



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38710
Telefax: (+43 1) 4000 99 38710
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-011/017/15398/2021-3
A. B. sen.

Wien, 15.03.2022
Ros

Geschäftsabteilung: VGW-N

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag. Föger-Leibrecht über die Beschwerde des Herrn A. B. sen., vertreten durch RA, gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 20.09.2021, Zl. MA64/.../2021, betreffend Bauordnung für Wien (BO für Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 20.01.2022,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 50 VwGVG wird die Beschwerde in der Schuldfrage abgewiesen. In der Straffrage wird der Beschwerde insoweit Folge gegeben, als die verhängte Geldstrafe auf 2.000 Euro, und die für den Fall der Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe auf 15 Stunden herabgesetzt wird.

Gemäß § 38 VwGVG iVm § 64 Abs. 1 und 2 VStG beträgt der Beitrag zu den Kosten des Verwaltungsverfahrens 200 Euro (das sind 10 % der verhängten Geldstrafe).

II. Gemäß § 52 Abs. 8 VwGVG hat der Beschwerdeführer keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Dem Beschwerdeführer war zur Last gelegt worden:

„Datum:

a.) 01.05.2020 – 30.04.2021

b) und c) 10.02.2021 – 30.04.2021

Ort: Wien, C.-platz 9 ident D.-gasse 10,

EZ ... der KG E.

Sie haben als Miteigentümerin der Liegenschaft und der darauf befindlichen baulichen Anlagen in Wien, C.-platz 9 ident D.-gasse 10, EZ ... der KG E., insofern nicht dafür gesorgt, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen auf dieser Liegenschaft in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechenden Zustand erhalten wurden, als Sie es unterließen,

a) in der Zeit von 01.05.2020 bis 30.04.2021

das aufgrund Glasbruches schadhafte Fenster im ersten Sock der 1. lotrechten Fensterachse von links der Fassadenschaufäche D.-gasse 10 und

in der Zeit von 10.02.2021 bis 30.04.2021

b) den schadhafte bzw. fehlenden Verputz an den Fassadenschaufächen der Fronten C.-platz und D.-gasse im Bereich der Umrahmungen sämtlicher Fenster der beiden Fassadenschaufächen sowie im Bereich der Fassade C.-platz 9 im 3. Stock oberhalb der 1. bis 3. lotrechten Fensterachse von links und

c) die durch Verwitterung fehlende bzw. schadhafte Lackbeschichtung der insgesamt 54 Holzkastenfenster vom 1. Stock bis in den 3. Stock der beiden Fassadenschaufächen C.-platz 9 ident D.-gasse 10 bauordnungsgemäß und fachgerecht in Stand setzen zu lassen.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

Ad a, b und c) § 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 69/2018 iVm § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 25/2014

Wegen dieser Verwaltungsübertretung wird über Sie folgende Strafe verhängt:

Geldstrafe von € 4.750,00

falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 1 Tag 8 Stunden

Gemäß gemäß § 135 Abs. 1 BO für Wien

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

€ 475,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, das sind 10% der Strafe.

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe/Kosten/Barauslagen) beträgt daher € 5.225,00

Außerdem sind die Kosten des Strafvollzuges zu ersetzen.“

In der dagegen frist- und formgerecht erhobenen Beschwerde brachte der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass die Liegenschaft von der F. Immobilien- und Vermögenstreuhand GmbH im verfahrensrelevanten Zeitraum verwaltet wurde. Die inkriminierten Mängel seien nicht als Baugebrechen zu qualifizieren. Weiters sei der Verantwortung der Hausverwaltung F. nur mit monetären und wirtschaftlichen Angelegenheiten betraut gewesen, jedoch nicht Verwalter mit umfänglichen Rechten und Pflichten gemäß § 1002 ABGB gewesen zu sein, von der Behörde ein falscher Inhalt beigemessen worden. Es sei sehr wohl die Aufgabe des bestellten Hausverwalters gewesen, dafür Sorge zu tragen, dass das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude im konsensgemäßen Zustand erhalten werde. Diese Aufgabe habe die Hausverwaltung immer zur Zufriedenheit der Beschwerdeführerin erfüllt. Im Hinblick auf den Umstand, dass die Eigentümer der Liegenschaft vom Baufach seien, wäre immer klar gewesen, dass wenn möglich die G. & Co GmbH im Hinblick auf die gegebene Vertrauensbasis im Namen und auf Rechnung der Eigentümer und nunmehrigen Beschwerdeführer zu beauftragen sei. Die G. & Co GmbH sei seit Jahrzehnten für die Miteigentümer tätig. Der Sohn der Miteigentümer sei seit Jahren Geschäftsführer dieser Gesellschaft. Diese Gesellschaft sei deshalb seit Jahren laufend mit der Durchführung der Erhaltungsarbeiten von der bestellten Verwalterin im Namen und auf Rechnung der Miteigentümer beauftragt worden. Im gegenständlichen Fall sei dieses Unternehmen mit der Instandsetzung der verfahrensrelevanten „Mängel und Schäden“ beauftragt worden. Diese seien auch zeitnah behoben worden. Der Beschwerdeführer habe weder bei der Auswahl der bestellten Verwalterin einen Fehler gemacht, noch die bestellte Verwalterin an der Ausübung ihrer übertragenen Agenden gehindert. Es sei schlicht und einfach unrichtig, dass Wunsch und eine gelebte Praxis, die Firma des Vertrauens der Miteigentümer und nunmehrigen Beschwerdeführer mit Gebrechensbeseitigungen zu beauftragen, eine Regelung sei, die als Hinderung der bestellten Verwalterin an der Gebrechensbeseitigung zu qualifizieren sei. Weiters seien laufend Arbeiten am Gebäude durchgeführt worden und habe das Unternehmen G. & CO GmbH gut 90 Rechnungen über erbrachte Leistungen gelegt. Es habe immer wieder Meldungen über beschädigte Fensterscheiben gegeben. Das gegenständliche Fenster sei von innen zugemauert und sei daher keine Gefährdungslage gegeben. Der wenn auch

nicht gute Zustand des Verputzes der Fassade sei nicht als Baugebrechen zu qualifizieren. Theoretische Überlegungen, was passieren könne, wenn Verputz und Lackbeschichtungen nicht in Ordnung seien, könne keine strafrechtliche Verantwortung begründen. Unstrittig sei, dass auch Arbeiten an der Fassade durchgeführt worden seien.

Verfahrensgang:

Mit Schreiben der MA 37 vom 19.5.2016 wurde der Hausverwaltung F. mitgeteilt, dass die Straßenfassade aufgrund einer Anzeige besichtigt worden sei und diverse kleinere Verputzschäden rund um einige gassenseitige gelegenen Fenster festgestellt worden seien. Die Hausverwaltung werde daher auf ihre Überwachungs- und Instandhaltungspflicht hingewiesen. In einem Aktenvermerk vom 23.5.2016 hat der damals zuständige Werkmeister H. festgehalten, dass die festgestellten Verputzschäden noch nicht geeignet seien, einen Bauauftrag zu erlassen. Dieses Schreiben wurde von der Hausverwaltung an das Unternehmen G. weitergeleitet.

Aufgrund einer weiteren Anzeige vom 9.2.2021 fand eine Ortserhebung der MA 37 am 10.2.2021 statt. Mit Schreiben vom 15.2.2021 wurde die Hausverwaltung neuerlich von Verputzschäden in Kenntnis gesetzt. Diese Mitteilung wurde von der Hausverwaltung an das Unternehmen G. zur weiteren Veranlassung übermittelt. Mit Schreiben vom 3.3.2021 teilte der Projektleiter des Bauunternehmens G., Herr J. K. der MA 37 mit, dass die Liegenschaft einer Sichtprüfung unterzogen worden sei und auszuschließen sei, dass sich Fassadenteile in einer Größe, die für Sach- und Personenschäden ausreiche, ablösen könne. Die Mietobjekte seien ermittelt worden und die Mieter kontaktiert, um den Zutritt zu ermöglichen, um eventuell lockere Teile entfernen zu können. Ebenso werde die Glasscheibe möglichst rasch ausgewechselt.

Am 30.4.2021 fand aufgrund herabgefallener Verputzteile ein notstandspolizeilicher Einsatz auf der gegenständlichen Liegenschaft statt und wurde an den Fassadenschaufflächen der Fronten C.-platz und D.-gasse Verputzschäden, großteils im Bereich der Fensterumrahmungen sowie verwitterte bzw. fehlende Lackbeschichtung auf den Holzkastenfenstern festgestellt. Es wurde

die Aufstellung eines Schutzgerüsts veranlasst und die Hausverwaltung und Herr A. B. jun. verständigt.

Am 4.5.2021 wurde wegen schadhafter Fensterrahmen und Verputzschäden sowie schadhafter Fensterverglasung seitens der MA 37 die Strafanzeige an die MA 64 erstattet.

Mit Schreiben vom 17.5.2021 wurde der nunmehrige Beschwerdeführer von der belangten Behörde zur Rechtfertigung aufgefordert. Eine Rechtfertigung langte bei der MA 64 nicht ein.

Mit Schreiben der MA 64 vom 11.8.2021 wurde der Beschwerdeführer vom Ergebnis der Beweisaufnahme verständigt und insbesondere von der im parallel geführten Verwaltungsstrafverfahren gegen die Hausverwaltung F. eingebrachte schriftliche Rechtfertigung informiert und Gelegenheit für eine Stellungnahme eingeräumt.

Mit Schreiben vom 24.8.2021 teilte der nun zwischenzeitig durch seinen Sohn vertretene Beschwerdeführer mit, dass der Auftrag und Vollmacht der Hausverwaltung F. nicht auf monetäre und wirtschaftliche Verwaltung eingeschränkt sei. Die Einschränkung betreffe nur die Auswahl eines zu beauftragenden Unternehmens, um wegen der branchenüblichen Provisionsleistungen an den Hausverwalter, die Bevorzugung solcher Unternehmen im Vorfeld zu unterbinden. Richtig sei, dass man als Eigentümer, aufbauend auf ein vorhandenes Fachwissen, auf welches Herr F. in seiner Rechtfertigung mehrfach hinweist, bei der Auswahl der zu beauftragenden Leistungen kostenfrei unterstützend mitgewirkt hätte. Es werde auch das Gesamthonorar zur Gänze von der Hausverwaltung zu Lasten der Eigentümer verrechnet. Aufgrund der Tatsache, dass eine Hausverwaltung beauftragt war, hätte für die Eigentümer kein Grund bestanden, nach Wien zu reisen und sich um die Angelegenheit zu kümmern. Um die gesetzlich vorgeschriebene Instandhaltung des Gebäudes zu gewährleisten, sei eine Überprüfung des Gebäudes veranlasst worden, die erwähnte gebrochene Glasscheibe sei in der Mitteilung der Baupolizei vom 19.5.2016 nicht beanstandet worden. Aufgrund der nachfolgenden Mitteilung der MA 37 vom 15.2.2021 habe wieder um eine Kontrolle der Fassade durch einen

Bausachverständigen stattgefunden. Aufgrund der Corona Situation sei es nicht möglich gewesen überall Zutritt zu den Wohnungen zu erwirken und sei schließlich von der beauftragten Baufirma eine Hubwagenaktion in die Wege geleitet worden, welche sich jedoch wetter- und coronabedingt verzögert habe. Die umfangreiche Organisation sei dann von den Ereignissen des 30. April 2021 überholt worden. Aufgrund des geplanten Abbruchs des projektierten Neubaus auf dem Grundstück seien von Instandsetzungen der schadhafte Lackbeschichtung, von welcher kein Schaden und keine Schadensgefahr für Dritte ausgehen könne, Abstand genommen. Daraufhin erging das nunmehr angefochtene Straferkenntnis.

Aufgrund des Beschwerdevorbringens fand am 20.1.2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien statt, zu der der Vertreter des Beschwerdeführers, die Vertreterin der belangten Behörde und die Zeugen KR L. F., M. N. sowie Wkm O. P. ladungsgemäß erschienen sind.

Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht folgender Sachverhalt fest:

Der Beschwerdeführer war im gesamten Tatzeitraum Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft. Im Verfahren unstrittig ist, dass die Liegenschaft von der Hausverwaltung F. Immobilien- und Vermögenstreuhand GmbH verwaltet wird.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft war in der Zeit vom 01.05.2020 bis 30.4.2021 ein aufgrund von Glasbruch schadhaftes Fenster im ersten Stock der lotrechten Fensterachse von links der Fassadenschaufäche in D.-gasse 10 vorhanden. Im Zeitraum von 10.2.2021 bis 30.4.2021 war der Verputz an den Fassadenschaufächen der Fronten C.-platz und D.-gasse im Bereich der Umrahmungen sämtlicher Fenster der beiden Fassadenschaufächen sowie im Bereich der Fassade C.-platz 9 im 3. Stock oberhalb der 1. bis 3. lotrechten Fensterachse von links schadhaft, weiters fehlte die Lackbeschichtung durch Verwitterung bei insgesamt 54 Holzkastenfenster vom 1. Stock bis zum 3. Stock der beiden Fassadenschaufächen C.-platz 9 ident D.-gasse und war schadhaft.

Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen ergeben sich aus dem Akteninhalt und der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien.

Der Glasbruch beim beanstandeten Fenster im ersten Stock war bereits 2016 gegeben, was der Werkmeister anhand der Fotos erläuterte. Hinsichtlich der festgestellten Baumängel folgt das Verwaltungsgericht der nachvollziehbaren Ausführungen des Werkmeister P., der in der mündlichen Verhandlung anhand von 2016 und 2021 angefertigten Fotos die Schäden an der straßenseitigen Fassade erläuterte. Die Verputzschäden und die fehlende Holzlackierung können bei Nichtbehebung zu Wassereintritten und dadurch zu einer Verschlechterung der Bausubstanz bzw. Vermorschung der Fensterrahmen führen. Es bestanden für das erkennende Gericht keinerlei Anhaltspunkte dafür, diese Angaben in Zweifel zu ziehen. Seitens des Beschwerdeführers wurde nicht bestritten, dass die Liegenschaft in keinem guten Zustand sei, die Qualifikation der festgestellten Mängel als Baumängel wurde jedoch bestritten.

Dazu wurde erwogen:

§ 129 Abs. 2 Bauordnung lautet:

„(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.“

§ 135 Abs. 5 Bauordnung lautet:

„(5) Wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, ist 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.“

Unstrittig waren die gegenständlichen Baumängel im Tatzeitraum vorhanden, bestritten wurde im Verfahren jedoch zum einen die Verantwortung des Beschwerdeführers, zumal die Hausverwaltung F. für die Erhaltung der Liegenschaft in einem bauordnungsgemäßen Zustand verantwortlich sei und zum anderen dass es sich bei diesen Bauschäden um kein Baugebrechen im Sinn der Wiener Bauordnung handle.

Was die rechtliche Beurteilung der Mängel als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 der Wiener Bauordnung anbelangt, so ist hinsichtlich der Definitionsmerkmale der Baugebrechen im Sinne dieser Bestimmung auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung zu verweisen. Ein Baugebrechen liegt demnach schon immer dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass hiedurch öffentliche Interessen berührt werden. Ein solches öffentliches Interesse ist immer schon dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (vgl. dazu das Erkenntnis vom 15.06.2010, ZI. 2007/05/0279, mvH). Im gegenständlichen Fall kam es aufgrund der Verputzschäden am 30.04.2021 zu einem Herabfallen kleinerer Verputzteile, womit die Qualifikation als Baumängel erwiesen ist. Die fehlende Lackierung der Fensterrahmen begünstigt eine Vermorschung aufgrund von Wassereintritt.

Hinsichtlich der Qualifikation als Baumängel folgt das erkennende Gericht der schlüssigen Darlegungen des Werkmeisters in der Verhandlung. Die Fassade wurde im Bereich der Fenster offensichtlich im Jahr 2016 bereits von lockeren Verputzteilen befreit und instandgesetzt, dennoch traten im Februar 2021 neuerlich Schäden an den Stellen um die Fenster auf. Dadurch kann es zu Feuchtigkeitseintritt kommen und aufgrund der daraus resultierenden Spannungsunterschiede zu weiteren Verputzschäden im Anschlussbereich der Fenster.

Hinsichtlich des Glasbruches ist auszuführen, dass die Gefahr besteht, dass Glasteile herausbrechen und auf die Straße fallen und Passanten verletzen können.

Hinsichtlich des Verputzes ist auszuführen, dass sich dieser aufgrund von Temperaturschwankungen weiter verschlechtern könnte und dies dazu führt, dass Verputzteile aufplatzen und auf die Straße herabfallen können. Dies war auch der Grund für die Mitteilung an die Hausverwaltung im Jahr 2016 sowie im Februar 2021. Offensichtlich wurden auch Reparaturarbeiten durchgeführt, diese waren jedoch insofern nicht nachhaltig, als es am 30.4.2021 zu einem Herabfallen von Verputzteilen gekommen ist. Es war seitens der Eigentümer geplant, die Liegenschaft abzurechen. Im Hinblick darauf wurden offensichtlich nur die nötigsten Reparaturen durchgeführt. Angemerkt wird, dass es sich um eine bewohnte Liegenschaft handelt, in deren Erdgeschoss sich ein Kindergarten befindet. Der Mietvertrag läuft bis 2023.

Die im Verfahren angelasteten Baumängel sind daher auch nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes als Baugebrechen im Sinn des § 129 Abs. 2 Wiener Bauordnung zu qualifizieren.

Zur Verantwortlichkeit des Hauseigentümers:

Da die Behebung der gegenständlichen Baugebrechen eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung darstellt und die Immobilienberatung und Service GmbH unbestrittenermaßen ab 01.11.2017 Verwalterin der verfahrensgegenständlichen Baulichkeit war, ist der Verwalter gemäß § 135 Abs. 5 BO für Wien anstelle der Eigentümer für die Verletzungen der obliegenden Verpflichtungen - solange diese ohne Veranlassung und Vorwissen der Eigentümer stattfanden – verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes reicht tatsächliche Kenntnis der Verwaltungsübertretung bei den Eigentümern nicht, um die Verantwortlichkeit des Verwalters auszuschließen (vgl. VwGH 0481/62, vom 18.01.1963). Dazu müssen die Eigentümer zusätzlich auch noch den Hausverwalter an der Erfüllung seiner Pflicht in irgendeiner Weise hindern (vgl. VwGH 2935/78, vom 26.01.1982, VwGH 98/05/0039, vom 24.02.1999).

Der in der Verhandlung als Zeuge einvernommene Herr F. von der Hausverwaltung führte nachvollziehbar aus, dass mit den Eigentümern vereinbart war, dass Baugebrechen an das Unternehmen G., zu übergeben seien und von diesem

weitere Veranlassungen getroffen werden. Der Hausverwalter durfte demzufolge von sich aus keine Aufträge vergeben, sondern musste – so war es auch in einer Nebenabrede zur Vollmacht vereinbart – einen Sanierungsbedarf an das Unternehmen G. weiterleiten. Die Behebung der Baugebrechen hat sich der Eigentümer sohin selbst vorbehalten. Die Hausverwaltung hat in der Folge nur die Rechnungen bezahlt. Die Hausverwaltung F. ist daher entsprechend dieser Abmachung ihrer Verpflichtung nachgekommen und hat die jeweiligen Mitteilungen der MA 37 über die Baumängel an die Baufirma weitergeleitet. Der Sohn der Beschwerdeführerin ist Geschäftsführer der Baufirma G. und war dies mit den Eigentümern so vereinbart, dass diese Baufirma sich um die Bauschäden kümmert. Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes wird der Hausverwalter an der Behebung der Mängel gehindert, wenn der Eigentümer die Behebung der Baumängel selbst in die Hand nimmt oder persönlich die Durchführung an Gewerbetreibende vergibt (vgl. dazu zB VwGH vom 31.07.2007, ZI. 2006/05/0137 mwN). Damit hat der Hauseigentümer somit die Behebung der Baumängel an sich gezogen und hatte die Hausverwaltung keine Möglichkeit, Aufträge anderweitig zu vergeben. Die Hausverwaltung war somit an der Ausübung der Verwaltung diesbezüglich gehindert und war für die gegenständliche Verwaltungsübertretung aufgrund der Eigentümerstellung den Beschwerdeführer zur Verantwortung zu ziehen.

Es war daher der objektive Tatbestand als erwiesen anzusehen.

Da zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung nach diesen Bestimmungen der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und die Verwaltungsvorschriften über das zur Strafbarkeit erforderliche Verschulden nicht anderes bestimmen, genügt für die Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten, der Täter kann zufolge § 5 Abs. 1 VStG nur dann straflos bleiben, wenn er glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Dies kann bei derartigen Übertretungen der Bauordnung für Wien nur in der Weise erfolgen, dass der Eigentümer glaubhaft macht, 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 herbeizuführen, muss grundsätzlich ihm überlassen bleiben, sofern diese Maßnahmen geeignet sind, zum

gewünschten Erfolg zu führen (vgl. z.B. VwGH vom 24.01.1963, ZI. 658/62; vom 02.09.1989, ZI. 89/05/0104; 15.02.1994, ZI. 92/05/0074).

Da bereits im Jahr 2016 eine Mitteilung der MA 37 betreffend die Bauschäden erfolgte, wurden schon damals wie auch nach der zweiten Mitteilung im Februar 2021 Maßnahmen getroffen, die jedoch offensichtlich nicht geeignet waren, eine nachhaltige Sanierung zu gewährleisten, zumal es am 30.4.2021 – wenn auch geringfügig – Absturz von Verputzteilen gekommen ist. Dass es im Tatzeitraum coronabedingt und wetterbedingt zu Verzögerungen gekommen war, hat der Beschwerdeführer wiederum zu verantworten, zumal es dazu nur gekommen war, da keine nachhaltige Sanierung im Jahr 2016 durchgeführt wurde und auch im Februar 2021 keine ausreichenden Maßnahmen getroffen wurden. Es war der Plan der Eigentümer, das Haus zu verkaufen und wurden daher die Baumängel mit dem geringstmöglichen finanziellen Aufwand saniert.

Hinsichtlich des Verschuldens des Beschwerdeführers ist auszuführen, dass dieser offensichtlich innerhalb des Familienverbandes den Sohn, der Geschäftsführer der Baufirma G. ist, beauftragt hat, sich um die baulichen Angelegenheiten der Liegenschaft zu kümmern. Dieser hat dies auch nach seinen Vorstellungen getan. Der Beschwerdeführer hat vertraut, dass alles ordnungsgemäß erledigt werde, was aufgrund des Umstandes, dass sich die Beauftragung innerhalb des Familienverbandes bewegt, auch nachvollziehbar erscheint. Dennoch wäre der Beschwerdeführer verpflichtet gewesen, die Reparaturarbeiten zu überwachen. Eine Überwachungspflicht des Hausverwalters findet in § 135 Abs. 5 Wiener Bauordnung keine Deckung (vgl. dazu VwGH vom 22.05.2001, ZI. 99/05/0286). Es war daher auch die subjektive Tatseite als erwiesen anzusehen.

Zur Strafbemessung:

§ 135 Abs. 1 Bauordnung lautet:

„(1) Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden, unbeschadet der Abs. 2 und 3, mit Geld bis zu 50.000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft.“

Gemäß § 19 Abs. 1 VStG sind Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat.

Gemäß § 19 Abs. 2 VStG sind im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommende 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-, Vermögens- und Familienverhältnisse der Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Dazu ist festzustellen, dass die vorliegende Tat das Interesse an der möglichst raschen Beseitigung von Baumängeln schädigte, weshalb der Unrechtsgehalt der Tat an sich, selbst bei Fehlen sonstiger nachteiliger Folgen keineswegs als gering zu werten war.

Verschulden war in Form des Überwachungsverschuldens gegeben.

Die verwaltungsstrafrechtliche Unbescholtenheit wurde von der belangten Behörde bereits berücksichtigt. Der Beschwerdeführer verfügt über den gegenständlichen Liegenschaftsanteil und durchschnittliche Einkommensverhältnisse, Sorgepflichten bestehen nicht.

Unter Beachtung dieser Strafzumessungsgründe und unter Berücksichtigung des geringeren Verschuldensgrades in Form des Überwachungsverschuldens konnte die Strafe spruchgemäß herabgesetzt werden. Da es aufgrund der unterlassenen ordnungsgemäßen Behebung sogar zu einem Absturz von kleinerer Verputzteilen gekommen ist, war aufgrund des Gefahrenpotentials –im Erdgeschoss der Liegenschaft befindet sich ein Kindergarten –, war von einer weiteren Herabsetzung abzusehen. Die Strafe soll auch geeignet sein, den Beschwerdeführer in Zukunft von der Begehung ähnlicher oder gleichartiger

Verwaltungsübertretungen abzuhalten und war auch die generalpräventive Komponente des Strafausspruches zu berücksichtigen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die angeführten Gesetzesstellen.

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 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.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Hinweis:

Das Verwaltungsgericht Wien ist weder zur Entgegennahme von zu begleichenden Geldstrafen noch zur Eintreibung solcher zuständig. Im Falle einer rechtskräftigen Verhängung einer Geldstrafe wenden Sie sich bitte an die Verwaltungsbehörde (die Kontaktdaten finden Sie am angefochtenen Straferkenntnis), welche die Strafe verhängt hat!

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Föger-Leibrecht