch die Vornahme stichprobenartiger Überprüfungen behauptet und zur Person der nicht von ihr bestellten Hausbesorgerin vorgebracht, diese sei immer zuverlässig und gewissenhaft und ihrer Pflicht zur Meldung etwaiger Schäden am Haus bisher immer sorgfältig nachgekommen. Dieses Vorbringen hat die Beschwerdeführerin in der Beschwerde, wie oben wiedergegeben, im Wesentlichen wiederholt. Weder im Verwaltungsverfahren noch in der Beschwerde hat die Beschwerdeführerin allerdings sachverhaltsbezogen vorgebracht, wie sich die G GmbH, die sich auf die nach dem Beschwerdevorbringen nicht von ihr bestellte Hausbesorgerin verlassen hat, von deren Zuverlässigkeit und Gewissenhaftigkeit überzeugt hat, worin die behauptete stichprobenartige Kontrolle der Einhaltung der Haustorsperre bestanden hat, bzw. in welchen Abständen und von wem diese Kontrollen durchgeführt wurden. Zieht man in Betracht, dass die Beschwerdeführerin die Feststellungen der belangten Behörde, das Haustor sei im gesamten Tatzeitraum - und bereits einige Wochen vor dem 29. September 1997 - nicht versperrt gewesen, nicht bestreitet, so kann die Schlussfolgerung der belangten Behörde, das Bestehen eines Überwachungssystems, welches geeignet gewesen wäre, den rechtswidrigen Erfolg zu verhindern, sei nicht glaubhaft gemacht worden, die Beschwerdeführerin habe sich vielmehr allein darauf verlassen, dass ihr die Hausbesorgerin oder eine Hauspartei den Defekt am Haustor bzw. das Offenhalten desselben zur Kenntnis bringen würde, nicht als fehlerhaft erkannt werden. Unbedenklich erscheint in diesem Zusammenhang auch, dass die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid - von der Beschwerdeführerin im übrigen unbestritten - festgestellt hat, dass das Haustor bereits vor dem 29. September 1997 nicht versperrt war. Diese Feststellung erfolgte im Zusammenhang mit der Darlegung der belangten Behörde, ein effizientes Kontrollsystem habe nicht vorgelegen. Die Begehung einer Verwaltungsübertretung wurde der Beschwerdeführerin für den Zeitraum vor dem 29. September 1997 nicht vorgeworfen.

3.2.3. Soweit es den Tatzeitraum ab Kenntnisnahme der Aufforderung des Magistrats der Stadt Wien vom 3. November 1997, also den Zeitraum vom 6. November 1997 bis zum 26. November 1997, betrifft, erblickt die Beschwerdeführerin die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides darin, dass die belangte Behörde verkannt habe, dass die Beschwerdeführerin unverzüglich ab Kenntnisnahme des Defekts in entsprechender Weise Abhilfe geleistet habe, indem sie sogleich einen Reparaturauftrag an den Schlosser S. erteilt habe. Die Reparatur des Schlosses habe jedoch mehr Zeit als die Installierung einer neuen Sperranlage erfordert, die aber im Hinblick auf die betroffenen 53 Hausparteien sowohl aus Kostengründen untunlich als auch unmöglich gewesen wäre. Fahrlässigkeit sei der Beschwerdeführerin daher nicht vorzuwerfen.

Dieses Vorbringen führt die Beschwerde zum Erfolg:

Hat die G GmbH erst am 6. November 1997 vom Defekt des Haustorschlosses erfahren, so wäre ihr das (Weiter)Offenstehen des Haustores ab diesem Zeitpunkt bis zum 26. November 1997 nur vorzuwerfen, wenn es zumutbar gewesen wäre, unverzüglich eine Reparatur des Schlosses zu erwirken und damit ein Offenstehen des Haustores schon ab der folgenden Nacht zu verhindern. Auf das oben wiedergegebene, schon im Verwaltungsverfahren erstattete diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin ist die belangte Behörde jedoch nicht näher eingegangen. Sie hat sich vielmehr (erkennbar) mit der nicht näher begründeten Annahme begnügt, eine anderer Schlosser hätte das Schloss "an Ort und Stelle oder zumindest innerhalb von wenigen Tagen" repariert, allenfalls wäre eine "provisorische Lösung" möglich gewesen (welche, wird von der belangten Behörde nicht erwähnt). Die belangte Behörde hat diese nicht weiter begründeten, die Annahme eines ununterbrochenen Tatzeitraumes aber auch nicht widerspruchsfrei tragenden Feststellungen über zumutbare Verhaltensalternativen getroffen, ohne das Beweisanbot der Beschwerdeführerin anzunehmen und zur Frage, ob das Schloss raschestmöglich repariert wurde, den Schlosser S. einzuvernehmen.

Da nicht auszuschließen ist, dass die Behörde bei Vermeidung des ihr vorzuwerfenden Verfahrensmangels bei der Umschreibung des Tatzeitraumes zu einem anderen Bescheid hätte gelangen können, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG zur Gänze aufzuheben.

4. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Wien, am 6. März 2001

#### **Schlagworte**

Andere Einzelfragen in besonderen Rechtsgebieten Diverses

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

ECLI:AT:VWGH:2001:1998010506.X00

#### **Im RIS seit**

20.06.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

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