jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2019/8/5 LVwG 30.26-1431/2019

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.08.2019

Entscheidungsdatum

05.08.2019

Index

60/04 Arbeitsrecht allgemein
62 Arbeitsmarktverwaltung

Norm

AuslBG §3 Abs1
WEG 2002 §2 Abs5
WEG 2002 §18 Abs1
WEG 2002 §18 Abs2
VStG §9 Abs1

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch die Richterin HR Mag. Dr. Sprachmann über die Beschwerde des Herrn Ing. A B, geb. am xy, vertreten durch Dr. C D, Rechtsanwalt, X, E, gegen das Straferkenntnis des Bürgermeisters der Stadt Graz vom 11.04.2019, GZ: 0545132017/0008,

z u R e c h t e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (im Folgenden VwGVG) wird der Beschwerde

s t a t t g e g e b e n,

das angefochtene Straferkenntnis behoben und das Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 45 Abs 1 Z 2 VStG iVm § 38 VwGVG eingestellt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit dem angefochtenen Straferkenntnis wurde dem Beschwerdeführer Nachstehendes zur Last gelegt:

„Straferkenntnis

Herr Ing. A B hat als Arbeitgeber in E, Straße, den/die nachstehend angeführte(n) ausländische(n) Staatsangehörige(n) im angeführten Zeitraum beschäftigt, für den/die weder eine Beschäftigungsbewilligung erteilt noch eine

Anzeigebestätigung ausgestellt wurde oder der/die keine für die Beschäftigung gültige „Rot-Weiß-Rot – Karten“, „Blaue Karte EU“ oder „Aufenthaltsbewilligung – Künstler“ oder keine „Rot-Weiß-Rot – Karte plus“, keine „Aufenthaltsberechtigung plus“, keinen Befreiungsschein (§ 4c) oder keinen Aufenthaltstitel „Familienangehöriger“ oder „Daueraufenthalt – EU“ besitzt, obwohl ein Arbeitgeber einen Ausländer/eine Ausländerin nur beschäftigen darf, wenn ihm für diese(n) eine Beschäftigungsbewilligung oder Entsendebewilligung erteilt oder eine Anzeigebestätigung ausgestellt wurde oder wenn der Ausländer/die Ausländerin eine für die Beschäftigung gültige „Rot-Weiß-Rot – Karten“, „Blaue Karte EU“ oder „Aufenthaltsbewilligung – Künstler“ oder eine „Rot-Weiß-Rot – Karte plus“, eine „Aufenthaltsberechtigung plus“, einen Befreiungsschein (§ 4c) oder einen Aufenthaltstitel „Familienangehöriger“ oder „Daueraufenthalt – EU“ besitzt.

Vor- und Zuname des Ausländers/der Ausländerin: F G

Geburtsdatum des Ausländers/der Ausländerin: xx

Staatsangehörigkeit: Bosnien und Herzegowina

Beschäftigungszeitraum: vom 3.4.2017 bis 7.4.2017, vom 17.5.2017 bis 22.5.2017 und vom 5.9.2017 bis 15.9.2017

Beschäftigungsort: E, Straße

Er hat dadurch folgende Rechtsvorschrift(en) verletzt:

§ 28 Abs 1 Z 1 lit a iVm § 3 Abs 1 Ausländerbeschäftigungsgesetz (AuslBG),
BGBl 1975/218, idF BGBl I 2015/113

Wegen dieser Verwaltungsübertretung wird über ihn zugunsten des AMS Österreich folgende Verwaltungsstrafe verhängt:

€ 500,00 gemäß § 28 Abs 1 Z 1 Ausländerbeschäftigungsgesetz iVm
§ 20 Verwaltungsstrafgesetz 1991

Falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 18 Stunden gemäß § 16 VStG

Ferner hat er gemäß § 64 VStG 1991 einen Beitrag zu den Kosten zu leisten, welcher mit 10% der verhängten Strafe, mindestens jedoch mit 10,00 Euro zu bemessen ist.

Das ergibt einen Kostenbeitrag von:

€ 50,00

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Stafe/Kosten) beträgt daher

€ 550,00.“

In seiner rechtzeitig eingebrachten Beschwerde wandte der Beschwerdeführer durch seine rechtsfreundliche Vertretung im Wesentlichen ein, dass der gegen ihn erhobene Vorwurf verfehlt sei. Es sei insbesondere die Rechtsansicht der Behörde erster Instanz unrichtig, wenn dargelegt werde, er wäre für die von Seiten der Hausverwaltung gesetzten Maßnahme verantwortlich, da er es unterlassen habe ein funktionierendes Kontrollsystem zur Überwachung der Tätigkeit der Hausverwaltung zu installieren. Vorweg werde festgehalten, dass intern zwischen den Miteigentümern die Vereinbarung getroffen wurde, dass ausschließlich Herr Ing. H I mit der Vertretung bevollmächtigt wurde, wobei es ausschließlich ihm oblag, die ihm Zusammenhang mit dem bestehenden Objekt erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen. Herr Ing. H I habe sämtliche auszuführenden Arbeiten ordnungsgemäß erbracht, was von ihnen auch durch ihre ständige Kontrolle überwacht worden sei. Mit der Verwaltung des Objektes Straße, E sei gemäß beiliegender Vollmacht vom 27.01.2014 die Firma Immobilientreuhand J K, L, E betraut worden. Unter Maßnahmen der Verwaltung, zu deren Ausführung der Hausverwalter bevollmächtigt sei, werde die Geschäftsführung verstanden. Der Abschluss eines Dienstvertrages mit einem Hausbesorger falle unter die ordentliche Verwaltung, weshalb auch die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit des handelnden Organs der bevollmächtigten Hausverwaltung gegeben sei. Verfehlt sei in diesem Zusammenhang der Standpunkt der Behörde erster Instanz, wonach er verpflichtet wäre, ein funktionierendes Kontrollsystem zu installieren, wodurch verwaltungsrechtliche Verstöße der Hausverwaltung vermieden werden sollten. Gemäß § 18 Abs 3 WEG 2002 werde die Eigentümergemeinschaft, sofern ein Verwalter bestellt sei, durch diesen ex lege vertreten. Die Rechtsansicht der Behörde erster Instanz, wonach die Miteigentümer der Liegenschaft als zur Vertretung nach außen Berufene

anzusehen seien und somit auch zur ungeteilten Hand verantwortlich seien, sei daher verfehlt. Die Position des Hausverwalters sei daher nicht mit der Stellung eines verantwortlich Beauftragten zu vergleichen, für den nach der Judikatur ein Kontrollsystem aufrecht zu erhalten wäre. Im Übrigen werde darauf verwiesen, dass gerade nach der Judikatur des UVS (ZUV 2004/92, 61) entschieden worden sei, dass der Hausverwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft für die Einhaltung des Ausländerbeschäftigungsgesetzes verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich sei, wenn er Reinigungsarbeiten einer ausländischen Arbeitskraft übertrage. Vorgelegt werde eine Abschrift der Vollmacht vom 27.01.2014, womit die Firma Immobilientreuhand J K von den Objekteigentümern mit der Hausverwaltung betraut worden sei.

Mit Schreiben vom 19.06.2019 legte der Beschwerdeführer durch seine ausgewiesene Vertretung die An- und Abmeldungen zur Sozialversicherung von Herrn F G für zwei Urlaubsvertretungen vor sowie ein Mail der Hausverwaltung J K Immobilien vom 15.05.2017 als Beweis dafür, dass die Anstellung von Herrn F G über ausschließliche Veranlassung durch die Hausverwaltung erfolgt sei. Ebenfalls wurde mitgeteilt, dass ein unterfertigter Dienstzettel oder ein Dienstvertrag von Seiten der Hausverwaltung nicht erstellt worden sei.

Mit der hierauf erfolgten Stellungnahme der Finanzpolizei vom 14.06.2019 führte diese im Wesentlichen aus, dass bei Durchsicht der Vollmacht auffalle, dass zwar die grundsätzliche Vertretung geregelt worden sei, sich jedoch nicht ableiten lasse, dass die Immobilien Treuhand J K auch dazu bevollmächtigt sei, Mitarbeiter, die ja normalerweise ihr selbst zuzuordnen und daher auch von ihr zu beschäftigen wären, für die Hausverwaltung und auch auf deren Namen anzumelden. Dies hätte auch zur Folge, dass sie für die Hausverwaltung eine eigene Dienstgeberkontonummer hätte anlegen lassen müssen und den Mitarbeiter dann als Dienstnehmer auch anmelden hätte müssen, was wiederum zur Folge gehabt hätte, dass sie auch den Dienstvertrag mit dem Dienstnehmer F G im Namen und Auftrag der Hauseigentümergemeinschaft hätte abschließen müssen. Aus Sicht der Finanzpolizei könne diese vorgelegte „Vollmacht“ definitiv nicht als „Bestellurkunde zum verantwortlich Beauftragten“ gesehen werden und biete er der Immobilien Treuhand J K auch nicht die rechtlichen Rahmenbedingungen, um all diese Tätigkeiten für die Hauseigentümergemeinschaft auszuführen. Dies wäre dann wohl nur im Rahmen eines echten Dienstverhältnisses mit J K selbst möglich. Weiters habe eine durchgeführte Nachfrage bei der Steiermärkischen Gebietskrankenkasse ergeben, dass sowohl der Antrag auf Erteilung einer Dienstgeberkontonummer, wie auch die einzelnen Anmeldungen im April, Mai und September 2017 von der Steuerberatungskanzlei Mag. M N durchgeführt worden seien. Somit hätte die Hauseigentümergemeinschaft der Immobilientreuhand J K auch die Befugnis und Vollmacht dafür erteilt, dass sie in steuerrechtlichen Angelegenheiten nach Außen für sie auftrete. Anders wäre es nicht zu erklären, dass eine Betriebsfremde dem Steuerberater des eigenen „Unternehmens“ Aufträge, wie ein Ansuchen um Beitragskontonummer oder Anmeldungen zur Sozialversicherung, gebe: Die Steuerberatungskanzlei, die nämlich die Immobilientreuhand J K vertrete, sei die Kanzlei O KG, E, Pstraße.

In weiterer Folge ging seitens der rechtsfreundlichen Vertretung des Beschwerdeführers eine Stellungnahme am 27.06.2019 ein und wurde mit Schreiben vom 08.07.2019 eine Vollmacht seitens des Beschwerdeführers übermittelt, wonach Herr Ing. H I von den weiteren Miteigentümern der Liegenschaft bevollmächtigt wurde, Unterschriften im Zusammenhang mit Behördenverfahren, Förderungsabwicklungen, usw. im Zusammenhang mit der Liegenschaft E, Straße zu erbringen. Ebenfalls wurde mitgeteilt, dass die Sozialversicherungsanmeldungen von Frau Mag. M N durchgeführt wurden und wurde hierzu der Auftrag von Seiten der Hausverwaltung erteilt (siehe E-Mail vom 15.05.2017, vorgelegt mit Schriftsatz vom 09.06.2019).

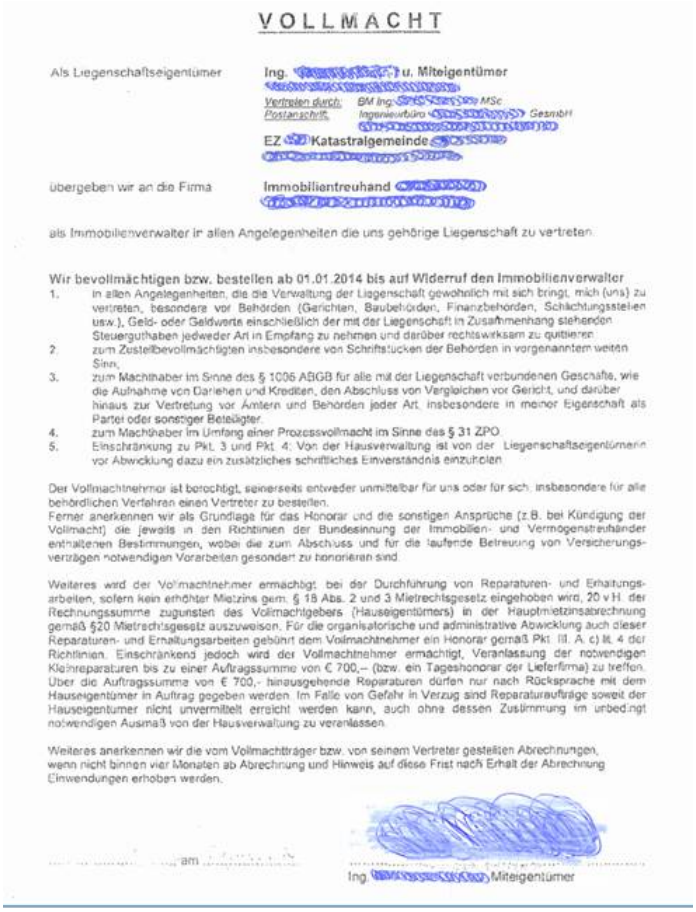
Hierzu erfolgte seitens der mitbeteiligten Partei am 08.07.2019 eine Stellungnahme und wurde darin ausgeführt, dass daran festgehalten werde, dass die Eigentümer der Liegenschaft Straße, E, zur Verantwortung heranzuziehen seien, da die Vollmacht bzw. die „Bestellung“, auf die sich der Beschuldigte berufe, nicht anzuerkennen sei, da, wie schon erwähnt, wesentliche erforderliche Merkmale nicht enthalten sind um diese als „Bestellungsurkunde zum verantwortlichen Beauftragten“ anerkennen zu können. Aufgrund dessen wären aus Sicht der Finanzpolizei alle Beteiligten zur ungeteilten Hand zur Verantwortung heranzuziehen. Weiters werde darauf aufmerksam gemacht, dass diverse Aussagen des Beschuldigten, beispielsweise „Es werde angenommen, dass …“ das Desinteresse an den rechtlichen Vorschriften unterstreiche, zumal dieser der Meinung sei, dass er die Verantwortung auf jemand anderen übertragen könne. Aufgrund der oben angeführten Gründe und der offensichtlichen Nichteinsicht werde beantragt, dass am ursprünglich beantragten Strafausmaß voll inhaltlich festgehalten werde.

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat erwogen:

Gemäß § 44 Abs 2 VwGVG kann eine Verhandlung ungeachtet des Parteiantrages entfallen, wenn bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass das mit Beschwerde angefochtene Straferkenntnis aufzuheben ist. Dies ist in gegenständlicher Rechtsangelegenheit der Fall und wurde überdies auch keine mündliche Verhandlung beantragt.

Sachverhalt:

Die Wohnanlage Straße, E, befindet sich im Eigentum von den vier Miteigentümern Herrn Ing. H I, Herrn Ing. P Q, Herrn Ing. A B und Herrn Ing. T U und bilden die vier Miteigentümer die Ges.b.R. „Ing. I H und Miteigentümer". Laut Vollmacht vom 15.07.2005 wurde Herr Ing. H I von den vier Miteigentümern bevollmächtigt Unterschriften für Behördenverfahren usw. zu erbringen. Mit nachstehender Vollmacht vom 27.01.2014 wurde die Immobilientreuhand J K, L, E, als Immobilienverwalter in allen Angelegenheiten ab 01.01.2014 beauftragt, die den Liegenschaftseigentümern Ing. H I und Miteigentümern gehörende Liegenschaft Straße zu vertreten.



VOLLMACHT

Als Liegenschaftseigentümer Ing. [redacted] u. Miteigentümer
[redacted]
Vertreten durch: BM Ing. [redacted] MSc
Postanschrift: Ingenieurbüro [redacted] GesmbH
[redacted]
EZ [redacted] Katastralgemeinde [redacted]
[redacted]

übergeben wir an die Firma Immobilientreuhand [redacted]
[redacted]

als Immobilienverwalter in allen Angelegenheiten die uns gehörige Liegenschaft zu vertreten.

Wir bevollmächtigen bzw. bestellen ab 01.01.2014 bis auf Widerruf den Immobilienverwalter

1. in allen Angelegenheiten, die die Verwaltung der Liegenschaft gewöhnlich mit sich bringt, mich (uns) zu vertreten, besonders vor Behörden (Gerichten, Baubehörden, Finanzbehörden, Schlichtungsstellen usw.), Geld- oder Geldwerte einschließlich der mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Steuerguthaben jedweder Art in Empfang zu nehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren
2. zum Zustellbevollmächtigten insbesondere von Schriftstücken der Behörden in vorgenanntem weiten Sinn,
3. zum Machthaber im Sinne des § 1006 ABGB für alle mit der Liegenschaft verbundenen Geschäfte, wie die Aufnahme von Darlehen und Krediten, den Abschluss von Vergleichen vor Gericht, und darüber hinaus zur Vertretung vor Ämtern und Behörden jeder Art, insbesondere in meiner Eigenschaft als Partei oder sonstiger Beteiligter.
4. zum Machthaber im Umfang einer Prozessvollmacht im Sinne des § 31 ZPO
5. Einschränkung zu Pkt. 3 und Pkt. 4: Von der Hausverwaltung ist von der Liegenschaftseigentümerin vor Abwicklung dazu ein zusätzliches schriftliches Einverständnis einzuholen

Der Vollmachtnehmer ist berechtigt, seinerseits entweder unmittelbar für uns oder für sich, insbesondere für alle behördlichen Verfahren einen Vertreter zu bestellen.
Ferner anerkennen wir als Grundlage für das Honorar und die sonstigen Ansprüche (z.B. bei Kündigung der Vollmacht) die jeweils in den Richtlinien der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder enthaltenen Bestimmungen, wobei die zum Abschluss und für die laufende Betreuung von Versicherungsverträgen notwendigen Vorarbeiten gesondert zu honorieren sind.

Weiteres wird der Vollmachtnehmer ermächtigt, bei der Durchführung von Reparaturen- und Erhaltungsarbeiten, sofern kein erhöhter Mietzins gem. § 18 Abs. 2 und 3 Mietrechtsgesetz eingehoben wird, 20 v.H. der Rechnungssumme zugunsten des Vollmachtgebers (Hauseigentümers) in der Hauptmietzinsabrechnung gemäß §20 Mietrechtsgesetz auszuweisen. Für die organisatorische und administrative Abwicklung auch dieser Reparaturen- und Erhaltungsarbeiten gebührt dem Vollmachtnehmer ein Honorar gemäß Pkt. III. A. c) lit. 4 der Richtlinien. Einschränkend jedoch wird der Vollmachtnehmer ermächtigt, Veranlassung der notwendigen Kleinreparaturen bis zu einer Auftragssumme von € 700,– (bzw. ein Tageshonorar der Lieferfirma) zu treffen. Über die Auftragssumme von € 700,- hinausgehende Reparaturen dürfen nur nach Rücksprache mit dem Hauseigentümer in Auftrag gegeben werden. Im Falle von Gefahr in Verzug sind Reparaturaufträge soweit der Hauseigentümer nicht unvermittelt erreicht werden kann, auch ohne dessen Zustimmung im unbedingt notwendigen Ausmaß von der Hausverwaltung zu veranlassen.

Weiteres anerkennen wir die vom Vollmachtträger bzw. von seinem Vertreter gestellten Abrechnungen, wenn nicht binnen vier Monaten ab Abrechnung und Hinweis auf diese Frist nach Erhalt der Abrechnung Einwendungen erhoben werden.

..... am .....

Ing. [redacted] Miteigentümer

Mit den Hausbesorgertätigkeiten wurde Herr R S beauftragt. Er übernahm eine Wohnung im Haus Straße, welche er mietete, und wurde ab 15.01.2014 beim Dienstgeber I H und Mitbesitzer zur Sozialversicherung angemeldet. Übersenderin dieser Anmeldung war Mag. M N, als steuerliche Vertretung der Ges.b.R, Ing. H I und Miteigentümer. Laut Anmeldung bei der Steiermärkischen Gebietskrankenkasse war die Tätigkeit von Herrn R S „Hausreiniger". Die Lohn- und Gehaltsabrechnungen von Herrn R S als Hausreiniger wurden jeweils im Rahmen eines Klienten I H und Mitbesitzer erstellt.

Diverse Urlaubsvertretungen von Herrn R S wurden durch Herrn F G durchgeführt.

Laut einem Schreiben des AMS Steiermark AusländerInnenfachzentrum vom 20.09.2017 an das Finanzamt Graz-Stadt wurde festgestellt, dass Herr F G laut Versicherungsdatenauszug vom 03.04.2017 bis 07.04.2017 und vom 17.05.2017 bis 22.05.2017 beim Arbeitgeber Ing. H I und Mitbesitzer, Straße, E beschäftigt wurde, ohne einer entsprechende Berechtigung nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz. Diese Beschäftigung von Herrn F G wurde seitens des Beschwerdeführers nicht bestritten und wurde dem Gericht mitgeteilt, dass ein Dienstzettel oder ein Dienstvertrag seitens der Hausverwaltung für Herrn F G nicht erstellt worden sei. Aus den Sozialversicherungsanmeldungen, welche betreffend von Herrn F G erfolgten, scheint jeweils als Dienstgeber I H und Mitbesitzer auf und als Übersender Mag. M

N. Aus einem Mail vom 15.05.2017, welches von Frau V W, Kimmobilien an Mag. N-Office betreffend der Urlaubsvertretung von Herrn R S übermittelt worden ist, ist zu entnehmen, dass Mag. M N als Steuerberaterin zur Vornahme dieser Sozialversicherungsanmeldung durch die Hausverwaltung J K Immobilientreuhand beauftragt wurde.

Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen ergeben sich schlüssig aus dem Akt der belangten Behörde, insbesondere dem AMS-Schreiben vom 20.09.2017, dem E-Mail-Verkehr von Herrn H I mit der belangten Behörde vom 27.09.2017 und 09.10.2017, der Sozialversicherungsanmeldung vom R S an die Steiermärkische Gebietskrankenkasse, wonach Übersender Mag. M N ist, und den diversen Lohn- und Gehaltsabrechnungen betreffend Herrn R S. Aus der Sozialversicherungsanmeldung von Herrn R S an die Steiermärkische Gebietskrankenkasse ist zu entnehmen, dass als Dienstgeber I H und Mitbesitzer aufscheint und als Übersenderin Mag. M N fungiert, welche wiederum von Herrn Ing. H I in seinem Mail an die belangte Behörde vom 27.09.2017 als steuerliche Vertretung der Ing. H I und Miteigentümer Ges.b.R. genannt wird. Dass die Hausverwaltung J K Immobilientreuhand seitens der Liegenschaftseigentümer Ing. I H und Miteigentümer als Immobilienverwalter in allen Angelegenheiten zur Vertretung der Liegenschaften Straße bevollmächtigt wurde, ergibt sich aus der seitens des Beschwerdeführers nachträglich vorgereichten Vollmacht vom 27.01.2014. Aus der Vollmacht vom 15.07.2005 ergibt sich, dass Ing. H I bevollmächtigt ist, Unterschriften für die Ing. I H und Miteigentümer Gemeinschaft zu erbringen. Dass Herr F G als Urlaubsvertretung von Herrn R S bei den Liegenschaftseigentümern Ing. I H und Miteigentümer tätig war ergibt sich aus dem vorliegenden Akt und wird dies seitens des Beschwerdeführers im Wesentlichen nicht bestritten. Dass die Anmeldung zur Sozialversicherung von Herrn F G an die Steiermärkische Gebietskrankenkasse von Frau Mag. M N erfolgte und als Dienstgeber I H und Mitbesitzer aufscheint, ist den jeweiligen Sozialversicherungsanmeldungen zu entnehmen und ist sowohl aus den Sozialversicherungsanmeldungen betreffend von Herrn F G in Zusammenschau mit dem E-Mail von Frau V W von den Kimmobilien an Mag. N (dieses E-Mail betrifft die Urlaubsvertretung von Herrn R S, und ist aufgrund des zeitlichen Zusammenhanges davon auszugehen, dass es sich um die Beschäftigung von F G handelt), dass Dienstgeber jeweils die Liegenschaftseigentümer Ing. I H und Miteigentümer sind, jedoch mit der Vertretung der Liegenschaft in allen Angelegenheiten die Immobilienverwaltung Immobilientreuhand J K betraut wurde und Frau Mag. M N, als Steuerberaterin die Sozialversicherungsanmeldungen durchführte. Dass für Herrn F G in den spruchgegenständlichen Zeiten keine arbeitsmarktrechtliche Bewilligung nach dem AuslBG existierte ergibt sich aus der AMS-Anzeige an die Finanzpolizei und wurde dies seitens des Beschwerdeführers im Wesentlichen auch nicht bestritten.

