



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-011/055/9723/2022/E-16
Mag. A. B.

Wien, 11. Jänner 2023

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

gekürzte Ausfertigung
gemäß § 29 Abs. 5 iVm § 50 Abs. 2 VwGVG

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der Frau Mag. A. B. gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64 vom 6. Mai 2020, ZI. MA64/.../2020, betreffend Übertretungen der Bauordnung für Wien, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 17. Oktober 2022 und 12. Dezember 2022 durch Verkündung,

zu Recht erkannt:

- I. Gemäß § 50 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde Folge gegeben, das Straferkenntnis behoben und das Verfahren gemäß § 38 VwGVG iVm § 45 Abs. 1 Z 2 VStG eingestellt.
- II. Gemäß § 52 Abs. 8 VwGVG hat die beschwerdeführende Partei keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten.
- III. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Für die Einstellung maßgebende Gründe:

1. Die beschwerdeführende Partei war innerhalb des angelasteten Tatzeitraumes (12. Februar 2019 bis 20 Juni 2019 sowie 12. Oktober 2019 bis 18. Dezember 2019) Mit- bzw. Wohnungseigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, an der mehr als 40 Personen über Mit- bzw. Wohnungseigentum verfügen. Innerhalb dieses Zeitraumes wurden die im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses genannten baulichen Veränderungen, für die in diesem Zeitraum keine Baubewilligung vorlag, nicht beseitigt.

2. Hinsichtlich der im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses genannten baulichen Veränderungen erließ die Baubehörde im Jahr 2017 einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag, den das dagegen mit einer Beschwerde angerufene Verwaltungsgericht Wien – ebenfalls im Jahr 2017 – mit der Maßgabe bestimmter Spruchkorrekturen bestätigte.

3. Bei einer Eigentümerversammlung im Jahr 2017 wurde ein Umlaufbeschluss zur nachträglichen Konsentierung der im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses genannten baulichen Veränderungen gefasst. Dieser Beschluss wurde von drei der Mit- bzw. Wohnungseigentümer – ebenfalls im Jahr 2017 – nach dem Wohnungseigentumsgesetz angefochten.

4. Am 11. Februar 2019 (von der Behörde wurde der 12. Februar 2019 als Beginn des Tatzeitraumes angenommen) wurde im Verfahren über die Anfechtung des Beschlusses der Eigentümer ein Gerichtsvergleich geschlossen. Da dieser Vergleich (nur) auf Grundlage einer Modifikation der Einreichpläne in der Gerichtsverhandlung am 11. Februar 2019 zustande gekommen war, versahen ihn die Parteien mit einer aufschiebenden Bedingung, um die Zustimmung der übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer (der Anfechtungsgegner) zu diesen Planänderungen zu erwirken. Als Konsequenz dieser aufschiebenden Bedingung trat der Vergleich (erst) einen Monat nach seinem Abschluss – am 11. März 2019 – in Rechtswirksamkeit, was durch eine Bestätigung des Gerichtes vom 18. März 2019 dokumentiert ist. Nach Ausstellung dieser Rechtswirksamkeitsbestätigung wurden der Vergleich und die diesem zugrundeliegenden (geänderten) Pläne vom Gericht an den Rechtsvertreter der Anfechtungsgegner im Beschlussanfechtungsverfahren übermittelt, wo sie Ende März bzw. Anfang April 2019 einlangten und in der Folge an die Hausverwaltung der Liegenschaft weitergeleitet wurden.

Die in weiterer Folge – zusätzlich zur Zustimmung zum Gerichtsvergleich – für die Einreichung des Bauansuchens erforderlichen Unterschriften der Mit- bzw. Wohnungseigentümer auf den Bauplänen konnten zu einem großen Teil auf Grundlage einer im Jahr 2017 erteilten Vollmacht an den Rechtsvertreter der Anfechtungsgegner im Beschlussanfechtungsverfahren vorgenommen werden. Da

es zwischenzeitlich zu mehreren Eigentümerwechseln bzw. Todesfällen gekommen war, mussten einzelne (neue) Mit- bzw. Wohnungseigentümer (bzw. deren Rechtsnachfolger) aber gesondert unterfertigen, wobei eine der neuen Mit- bzw. Wohnungseigentümer in Belgien wohnte. Für die Abwicklung der nachträglichen Einreichung, inklusive der notwendigen gerichtlichen Schritte gegen andere Mit- und Wohnungseigentümer, war von Seiten eines Großteils der Mit- bzw. Wohnungseigentümer bereits im Jahr 2017 (auch) jene Rechtsanwaltskanzlei beauftragt worden, die die Anfechtungsgegner im genannten Beschlussanfechtungsverfahren vertreten hatte.

