jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Lvwg Erkenntnis 2019/12/3 LVwG-1-364/2019-R5

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.12.2019

Entscheidungsdatum

03.12.2019

Norm

VStG §44a Z1
BauG Vlbg 2001 §55 Abs1 liti

Text

Im Namen der Republik!

Erkenntnis

Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch sein Mitglied Dr. Herzog über die Beschwerde des S Ö, H, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. German Bertsch, Feldkirch, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft D vom 17.09.2019 betreffend Übertretungen des Baugesetzes und der Feuerpolizeiordnung, zu Recht erkannt:

Gemäß § 50 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Beschwerde insoweit Folge gegeben, als

- die zu Spruchpunkt 1. verhängte Geldstrafe auf 1.500 Euro und die für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe auf 18 Stunden herabgesetzt werden.

Im Übrigen wird dieser Spruchpunkt mit der Maßgabe bestätigt, dass die Tatumschreibung wie folgt eingeschränkt wird: „Sie haben im Zeitraum 16.07.2019 bis 30.08.2019 die Verwendung des Gebäudes in H, K-Straße, auf dem GST-NR XXX, KG H, wesentlich geändert, indem mehrere Räumlichkeiten im Erdgeschoß für Wohnzwecke verwendet wurden, obwohl das Erdgeschoß zum Teil nur als Werkstatt und zum anderen Teil nur als Stadel bewilligt ist."

Weiters hat es im Zitat der Übertretungsnorm statt „§ 18 Abs. 1 lit. a Baugesetz" zu lauten„§ 18 Abs 1 lit b Baugesetz";

- Spruchpunkt 2. aufgehoben wird und das Strafverfahren diesbezüglich eingestellt wird;

- die zu Spruchpunkt 3. verhängte Geldstrafe auf 1.000 Euro und die für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe auf 12 Stunden herabgesetzt werden.

Im Übrigen wird dieser Spruchpunkt mit der Maßgabe bestätigt, dass der Einleitungssatz der Tatumschreibung wie folgt zu lauten hat: „Sie haben den Bescheid des Bürgermeisters der Stadt H vom 29.03.2018 dadurch nicht befolgt, dass Sie die folgenden, im Spruchpunkt II. des Bescheides aufgetragenen Maßnahmen nicht ausgeführt haben:"

Weiters hat in der Aufzählung der Maßnahmen der Punkt 2. zu entfallen.

Das Zitat der Übertretungsnorm ist wie folgt zu ergänzen:„iVm Spruchpunkt II. des Bescheides des Bürgermeisters der Stadt H vom 29.03.2018"

Im Übrigen wird der Beschwerde gegen Spruchpunkt 4. keine Folge gegeben und dieser Spruchpunkt mit der Maßgabe bestätigt, dass der Einleitungssatz der Tatumschreibung wie folgt zu lauten hat: „Sie haben den Bescheid des Bürgermeisters der Stadt H vom 29.03.2018 dadurch nicht befolgt, dass Sie die folgenden, im Spruchpunkt I. des Bescheides aufgetragenen Maßnahmen nicht ausgeführt haben:“

Weiters hat die Übertretungsnorm wie folgt zu lauten:„§ 58 Abs 1 lit b iVm § 9 Abs 2 Feuerpolizeiordnung iVm Spruchpunkt I. des Bescheides des Bürgermeisters der Stadt H vom 29.03.2018“.

Der gemäß § 64 Abs 1 und 2 Verwaltungsstrafgesetz (VStG) iVm§ 38 VwGVG zu leistende Beitrag zu den Kosten des behördlichen Verfahrens beträgt nunmehr 270 Euro.

Gemäß § 52 Abs 1 und 2 VwGVG hat der Beschwerdeführer einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in Höhe von 20 % der über ihn zu Spruchpunkt 4. verhängten Geldstrafe zu bezahlen. Daher ergibt sich ein Kostenbeitrag von 40 Euro. Dieser Betrag ist zusammen mit den Geldstrafen und dem Beitrag zu den Kosten des behördlichen Verfahrens an die Bezirkshauptmannschaft D zu entrichten.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

Begründung

1. Straferkenntnis:

Im angefochtenen Straferkenntnis wurde dem Beschuldigten Folgendes zur Last gelegt:

„1. Datum/Zeit: 16.07.2019 - 30.08.2019

Ort: H, K-Straße, Gst.-Nr. XXX, KG Y

Bei einer Überprüfung am 16.07.2019 auf der in Ihrem Eigentum befindlichen Liegenschaft Gst.-Nr. XXX, KG Y, mit dem darauf befindlichen Gebäude K-Straße, wurde festgestellt, dass Sie ein nach § 18 Baugesetz bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (wesentliche Änderung eines Gebäudes) ohne Baubewilligung ausgeführt haben, obwohl es sich dabei nicht um ein kleines Gebäude handelt, welches nach § 19 lit. a bis c nur anzeigepflichtig ist. Es wurden erhebliche Umbauarbeiten im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss durchgeführt. Weiters wird das Erdgeschoss für Wohnzwecke genutzt, obwohl das Erdgeschoss als Werkstatt (Betriebseinheit) bewilligt ist. (Beispielsweise wurden am 30.08.2019 insgesamt sieben Personen im Erdgeschoss schlafend in den Zimmern festgestellt.

2. Datum/Zeit: 16.07.2019

Ort: H, K-Straße, Gst.-Nr. XXX, KG Y

Sie haben als Bauherr entgegen der behördlich verfügten Anordnung der Einstellung der Bauarbeiten am Objekt K-Straße, die Arbeiten fortgesetzt/fortführen lassen, indem die Bauarbeiten zum Zeitpunkt der Kontrolle am 16.07.2019 fortgeführt worden waren.

Die Baueinstellung wurde mit Bescheid der Stadt H vom 29.03.2018, Aktenzahl: XXX/2018, Spruchpunkt II, verfügt.

3. Datum/Zeit: 16.07.2019

Ort: H, K-Straße, Gst.-Nr. XXX, KG Y

Sie haben als Bauherr entgegen der behördlich verfügten Anordnung am Objekt K-Straße die aufgetragenen Behebungen der baupolizeilichen Mängel nicht durchgeführt, obwohl Ihnen diese mit Bescheid der Stadt H vom 29.03.2019, Aktenzahl: XXX/2018, Spruchpunkt II., wie folgt aufgetragen wurden:

1. Alle im Gebäude befindlichen Rauchrohröffnungen, an welche keine Feuerungsanlagen angeschlossen sind, sind unverzüglich entsprechend zu verschließen.

2. Aufenthaltsräume und Bäder müssen derart beheizbar sind, dass eine für den Verwendungszweck ausreichende Raumtemperatur erreicht werden kann. Der Sanitärraum im Erdgeschoss im nordöstlichen Gebäudeteil (früherer Stadel) ist deshalb für eine derartige Nutzung nicht geeignet. Die Wohnung darf deshalb bis zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes – und unter Voraussetzung einer entsprechenden baurechtlichen Genehmigung – nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

3. Fußböden und Wände von Sanitärräumen (Toiletten, Bäder und sonstige Nassräume) müssen entsprechend den hygienischen Erfordernissen leicht zu reinigen sein. Das Badezimmer im Erdgeschoss auf südwestlicher Seite, bei welchem bereits vereinzelt Schimmelbefall festgestellt wurde, ist zu reinigen und – wenn nötig – entsprechend zu adaptieren.

4. Aufenthaltsräume und Sanitärräume müssen durch unmittelbar ins Freie führende Fenster, Türen und dergleichen ausreichend gelüftet werden können. Davon kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn eine mechanische Lüftung vorhanden ist, die eine für den Verwendungszweck ausreichende Luftwechselrate zulässt. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist noch zumindest mit einer entsprechenden mechanischen Lüftung auszustatten.

4. Datum/Zeit: 16.07.2019

Ort: H, K-Straße, Gst.-Nr. XXX, KG Y

Sie haben als Eigentümer des Objektes K-Straße die Ihnen mit Bescheid vom 29.03.2019, Aktenzahl: XXX/2018, Spruchpunkt I, aufgetragene Anordnung zur Behebungen der folgenden feuerpolizeilichen Mängel nicht durchgeführt:

1. Der Behörde ist ein Nachweis von einem befugten Unternehmer vorzulegen, welcher bestätigt, dass die Ausführung des Lagerbehälters der Öltankverordnung, LGBl. 51/2009 i.d.g.F., entspricht.

2. Die Rauchfänge welche sich im Gebäude befinden, dürfen – aufgrund der Undichtheit des Kamins – nicht wieder verwendet werden. Vor einer neuerlichen Inbetriebnahme ist jedenfalls ein Kaminbefund beim zuständigen Rauchfangkehrer einzuholen.

3. Fluchtwege und Notausgänge müssen lichte Durchgangsbreite von mindestens 1,20 m aufweisen. Die Zimmer im nordöstlichen Bereich des Dachgeschosses dürfen deshalb bis zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes – und unter Voraussetzung einer entsprechenden baurechtlichen Genehmigung – nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

4. Die Mängel an den elektrischen Haus- und Betriebseinrichtungen sind umgehend von einem befugten Fachmann beheben zu lassen. Eine Bestätigung über die normgemäße Ausführung der Arbeiten ist der Behörde anschließend vorzulegen.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschrift(en) verletzt:

1. § 55 Abs.1 lit.a iVm. § 18 Abs.1 lit.a Baugesetz

2. § 55 Abs.1 lit.i iVm. § 39 Abs.1 Baugesetz

3. § 55 Abs.1 lit.j iVm. § 39 Abs. 3 Baugesetz

4. § 58 Abs.1 lit. b iVm § 9 Abs. 1 Feuerpolizeiordnung

Wegen dieser Verwaltungsübertretung(en) wird (werden) über Sie folgende Strafe(n) verhängt:

Geldstrafe von falls diese uneinbringlich ist, Freiheitsstrafe von Gemäß

Ersatzfreiheitsstrafe von

1. € 3.000,00 1 Tage(n) 11 Stunde(n) 0 Minute(n) § 55 Abs. 2 Baugesetz

2. € 3.000,00 1 Tage(n) 11 Stunde(n) 0 Minute(n) § 55 Abs. 2 Baugesetz

3. € 3.000,00 1 Tage(n) 11 Stunde(n) 0 Minute(n) § 55 Abs. 2 Baugesetz

4. € 200,00 1 Tage(n) 9 Stunde(n) 0 Minute(n) § 58 Abs. 2 Feuerpolizeiordnung

Weitere Verfügungen (zB Verfallsausspruch, Anrechnung von Vorhaft):

Ferner haben Sie gemäß § 64 des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 - VStG zu zahlen:

€ 920,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, das sind 10% der Strafe, jedoch mindestens € 10,00 für jedes Delikt (je ein Tag Freiheitsstrafe wird gleich € 100,00 angerechnet).

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe/Kosten/Barauslagen) beträgt daher

€ 10.120,00“

2. Beschwerde:

Gegen dieses Straferkenntnis hat der Beschuldigte rechtzeitig Beschwerde erhoben. In dieser bringt er im Wesentlichen vor, dass hinsichtlich aller Fakten Tatzeit und Tatzeitraum nicht gesetzmäßig konkretisiert seien. So seien beispielsweise am 16.07.2019 keine verbotenen Bauarbeiten durchgeführt bzw fortgeführt worden. Es würden ihm Verwaltungsübertretungen vorgeworfen, die er am 16.07.2019 auf die vorgeworfene Art und Weise nicht begangen habe, weshalb jedenfalls Tatzeit und Tatzeitraum nicht gesetzmäßig konkretisiert seien und diesbezüglich Verfolgungsverjährung eingewendet werde.

Zum Faktum 1 werde zu prüfen sein, ob es sich um ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben handle. Umfangreiche bzw erhebliche Umbauarbeiten seien jedenfalls nicht durchgeführt worden. Auch werde das Erdgeschoss nicht für Wohnzwecke genutzt.

Zum Faktum 2 sei bereits ausgeführt worden, dass Tatzeit und Tatzeitraum nicht stimmen würden und nicht gesetzmäßig ausgeführt seien.

Was Faktum 3 betreffe, würden baupolizeiliche Mängel, die noch nicht durchgeführt worden seien, jedenfalls noch durchgeführt. Sollten tatsächlich aufgetragene Behebungen von baupolizeilichen Mängeln nicht durchgeführt worden sein, so habe es ihm diesbezüglich an Zeit dafür gefehlt. Im Übrigen seien die weiteren Vorwürfe zum Faktum 3 und 4 nicht nachvollziehbar. Zu den einzelnen Fakten und Vorwürfen werde er in der mündlichen Verhandlung konkret Stellung beziehen.

Die ausgesprochenen Strafen seien weit überhöht. Er sei nicht in der Lage, eine Gesamtgeldstrafe von 9.200 Euro zu bezahlen. Sollte es bei den Schuldsprüchen bleiben, seien die einzelnen Geldstrafen schuld- und tatangemessen herabzusetzen.