Rechtliche Beurteilung:

§ 3 Abs 1 AuslBG:

„Ein Arbeitgeber darf, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, einen Ausländer nur beschäftigen, wenn ihm für diesen eine Beschäftigungsbewilligung oder Entsendebewilligung erteilt oder eine Anzeigebestätigung ausgestellt wurde oder wenn der Ausländer eine für diese Beschäftigung gültige „Rot-Weiß-Rot – Karte“, „Blaue Karte EU“ oder „Aufenthaltsbewilligung – Künstler“ oder eine „Rot-Weiß-Rot – Karte plus“, eine „Aufenthaltsberechtigung plus“, einen Befreiungsschein (§ 4c) oder einen Aufenthaltstitel „Familienangehöriger“ oder „Daueraufenthalt – EU“ besitzt.“

§ 2 Hausbesorgergesetz:

„Im Sinne dieses Bundesgesetzes sind:

1. Hausbesorger Personen, die sowohl die Reinhaltung als auch die Wartung und Beaufsichtigung eines Hauses im Auftrag des Hauseigentümers gegen Entgelt zu verrichten haben,

2. Hausbewohner Personen, die im Hause wohnen oder zu wohnen berechtigt sind; als Hausbewohner gelten auch Personen, die eine Wohnung oder andere Räumlichkeiten des Hauses, wie Geschäftslokale, Büroräume, Werkstätten, Magazine und Garagen, zur Ausübung ihres Berufes oder zu sonstigen Zwecken ständig benützen oder ständig zu benützen berechtigt sind.“

§ 7 Abs 1 Hausbesorgergesetz:

„Der Hauseigentümer hat an den Hausbesorger für die nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 zu erbringenden Dienstleistungen ein angemessenes Entgelt monatlich im nachhinein zu leisten.“

§ 2 Abs 5 Wohnungseigentumsgesetz:

„Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang."

§ 13 Wohnungseigentumsgesetz:

„(1) Für die Eigentümerpartnerschaft gelten, soweit im Folgenden keine besonderen Regelungen getroffen werden, die Bestimmungen des 16. Hauptstücks des Zweiten Teils des ABGB.

(2) Zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft müssen die Partner Eigentümer je eines halben Mindestanteils (im Folgenden „Anteil am Mindestanteil" genannt) sein; ihre Anteile am Mindestanteil dürfen nicht verschieden belastet sein. Das Gleiche gilt, wenn ein Wohnungseigentümer einer anderen Person unter gleichzeitiger Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums den dazu erforderlichen Anteil am Mindestanteil überträgt.

(3) Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Zwangsvollstreckung auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Partner besteht, ist nur im Weg des mit der Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums zu verbindenden Antrags auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums zulässig. In diesem Exekutionsverfahren ist der Partner, gegen den kein Exekutionstitel besteht, Beteiligter; er kann zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel erheben, wie wenn er selbst Verpflichteter wäre; überdies kann er gegen diese Exekution Widerspruch erheben (§ 37 der Exekutionsordnung), wenn sich die Exekution auf das Wohnungseigentumsobjekt bezieht, das ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Unter der selben Voraussetzung hat ein Partner im Fall eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des anderen Partners das Recht auf Aussonderung von dessen halbem Mindestanteil (§ 44 IO). Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern.

(4) Die Partner haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen.

(5) Die mit ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum verbundenen Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft (Äußerungs- und Stimmrecht sowie Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft) stehen den Partnern nur gemeinsam zu.

(6) Der vertragliche Ausschluss einer Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft (§ 830 ABGB) bedarf der Schriftform und ist nur für drei Jahre ab Abschluss der jeweiligen Ausschlussvereinbarung rechtswirksam. Ausnahmsweise kann ein solcher Aufhebungsausschluss auch für längere Zeit oder unbefristet vereinbart werden, wenn für einen der Partner eine bloß dreijährige Bindung aus triftigen Gründen, etwa wegen seines hohen Alters, unzumutbar wäre. Eine Ausschlussvereinbarung kann schriftlich beliebig oft wiederholt werden. Sind die Partner Ehegatten und dient ihr Wohnungseigentumsobjekt wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während der Ehe die Aufhebungsklage des anderen unzulässig. Dient das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt einem minderjährigen Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während dessen Minderjährigkeit die Aufhebungsklage des anderen unzulässig."

§ 18 Abs 1 und 3 Wohnungseigentumsgesetz:

„(1) Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 4 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.

(3) Die Eigentümergemeinschaft wird vertreten:

1. wenn ein Verwalter bestellt ist,

a) durch den Verwalter,

b) in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,

c) bei Bestellung eines Eigentümervertreters nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümervertreter;

2. wenn kein Verwalter bestellt ist,

a) durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,

b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen."

§ 19 Wohnungseigentumsgesetz:

„Die Eigentümergemeinschaft kann eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen. Name und Anschrift des Verwalters sind bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Grund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen."

§ 20 Abs 1 und 7 Wohnungseigentumsgesetz:

„(1) Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.

(7) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden. Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, und im Fall einer schriftlichen Willensbildung (§ 24 Abs. 1) über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben."

§ 9 VStG:

„(1) Für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften durch juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften ist, sofern die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen und soweit nicht verantwortliche Beauftragte (Abs. 2) bestellt sind, strafrechtlich verantwortlich, wer zur Vertretung nach außen berufen ist.

(2) Die zur Vertretung nach außen Berufenen sind berechtigt und, soweit es sich zur Sicherstellung der strafrechtlichen Verantwortlichkeit als erforderlich erweist, auf Verlangen der Behörde verpflichtet, aus ihrem Kreis eine oder mehrere Personen als verantwortliche Beauftragte zu bestellen, denen für das ganze Unternehmen oder für bestimmte räumlich oder sachlich abgegrenzte Bereiche des Unternehmens die Verantwortung für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften obliegt. Für bestimmte räumlich oder sachlich abgegrenzte Bereiche des Unternehmens können aber auch andere Personen zu verantwortlichen Beauftragten bestellt werden.

(3) Eine natürliche Person, die Inhaber eines räumlich oder sachlich gegliederten Unternehmens ist, kann für bestimmte räumlich oder sachlich abgegrenzte Bereiche ihres Unternehmens einen verantwortlichen Beauftragten bestellen.

(4) Verantwortlicher Beauftragter kann nur eine Person mit Hauptwohnsitz im Inland sein, die strafrechtlich verfolgt werden kann, ihrer Bestellung nachweislich zugestimmt hat und der für den ihrer Verantwortung unterliegenden klar abzugrenzenden Bereich eine entsprechende Anordnungsbefugnis zugewiesen ist. Das Erfordernis des

Hauptwohnsitzes im Inland gilt nicht für Staatsangehörige von EWR-Vertragsstaaten, falls Zustellungen im Verwaltungsstrafverfahren durch Staatsverträge mit dem Vertragsstaat des Wohnsitzes des verantwortlichen Beauftragten oder auf andere Weise sichergestellt sind.

(5) Verletzt der verantwortliche Beauftragte auf Grund einer besonderen Weisung des Auftraggebers eine Verwaltungsvorschrift, so ist er dann nicht verantwortlich, wenn er glaubhaft zu machen vermag, daß ihm die Einhaltung dieser Verwaltungsvorschrift unzumutbar war.

(6) Die zur Vertretung nach außen berufenen Personen im Sinne des Abs. 1 sowie Personen im Sinne des Abs. 3 bleiben trotz Bestellung eines verantwortlichen Beauftragten – unbeschadet der Fälle des § 7 – strafrechtlich verantwortlich, wenn sie die Tat vorsätzlich nicht verhindert haben.

(7) Juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften sowie die in Abs. 3 genannten natürlichen Personen haften für die über die zur Vertretung nach außen Berufenen oder über einen verantwortlichen Beauftragten verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand."

Gemäß § 2 Abs 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002 bilden alle Wohnungseigentümer zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft. Sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs 1 und 2 umschriebenen Umfang. Gemäß § 18 Abs 3 Wohnungseigentumsgesetz 2002 wird die Eigentümergemeinschaft vertreten, wenn ein Verwalter bestellt ist, durch den Verwalter.

Laut Judikatur des VwGH (vgl hierzu VwGH vom 25.05.1988, 87/13/0231, VwGH vom 03.07.2002,99/08/0173) ist die Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. die Miteigentumsgemeinschaft gegenüber einem Hausbesorger Dienstgeber mit allen Verpflichtungen.

Laut Judikatur des VwGH und des OGH handelt es sich bei den Rechtsbeziehungen zwischen dem Hauseigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft und einem Hausbesorger um eine Angelegenheit der Verwaltung im Sinne des § 833 ABGB und zwar der ordentlichen Verwaltung (Hinweis E 14.11.1980, 1598/78, VwSlg 10294 A/1980, VwGH vom 03.07.2002, 99/08/0173, OGH 06.11.2007, 5Ob112/07t etc.). Der OGH hat in seiner Entscheidung zu 5Ob112/07t vom 06.11.2007 ausgeführt, dass Abschluss und Beendigung eines Dienstvertrages mit einem Hausbesorger unter die der Eigentümergemeinschaft zustehenden ordentlichen Verwaltung fallen. Die Eigentümergemeinschaft ist Dienstgeber. Die Eigentümergemeinschaft wird, wenn ein solcher bestellt ist, durch den Verwalter vertreten. In seiner Verwaltungstätigkeit ist der Verwalter direkter Stellvertreter, was bedeutet, dass seine Verwaltungshandlung der Eigentümergemeinschaft unmittelbar zuzurechnen sind. Zur Verwaltung gehört auch der Abschluss und die Beendigung eines Dienstvertrages mit einem Hausbesorger, solange dieser nicht unübliche Bedingungen (zum Nachteil der Wohnungseigentümer) enthält.

Diese Judikatur des VwGH und OGH zur ordentlichen Verwaltung hat auch seine Gültigkeit für beschäftigte Reinigungskräfte.

Im Gegenstandsfall gehört somit die Beschäftigung von Herrn F G als Vertreter von Herrn R S als Hausbesorger bzw. als Reinigungskraft (laut Anmeldung zur Sozialversicherung) während der Tatzeiten zu den Maßnahmen einer ordentlichen Verwaltung und damit zu jenem Bereich, für den gemäß § 2 Abs 5 Wohnungseigentumsgesetz eine Rechtspersönlichkeit als juristische Person im Umfang von § 18 Abs 1 und 2 Wohnungseigentumsgesetz besteht. Dadurch, dass die aus den vier Miteigentümern bestehende Eigentümergemeinschaft einen Verwalter im Sinne des § 18 Abs 3 Z 1 lit. a WEG, nämlich die Firma Immobilientreuhand J K, mit der Vertretung in allen Angelegenheiten betreffend die Liegenschaften E, Straße, betraut hat, liegt ein Fall des § 9 Abs 1 VStG vor, wonach für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften durch juristische Personen, soweit nicht verantwortliche Beauftragte bestellt sind, strafrechtlich verantwortlich ist, wer zur Vertretung nach außen befugt ist. Dies ist nach § 18 Abs 3 Z 1 lit. a WEG der Verwalter, im hier zu entscheidenden Fall die Immobilientreuhand J K. Die Verantwortlichkeit gemäß § 9 Abs 1 VStG leitet sich aus der Hausverwaltervollmacht ab, welche ihr von der Eigentümergemeinschaft übertragen wurde. Aufgrund der Übertragung der Vertretung der Liegenschaft an den Immobilienverwalter Immobilientreuhand J K trifft daher die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortung im Sinne des § 9 Abs 1 VStG die Immobilientreuhand J K und nicht den Beschwerdeführer, sodass im Gegenstandfall dem Beschwerdeführer auch nicht zur Last gelegt werden kann, dass für den spruchgegenständlichen Arbeiter keine arbeitsmarktbehördliche Bewilligung im Sinne des § 3 Abs 1 AuslBG bestand (vgl. hierzu UVS Steiermark 30.12-21/2003-13 vom 10.07.2003). Dies unabhängig davon, dass sämtliche Sozialversicherungsanmeldungen auf den Dienstgeber I H und Mitbesitzer lauten sowie unabhängig davon, dass die

Sozialversicherungsanmeldungen durch die steuerliche Vertretung Mag. M N erfolgte, welche wiederum von der Immobilientreuhand J K mit diesen Agenden beauftragt wurde. Die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortung trifft somit gemäß § 9 Abs 1 VStG nicht den Beschwerdeführer, sondern die Immobilientreuhandverwaltung und ist die Immobilientreuhand J K auch nicht verantwortliche Beauftragte im Sinne des § 9 Abs 2 und 3 VStG.

Nachdem der Beschwerdeführer die ihm zur Last gelegte Tat nicht begangen hat war das angefochtene Straferkenntnis zu beheben und das Verwaltungsstrafverfahren einzustellen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche 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. 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

Hausbesorger, Reinigungskraft, ordentliche Verwaltung, Immobilienverwalter, Übertragung, verwaltungsstrafrechtliche Verantwortung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGST:2019:LVwG.30.26.1431.2019

Zuletzt aktualisiert am

29.07.2020

Quelle: Landesverwaltungsgericht Steiermark LVwg Steiermark, http://www.lvwg-stmk.gv.at

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at