Nachdem schließlich am 4. Juni 2019 sämtliche Unterschriften vorlagen, wurde das Bauansuchen an die Baumeister C. GesmbH übermittelt, welche die notwendigen Ergänzungen für die Einreichung vornahm (u.a. die Ergänzung statischer Unterlagen) und das Ansuchen im Auftrag der Mit- bzw. Wohnungseigentümer am 21. Juni 2019 bei der Behörde einbrachte. Die Behörde erließ in weiterer Folge einen mit 5. August 2019 datierten Verbesserungsauftrag und wies das Ansuchen schließlich wegen unterlassener Verbesserung mit Bescheid vom 9. September 2019 zurück. Da sowohl der Verbesserungsauftrag als auch der Zurückweisungsbescheid lediglich der Baumeister C. GesmbH (als Vertreterin der Mit- bzw. Wohnungseigentümer) zugestellt wurde und diese den Verbesserungsauftrag und die Zurückweisung nicht an die Mit- bzw. Wohnungseigentümer kommunizierte, erlangten die Mit- bzw. Wohnungseigentümer frühestens Mitte November 2019 (als eine Mit- bzw. Wohnungseigentümerin nach mehreren Anfragen an die Baubehörde Auskunft über die Zurückweisung und am 19. November 2019 auch den Zurückweisungsbeschluss erhielt) Kenntnis davon. Auch die Hausverwaltung der Liegenschaft wurde erst Ende November 2019 von Herrn Ing. C. über die Zurückweisung und den Verbesserungsauftrag informiert.

Nach Kenntnis von der Zurückweisung und einer Besprechung über das weitere Vorgehen wurde zwischen den Rechtsanwälten der Antragsteller und Antragsgegner im Beschlussanfechtungsverfahren geklärt, ob den weiteren Planänderungen zugestimmt werden kann, woraufhin – nach Einholung der Zustimmungen der Mit- bzw. Wohnungseigentümer sowie der zusätzlich erforderlichen Zustimmung bestimmter Nachbarn – am 27. Februar 2020 ein neues Bauansuchen an die Behörde gerichtet. Aufgrund dieses Ansuchens wurde im August 2020 nachträglich die baubehördliche Bewilligung für die im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses genannten baulichen Veränderungen erteilt.

5. Im vorliegenden Fall wurde zwar der objektive Tatbestand der angelasteten Verwaltungsübertretung erfüllt, doch ist im Ergebnis das Verschulden der beschwerdeführenden Partei daran zu verneinen:

Der in der Verhandlung am 11. Februar 2019 abgeschlossene Gerichtsvergleich, mit welchem die Grundlage für die nachträgliche Konsentierung der im Spruch des angefochtenen Straferkenntnis genannten Vorschriftswidrigkeiten geschaffen wurde, trat aufgrund einer aufschiebenden Bedingung erst einen Monat nach seinem Abschluss in Rechtswirksamkeit, wobei der Vergleich und die Pläne zunächst beim Bezirksgericht Döbling verblieben und – nach Eintritt der Rechtswirksamkeit – Ende März bzw. Anfang April 2019 an den Vertreter der (antragsgegnerischen) Mit- bzw. Wohnungseigentümer übermittelt wurden. In der Folge war es notwendig, aufgrund von Wechseln im Mit- bzw. Wohnungseigentum und zwischenzeitlicher Todesfälle die Unterschriften neuer Mit- bzw. Wohnungseigentümer bzw. von Rechtsnachfolgern auf den Bauplänen einzuholen. Dass dieser Prozess ca. zwei Monate in Anspruch nahm, kann schon aufgrund der Tatsache, dass eine der neuen Mit- bzw. Wohnungseigentümer in Belgien wohnte, sowie im Hinblick auf die nach einem Verlassenschaftsverfahren zu klärenden persönlichen Verhältnisse nicht als unverhältnismäßig lang angesehen werden (vgl. u.a. VwSlg 16.953 A/2006, wonach der Verwaltungsgerichtshof einen angemessenen Zeitraum für die notwendigen Veranlassungen zugesteht). Entgegen den Ausführungen der Vertreterin der belangten Behörde im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien kann es den Mit- bzw. Wohnungseigentümern hierbei nicht angelastet werden, dass sie sich (über ihren Rechtsvertreter) nicht schon vor Abschluss des Gerichtsvergleiches um die fehlenden Unterschriften bemüht haben – da zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar war, ob, wann und in welcher Form der Vergleich überhaupt zustande kommt. Nach Einholung der ausstehenden Unterschriften und der erforderlichen Vervollständigung der Einreichunterlagen durch den beauftragten Baumeister erfolgte im Juni 2019 schließlich die tatsächliche Einreichung des Bauansuchens.

In gleicher Weise ist für den zweiten angelasteten Tatzeitraum das Verschulden der beschwerdeführenden Partei zu verneinen: Wie schon in Bezug auf den ersten Tatzeitraum ist auch hier in Anschlag zu bringen, dass sich die Mit- bzw. Wohnungseigentümer für die Einreichung des Bauansuchens und die Durchführung des Bauverfahrens, welches bei mehr als 40 Mit- bzw. Wohnungseigentümern, unterschiedlichen Formen der Rechtsnachfolge und der Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses teilweise subtile juristische Fragen aufwirft, sowohl eines Rechtsanwaltes als auch eines Baumeisters bedient haben. Dass dieser Baumeister die Mit- bzw. Wohnungseigentümer (sowie deren Rechtsvertreter) nach der auftragsgemäßen Einbringung des Bauansuchens im Juni 2019 nicht von der im September 2019 erfolgten Zurückweisung des Ansuchens bzw. von dem dieser Zurückweisung vorangegangenen Verbesserungsauftrag informiert hat, kann den Mit- bzw. Wohnungseigentümern im vorliegenden Fall nicht angelastet werden. Zwar entbindet die Befassung eines Professionisten nicht davon, sich mit den einschlägigen Vorschriften vertraut zu machen (VwGH 15.7.2003, 2002/05/0107) und die beauftragte Person zu überwachen (VwGH 28.3.1966, 1988/65). Da sich die Mit- bzw. Wohnungseigentümer mangels gegenteiliger Anhaltspunkte aber

(zunächst) auf die Fachkompetenz des Rechtsvertreters und des Baumeisters verlassen konnten, ist innerhalb des verhältnismäßig kurzen Zeitraumes von Mitte September 2019 (Zurückweisung des Bauansuchens) bzw. Mitte Oktober 2019 (Wiederbeginn des angelasteten Tatzeitraumes) bis Mitte Dezember 2019 (Ende des angelasteten Tatzeitraumes) – noch – kein Überwachungsverschulden der beschwerdeführenden Partei anzunehmen (vgl. hierzu u.a. VwGH 25.4.1989, 87/05/0194). Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass die Einreichung des Bauansuchens unmittelbar vor dem Sommer erfolgte und es nach der allgemeinen Lebenserfahrung durchwegs nachvollziehbar erscheint, für die Erledigung des Ansuchens durch die Behörde (unter Berücksichtigung der Sommermonate) einen Zeitraum von mehreren Monaten zu veranschlagen. In diesem Sinn haben die Mit- bzw. Wohnungseigentümer – entsprechend der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes – von Ihrer Seite alle Maßnahmen getroffen, die unter den vorhersehbaren Verhältnissen die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften mit gutem Grund erwarten lassen konnten (VwGH 5.9.2016, Ra 2016/04/0080).

H i n w e i s

Gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG kann das Erkenntnis in gekürzter Form ausgefertigt werden, wenn von den Parteien auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof verzichtet oder nicht binnen zwei Wochen nach Ausfolgung bzw. Zustellung der Niederschrift gemäß § 29 Abs. 2a VwGVG eine Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG von mindestens einem der hiezu Berechtigten beantragt wird. Die gekürzte Ausfertigung hat den Spruch sowie einen Hinweis auf den Verzicht oder darauf, dass eine Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG nicht beantragt wurde, zu enthalten.

Gemäß § 50 Abs. 2 VwGVG hat die gekürzte Ausfertigung des Erkenntnisses im Fall der Verhängung einer Strafe überdies die als erwiesen angenommenen Tatsachen in gedrängter Darstellung sowie die für die Strafbemessung maßgebenden Umstände in Schlagworten (Z 1), im Fall des § 45 Abs. 1 VStG eine gedrängte Darstellung der dafür maßgebenden Gründe (Z 2) zu enthalten.

Das Verwaltungsgericht Wien hat am 12. Dezember 2022 in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt und sodann das Erkenntnis mit den wesentlichen Entscheidungsgründen verkündet.

Die in der mündlichen Verhandlung angefertigte Niederschrift, welcher eine Belehrung gemäß § 29 Abs. 2a VwGVG angeschlossen war, wurde der rechtsfreundlichen Vertretung der beschwerdeführenden Partei unmittelbar ausgefolgt sowie der belangten Behörde am 14. Dezember 2022 zugestellt. Somit wurde die Niederschrift sämtlichen zur Erhebung einer Revision beim Verwaltungsgerichtshof oder einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof legitimierten Parteien und Organen ausgefolgt oder zugestellt.

Keine zur Erhebung einer Revision an den Verwaltungsgerichtshof beziehungsweise Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof legitimierte Partei und kein hierzu legitimiertes Organ hat innerhalb der gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG normierten Frist von zwei Wochen nach Ausfolgung bzw. Zustellung der Niederschrift einen Antrag auf Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG gestellt.

Deshalb konnte das Erkenntnis gemäß § 29 Abs. 5 iVm. § 50 Abs. 2 Z 2 VwGVG gekürzt ausgefertigt werden. Gegen diese gekürzte Ausfertigung des Erkenntnisses ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß § 25a Abs. 4a VwGG und/oder eine Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof gemäß § 82 Abs. 3b VfGG nicht mehr zulässig.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster