



**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-011/055/4663/2021-11
A. B.

Wien, 21. Mai 2021

Wien, C.-gasse 5
EZ ...2, Kat. Gem. D.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch die Rechtsanwälte ..., vom 26 März 2021 gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 3. März 2021, ZI. MA64/...3/2021, betreffend eine Übertretung des § 129 Abs. 2 BO, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 3. Mai 2021

zu Recht:

I. Gemäß § 50 Abs. 1 VwGGV wird der Beschwerde insoweit Folge gegeben, als die verhängte Geldstrafe von EUR 4.500,- auf EUR 3.500,- und die für den Fall der Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe von einem Tag und sechs Stunden auf 23 Stunden herabgesetzt wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass der im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses enthaltene Tatvorwurf wie folgt lautet:

„Datum: 22.05.2019 – 05.01.2021

Ort: Wien, C.-gasse 5, EZ ...2, KG D.

Sie haben als Miteigentümer der Liegenschaft und der darauf befindlichen baulichen Anlagen in Wien, C.-gasse 5, EZ ...2 der Katastralgemeinde D.,

in der Zeit von 22.5.2019 bis 5.1.2021

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 Sie es unterlassen haben

1. den im Ausmaß von ca. 20 % schadhafte bzw. fehlende Verputz der Feuermauer des ersten Hoftraktes, angrenzend zur Liegenschaft Wien, E.-gasse 16, und

2. den im Ausmaß von ca. 60 % schadhafte bzw. fehlende Verputz der Feuermauer des ersten Hoftraktes, Richtung F.-Gasse,

fachgerecht und bauordnungsgemäß instand setzen bzw. in den fehlenden Bereichen herstellen zu lassen.

Zudem hat die zitierte Strafsanktionsnorm „§ 135 Abs. 1 BO, LGBl. 1930/11 idF LGBl. 2018/69“ zu lauten.

II. Gemäß § 38 VwGVG iVm § 64 Abs. 1 und 2 VStG beträgt der Beitrag zu den Kosten des Verwaltungsstrafverfahrens EUR 350,- (das sind 10% der verhängten Geldstrafe).

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

IV. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a 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

I. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 3. März 2021, Zl. MA64/...3/2021, zugestellt am 18. März 2021, wurde dem Beschwerdeführer Folgendes zur Last gelegt:

„Datum: 22.05.2019 – 05.01.2021

Ort: Wien, C.-gasse 5, EZ ...2, KG D.

Sie haben als Miteigentümer der Liegenschaft und der darauf befindlichen baulichen Anlagen in Wien, C.-gasse 5, EZ ...2 der Katastralgemeinde D.,

in der Zeit von 22.5.2019 bis 5.1.2021

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 Sie es unterlassen haben

1. den im Ausmaß von ca. 60 % schadhafte bzw. fehlende Verputz der Feuermauer des ersten Hoftraktes, angrenzend zur Liegenschaft Wien, E.-gasse 18, und

2. den im Ausmaß von ca. 20 % schadhafte bzw. fehlende Verputz der Feuermauer des ersten Hoftraktes, Richtung F.-Gasse,

fachgerecht und bauordnungsgemäß instand setzen bzw. in den fehlenden Bereichen herstellen zu lassen.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

§ 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl. 11/1930 in der Fassung LGBl. 69/2018 in Verbindung mit § 129 Abs. 2 BO für Wien, LGBl. 11/1930 in der Fassung LGBl. 25/2014

Wegen dieser Verwaltungsübertretung wird über Sie folgende Strafe verhängt:

Geldstrafe von	falls diese uneinbringlich ist,	Freiheitsstrafe von	Gemäß
	Ersatzfreiheitsstrafe von		
€ 4.500,00	1 Tag und 6 Stunden		gemäß § 135 Abs. 1 BO für Wien.

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

€ 450,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, das sind 10% der Strafe.

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

€ 4.950,00“

Begründend verwies die Behörde in diesem Straferkenntnis – zusammengefasst – auf die Wahrnehmungen eines Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 37 anlässlich eines Ortsaugenscheins am 8. Mai 2019 und den Bauauftrag vom 17. Mai 2019, mit welchem der Beschwerdeführer aufgefordert worden sei, das Baugebrechen zu beseitigen. Entgegen diesem Bescheid habe bei einer abermaligen Kontrolle am 5. Jänner 2021 festgestellt werden können, dass das Baugebrechen in Form von fehlendem bzw. schadhaftem Verputz noch immer vorhanden gewesen sei. Der Beschwerdeführer sei im angelasteten Tatzeitraum Eigentümer der betroffenen Liegenschaft gewesen, für welche keine Hausverwaltung bestellt sei. Der Beschwerdeführer habe nicht darlegen können, dass ihm an der vorgeworfenen Unterlassung kein Verschulden treffe.

