

TE Vwgh Erkenntnis 2000/7/4 2000/05/0023

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.07.2000

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauO Wr §129 Abs10;
BauO Wr §129 Abs2;
BauO Wr §135 Abs1 idF 1992/048;
BauO Wr §135 Abs3;
BauRallg;
VwGG §42 Abs2 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl und Dr. Pallitsch als Richter, im Beisein der Schriftführerin Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des W, vertreten durch Dr. C, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 29. November 1999, Zlen. UVS-04/A/43/183/1999/8, UVS-04/V/43/44/1999, betreffend Verwaltungsübertretungen nach der Wiener Bauordnung (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt, vom 26. Mai 1999 wurde dem Beschwerdeführer zur Last gelegt, er habe 1. als Miteigentümer des Hauses in Wien in der Zeit vom 22. November 1996 bis 6. August 1998 insofern nicht dafür gesorgt, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechenden Zustand erhalten wurden, als er es

unterließ, das schadhafte Mauerwerk und die schadhafte Schachtabdeckung des 2. Kanalputzschachtes im Hof und die schadhafte bzw. nicht dicht schließenden Putzschließdeckel sämtlicher Kanalputzschächte in Stand setzen zu lassen und 2. insoferne Abweichungen von den Bauvorschriften nicht behoben zu haben, als er die fehlenden Steigeisen im Kanalputzschacht an der Grundgrenze (beim Hauseingang) nicht anbringen ließ. Wegen der Verwaltungsübertretung des § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien wurde über ihn 1. eine Geldstrafe von S 10.500,-- und wegen Übertretung des § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 129 Abs. 10 leg. cit. 2. eine Geldstrafe in der Höhe von S 7.500,-- (Ersatzfreiheitsstrafe von einem Tag und 11 Stunden ad 1.) und von einem Tag und 1 Stunde ad 2.)) verhängt.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung wies der Beschwerdeführer darauf hin, dass im Rahmen eines Sanierungsverfahrens gemäß § 18 MRG von den Magistratsabteilungen 50 bzw. 16 und 25 ein Kanalbefund für die betreffende Liegenschaft verlangt worden sei. Die Magistratsabteilung 30 sei von der Hausverwalterin Frau W. mit der Erstellung des Befundes beauftragt worden, der Befund vom 2. Oktober 1996 habe geringfügige Mängel ergeben. Von der Baupolizei sei in der Folge ein Bauauftrag zur Behebung ergangen, die Hausverwaltung habe unter Vollmachtsvorlage und unter Berufung auf ihre Vertretungsbefugnis zweimal um Fristverlängerung angesucht und mitgeteilt, dass das Haus mit einer Förderung generalsaniert werde. Trotz der Anhängigkeit des Verfahrens gemäß § 18 MRG, in dessen Lauf die Zusicherung des Amtes der Wiener Landesregierung für die Haussanierung vom 27. April 1998 datiere, seien die durch die Magistratsabteilung 37 beauftragten Arbeiten vorgezogen worden. Die Hausverwaltung bzw. die Hausmiteigentümer hätten alles in ihrer Möglichkeit Stehende getan und hätten sowohl für die Beschaffung der nötigen finanziellen Mittel als auch für die erforderlichen behördlichen Bewilligungen Sorge getragen und sogar noch vor der grundbücherlichen Sicherstellung der Kreditsumme die verlangten Arbeiten beauftragt und durchführen lassen. Das gegenständliche Straferkenntnis sei gegen den Beschwerdeführer als Miteigentümer der Liegenschaft ergangen, was ausdrücklich der Bestimmung des § 135 Abs. 3 BO für Wien widerspreche.

Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 29. November 1999 hat die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den erstinstanzlichen Bescheid als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten ohne Gegenschrift vorgelegt und die Abweisung der Beschwerde unter Vorschreibung des Vorlageaufwandes beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 135 Abs. 1 der BauO für Wien in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 48/1992 werden Übertretungen der Vorschriften dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geld bis zu 300.000,-- S oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung kann mit der Strafe gleichzeitig der Verfall von Baustoffen, Werkzeugen und Baueinrichtungen ausgesprochen werden. Nach Abs. 3 dieser Bestimmung ist der, der die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

Wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgeführt hat, ist in den Fällen der Bestellung eines Hausverwalters gemäß § 135 Abs. 3 BO dieser grundsätzlich primär für die ordnungsgemäße Instandhaltung eines Hauses verantwortlich und wird von dieser Verantwortung nur insoweit befreit, als die Tat mit Veranlassung und Vorwissen des Hauseigentümers geschehen ist, was nur dann angenommen werden könnte, wenn der Hauseigentümer den Verwalter in irgend einer Weise an der Behebung der Gebrechen gehindert hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 1976, Slg. Nr. 9197/A, und die dort angeführte hg. Vorjudikatur). Mit dem schon in der Berufung vorgebrachten Argument, das Straferkenntnis hätte - wenn überhaupt - an die Hausverwalterin ergehen müssen, hat sich die belangte Behörde nicht auseinander gesetzt. Weder die Begründung des angefochtenen Bescheides, noch der vorgelegte Verwaltungsakt bieten einen Hinweis dafür, dass der Beschwerdeführer die Verwalterin an der Behebung der Gebrechen bzw. der Anbringung der fehlenden Steigeisen gehindert habe oder es bei deren Auswahl oder

Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt habe fehlen lassen. Der vorgelegte Verwaltungsakt bietet auch keinen Hinweis dafür, dass sich der Beschwerdeführer die Behebung aller oder bestimmter Baugebrechen bzw. die Behebung von Konsenswidrigkeiten selbst vorbehalten habe.

Schon weil die belangte Behörde die durch das Gesetz vorgegebene primäre Verantwortlichkeit der Hausverwalterin außer Acht gelassen hat, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 4. Juli 2000

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:2000050023.X00

Im RIS seit

31.05.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at