3. Zu Spruchpunkt 1.:

3.1. Die Tatumschreibung enthält nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut zwei Tatvorwürfe. In ihrem ersten Teil enthält sie den Vorwurf einer wesentlichen Änderung des Gebäudes (im 1. OG und DG) ohne Baubewilligung, in ihrem zweiten Teil den Vorwurf einer wesentlichen Änderung der Verwendung des Gebäudes (im EG) ohne Baubewilligung. Es geht somit um den Deliktstatbestand des § 55 Abs 1 lit a iVm § 18 Abs 1 lit a Baugesetz und den Deliktstatbestand des § 55 Abs 1 lit a iVm § 18 Abs 1 lit b Baugesetz. Lägen beide Tatbestände vor, wäre für diese nicht – wie im Straferkenntnis – eine einheitliche Strafe, sondern jeweils eine eigene Strafe zu verhängen.

3.2. Zum Tatvorwurf der wesentlichen Änderung des Gebäudes ohne Baubewilligung:

In der Tatumschreibung wird dieser Tatvorwurf lediglich dahingehend näher ausgeführt, dass „erhebliche Umbauarbeiten“ im 1. Obergeschoß sowie im Dachgeschoß durchgeführt wurden. Welche Umbauarbeiten der Beschuldigte konkret durchgeführt hat, wird nicht ausgeführt.

Der Beschuldigte hat in der mündlichen Verhandlung angegeben, dass er zunächst den gesamten Abfall aus dem Haus entfernt (180 Fuhren mit einem kleineren Anhänger) und dann mit dem Innenausbau angefangen habe. Im Dachgeschoß habe er drei kleinere Wohneinheiten und im 1. Obergeschoß eine Wohnung eingerichtet. Hierfür habe er Zwischenwände (Rigips-Wände) aufgestellt. Die tragende Wand sei stehen geblieben. Er habe die Wohnungen auch mit Bad und WC ausgestattet.

Ing. R S vom Amt der Stadt H führte am 15.07.2019 im Haus eine unangekündigte baupolizeiliche Überprüfung durch und sagte dazu als Zeugin aus, dass damals Umbauarbeiten stattgefunden hätten, die für sich betrachtet noch nicht baubewilligungspflichtig gewesen seien. Sie habe den Austausch von Böden und Fenstern und den Einbau von Wänden und Sanitäreinrichtungen festgestellt. In weiterer Folge sei sie bis zum Lokalaugenschein vom 05.11.2019 nicht mehr im Haus gewesen.

M M von der Stadtpolizei H nahm an der Überprüfung vom 15.07.2019 teil und führte auch am 30.08.2019 einen Lokalaugenschein im Haus durch. Er legte sein Augenmerk auf die meldegesetzliche Überprüfung. Als Zeuge befragt gab er hinsichtlich festgestellter Bauarbeiten an, dass er am 15.07.2019 Umbauarbeiten im 1. Obergeschoß und im Stallgebäude festgestellt habe. Es seien Rigipswände aufgestellt und Fliesenarbeiten durchgeführt worden. Am 30.08.2019 habe er festgestellt, dass im Haus inklusive dem Stallteil Wohnungen und Zimmer eingerichtet worden seien, die teilweise fertiggestellt gewesen seien.

Aus § 18 Abs 1 lit a Baugesetz (BauG) ergibt sich, dass nicht jede Änderung von Gebäuden einer Baubewilligung bedarf, sondern nur die wesentliche Änderung von Gebäuden.

Gemäß § 2 Abs 1 lit o BauG ist eine wesentliche Änderung eines Bauwerkes oder einer sonstigen Anlage: ein Zu- oder ein Umbau; eine Änderung, durch die die äußere Erscheinung des Bauwerkes oder der sonstigen Anlage erheblich geändert wird; eine Änderung, durch die die Sicherheit oder die Gesundheit von Menschen oder die Verkehrssicherheit gefährdet, die Nachbarn belästigt oder die Einhaltung der Abstandsflächen oder Mindestabstände beeinflusst werden können.

Nach dem Motivenbericht zu § 18 Abs 1 lit a BauG (vgl Blg 45/2001, LT 27. GP) ergibt sich aus § 2 Abs 1 lit o BauG, wann eine Änderung eines Gebäudes als „wesentlich" anzusehen ist. Laut Motivenbericht ist die Versetzung nicht tragender Innenwände nicht als wesentliche Änderung anzusehen und sind auch Änderungen, durch die die äußere Erscheinung der Anlage nicht „erheblich" geändert wird (zB Austausch von in der Art gleichen Fenstern), nicht bewilligungspflichtig.

Nach den Zeugenaussagen und den Angaben des Beschuldigten in der mündlichen Verhandlung lässt sich nicht feststellen, dass der Beschuldigte im vorgeworfenen Tatzeitraum vom 16.07.2019 bis 30.08.2019 Umbaumaßnahmen durchgeführt hat, die als wesentliche Änderung des Gebäudes und damit als bewilligungspflichtig zu qualifizieren sind. Dass der Beschuldigte in diesem Zeitraum etwas anders gemacht hätte, als sich in der mündlichen Verhandlung ergeben hat, ergibt sich auch nicht aus dem Strafakt. Dem angefochtenen Straferkenntnis ist auch nicht zu entnehmen, aus welchem anderen Grund die Bezirkshauptmannschaft eine Bewilligungspflicht der Bauarbeiten angenommen hat.

Somit war der Beschwerde, soweit sie den Tatvorwurf der wesentlichen Änderung des Gebäudes ohne Baubewilligung betrifft, Folge zu geben und dieser Tatvorwurf aus dem Spruchpunkt 1. zu streichen.

3.3. Zum Tatvorwurf der wesentlichen Änderung der Verwendung des Gebäudes ohne Baubewilligung:

Folgender Sachverhalt steht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung fest: Beim Haus K-Straße in H ist vom Baukonsens hinsichtlich des Erdgeschoßes derzeit nur die Einrichtung einer Werkstatt (in einer Haushälfte) und eines Stadels (in der anderen Haushälfte) umfasst. Der Beschuldigte ist seit 24.05.2019 Eigentümer des Hauses und hat im Tatzeitraum vom 16.07.2019 bis 30.08.2019 das Erdgeschoß einer Verwendung für Wohnzwecke zugeführt, indem er Räumlichkeiten im Erdgeschoß als Wohnungen vermietet hat.

Dieser Sachverhalt wird aufgrund der Aktenlage und der glaubwürdigen Aussagen der Zeugen Ing. R S und M M sowie der Angaben des Beschuldigten in der mündlichen Verhandlung als erwiesen angenommen. Die Zeugin Ing. S hat ausgesagt, dass sie bei der baupolizeilichen Überprüfung am 15.07.2019 festgestellt habe, dass das Erdgeschoß, welches eigentlich eine Geschäftseinheit wäre, bewohnt sei. Der Zeuge M hat erklärt, dass er bei der Überprüfung am 15.07.2019 festgestellt habe, dass die drei Zimmer im Erdgeschoß bewohnt gewesen seien. Sie hätten damals in diesen drei Räumen acht R angetroffen, die dort gewohnt hätten. Beim Lokalaugenschein vom 30.08.2019 seien im Haus insgesamt 13 Personen angetroffen worden und habe auch im Erdgeschoß des Stallteiles straßenseitig ein Ehepaar gewohnt. Der Beschuldigte selbst hat in Bezug auf die Nutzung des Erdgeschoßes erklärt, dass er dort drei Zimmer vermietet habe, ein Zimmer seit 07.06.2019, das zweite Zimmer seit 02.07.2019 und das dritte Zimmer seit 16.09.2019.

Gemäß § 18 Abs 1 lit b BauG bedarf die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden einer Baubewilligung; ausgenommen ist die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens, die nach § 19 lit d nur anzeigepflichtig ist.

Gemäß § 2 Abs 1 lit p BauG ist eine wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes eine Verwendungsänderung, die auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach den bau- oder raumplanungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann.

Gemäß § 55 Abs 1 lit a BauG begeht eine Übertretung, wer Bauvorhaben nach § 18 ohne Baubewilligung oder Bauvorhaben nach § 19 ohne Berechtigung (§ 34) ausführt; dazu zählt auch die wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes ohne Baubewilligung. Nach dem Abs 2 dieses Paragrafen sind Übertretungen dieser Art von der Bezirkshauptmannschaft mit einer Geldstrafe bis zu 28.000 Euro zu bestrafen.

Es ist nicht zweifelhaft, dass sich mit der Verwendung von Räumlichkeiten als Wohnungen, die nach dem Baukonsens als Werkstatt bzw als Stadel bewilligt sind, andere bautechnische Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Sicherheit (vor allem des Brandschutzes), der Sanitäreinrichtungen, der Belüftung und Beheizung, der

Feuchtigkeitsisolierung und der Abwässer ergeben können. Somit handelt es sich bei einer solchen Verwendungsänderung um eine im Sinne des § 2 Abs 1 lit p BauG wesentliche, die der Baubewilligung bedarf.

Da der Beschuldigte im vorgeworfenen Tatzeitraum vom 16.07.2019 bis 30.08.2019 Räumlichkeiten im Erdgeschoß als Wohnungen vermietet hat, die nur als Werkstatt oder Stadel baubehördlich bewilligt sind, hat er tatbestandsmäßig gegen die oben angeführten Gesetzesbestimmungen verstoßen. Somit war Spruchpunkt 1. insoweit zu bestätigen.

4. Zu Spruchpunkt 2.:

Gemäß § 44a Z 1 VStG hat der Spruch des Straferkenntnisses, wenn er nicht auf Einstellung lautet, die als erwiesen angenommene Tat zu enthalten.

Nach ständiger Judikatur hat die Umschreibung der Tat so präzise zu sein, dass der Beschuldigte seine Verteidigungsrechte wahren kann und er nicht der Gefahr einer Doppelbestrafung ausgesetzt ist; sie darf keinen Zweifel daran bestehen lassen, wofür der Täter bestraft worden ist. Ungenauigkeiten bei der Konkretisierung der Tat haben nur dann keinen Einfluss auf die Rechtmäßigkeit des Strafbescheides, wenn dadurch keine Beeinträchtigung der Verteidigungsrechte des Beschuldigten und keine Gefahr der Doppelbestrafung bewirkt wird (vgl zB VwGH 20.11.2018, Ra 2017/02/0242).

Im Bescheid des Bürgermeisters der Stadt H vom 29.03.2018 sind auf den Seiten 1 und 2 (Sachverhalt) jene Baumaßnahmen in den einzelnen Gebäudeteilen und Geschoßen des Hauses K-Straße in H beschrieben, welche die Baubehörde beanstandet. Im Spruchpunkt II. des Bescheides wurde gemäß § 39 Abs 1 BauG auf Grundlage des festgestellten Sachverhaltes die Einstellung der „beanstandeten Bauausführungen“ verfügt.

Der gegenständliche Tatvorwurf betreffend die Verletzung des § 55 Abs 1 lit i BauG iVm mit Spruchpunkt II. des Bescheides vom 29.03.2018 entspricht den Konkretisierungsanforderungen des § 44a Z 1 VStG nicht. Mit der Formulierung „Sie haben als Bauherr entgegen der behördlich verfügten Anordnung der Einstellung der Bauarbeiten am Objekt K-Straße die Arbeiten fortgesetzt/fortführen lassen“ in der Tatumschreibung wird nicht im Einzelnen ausgeführt, welche der Baueinstellung zuwiderlaufende Baumaßnahme(n) konkret fortgesetzt wurde(n). Damit ist der Beschuldigte nicht in der Lage, sich im Rechtsmittelverfahren sowohl mit auf den konkreten Tatvorwurf bezogenen rechtlichen Argumenten als auch mit Beweisanboten zur Wehr zu setzen, und er ist auch nicht davor geschützt, wegen desselben Vorwurfes nochmals zur Verantwortung gezogen zu werden.

Eine Konkretisierung der Tatumschreibung durch das Verwaltungsgericht wäre nur dann zulässig, wenn dadurch kein anderer als der ursprünglich der Bestrafung zugrunde gelegte Sachverhalt herangezogen würde. Angesichts des gegenständlichen, hinsichtlich der fortgesetzten Baumaßnahme(n) in keiner Weise konkretisierten Tatvorwurfes wäre dies aber nicht gewährleistet.

Somit war dieser Spruchpunkt aufzuheben und das Strafverfahren diesbezüglich einzustellen.

5. Zu den Spruchpunkten 3. und 4.:

5.1. Folgender Sachverhalt steht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung fest:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt H vom 29.03.2018 wurden M T als Eigentümer des Hauses K-Straße in H im Spruchpunkt I. gemäß § 9 Abs 2 Feuerpolizeiordnung und im Spruchpunkt II. gemäß § 39 Abs 3 Baugesetz mehrere, näher ausgeführte Maßnahmen zur Mängelbehebung und Gefahrenabwehr vorgeschrieben. Die Ausführungsfrist wurde im Bescheid mit spätestens 30.04.2018 festgelegt.

M T hat in weiterer Folge die vorgeschriebenen Maßnahmen nicht ausgeführt und das Haus mit Kaufvertrag vom 24.05.2019 an den Beschuldigten verkauft. Der Beschuldigte ist seit 24.05.2019 grundbücherlicher Eigentümer des Hauses.

Bei der bau- und feuerpolizeilichen Überprüfung am 16.07.2019 stellte die Baubehörde fest, dass die vorgeschriebenen Maßnahmen noch nicht ausgeführt waren.

5.2. Dieser Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage und dem öffentlichen Grundbuch. Der Beschuldigte hat weder in der Beschwerde noch in der mündlichen Verhandlung konkret behauptet, dass er bereits am 16.07.2019 entsprechend dem bau- und feuerpolizeilichen Auftrag die Mängel behoben bzw die Gefahren beseitigt hatte.

Vielmehr hat er in der mündlichen Verhandlung erklärt, die Mängel im Zuge des geplanten Umbaus des ganzen Hauses beseitigen zu wollen, wofür demnächst ein Umbauantrag eingebracht werde.

5.3. Gemäß § 39 Abs 3 BauG hat die Behörde, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit von Menschen oder des Schutzes vor Schäden an Nachbarbauwerken es erfordern, dem Bauherrn oder den Bauausführenden mit Bescheid die zur Abwehr der Gefahren notwendigen Maßnahmen aufzutragen.

Gemäß § 52 BauG kommt allen Entscheidungen nach diesem Gesetz – ausgenommen jenen nach § 55 – insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsene Rechte auch vom Rechtsnachfolger geltend gemacht werden können und daraus erwachsene Pflichten auch vom Rechtsnachfolger zu erfüllen sind.

Gemäß § 55 Abs 1 lit j BauG begeht eine Übertretung, wer Verfügungen oder Aufträge (ua) nach § 39 Abs 3 nicht befolgt. Nach dem Abs 2 dieses Paragrafen sind Übertretungen dieser Art von der Bezirkshauptmannschaft mit einer Geldstrafe bis zu 28.000 Euro zu bestrafen.

5.4. Gemäß § 9 Abs 2 Feuerpolizeiordnung (FPO) hat der Bürgermeister den Eigentümer oder Verfügungsberechtigten mit schriftlichem Bescheid anzuweisen, die feuerpolizeilichen Mängel im Sinne des § 6 Abs 2 oder des § 7 Abs 2 und 7 binnen einer zu bestimmenden angemessenen Frist zu beheben oder beheben zu lassen. Mängel, die baurechtlichen Bestimmungen widersprechen, sind nach diesen zu beheben.

Gemäß § 58 Abs 1 lit b FPO begeht eine Verwaltungsübertretung, wer einer Anordnung (ua) nach § 9 Abs 2 erster oder dritter Satz zuwiderhandelt. Nach dem Abs 2 dieses Paragrafen sind Übertretungen gemäß Abs 1 von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen bis zu 2.000 Euro zu bestrafen.

5.5. Einem baupolizeilichen Auftrag nach § 39 Abs 3 BauG kommt kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung (§ 52 BauG) dingliche Wirkung zu. Auch wenn die Feuerpolizeiordnung für Bescheide nach der FPO eine dingliche Wirkung nicht ausdrücklich anordnet, ist auch bei feuerpolizeilichen Aufträgen nach § 9 Abs 2 FPO von einer dinglichen Wirkung auszugehen; diese Bescheide beziehen sich ebenso wie baupolizeiliche Aufträge derart auf eine bestimmte Sache, dass es lediglich auf die Eigenschaften der Sache, nicht aber auf solche der Person, der gegenüber der Bescheid erlassen wird, ankommt.

Dingliche Wirkung bedeutet, dass der Rechtsnachfolger in die Stellung des Rechtsvorgängers eintritt. Der gegenüber einem Rechtsvorgänger erlassene baupolizeiliche oder feuerpolizeiliche Auftrag wirkt demnach auch gegen den Rechtsnachfolger im Eigentum. Somit geht auch das Vorbringen des Beschuldigten in der mündlichen Verhandlung ins Leere, dass auf dem Bescheid des Bürgermeisters der Stadt H vom 29.03.2018 sein Name nicht erwähnt sei.

Der Beschuldigte ist seit 24.05.2019 Eigentümer des Hauses K-Straße in H, somit seit diesem Zeitpunkt Rechtsnachfolger des M T als vormaliger Hauseigentümer. Der Beschuldigte ist daher aufgrund dieser Rechtsnachfolge verpflichtet, die im Bescheid des Bürgermeisters der Stadt H vom 29.03.2018 angeführten feuerpolizeilichen und baupolizeilichen Mängel zu beheben. Diese Verpflichtung bestand für ihn bereits im angeführten Tatzeitunkt (16.07.2018). Da im Tatzeitpunkt die vorgeschriebenen Maßnahmen noch nicht ausgeführt waren, hat sich der Beschuldigter nach den oben angeführten Gesetzesbestimmungen in objektiver Hinsicht strafbar gemacht.

Wenn der Beschuldigter zu seiner Entlastung vorbringt, dass er den Bescheid des Bürgermeisters der Stadt H vom 29.03.2018 vom Verkäufer des Hauses nicht bekommen habe, sondern ihm dieser Bescheid erst am 06.11.2019 von Ing. S auf Verlangen übergeben worden sei, kann er damit nicht glaubhaft machen, dass ihn kein Verschulden an der Nichtbefolgung der bau- und feuerpolizeilichen Aufträge trifft. Mit dem Erwerb des Hauses hätte es jedenfalls zu seinen Aufgaben als Eigentümer gehört, sich bei der zuständigen Baubehörde darüber zu erkundigen, welcher Baukonsens für das neu erworbene Objekt vorliegt und ob aus Sicht der Baubehörde alles in Ordnung ist. Dies hat der Beschuldigte aber nicht gemacht, sondern ohne Einholung solcher Erkundigungen die Nutzung des Hauses aufgenommen (Vermietung zu Wohnzwecken). Damit hat er jedenfalls Fahrlässigkeit zu vertreten.

5.6. Da sich der Tatvorwurf des Unterpunktes 2. in Spruchpunkt 3. im Wesentlichen auf denselben Sachverhalt wie der Tatvorwurf in Spruchpunkt 1. bezieht (Verwendung von Räumlichkeiten im Erdgeschoß für Wohnzwecke), wurde dieser Tatvorwurf aus dem Spruchpunkt 3. gestrichen, um eine unzulässige Doppelbestrafung auszuschließen.

6. Strafbemessung:

Gemäß § 19 Verwaltungsstrafgesetz (VStG) iVm § 38 VwGVG sind Grundlage für die Bemessung der Strafe die

Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Im ordentlichen Verfahren sind überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die Bestimmungen der §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Die vom Beschuldigten übertretenen Rechtsvorschriften sollen sicherstellen, dass die Verwendung eines Gebäudes dem Baukonsens entspricht und ein Gebäude keine zu Gefahren führenden bautechnischen oder feuerpolizeilichen Mängel aufweist. Diesen Schutzzwecken hat der Beschuldigte erheblich zuwidergehandelt. Hinsichtlich des Verschuldens liegt jedenfalls Fahrlässigkeit vor. Hinsichtlich der Übertretungen des Baugesetzes ist eine einschlägige Vorstrafe als straferschwerend zu berücksichtigen. Milderungsgründe liegen nicht vor.

Der Beschuldigte ist derzeit arbeitslos und erhält vom AMS eine Arbeitslosenunterstützung von ca 740 Euro/Monat. Er ist sorgepflichtig für seine Ehegattin, die Hausfrau ist. Er ist im Besitz zweier Häuser und eines PKWs. Seine Schulden belaufen sich auf 730.000 Euro.

Der Einschränkung der Tatvorwürfe zu den Spruchpunkten 1. und 3. wurden durch eine Herabsetzung der diesbezüglichen Strafen Rechnung getragen. Unter Würdigung des vorgetragenen Sachverhaltes und unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Beschwerdeführers findet das Landesverwaltungsgericht die zu den Spruchpunkten 1. und 3. nunmehr neu festgesetzten Strafen unter Bedachtnahme auf den gesetzlichen Strafrahmen bis zu 28.000 Euro und die zu Spruchpunkt 4. von der Behörde festgesetzte Strafe unter Bedachtnahme auf den gesetzlichen Strafrahmen bis zu 2.000 Euro schuld-, tat-, vermögens- und einkommensangemessen.

7. Spruchänderungen:

Sie ergeben sich einerseits aus der erforderlichen Einschränkung der Tatvorwürfe und dienen andererseits der präzisierenden Ergänzung der Tatumschreibungen und der Berichtigung und Ergänzung der Übertretungsnormen.

8. Zulässigkeit der Revision:

Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Baurecht, Tatvorwurf, Fortsetzung von mit Verfügung eingestellter Bauausführung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGVO:2019:LVwG.1.364.2019.R5

Zuletzt aktualisiert am

11.12.2019

Quelle: Landesverwaltungsgericht Vorarlberg LVwg Vorarlberg, http://www.lvwg-vorarlberg.at

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at