Im Rahmen der Strafbemessung verwies die belangte Behörde darauf, dass weder der Unrechtsgehalt der Übertretung noch das Verschulden des Beschwerdeführers als gering angesehen werden könnten. In Ermangelung von Angaben des Beschwerdeführers und im Hinblick auf das Liegenschaftseigentum sei von durchschnittlichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen auszugehen; Sorgepflichten seien nicht behauptet worden. Zwei rechtskräftige Bestrafungen des Beschwerdeführers wegen Übertretungen des § 129 Abs. 2 BO sowie der lange Tatzeitraum seien als Erschwerungsgründe gewertet worden. Milderungsgründe seien im Verfahren nicht hervorgekommen. Unter Beachtung

der spezial- und generalpräventiven Wirkung sei eine Strafe in der festgesetzten Höhe geboten.

2. In seiner gegen dieses Straferkenntnis gerichteten Beschwerde vom 26. März 2021 führt der Beschwerdeführer aus, dass sich der Zustand am Gebäude seit Jahrzehnten nicht geändert habe. Für die Annahme eines Baugebrechens müsse zumindest eine latente Gefahr vorliegen, andernfalls es sich bloß um einen optischen Mangel handle. Die Behörde habe allerdings keine Schäden festgestellt, welche von der Feuermauer verursacht worden seien. Nichtsdestotrotz habe sich die Hausinhabung am 25. Februar 2021 – und sohin vor Erlassung des angefochtenen Straferkenntnisses – dazu entschieden, die behaupteten Mängel beheben zu lassen. Der entsprechende Auftrag sei mittlerweile erteilt und die Arbeiten würden bis Ende März 2021 abgeschlossen. Der Beschwerdeführer befinde sich im 94. Lebensjahr und übe die Liegenschaftsverwaltung nach bestem Wissen und Gewissen aus. Er sei mit den Vorschriften der Bauordnung für Wien bestens vertraut und habe sich über die Jahre immer wieder bei Professionisten informiert, ob von der Feuermauer eine Gefahr ausgehe. Dies sei stets verneint worden, weshalb keine Pflicht zur Mängelbehebung bestanden habe. Es sei weder aus spezial- noch aus generalpräventiven Gründen notwendig, eine Strafe über den Beschwerdeführer auszusprechen, zumal die beanstandeten Arbeiten mittlerweile durchgeführt worden seien.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor. Die Beschwerde und der Verwaltungsakt langten am 30. März 2021 beim Verwaltungsgericht Wien ein.

4. Das Verwaltungsgericht Wien führte am 3. Mai 2021 in Anwesenheit der Parteien eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in deren Rahmen die Zeugen G. B. und H. I. einvernommen wurden.

5. Mit Schriftsatz vom 6. Mai 2021 legte der Beschwerdeführer Lichtbilder der Feuermauern vor. Auf dem ersten Lichtbild, welches vor der Sanierung aufgenommen worden sei, sei ersichtlich, dass die darunterliegenden Flächen von niemandem betreten werden könnten und sohin keine Gefahr durch herabfallenden Putz bestanden habe. Weitere Lichtbilder würden den aktuellen Zustand des Amtshauses X. und Y. zeigen, auf denen ebenfalls Baugebrechen an der Fassade erkennbar wären. Diese Baugebrechen müssten der öffentlichen

Hand bekannt sein, sie seien aber offensichtlich seit Längerem nicht behoben worden. Vor diesem Hintergrund sei das Verschulden des Beschwerdeführers zu prüfen. Die aufgetragenen Arbeiten seien durchgeführt worden, weder das Gebäude noch Personen hätten Schaden genommen.

II. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Der Beschwerdeführer ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 27. Dezember 1972 Hälfteigentümer der Liegenschaft Wien, C.-gasse 5, EZ ...2, Gst. Nr. ...6, Kat. Gem. D.. Auf der genannten Liegenschaft befindet sich ein an der C.-gasse situierter Straßentrakt und dahinter ein parallel zum Straßentrakt errichteter Hoftrakt. Für diese, im Miteigentum des Beschwerdeführers stehenden, Gebäude ist keine Hausverwaltung bestellt, für die Liegenschaft ist keine Schutzzone ausgewiesen.

2. Mit Bescheid vom 17. Mai 2019 wurden die Eigentümer der Liegenschaft Wien, C.-gasse 5, gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO aufgefordert, die Hofmauer im Nahebereich zur Liegenschaft Wien, C.-gasse 7, die Feuermauer des ersten Hoftraktes, angrenzend zur Liegenschaft Wien, E.-gasse 18, und die Feuermauer des ersten Hoftraktes, Richtung F.-Gasse, instand zu setzen. Dieser Bescheid wurde dem Beschwerdeführer am 22. Mai 2019 zugestellt. Mit Eingabe vom 13. November 2019 ersuchte der Beschwerdeführer um eine Verlängerung der Erfüllungsfrist um weitere sechs Monate, da aktuell keine finanziellen Reserven zur Durchführung der Arbeiten zur Verfügung stünden und über das Unternehmen des Beschwerdeführers im Jahr 2019 eine intensive Steuerprüfung durchgeführt worden sei – woraufhin die Konten erst im August 2019 frei gegeben worden seien und zunächst erst allfällige Rückstände abgearbeitet werden könnten. Mit Bescheid vom 20. November 2019 wies der Magistrat der Stadt Wien dieses Ansuchen gemäß § 68 Abs. 1 AVG zurück.

3. Im Zeitraum zwischen 22. Mai 2019 und 5. Jänner 2021 war der Verputz des auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse 5, befindlichen ersten Hoftraktes 1. an zur Liegenschaft Wien, E.-gasse 16, gewandten Feuermauer im Ausmaß von ca. 20 Prozent und 2. An der Richtung F.-Gasse gewandten Feuermauer im Ausmaß von ca. 60 Prozent schadhaft bzw. mangelhaft. Durch den fehlenden Verputz wurde die Außenwand – insbesondere dort, wo der Ziegelverband frei liegt –

Witterungseinwirkungen ausgesetzt, was in weiterer Folge zu Schimmelbildung in den dahinterliegenden Räumen und zu einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeit des Mauerwerkes führen kann. Zudem könnten herabfallende Putzteile im Nahebereich der Feuermauer befindliche Menschen gefährden. Bei Beibehaltung dieses Zustandes vergrößert sich der Schaden mit der Zeit.

4. Im Jänner 2021 wurde die Sanierung der verfahrensgegenständlichen Feuermauern vom Sohn des Beschwerdeführers, Herrn G. B., in Auftrag gegeben. Mittlerweile ist die Sanierung tatsächlich erfolgt.

5. Die beschwerdeführende Partei weist eine rechtskräftige verwaltungsstrafrechtliche Vormerkung wegen einer Übertretung der Bauordnung für Wien auf (Tilgungsdatum: 9. August 2022). Eine weitere Vormerkung wegen einer Übertretung der Bauordnung für Wien wurde am 25. April 2021 getilgt.

6. Der am ... 1927 geborene Beschwerdeführer weist durchschnittliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse auf und verfügt über keine Sorgepflichten.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde, Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren im Verfahren vorgelegten Schriftsätze, Einsichtnahme in das öffentliche Grundbuch und in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einholung von Auskünften zu den verwaltungsstrafrechtlichen Vormerkungen der beschwerdeführenden Partei und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 3. Mai 2021, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegte und G. B. und H. I. als Zeugen einvernommen wurden.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, C.-gasse 5, gründen sich auf die im Akt einliegenden Grundbuchsauszüge, jene zur Bebauung dieser Liegenschaft auf die im Akt einliegenden Lichtbilder. Die Feststellung, wonach für die auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten keine Hausverwaltung bestellt wurde, stützt sich auf die im Akt einliegende Auskunft der Magistratsabteilung 6. Diese Annahmen wurden im Verfahren zu keiner Zeit bestritten.

2. Die Feststellungen zum Bescheid vom 17. Mai 2019 und dessen Zustellung fußen auf der im Akt einliegenden Kopie des Bescheides und der zugehörigen

Zustellnachweise, jene zum Ersuchen um Fristverlängerung und dessen Zurückweisung auf die im Akt einliegenden Kopien dieser Dokumente. Auch diese Feststellung wurde im Verfahren zu keiner Zeit in Zweifel gezogen.

3. Die Feststellungen über die Mangel- bzw. Schadhafteit näher bezeichneter Feuermauern gründen sich auf den Akteninhalt, insbesondere auf die darin einliegenden Lichtbilder, auf denen die Schäden klar erkennbar sind, und auf die Ausführungen des Zeugen I. im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 3. Mai 2021. Der Zeuge konnte hierbei nachvollziehbar, schlüssig und widerspruchsfrei darlegen, welche bautechnischen Konsequenzen der fehlende Verputz zeitigt. Wie sich im Laufe der Verhandlung herausstellte, war allerdings – entgegen der Annahme im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses – die zur Liegenschaft F.-Gasse gewandte Feuermauer im Ausmaß von 60 Prozent und die zur E.-gasse gewandte Feuermauer im Ausmaß von 20 Prozent schadhafte. Zudem zeigt die Feuermauer richtigerweise zur Liegenschaft E.-gasse 16 und nicht zur E.-gasse 18 (vgl. zu all dem Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 3. Mai 2021).

4. Die Feststellungen über die Beauftragung der Sanierung stützen sich auf die Ausführungen des Beschwerdeführers und die von diesem vorgelegten Urkunden sowie auf die Aussagen der Zeugen I. und G. B. im Rahmen der mündlichen Verhandlung (vgl. die Seiten 4 f. des Verhandlungsprotokolls vom 3. Mai 2021).

5. Die verwaltungsstrafrechtlichen Vormerkungen des Beschwerdeführers (samt Tilgungsdatum) sind den im Akt einliegenden Auszügen zu entnehmen.

6. Die Feststellungen zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Beschwerdeführers basieren auf einer Schätzung, zumal der Beschwerdeführer selbst keine Angaben dazu gemacht hat. Anhaltspunkte für Sorgepflichten des Beschwerdeführers sind im Verfahren nicht hervorgekommen.

IV. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 1930/11 idF LGBl. 2020/61, lauten:

„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke

§ 129. (1) [...]

(2) (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.

(3) [...]

