

# TE Vwgh Erkenntnis 1999/9/3 98/05/0124

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.09.1999

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

ABGB §825;

AVG §58 Abs2;

AVG §60;

AVG §66 Abs4;

BauO Wr §129 Abs2;

BauO Wr §135 Abs1;

BauO Wr §135 Abs3;

BauRallg;

VwGG §42 Abs2 Z3 litc;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Kail und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des D, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 12. März 1998, Zl. UVS-04/A/30/00388/96, betreffend Übertretung der Bauordnung für Wien (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 9. September 1993 wurde den Eigentümern des Hauses (u.a. der Beschwerdeführer) aufgetragen, den gesamten Konstruktionsaufbau der schadhaften Bereiche des Flachdaches an der linken Grundgrenze erneuern bzw. instand setzen, und somit flüssigkeitsdicht wiederherstellen zu lassen.

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 1. August 1994 wurde der Verwalter des angeführten Hauses für schuldig erkannt, in der Zeit vom 9. September 1993 bis 21. Oktober 1993 insofern nicht dafür gesorgt zu haben, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechenden Zustand erhalten werden, als er es ohne Veranlassung und Vorwissen der Miteigentümer unterlassen habe, den gesamten Konstruktionsaufbau der schadhaften Bereiche des Flachdaches an der linken Grundgrenze instandzusetzen.

Aufgrund der dagegen vom Verwalter des Hauses erhobenen Berufung wurde der angeführte erstinstanzliche Bescheid mit Berufungsbescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 20. November 1995 behoben und das Verfahren gemäß § 45 Abs. 1 Z. 2 VStG eingestellt. In der Begründung wurde in diesem Bescheid ausgeführt, dass der Verwalter eines Hauses von der Verantwortung für das Haus befreit ist, wenn die Tat mit Veranlassung und Vorwissen des Hauseigentümers geschehen ist, was nur dann angenommen werden kann, wenn der Hauseigentümer den Verwalter in irgendeiner Weise an der Behebung der Baugebrechen gehindert hat. Im vorliegenden Fall zeige sich, dass dem Verwalter von einem Miteigentümer ausdrücklich die Durchführung der von der Behörde geforderten Sanierungstätigkeiten untersagt worden sei. Der Verwalter des Gebäudes könne somit nicht gemäß § 135 Abs. 3 Bauordnung für Wien zur Verantwortung gezogen werden.

Mit Schreiben des Magistrates der Stadt Wien vom 13. März 1996 erging an den Beschwerdeführer als einem Miteigentümer des angeführten Hauses die Aufforderung zur Rechtfertigung zu folgender Verwaltungsübertretung: Der Beschwerdeführer habe als Miteigentümer in der Zeit vom 27. März 1993 bis 23. Jänner 1996 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 werden, als er es unterlassen habe, die Dachkonstruktion niederschlagsdicht instandzusetzen. Diese Aufforderung zur Rechtfertigung wurde vom Beschwerdeführer am 28. März 1996 persönlich übernommen. Es erfolgte keine Stellungnahme des Beschwerdeführers.

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 1. Juli 1996 wurde der Beschwerdeführer für schuldig erkannt, er habe "als Miteigentümer des Hauses in der Zeit vom 27.03.1993 bis 23.01.1996 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 werden, als Sie es unterließen, die Dachkonstruktion niederschlagsdicht, instandzusetzen." Der Beschwerdeführer habe dadurch § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien verletzt. Wegen dieser Verwaltungsübertretung wurde über den Beschwerdeführer gemäß § 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien eine Geldstrafe von S 39.000,-, im Falle der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe von 4 Tagen, verhängt.

Der dagegen vom Beschwerdeführer erhobenen Berufung wurde mit dem angefochtenen Bescheid insofern Folge gegeben, als im Spruch des bekämpften Straferkenntnisses das Wort "niederschlagsdicht" zu entfallen habe und die verletzte Rechtsvorschrift um die Bestimmung des § 135 Abs. 1 und 3 Bauordnung für Wien ergänzt und die Geldstrafe auf S 25.000,-, bei Uneinbringlichkeit drei Tage Ersatzfreiheitsstrafe, herabgesetzt werde. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass aufgrund des Berufungsvorbringens ein Lokalaugenschein stattgefunden habe. Bei diesem sei festgestellt worden, dass im Dachboden Eisenträger eingezogen worden seien und man in einem Bereich dieses Trägers oberhalb vermorschtes Holz erkenne. Das Dach sei in weiten Bereichen um den dort befindlichen Innenhof mit einer Holzlattung und einer Dachpappe abgedeckt. Aktuelle Nässeschäden seien nicht zu erkennen gewesen. In der mündlichen Berufungsverhandlung sei das Ergebnis des Lokalaugenscheines kundgetan und der den Verwalter betreffende Strafact der belangten Behörde verlesen worden. In der Folge wurden die von dem Beamten der Baubehörde im Rahmen der mündlichen Verhandlung vorgetragene Ausführungen zu seinen Wahrnehmungen im Zusammenhang mit dem verfahrensgegenständlichen Haus wiedergegeben. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens nahm die belangte Behörde folgenden Sachverhalt als erwiesen an: Wegen Gefahr im Verzug sei gemäß § 129 Abs. 6 Bauordnung für Wien am 10. Februar 1993 die Herstellung einer provisorischen Dachhaut sowie das Pölzen der teilweise eingestürzten Dachkonstruktion der baulichen Anlage angeordnet und sofort vollstreckt worden. Dabei sei eine Lattung auf dem alten Dach festgenagelt worden, darüber

eine Holzschalung angebracht, auf die eine Unterlagspappe aufgebracht worden sei. Der Beschwerdeführer habe als Miteigentümer des angeführten Hauses in der Zeit vom 27. März 1993 bis 23. Jänner 1996 insofern nicht dafür gesorgt, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten werde, als er es unterlassen habe, die Dachkonstruktion im Einklang mit den Bauvorschriften konsensgemäß dauerhaft instandzusetzen. Zu diesem Beweisergebnis sei die belangte Behörde aufgrund folgender Würdigung der vorliegenden Beweise gelangt: Der Sachverhalt sei von dem Mitarbeiter der Magistratsabteilung 37, dessen Wahrnehmung zur Einleitung des Strafverfahrens geführt habe, glaubwürdig dargestellt worden und habe sich der Senat von der Richtigkeit seiner Aussagen durch einen durchgeführten Lokalaugenschein überzeugen können. Insbesondere sei die Behauptung, wonach eine Sanierung erfolgt sei, nicht richtig. Die von der zuständigen Abteilung des Magistrates durchgeführte Ersatzvornahme stelle keine Dachkonstruktion von Dauer dar und sei auch in höhenmäßiger Abweichung vom aktuell gültigen Konsens ausgeführt. Das Eindringen von Wasser im Tatzeitraum sei nicht erweisbar gewesen, weshalb die dahingehende Anlastung im Straferkenntnis zu entfallen hätte. Die Aufforderung zur Rechtfertigung vom 13. März 1996 habe sämtliche tatbildrelevante Tatbestandselemente des inkriminierten Verhaltens angeführt, weshalb das Delikt innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist und somit rechtzeitig im Sinne des § 31 Abs. 1 VStG verfolgt worden sei. Aufgrund der getroffenen Sachverhaltsfeststellungen stehe fest, dass der Berufungswerber sämtliche objektive Tatbestandselemente der ihm angelasteten verletzten Rechtsvorschrift erfüllt habe. Für die Strafbarkeit genüge fahrlässiges Verhalten, da die Verwaltungsvorschrift über das zur Strafbarkeit erforderliche Verschulden nichts anderes bestimme. Der Täter müsse gemäß § 5 Abs. 1 VStG glaubhaft machen, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden treffe. Dies könne bei einer Übertretung des § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien nur in der Weise erfolgen, dass der Miteigentümer glaubhaft mache, alles in seinen Kräften Stehende unternommen zu haben, um den gesetzmäßigen Zustand in kürzester Frist herbeizuführen. Welche Maßnahmen der Eigentümer ergreift, um den bauordnungsgemäßen Zustand so rasch wie möglich herzustellen, müsse grundsätzlich ihm überlassen bleiben, sofern diese Maßnahmen nur geeignet seien, zu dem gewünschten Erfolg zu führen. Der Beschwerdeführer sei nicht im Recht, dass mit der Ersatzvornahme vom 10. Februar 1993 die inkriminierte Konsenswidrigkeit aufgehört habe. Wie der Lokalaugenschein ergeben habe, sei tatsächlich im Rahmen der Ersatzvornahme eine provisorische Überdachung und Pölung der einbruchgefährdeten Deckenteile erfolgt. Diese provisorische Sanierung entspreche nicht dem Konsens, dies einmal, weil die Dacheindeckung nicht eine dauerhafte Konstruktion sei und daher in dieser Form gar nicht konsensfähig sei, und zum anderen deshalb, weil die Dacheindeckung in der Höhenlage vom gültigen Konsens abweiche und daher auch schon deshalb keine Verwirklichung des gültigen Konsenses darstelle. Deshalb sei das dem Verfahren zugrundeliegende Zustandsdelikt auch noch nicht als beendet anzusehen. Daraus ergebe sich, dass der im Straferkenntnis inkriminierte Tatzeitraum sehr wohl im Tatsächlichen begründet sei und daher dessen Festsetzung weder willkürlich noch fälschlich erfolgt sei. Es sei auch die vom Beschwerdeführer relevierte Verfolgungsverjährung noch nicht eingetreten. Zur Strafhöhe sei auszuführen, dass das der Bestrafung zugrundeliegende Verhalten in hohem Maße das vom Gesetz geschützte Interesse an der Hintanhaltung von Baumängeln schädige und sei der Unrechtsgehalt der Tat hoch anzusehen, zumal es sich im vorliegenden Fall um die Dachhaut des Gebäudes handle, welche einen essentiellen Beitrag zur Erhaltung der Substanz des Hauses leiste. Das Verschulden des Beschwerdeführers sei erwiesen, da weder hervorgekommen sei, noch aufgrund der Tatumstände anzunehmen gewesen sei, dass die Einhaltung der Vorschrift eine besondere Aufmerksamkeit erfordert habe oder dass die Verwirklichung des Tatbestandes aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 i. d.F. LGBl. Nr. 18/1976 (im Folgenden: BO), hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u.dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Gemäß § 135 Abs. 1 BO i. d.F. LGBl. Nr. 48/1992 werden Übertretungen dieses Gesetzes und der

aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geld bis zu S 300.000,-- oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft. Gemäß § 135 Abs. 3 BO i.d.F. LGBl. Nr. 28/1956 ist, wer 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.

Der Beschwerdeführer macht geltend, die belangte Behörde habe sich nicht mit dem Einwand der mangelhaften Begründung des erstinstanzlichen Bescheides in seiner Berufung auseinander gesetzt.

Nach der hg. Rechtsprechung (vgl. das Erkenntnis vom 9. März 1993, Zl. 92/06/0262) kann ein Begründungsmangel einer erstinstanzlichen Entscheidung dann nicht zu einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften führen, wenn die Behörde zweiter Instanz diesen Mangel in der Begründung ihres Bescheides behoben hat. Gemäß § 60 AVG sind in der Begründung eines Bescheides die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammenzufassen. Der angefochtene Bescheid, mit dem gemäß § 66 Abs. 4 AVG die Verwaltungsstrafsache in letzter Instanz entschieden wurde, entspricht dieser Bestimmung, insbesondere wurde im angefochtenen Bescheid dargelegt, aufgrund welcher Beweisergebnisse bzw. Sachverhaltsfeststellungen angenommen werde, dass der Beschwerdeführer sämtliche objektiven Tatbestandselemente der ihm angelasteten verletzten Rechtsvorschrift erfüllt habe. Gegen diese Ausführungen des angefochtenen Bescheides erhebt der Beschwerdeführer keine Einwendungen.

Weiters meint der Beschwerdeführer, dass aus den Unterlagen des verlesenen Verwaltungsstrafaktes betreffend den Verwalter des verfahrensgegenständlichen Gebäudes ihn entlastende Beweisergebnisse nicht verwertet worden seien. Der Beschwerdeführer bezieht sich in diesem Zusammenhang auf Aussagen des Verwalters bzw. des Miteigentümers M., nach denen der zuletzt genannte Miteigentümer dem Verwalter die Weisung gegeben habe, in Bezug auf den fraglichen Bauauftrag nichts zu unternehmen, da eine Gesamtsanierung des Baues vorgenommen werden solle. Auch die Aussage des Verwalters, der Miteigentümer M. sei vom Beschwerdeführer betreffend das Haus mit einer generellen Vollmacht ausgestattet worden, kann die strafrechtliche Verantwortlichkeit des Beschwerdeführers als Miteigentümer des verfahrensgegenständlichen Hauses nicht in Frage stellen. Nach der hg. Judikatur (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Jänner 1999, Zl. 97/06/0207, und die in diesem dazu angeführte Vorjudikatur) sind Vereinbarungen über die strafrechtliche Verantwortlichkeit nur dann zulässig, wenn es diesbezüglich eine entsprechende ausdrückliche gesetzliche Regelung gibt. Eine solche Regelung besteht in Bezug auf Miteigentümer eines Gebäudes im vorliegenden Fall in den maßgeblichen Rechtsvorschriften nicht. Gemäß § 135 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BO ist der Eigentümer eines Hauses (dies muss im Falle von Miteigentum für die Miteigentümer gelten) in dem Falle, dass ein Verwalter bestellt ist, für Verletzungen der BO verantwortlich, wenn sie auf deren Veranlassung bzw. mit deren Vorwissen erfolgt sind. Wenn ein Miteigentümer die Erfüllung des baupolizeilichen Auftrages durch den Verwalter behindert, sind sämtliche Miteigentümer als Eigentümer gemäß § 135 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 erster Satz BO strafrechtlich verantwortlich. Auch für Miteigentümer käme nämlich eine allfällige Übertragung der strafrechtlichen Verantwortung auf einen Miteigentümer nur in Betracht, wenn gesetzlich Entsprechendes vorgesehen wäre, was gemäß der BO nicht gegeben ist (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 21. Jänner 1999, Zl. 97/06/0207). Im vorliegenden Fall war der Verwalter gemäß § 135 Abs. 3 erster Satz BO verwaltungsstrafrechtlich nicht verantwortlich, weil er nicht ohne Veranlassung bzw. ohne Vorwissen der Eigentümer gehandelt hatte. Die belangte Behörde hat dem gegenüber nicht § 135 Abs. 3 letzter Satz BO herangezogen, da das gegen den Verwalter ergangene Straferkenntnis gerade deshalb aufgehoben wurde, weil der Verwalter von dem zum Handeln bevollmächtigten Miteigentümer an der Erfüllung des baupolizeilichen Auftrages behindert worden und der Verwalter somit nicht im Sinne des § 135 Abs. 3 erster Satz BO verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich war. § 135 Abs. 3 zweiter Satz BO regelt den Fall, dass der Eigentümer neben dem Verwalter verantwortlich ist, auch wenn dieser ohne dessen Veranlassung und ohne dessen Vorwissen handelt.

Wenn der Beschwerdeführer meint, aus der Tatsache, dass gegen mehrere Miteigentümer einer Liegenschaft getrennte Verwaltungsstrafverfahren geführt würden, dürfe keine Schlechterstellung bewirkt werden, ist ihm entgegenzuhalten, dass jedenfalls keine gesetzliche Anordnung gebietet, Miteigentümer verwaltungsstrafrechtlich in einem Verwaltungsstrafverfahren zu behandeln und dass nur ein Bescheid für alle Miteigentümer ergehen darf. Die

verwaltungsstrafrechtlich unterschiedliche Behandlung mehrerer Miteigentümer ein und desselben Gebäudes aus ein und demselben Anlass kann allerdings gleichheitsrechtliche Probleme aufwerfen, ein einfachgesetzlicher Verstoß kann sich daraus jedenfalls nicht ergeben.

Es bestehen auch keine Bedenken, dass die belangte Behörde im Zusammenhang mit der Strafbemessung vorsätzliches Handeln des Beschwerdeführers angenommen hat, da vom Beschwerdeführer selbst unbestritten ist, dass er von den verfahrensgegenständlichen Missständen wusste und keine Maßnahmen zur Erfüllung des baupolizeilichen Auftrages unternommen hat.

Wenn der Beschwerdeführer der Auffassung ist, die Einkommens-, Vermögens- und Familienverhältnisse und der Milderungsgrund der Unbescholtenheit seien von der belangten Behörde nicht ausreichend gewürdigt worden, ist ihm entgegenzuhalten, dass er die Wesentlichkeit dieses allfälligen Verfahrensmangels nicht dartut. Er führt insbesondere nicht aus, dass und warum die festgesetzte Strafe allenfalls im Hinblick auf sein Einkommen trotz des Argumentes der Behörden betreffend seinen mehrfachen Hausbesitz von der belangten Behörde nicht im Sinne des § 19 VStG beurteilt worden sein könnte. Wenn die belangte Behörde aufgrund des vom Beschwerdeführer u.a. angegebenen Besitzes mehrerer Häuser eine Verwaltungsstrafe in Höhe von S 25.000,- für angemessen erachtete, kann ihr - trotz des Milderungsgrundes der Unbescholtenheit des Beschwerdeführers - angesichts der vom Gesetz vorgesehenen Höchststrafe von S 300.000,- nicht entgegengetreten werden.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwändersatz gründet sich auf §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Wien, am 3. September 1999

#### **Schlagworte**

Anwendungsbereich des AVG §66 Abs4

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

ECLI:AT:VWGH:1999:1998050124.X00

#### **Im RIS seit**

03.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

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