



VERWALTUNGSGERICHT
WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38710
Telefax: (43 01) 4000 99 38710
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-011/017/12533/2016-11
C. E.

Wien, 13.01.2017

Geschäftsabteilung: VGW-N

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag. Föger-Leibrecht über die Beschwerde der Frau C. E. vom 27.09.2016 gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 15.09.2016, Zl. MA 64 S - 33252/16, betreffend eine Verwaltungsübertretung nach der Bauordnung für Wien, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 15.11.2016

zu Recht e r k a n n t:

Gemäß § 50 VwGVG wird der Beschwerde in der Schuldfrage insofern Folge gegeben als das Ausmaß der schadhafte Verputzfläche im Sockelbereich der Feuermauer mit einer Länge von 6,30 m und einer Höhe von 60 cm festgesetzt wird.

In der Straffrage wird der Beschwerde insofern Folge gegeben, als die Geldstrafe auf 750,- Euro und die für den Fall der Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe auf 12 Stunden herabgesetzt wird.

Dementsprechend wird der Beitrag zu den Kosten des Verfahrens bei der belangten Behörde gemäß § 64 Abs. 2 VStG mit EUR 75,-- festgesetzt, das sind 10% der verhängten Geldstrafe.

Gemäß § 52 Abs. 8 VwGVG hat die Beschwerdeführerin keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten.

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

Entscheidungsgründe

Mit dem angefochtenen Straferkenntnis wurde der Beschwerdeführerin folgendes zur Last gelegt:

„Sie haben als Verwalterin der Liegenschaft und der darauf befindlichen baulichen Anlagen in Wien, H.-gasse 21, EZ ... der KG ... ohne Veranlassung und ohne Vorwissen der Eigentümerin Frau K. E.,

in der Zeit von 23.05.2015 bis 01.06.2016

insofern nicht dafür gesorgt, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten wurden, als es unterlassen wurde den im Ausmaß von insgesamt circa 2% der gesamten Feuermauerfläche, auf einer Länge von circa 10 m und bis zu einer Höhe von circa 0,75 m fehlenden Verputz im Sockelbereich der Feuermauer zur Nachbarliegenschaft Wien, H.-gasse 19 instand setzen zu lassen;

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:
§ 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 135 Abs. 5 und § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl. Für Wien Nr. 11/1930 in der geltenden Fassung

Wegen dieser Verwaltungsübertretung wird über Sie folgende Strafe verhängt:
Geldstrafe von € 1.050,00, falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 17 Stunden gemäß § 135 Abs. 1 BO für Wien.

Ferner haben Sie gemäß § 64 des Verwaltungsstrafgesetzes (VStG) zu zahlen:
€ 105,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, d.s. 10% der Strafe.

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe/Kosten) beträgt daher € 1.155,00.

Außerdem sind die Kosten des Strafvollzuges zu ersetzen.“

In ihrer dagegen rechtzeitig erhobenen Beschwerde führte die Einschreiterin aus, dass im Jahr 2015 eine Besichtigung seitens der MA 37 in der H.-gasse 19 stattgefunden habe und man durch eine kleine Glasscheibe lediglich einen eingeschränkten Blick in den Innenhof gehabt hätte. In der Folge habe sie keinen Bescheid der MA 37 in Bezug auf eine Instandhaltungsarbeit der Feuermauer erhalten. Erst mit Schreiben vom 03. August 2016 sei von der MA 25 eine Androhung der Ersatzvornahme zugestellt worden und habe sie damals erstmals von der bescheidmäßigen Verpflichtung erfahren. Die Schäden an der Feuermauer seien auf ein Kanalproblem auf der Nachbarliegenschaft zurückzuführen und sei es nicht sinnvoll, den Sockelbereich zu sanieren bevor dieses Problem nicht behoben sei. Sie hätte dieses Problem schon 2012 und 2013 bei der MA 37 angesprochen, jedoch keine Antwort erhalten. Im Zuge der Verhandlung betreffend den Planwechsel und Zubauten des Dachgeschosses auf der Nachbarliegenschaft im Mai 2014 habe die Beschwerdeführerin nochmals auf das nicht gelöste Kanalproblem hingewiesen. Bei der Verhandlung am 25. März 2015 betreffend den Sockelverputz wäre es mit Werkmeister P. nicht möglich gewesen, den Innenhof zu betreten, sondern habe man nur durch eine Glasscheibe in der versperrten Hoftüre in den Innenhof sehen können. Man habe den abgeschlagenen Verputz sehen können, wozu jedoch die Eigentümer H.-gasse 21 niemals einen Auftrag gegeben hätten. Herrn Werkmeister P. sei mitgeteilt worden, dass die Verwaltung A. O. auf Reparaturaufforderungen nie reagiert hätten. Es könne also nachvollzogen werden, dass die Beschwerdeführerin sehr wohl ständig daran gearbeitet hätte, dass die Bausubstanz der Liegenschaft H.-gasse 21 erhalten werde.

Aufgrund dieses Vorbringens fand am 15. November 2016 eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem erkennenden Gericht statt, zu der die Beschwerdeführerin sowie Werkmeister P. ladungsgemäß erschienen sind.

Die Beschwerdeführerin verweist auf ihre schriftlichen Ausführungen und ergänzt, dass die gegenständliche Feuermauer nur über den Hof der Nachbarliegenschaft ersichtlich sei und habe sie nicht die Möglichkeit, sich die Feuermauer anzusehen, da das Haustor versperrt sei. Seit die Hausverwaltung O. auf der Nachbarliegenschaft tätig sei gebe es laufend Probleme. Seit 2006 oder 2007 sei ein Dachgeschossausbaue im Gang. Sie sei bereits im Jahr 2012 bei der Baubehörde gewesen und hätte darauf hingewiesen, dass der Kanal im

Hof der Liegenschaft H.-gasse ONr. 19 mangelhaft sei, es stehe immer wieder das Wasser dort. Auch das diesbezügliche Schreiben an Herrn O. sei nicht beantwortet worden. Weiters bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die im Spruch des Straferkenntnis wiedergegebenen Maße nicht mit der Natur übereinstimmen würden, der Sockelbereich erstrecke sich über eine Länge von ca. 6 Meter und einer Höhe von ca. 50 cm.

Der Zeuge Werkmeister P. führt aus, dass er am 25. März 2015 auf der Liegenschaft gewesen sei. Bei dieser Verhandlung sei die Beschwerdeführerin mit ihrer Tochter anwesend gewesen. Durch ein Glasfenster an der Hoftüre sei wahrgenommen worden, dass der Verputz im Sockelbereich der Feuermauer fehle. Es sei der Beschwerdeführerin mitgeteilt worden, dass ein Verputz aufzutragen sei und ein entsprechender Bauauftrag ergehen werde. Am 05. Juni 2015 sei der Bauauftrag ergangen. Die im Bauauftrag angeführten Maße seien nur geschätzt. Bei dieser Verhandlung sei auch thematisiert worden, dass das Regenwasser nicht abrinnen könne. Bei ONr. 19 gebe es eine offene Bauführung und sei dafür Werkmeister S. zuständig. Einen entsprechenden Bauauftrag müsse er erlassen.

Mit Schreiben vom 23.12.2016 teilte die Beschwerdeführerin mit, dass die beanstandete Feuermauer im tatsächlichen Ausmaß von 6,30m Länge und 60cm Höhe neu verputzt worden sei. Zum Beweis dafür legte die Beschwerdeführerin Fotos vor.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) 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.

Gemäß § 135 Abs. 5 der Bauordnung für Wien ist, wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

Aufgrund dieses durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht fest, die Beschwerdeführerin die Liegenschaft im Tatzeitraum verwaltet hat. In diesem Zeitraum fehlte der Verputz im Sockelbereich der Feuermauer zur Nachbarliegenschaft Wien, H.-gasse 19 und wurden im Tatzeitraum vom 23.05.2015 bis 01.06.2016 keine Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Das Ausmaß des schadhafte Verputzes wurde vom Werkmeister mangels Zugänglichkeit zum Hof nur geschätzt und wurde daher entsprechend der von der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 23.12.2016 übermittelten Maße, welche aufgrund der Fotos und der im Akt einliegenden Skizze glaubhaft erscheinen, das Ausmaß der Verputzschäden in diesem Sinne spruchgemäß festgelegt. Da im Übrigen das Baugebrechen nicht bestritten wurde und auch nicht vorgebracht wurde, dass die Beschwerdeführerin an der Beseitigung der Baugebrechen durch die Miteigentümerin K. E. gehindert wurde, war der objektive Tatbestand im spruchgemäß eingeschränkten Ausmaß gegeben.

Zum Verschulden ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass die unterlassene Mängelbehebung nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. Erkenntnis vom 21.3.2007, ZI. 2005/05/0244) im Sinne des § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien ein Ungehorsamsdelikt (§ 5 Abs. 1 VStG) darstellt. Das bedeutet, dass schon das bloße Nichterfüllen des Gebotes, Gebäude und deren Anlagen in gutem Zustand zu erhalten, als eine Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht eine Strafe nach sich zieht, wenn der Eigentümer (Hausverwalter) nicht aufzuzeigen vermag, dass er während des ihm angelasteten Tatzeitraumes alles in seinen Kräften Stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen (vgl. dazu auch VwGH vom 4. Juli 2000, ZI. 99/05/0152).

Die Beschwerdeführerin wusste zumindest ab 25. März 2015 (Ortsverhandlung) über die Verputzschäden und der Notwendigkeit, diese instandzusetzen. Es ist in

diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sie die Liegenschaft regelmäßig auf Baugebrechen zu kontrollieren hat und sie sich –wenn dies dafür erforderlich ist – auch Zutritt über die Nachbarliegenschaft zu verschaffen hat. Sie kann sich nicht damit entschuldigen, dass die Feuermauer nur von der Nachbarliegenschaft einsehbar ist. Weiter ergibt sich die Verpflichtung der Beseitigung von Baumängeln bereits aus dem Gesetz und dient der Bauauftrag lediglich dazu, während der im Bauauftrag festgesetzten Erfüllungsfrist die Ersatzvornahme hintanzuhalten. Die Beschwerdeführerin konnte jedoch dokumentieren, dass sie sich grundsätzlich um den Erhalt eines guten Bauzustandes der Liegenschaft kümmert. Sie war jedoch rechtsirrig der Ansicht, mit der Behebung des Sockelverputzes, solange abwarten zu können, bis das Kanalproblem im Nachbarhof, durch welches es nicht zu einem ordnungsgemäßen Abfluss des Wassers gekommen ist, abwarten zu können. Durch eine entsprechende Nachfrage bei der MA 37 hätte die Beschwerdeführerin jedoch eine Klärung der Lage herbeiführen können. Es war daher der subjektive Tatbestand ebenfalls als erwiesen anzunehmen.

Zur Strafbemessung.

Gemäß § 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien werden Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen, unbeschadet der Abs. 2 und 3, mit Geld bis zu 21 000 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 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 §§ 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 Tat schädigte das öffentliche Interesse am Bestehen mängelfreier, der Bauordnung entsprechender Bauten. Durch fehlenden Verputz im Sockelbereich

kann es zu Wassereintritt kommen, wodurch längerfristig eine Schädigung der Bausubstanz des Hauses entstehen kann.

Das Verschulden der Beschwerdeführerin kann ebenfalls nicht als bloß geringfügig angesehen werden, weil weder hervorgekommen ist noch aufgrund der Tatumstände anzunehmen war, dass die Einhaltung der verletzten Rechtsvorschriften eine besondere Aufmerksamkeit erfordert habe, oder dass die Verwirklichung des Tatbestandes aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können.

Der Milderungsgrund der verwaltungsstrafrechtlichen Unbescholtenheit wurde bereits von der belangten Behörde ausreichend berücksichtigt.

Die Beschwerdeführerin verfügt über ein monatliches Einkommen von 1.300,- Euro netto und besitzt den gegenständlichen Liegenschaftsanteil. Sorgepflichten bestehen nicht.

Aufgrund der – wenn auch im Ergebnis nicht zielführenden Bemühungen der Beschwerdeführerin, die Instandsetzung voranzutreiben, sowie den in der Verhandlung letztendlich vermittelten schuldeinsichtigen Eindruckes, der spruchgemäßen Einschränkung des Ausmaßes des schadhafte Sockelverputzes sowie der mittlerweile erfolgten Instandsetzung konnte die Strafe spruchgemäß herabgesetzt werden. Eine weitere Strafreduzierung kam jedoch angesichts des langen Tatzeitraumes sowie in Ansehung des bis 21.000,- Euro reichenden Strafrahmens nicht in Betracht. Zudem soll die Strafe geeignet sein, die Beschwerdeführerin in Hinkunft von der Begehung gleichartiger oder ähnlicher Delikte abzuhalten. Eine Strafe in diesem Ausmaß erschien auch aus generalpräventiver Hinsicht geboten.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die angeführten Gesetzesbestimmungen.

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 des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Mag. Föger-Leibrecht