(4) Die Behörde hat nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Ist das Bauwerk aus öffentlichen Interessen, wie etwa solchen des Denkmalschutzes, entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt seiner Errichtung zu erhalten, ist es in den der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu versetzen, sofern keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Bei benützten Gebäuden sind rechtskräftige Aufträge durch den Verpflichteten an allgemein zugänglicher Stelle des Gebäudes (jeder Stiege) anzuschlagen. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist anzuordnen, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen ist. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist weiters auch dann anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich die Bauwerke oder Bauwerksteile in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen steht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Bauwerkes oder der Bauwerksteile die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Für Bauwerke oder Bauwerksteile in Schutzzonen hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Bauwerks oder Bauwerksteiles kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 oder entsprechend dem § 85 Abs. 5 verfügen.

(5) [...]

[...]

Baustrafen

§ 135. (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.

(2) [...]

(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.

[...]"

V. Rechtliche Beurteilung

1. Gemäß § 135 Abs. 1 BO in der heute geltenden Fassung werden Übertretungen der Bauordnung für Wien und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen – unbeschadet des § 135 Abs. 2 und 3 BO – mit Geldstrafe bis zu EUR 50.000,–, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft. Bis zur Festlegung der heute geltenden Strafhöhe durch die Novelle LGBl. 2018/69 – mit Inkrafttreten am 22. Dezember 2018 – betrug die höchstzulässige Geldstrafe nach dieser Bestimmung EUR 21.000,– (dies seit der Novelle LGBl 2008/41).

§ 135 Abs. 1 BO ist eine Blankett-Strafvorschrift, welche selbst keinen Tatbestand enthält, sondern auf die Vorschriften der Bauordnung für Wien und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen verweist, die damit Teil des Verwaltungsstraftatbestandes werden. Es muss insofern in jedem Einzelfall geprüft werden, ob eine Bestimmung der Bauordnung für Wien eine Norm enthält, der zuwidergehandelt werden kann (VwGH 15.7.2003, 2002/05/0107).

2. Gemäß § 129 Abs. 2 BO hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen udgl.) 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 § 129 Abs. 4 BO hat die Behörde nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen

entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Derartige Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten, im Falle des Wohnungseigentums gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit.

3. Ein zu beseitigendes Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 und 4 BO liegt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes immer dann vor, wenn der Zustand einer Baulichkeit so mangelhaft geworden ist, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Dies kann durch eine gröbliche Störung des Stadtbildes oder durch die Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit gegeben sein, wobei es genügt, wenn eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit auch nur einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann. Eine konkrete Gefahr ist für die Annahme eines Baugebrechens nicht erforderlich (VwGH 26.4.2000, 99/05/0276; 24.2.2015, 2013/05/0020; 20.11.2018, Ra 2018/05/0039), weshalb auch der Tatbestand einer Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 iVm § 135 BO weder den Eintritt eines Schadens noch einer Gefahr voraussetzt (VwGH 4.7.1961, 0099/61).

Da die Erhaltungspflicht dem Eigentümer (jedem Miteigentümer) schon kraft Gesetzes obliegt und keiner bescheidmäßigen Konkretisierung bedarf, setzt die Strafbarkeit nach § 135 iVm § 129 Abs. 2 BO nicht die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages voraus. Insofern bezieht sich auch die Strafbarkeit nicht auf die Nichterfüllung eines baupolizeilichen Auftrages, sondern auf die Verletzung der Instandhaltungspflicht. Die Erteilung eines Auftrages iSd § 129 Abs. 4 BO gibt der Behörde lediglich die Möglichkeit, den vom Gesetz gewünschten Zustand – nämlich die Erhaltung eines Bauwerkes in gutem, der Baubewilligung entsprechenden Zustand – erforderlichenfalls im Weg des Verwaltungszwanges herzustellen. Vor diesem Hintergrund liegt eine Übertretung der Instandhaltungspflicht auch dann vor, wenn die Erfüllungsfrist des auf die Beseitigung des festgestellten Baugebrechens gerichteten Bauauftrages noch nicht abgelaufen ist (VwGH 4.7.1961, 0099/61; 12.10.1993, 93/05/0219; 16.9.2003, 2002/05/1012).

Die Bauordnung verpflichtet den (Mit-)Eigentümer einer Baulichkeit auch dann zur Beseitigung von Baugebrechen, wenn diese von einem Dritten verursacht wurden (VwGH 28.4.2015, Ra 2014/05/0013) oder zu einem Zeitpunkt entstanden sind, in dem der Betreffende noch gar nicht Eigentümer war (VwGH 27.5.1997, 97/05/0058). Maßgeblich ist lediglich, dass im angelasteten

Tatzeitraum bestimmte Baugebrechen vorlagen, nicht aber wann und aus welchen Gründen sie entstanden sind (VwGH 24.2.2004, 2003/05/0195).

Der Verpflichtung zur Behebung eines Baugebrechens ist erst dann entsprochen, wenn dieses beseitigt wird, und nicht schon dann, wenn dessen (mögliche) Auswirkungen gemildert werden oder wenn eine Vereinbarung mit einem Dritten über die Behebung des Baugebrechens getroffen wurde (VwGH 15.3.2011, 2008/05/0095; 28.4.2015, Ra 2014/05/0013). Unter anderem reicht das bloße Abschlagen und Abstangeln einer Fassade nicht hin, wenn die Verpflichtung erst durch die Anbringung eines entsprechenden Verputzes erfüllt werden kann (VwGH 28.4.2015, Ra 2014/05/0013).

4. Bei der Nichtbeseitigung von Baugebrechen handelt es sich um ein Unterlassungsdelikt (VwGH 20.6.1995, 95/05/0132; 18.3.2004, 2002/05/1030) und ein Dauerdelikt (VwSlg 16.953 A/2006; vgl. auch *Moritz*, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 135 BO, Zu Abs. 1). Das Unrecht der Tat beginnt insofern mit der pflichtwidrigen Unterlassung einer gebotenen Handlung (der Instandhaltung der Baulichkeit) und endet erst mit der Herstellung des vom Gesetz geforderten Zustandes (vgl. VwGH 6.5.1974, 1370/73; VwSlg 16.953 A/2006; *Sonnenberg*, Das Verwaltungsstrafverfahren nach der Bauordnung für Wien [2003] 203). Da bei Dauerdelikten die Aufrechterhaltung des rechtswidrigen Zustandes den Tatbestand erfüllt, stellt ein während des Zeitraumes hinzukommender Vorsatz den Tatbestand her. Es kann daher sein, dass ein ursprünglich nicht strafbares Verhalten durch mala fides superveniens von deren Eintritt an strafbar wird (VwSlg 16.953 A/2006).

Haben während des Tatzeitraumes verschieden hohe Strafdrohungen gegolten, ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei Dauerdelikten in Bezug auf die anzuwendende Strafsanktionsnorm das Tatende entscheidend: Liegt dieses nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes, so ist die Tat – selbst im Falle einer strengeren Regelung – nach dem neuen Recht zu beurteilen, weil das strafbare Verhalten in der Zeit der strengeren Strafdrohung fortgesetzt wurde. Liegt der Tatzeitraum jedoch überwiegend im Geltungsbereich einer günstigeren Strafdrohung, so hat dies im Rahmen der Entscheidung nach § 19 VStG Berücksichtigung zu finden (VwSlg 15.360 A/2000; VwGH 24.4.2014, 2014/02/0014).

Die sich aus § 129 Abs. 2 BO ergebende Verpflichtung stellt sich als eine einheitliche dar, weil sie den gesamten Zustand eines bestimmten Gebäudes betrifft. Wurden während eines Zeitraumes mehrere Baugebrechen an einer Baulichkeit nicht behoben, liegt insofern nur eine einzige Verwaltungsübertretung vor. Die Behörde hat in diesem Fall unter Zugrundelegung des gesamten Tatzeitraumes (gegebenenfalls hinsichtlich einzelner Vorwürfe eingeschränkt auf einen kürzeren Zeitraum) nur eine einzige Strafe zu verhängen (VwSlg 15.360 A/2000).

5. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt das Fehlen des Verputzes ein Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 und 4 BO dar, zumal der schadhafte Verputz die Außenmauern des Hauses Einflüssen der Witterung aussetzt, welche im Inneren des Gebäudes zu Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung und in der Folge zu einer Gesundheitsgefährdung der Bewohner des Hauses führen können (VwGH 23.1.1996, 95/05/0275; 15.6.2010, 2007/05/0279; 15.3.2011, 2008/05/0257). Zudem kann die Schadhaftheit des Verputzes – wegen der Gefahr des Eindringens von Niederschlägen und sonstiger Witterungseinflüsse – nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch die Standsicherheit der Mauern beeinträchtigen (vgl. VwGH 23.1.1996, 95/05/0275; 16.9.2009, 2007/05/0290; 11.10.2011, 2009/05/0292; 18.11.2014, 2013/05/0138).

6. Im Lichte der obigen Beweisergebnisse steht für das Verwaltungsgericht Wien fest, dass die beschwerdeführende Partei das Tatbild der ihr im angefochtenen Straferkenntnis angelasteten Verwaltungsübertretung verwirklicht hat, indem sie es als Miteigentümerin der Baulichkeit im angelasteten Tatzeitraum unterlassen hat, die angelasteten Baugebrechen zu beseitigen. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers bestehen keine Zweifel daran, dass der fehlende Verputz auch dann als Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 BO anzusehen ist, wenn es noch zu keiner konkreten Gefährdung einer bestimmten Person gekommen ist. Da sich die verfahrensgegenständliche Liegenschaft nicht in einer Schutzzone befindet, bleiben die vom Beschwerdeführer vorgetragene wirtschaftlichen Aspekte der notwendigen Instandsetzung hierbei ohne Relevanz (vgl. u.a. VwGH 28.2.2012, 2010/05/0222).

7. Gemäß § 5 Abs. 1 VStG genügt, wenn eine verwaltungsstrafrechtliche Vorschrift über das Verschulden nichts anderes bestimmt, zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten. Fahrlässigkeit bedeutet in diesem Zusammenhang das

Außerachtlassen der objektiv gebotenen und subjektiv möglichen Sorgfalt, welche dem Täter allerdings nur dann zum Vorwurf gemacht werden kann, wenn es ihm unter den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls auch zuzumuten war, sie tatsächlich aufzuwenden. Zur Frage des Ausmaßes der objektiven Sorgfaltspflicht hat der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen, dass hierbei ein objektiv-normativer Maßstab zur Anwendung gelangt, wobei ein einsichtiger und besonnener Mensch, den man sich in die Lage des Täters versetzt zu denken hat, als Maßfigur heranzuziehen ist. Vor diesem Hintergrund handelt der Täter dann objektiv sorgfaltswidrig, wenn sich ein einsichtiger und besonnener Mensch des Verkehrskreises, dem der Handelnde angehört, an seiner Stelle anders verhalten hätte. In Ermangelung einschlägiger ausdrücklicher Vorschriften richtet sich das Maß der einzuhaltenden objektiven Sorgfalt insbesondere nach dem, was von einem sich seiner Pflichten gegen die Mitwelt bewussten, dem Verkehrskreis des Täters angehörenden Menschen billigerweise verlangt werden kann – mithin aus der Verkehrssitte (VwGH 20.3.2018, Ra 2017/03/0092).

Da sich die tatbildmäßige Handlung in einem bestimmten Verhalten erschöpft, ist die angelastete Verwaltungsübertretung als Ungehorsamsdelikt zu qualifizieren (VwGH 8.3.1979, 0573/78; 24.2.2004, 2003/05/0195; 24.4.2018, Ra 2016/05/0140). Im Fall, dass die Tat nicht mit einer Geldstrafe von über EUR 50.000,- bedroht ist und das tatbildmäßige Verhalten festgestellt wurde, gilt bei derartigen Delikten gemäß § 5 Abs. 1 und 1a VStG die gesetzliche Vermutung einer fahrlässigen Tatbegehung. Es obliegt insofern dem Beschuldigten, glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

Spätestens ab dem Zeitpunkt der Zustellung des Bauauftrages vom 22. Mai 2019 hatte die beschwerdeführende Partei Kenntnis vom Baugebrechen. Zumindest aber hätte sie bei gehöriger Aufmerksamkeit ab diesem Zeitpunkt Kenntnis ob des Zustandes haben müssen (VwGH 12.10.1993, 93/05/0219; 28.2.2012, 2012/05/0042).

Der Beschwerdeführer hat diesbezüglich kein substantiiertes Vorbringen erstattet, weshalb nicht glaubhaft gemacht werden konnte, dass ihm die Einhaltung der übertretenen Rechtsvorschrift ohne sein Verschulden nicht möglich oder nicht zumutbar gewesen wäre.

Hierbei ist auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach ein fehlendes Verschulden nur dann dargelegt wurde, wenn der Hauseigentümer (bzw. der Hausverwalter) nachzuweisen vermag, dass er den Zustand des Gebäudes laufend überwacht und nach Feststellung des Baugebrechens – unter Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten – unverzüglich alles seinen Kräften Stehende unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen (VwGH 4.7.1961, 0099/61; 13.4.1982, 05/0448/79; 27.5.1997, 97/05/0058; 16.9.2003, 2002/05/1012; 24.4.2018, Ra 2016/05/0140). Allein die Angebotseinholung innerhalb des Tatzeitraumes ist noch keine geeignete Maßnahme zur Beseitigung eines Baugebrechens (VwGH 17.12.2015, Ra 2015/05/0080). Handlungen, die der Beschwerdeführer erst nach dem angelasteten Tatzeitraum trifft, bleiben für das Verhalten des Beschwerdeführers innerhalb des ihm zur Last gelegten Tatzeitraumes rechtlich überhaupt ohne Relevanz (VwGH 13.4.1982, 05/0448/79).

Dem Beschwerdeführer ist zwar zuzugestehen, dass die „Corona-Pandemie“ und der im Frühjahr des Jahres 2020 verhängte „Lockdown“ zu wesentlichen Einschränkungen geführt haben. Für das Verwaltungsgericht Wien ist – vor allem unter Beachtung des von 22. Mai 2019 bis 5. Jänner 2021 reichenden Tatzeitraumes – aber nicht ersichtlich, dass eine Behebung des Baugebrechens aus diesem Grund gänzlich unmöglich gewesen wäre. So galten etwa die Einschränkungen gemäß der Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz gemäß § 2 Z 1 des COVID-19-Maßnahmengesetzes lediglich von 16. März 2020 bis 30. April 2020 und enthielten sämtliche Rechtsakte Ausnahmen, welche die Beauftragung einer Sanierung der Feuermauern ermöglicht hätten: Unter anderem bezogen sich die Einschränkungen der Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz gemäß § 2 Z 1 des COVID-19-Maßnahmengesetzes nicht auf das Betreten öffentlicher Orte für berufliche Zwecke, sofern sich dies als erforderlich erwies und sichergestellt war, dass am Ort der beruflichen Tätigkeit zwischen den Personen ein Abstand von mindestens einem Meter eingehalten werden kann (vgl. § 1 iVm § 2 Z 4 der Verordnung BGBl. II 2020/98). Mit der Verordnung BGBl. II 107/2020 – in Kraft getreten am 20. März 2020 – wurde diese Vorgabe in der Folge dahingehend erweitert, dass auch eine Minimierung des Infektionsrisikos durch entsprechende Schutzmaßnahmen

ein Betreten ermöglichte. Zudem wurde ergänzt, dass Arbeitsstätten lediglich dann betreten werden durften, wenn die berufliche Tätigkeit nicht auch außerhalb der Arbeitsstätte durchgeführt werden kann. Mit der Novelle BGBl. II 2020/108 – ausgegeben am 19. März 2020 – änderte der Verordnungsgeber diese zuletzt genannte Bestimmung schließlich dahingehend, dass sie nunmehr wie folgt lautete: „Dabei ist darauf zu achten, dass eine berufliche Tätigkeit vorzugweise außerhalb der Arbeitsstätte erfolgen soll, sofern dies möglich ist und Arbeitgeber und Arbeitnehmer darüber ein Einvernehmen finden.“

Auch mit dem Vorbringen, wonach sich der Beschwerdeführer in einem nicht näher genannten Zeitraum innerhalb des Tatzeitraumes in Selbstquarantäne begeben habe, und mit einem Hinweis auf das hohe Alter des Beschwerdeführers wird kein fehlendes Verschulden dargelegt. Sollte sich der Beschwerdeführer aufgrund seines Alters nicht mehr in der Lage sehen, die Verwaltung der Liegenschaft ordnungsgemäß auszuführen – hierbei ist zu bemerken, dass der Beschwerdeführervertreter einerseits auf das Alter des Beschwerdeführers verweist, um ein fehlendes Verschulden darzutun, andererseits aber auch darauf, dass der Beschwerdeführer die Liegenschaftsverwaltung „nach bestem Wissen und Gewissen“ besorgt –, wäre er gehalten, Aufgaben zu delegieren oder in anderer Weise Assistenz in Anspruch zu nehmen. Selbiges gilt auch für den jederzeit möglichen Fall einer Erkrankung: Wenn der Beschwerdeführer vorträgt, im Herbst 2020 an Covid-19 erkrankt zu sein, legt er damit nicht dar, warum es ihm nicht möglich gewesen ist, rechtzeitig für eine entsprechende Vertretung zu sorgen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass letztlich der Sohn des Beschwerdeführers, Herr G. B., den Auftrag zur Sanierung erteilt hat, wozu er im Rahmen der mündlichen Verhandlung angab, sofort nach Kenntnis vom Missstand gehandelt zu haben. Es ist nicht erkennbar, warum sich der Beschwerdeführer nicht schon früher der Hilfe seines Sohnes bedienen konnte.

Der Beschwerdeführer hat die ihm zur Last gelegte Verwaltungsübertretung damit sowohl in objektiver als auch in subjektiver Hinsicht verwirklicht.

8. Zur Strafbemessung:

Gemäß § 10 VStG richten sich die Strafart und der Strafsatz nach den Verwaltungsvorschriften, soweit im Verwaltungsstrafgesetz nichts anderes bestimmt ist.

Gemäß § 19 Abs. 1 VStG bilden die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat die Grundlage für die Bemessung der Strafe. Im ordentlichen Verfahren sind gemäß § 19 Abs. 2 VStG überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Unter Berücksichtigung der Eigenheiten des Verwaltungsstrafrechtes sind die Bestimmungen der §§ 32 bis 35 StGB sinngemäß anzuwenden. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Gemäß § 16 Abs. 1 und 2 VStG ist zugleich mit der Geldstrafe für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe festzusetzen, welche (ohne Bedachtnahme auf § 12 VStG) nach den Regeln der Strafbemessung bestimmt wird und das Höchstmaß der für die Verwaltungsübertretung angedrohten Freiheitsstrafe bzw., wenn keine Freiheitsstrafe angedroht und nicht anderes bestimmt ist, zwei Wochen nicht übersteigen darf; eine Ersatzfreiheitsstrafe von mehr als sechs Wochen ist nicht zulässig. Im Hinblick auf die Strafbemessungsvorgaben des § 19 VStG ist im ordentlichen Strafverfahren und somit auch bei der Festsetzung der Ersatzfreiheitsstrafe besonders auf das Ausmaß des Verschuldens Bedacht zu nehmen. Hingegen sind die persönlichen Verhältnisse und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Täters nur bei der Bemessung der Geldstrafe, nicht aber der Ersatzfreiheitsstrafe maßgebend (VwGH 28.05.2013, 2012/17/0567).

Die Strafbemessung setzt entsprechende Erhebungen dieser Umstände durch das Verwaltungsgericht voraus, wobei allerdings in der Regel mit den Angaben des Beschuldigten das Auslangen zu finden sein wird (vgl. zur Rechtslage vor der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 VwGH 22.12.2008, 2004/03/0029 mwN).

Die dem Beschwerdeführer zur Last gelegte Tat schädigte in nicht unerheblichem Ausmaß das öffentliche Interesse an der ordnungsgemäßen Instandhaltung von Gebäuden und an der raschest möglichen Beseitigung von Baugebrechen, weshalb der objektive Unrechtsgehalt nicht als gering erachtet werden.

In Anbetracht der objektiv gebotenen und dem Beschwerdeführer zumutbaren Sorgfalt ist das Ausmaß des Verschuldens im vorliegenden Fall nicht als geringfügig einzuschätzen. Es ist nicht anzunehmen, dass die Einhaltung der verletzten Rechtsvorschriften durch den Beschwerdeführer eine besondere Aufmerksamkeit erfordert hätte oder dass die Verwirklichung der Straftatbestände aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können.

Der Beschwerdeführer ist nicht unbescholten, sondern weist eine ungetilgte Übertretung der Bauordnung für Wien auf, welche erschwerend zu berücksichtigen ist. Eine weitere – im angefochtenen Straferkenntnis noch berücksichtigte – einschlägige Vormerkungen kann aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Tilgung hingegen nicht mehr herangezogen werden (vgl. hierzu u.a. VwGH 5.11.1997, 97/03/0141). Zudem ist der lange Tatzeitraum (von rund 20 Monaten) zu würdigen. Milderungsgründe sind nicht hervorgekommen.

Der Beschwerdeführer weist durchschnittliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse auf und verfügt über keine Sorgepflichten.

Bei der Bemessung der Strafe sind auch generalpräventive Überlegungen zu berücksichtigen, weil auch sonstigen Personen das besondere Gewicht der betreffenden Verwaltungsvorschriften aufzuzeigen ist (zur Zulässigkeit der Berücksichtigung generalpräventiver Erwägungen vgl. ua. VwGH 15.5.1990, 89/02/0116; 25.4.1996, 92/06/0038).

Angesichts der dargelegten Strafzumessungsgründe – insbesondere im Hinblick auf die zwischenzeitlich eingetretene Tilgung einer einschlägigen Vormerkung – war die verhängte Geldstrafe auf das spruchgemäße Ausmaß herabzusetzen. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien wird mit der nunmehr festgesetzten Strafhöhe neben den persönlichen Verhältnissen des Beschwerdeführers auch der general- und spezialpräventiven Wirkung der Strafe (noch) hinreichend Rechnung getragen.

Vor diesem Hintergrund war auch die verhängte Ersatzfreiheitsstrafe – im Verhältnis zu der nunmehr herabgesetzten Geldstrafe – herabzusetzen.

9. Wie sich im Verfahren herausgestellt hat, lag der Tatbeschreibung im angefochtenen Straferkenntnis eine Verwechslung zugrunde, als – entgegen der Annahme im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses – die zur Liegenschaft F.-Gasse gewandte Feuermauer im Ausmaß von 60 Prozent und die zur E.-gasse

gewandte Feuermauer im Ausmaß von 20 Prozent schadhaft war. Zudem zeigt die Feuermauer richtigerweise zur Liegenschaft E.-gasse 16 und nicht zur E.-gasse 18.

Mit den spruchgemäßen Präzisierungen, welche zu keiner Auswechslung der Tat führen, sondern lediglich den für den Beschwerdeführer klar erkennbaren Tatvorwurf richtigstellen (vgl. statt vieler VwGH 17.2.2016, Ra 2016/04/0006; auch VwGH 21.4.1994, 93/09/0423 zu einem offenkundigen, für jedermann erkennbaren, Versehen, durch das die Identität der Tat nicht in Zweifel gezogen wurde), wurde diesen Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens Rechnung getragen. Hierbei ist auch zu beachten, dass in das Straferkenntnis insgesamt vier Lichtbilder des beanstandeten Zustandes aufgenommen wurden, womit trotz der Verwechslung im Spruch eindeutig erkennbar war, was dem Beschwerdeführer vorgeworfen wurde.

Zudem ist in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, wonach eine exakte Umschreibung des Gebrechens im Fall von schadhaftem Verputz regelmäßig nicht möglich ist (VwGH 23.1.1996, 95/05/0275).

10. Dem Gebot des § 44a Z 2 VStG zur Bezeichnung jener Verwaltungsvorschrift, die durch die Tat verletzt worden ist, wird nicht entsprochen, wenn diese Vorschrift nicht unter Zitierung der entsprechenden Norm im Spruch angeführt wird. Hierzu zählt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch die Angabe der – richtigen – Fundstelle, wobei dem Gebot der ausreichend deutlichen Angabe der Fundstelle der verletzten Verwaltungsvorschrift nur dann Rechnung getragen wird, wenn die Fundstelle jener Novelle angegeben wird, durch welche die als verletzt betrachtete Norm ihre zum Tatzeitpunkt gültige Fassung erhalten hat. Ein diesbezüglich unrichtiger oder unvollständiger Ausspruch im Spruch (insbesondere genügt die Zitierung einer Vorschrift mit dem Zusatz „in der geltenden Fassung“ oder „idgF“ nicht den dargestellten Anforderungen) kann durch Ausführungen in der Begründung des Straferkenntnisses nicht ersetzt werden (VwGH 6.8.2020, Ra 2020/09/0013).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes waren – auch – hinsichtlich der im angefochtenen Straferkenntnis genannten Strafsanktionsnorm deren genaue Fundstellen zu ergänzen.

11. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die im Spruch zitierte Gesetzesstelle.

12. 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 vorliegende Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung 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 im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich 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.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster