



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38690  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38690  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-101/042/8557/2024-8  
A. GmbH

Wien, 30.12.2024

Geschäftsabteilung: VGW-L

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Mag. DDr. Tessar über die Beschwerde der Firma A. GmbH, vertreten durch Herrn Dr. B. C., gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 36, vom 22.5.2024, Zl. ..., in einer Angelegenheit des Wiener Feuerpolizeigesetzes (WFPoIG), zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 i.V.m. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundesverfassungsgesetz – B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe:

Der Spruch und die Begründung des gegenständlich bekämpften Bescheids lauten wie folgt:

--Grafik nicht anonymisierbar--

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Beschwerde wird ausgeführt:

--Grafik nicht anonymisierbar--

Aus dem der Beschwerde beigeschlossenen Akt ist ersichtlich:

Am 14.2.2024 wurde seitens der Magistratsabteilung 15 nachfolgender Bericht verfasst:

*„nach Ersuchen des Magistratischen Bezirksamtes für den ... Bezirk wurde am 24.01.2024 an der gegenständlichen Adresse eine Kontrollerhebung durch die MA 15 – Hygienezentrum durchgeführt, zum Erhebungszeitpunkt konnten an der Liegenschaft folgende Missstände festgestellt werden:*

*Direkt links vom Eingang D.-gasse war die Türe des Geschäftslokal offen. In diesem aufgebrochenen Geschäftslokal konnten ca. 25 bis 30 Kubikmeter Säcke mit zum Teil undefinierbaren Inhalt und zum Teil gebrauchtem Malerabdeckmaterial (Malerflies, Papier zum Abdecken des Bodens) gesehen werden.*

*Im Hof konnten 18 Säcke mit Hausmüll, ein Sofa, ein Einkaufswagen, eine Holzfaserplatte ca. 200 cm x 100 cm, zwei zerlegte Küchenschränke, zwei rote Deko-Dreiecke mit Pailletten und LED Licht, ca. 150 cm x 40 cm sowie ein kaputter Kinderwagen gesehen werden.*

*Keller*

*Vor der Kellertür waren ein Scooter und ein Kinderwagen abgestellt. Die Kellertür wurde herausgerissen. Die Kellerstiege wurde mit einem Schrank und einem Kühlschrank verstellt, auf der Kellerstiege selbst konnten vier OSP Platten gesehen werden, ein Zugang zum Keller war nicht möglich.*

*Im zweiten Stock gegenüber von Top 14 konnte ein offener Raum gesehen werden, in welchem vier Säcke Hausmüll und eine Kühl-Gefrierkombination abgestellt wurden. Die Bassena war mit Popcorn gefüllt.*

*Dachboden*

*Am Dachboden waren ca. zwei bis drei Kubikmeter Textilien, zwei Matratzen und Kinderspielzeug zu sehen. Weiters konnten zum Teil starke Taubenkotverschmutzungen bemerkt werden.*

*Diese Ablagerungen ziehen im besonderen Maße Schädlinge wie Schaben und Ratten an und sind geeignet, diesen Nist- und Brutplätze zu bieten. Durch diese Schädlinge und die mit dieser gegebenen Keimverschleppung, auch von humanpathogenen Keimen, ist eine Gesundheitsgefährdung für die Anrainer gegeben.*

*Eine Entrümpelung der oben genannten Bereichen ist aus Sicht der MA 15 wünschenswert.*

*Taubenkot kann mit folgenden Krankheitserregern behaftet sein:*

□ *Chlamydia psittaci*: Durch die Atemluft aufgenommen, nisten sich die Chlamydien in der menschlichen Lunge ein und verursachen schwerste fieberhafte, grippeartige Bronchopneumonien. Besonders gefährdet sind Menschen mit Immunschwäche (z. B. Menschen unter Chemotherapie, Cortison, HIV-Positive).

□ *Salmonellen*: Gefahr einer Durchfallserkrankung

Wenn Taubenkot austrocknet, zerfällt er in kleine Staubpartikel. Diese können beim Einatmen nicht nur zu Hustenreiz, sondern bei entsprechender Keimbelastung zu den o.a. Krankheiten führen. Eine Gesundheitsgefährdung der Nachbarn und der Anwohner ist daher gegeben.

Zur Vermeidung der Gesundheitsgefährdung ist eine Säuberung des Dachbodens dringend erforderlich. Das Anbringen von Taubenabwehrmaßnahmen wie z.B. ein Taubennetz oder Taubenstacheln wird als präventive Maßnahme empfohlen.

Entsprechend der Erhebung besteht ein Verstoß gegen die Wiener Reinhaltverordnung.

Aufgrund von Missständen, für deren Begutachtung ein Amtssachverständiger der MA 37 erforderlich ist, erfolgt eine Weiterleitung an die MA 37.“

Diesem Bericht liegt nachfolgender Erhebungsbericht der MagistratsamitarbeiterInnen E. und F. zugrunde:

Adresse: ..., D.-gasse

Datum: 24.01.2024

Erhebung: E./F.

Bei dem Hauseingang der D.-gasse ist weder Postschlüssel, BEGEH Card oder Gegensprechanlage versehen. Hier konnte das Haus nicht betreten werden.

Direkt links vom Eingang D.-gasse war die Türe des Geschäftslokal offen. In diesem aufgebrochenen Geschäftslokal konnten ca. 25 bis 30 Kubikmeter Säcke mit zum Teil undefinierbaren Inhalt und zum Teil gebrauchtem Malerabdeckmaterial (Malerflies, Papier zum Abdecken des Bodens) gesehen werden.

Zugang G.-gasse, I dentadresse.

Am Gehsteig vor dem Haustor ..., G.-gasse waren auf ca. 6 m zum Teil starke Taubenkotverschmutzungen zu sehen.

Im Foyer links neben dem Eingang war ein Loch im Boden ca. 50 cm x 50 cm x 30 cm gefüllt mit leeren Getränkedosen. Verletzungsgefahr! MA 37

Im Hof konnten 18 Säcke mit Hausmüll, ein Sofa, ein Einkaufswagen, eine Holzfaserverplatte ca. 200 cm x 100 cm, zwei zerlegte Küchenschränke, zwei rote Deko-Dreiecke mit Pailletten und LED Licht, ca. 150 cm x 40 cm sowie ein kaputter Kinderwagen gesehen werden.

Erdgeschoss

Die Postkästen im Erdgeschoss fahren kaputt, am Boden und am Fensterbrett das Gang Fensters konnten Altpapier und leere Dosen gesehen werden, die Bassena war ebenfalls mit leeren Dosen gefüllt.

Keller

Vor der Kellertür waren ein Scooter und ein Kinderwagen abgestellt. Die Kellertür wurde herausgerissen. Die Kellerstiege wurde mit einem Schrank und einem Kühlschranks

verstellt, auf der Kellerstiege selbst konnten vier OSP Platten gesehen werden, ein Zugang zum Keller war nicht möglich.

#### Stiegenhaus

In allen Geschossen fehlten zum Teil die Handläufe. MA 37

Im ersten Stock konnte am Gang eine Waschmaschine gesehen werden.

Im zweiten Stock wurden am Gang ein Trolley, eine Sackrolle, ein Teppich und gegenüber von Top 14 ein offener Raum gesehen werden in welchem vier Säcke Hausmüll und eine Kühl-Gefrierkombi abgestellt wurden. Die Bassena war mit Popcorn und eine Energiesparlampe gefüllt ferner wurde noch eine Wäschspinne ein Rucksack bemerkt.

Dritter Stock hier konnte ein Teppich, eine Wäschspinne, ein Schuhkasten, Laminatbretter, Schaumstoffreste und Holzplatten vor der Dachbodentür gesehen werden.

#### Dachboden

Am Dachboden waren ca. zwei bis drei Kubikmeter Textilien, zwei Matratzen und Kinderspielzeug zu sehen, ferner konnten zum Teil starke Taubenkotverschmutzungen bemerkt werden.“

Aufgrund dieser Mitteilung wurde seitens der belangten Behörde ermittelt, dass die Beschwerdeführerin mit der Hausverwaltung des gegenständlichen Gebäudes betraut ist.

In weiterer Folge wurde seitens der belangten Behörde mit Schriftsatz vom 7.3.2024 sowohl der Beschwerdeführerin in deren Eigenschaft als Hausverwalterin als auch Herrn H. I. in dessen Eigenschaft als Hauseigentümer aufgefordert, nachfolgende feuerpolizeiliche Übelstände zu beseitigen, in dem ausgeführt wurde:

„Anlässlich einer Überprüfung im Objekt in ..., D.-gasse/, am 05.03.2024 durch die Magistratsabteilung 36 wurde Folgendes festgestellt:

Das Stiegenhaus und die allgemeinen Hausgänge waren durch folgende Gegenstände nicht freigehalten:

Wäscheständer, textile Stoffe, Kinderwagen, Säcke mit Abfall, Mobiliar, Schuhe, Waschmaschine, Fahrrad, Papier, ausgehängte Türe zur Kellerstiege.

Zudem waren im Innenhof folgende brandgefährliche Gegenstände in unmittelbarer Nähe (weniger als 2m) von Fenstern und Ausgängen gelagert:

#### Abfallsammelbehälter

Dies stellt einen Verstoß gegen § 6 Wiener Feuerpolizeigesetz 2015 (WFPoIG 2015) sowie § 9 der Wiener Feuerpolizeiverordnung 2016 (WFPoIV 2016) dar.

Außerdem wurde bei einer Überprüfung durch die MA 15 am 24.1.2024 am Dachboden mehrere m 3 Textilien, zwei Matratzen etc. festgestellt.

Dies stellt einen Verstoß gegen § 2 der Wiener Feuerpolizeiverordnung 2016 (WFPoIV 2016) dar.

Sie werden daher aufgefordert, die vorgefundenen Gegenstände unverzüglich nach Erhalt dieses Schreibens zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen und uns darüber Mitteilung zu erstatten bzw. uns entsprechende Nachweise zu übermitteln. Sollten diese Lagerungen mit Vorwissen und Veranlassung des Gebäudeeigentümers erfolgt sein, so ist dies bekannt zu geben.

Kommen Sie dieser Aufforderung nicht nach, wird Ihnen nach jetzigem Ermittlungsstand des Verfahrens gemäß § 19 Abs. 3 WFPoIG 2015 mittels Bescheid der Auftrag erteilt werden den oben genannten Ubelstand zu beseitigen.

Gemäß § 6 Abs. 3 WFPoIG 2015 sind Stiegenhäuser, Gänge sowie Zu- und Durchgänge von Gegenständen frei zu halten. Die Anbringung von Brief- und Postkästen und Fußabstreifern, geschlossenen und schwer brennbaren Schaukästen und Informationstafeln, Hauswegweisern und Türdekorationen, jeweils in verkehrsüblichem Ausmaß, ist zulässig. Zudem dürfen Treppenraupen, Rollstühle und Gehhilfen in diesen Bereichen gelagert werden, wenn es dadurch zu keiner Einschränkung des erforderlichen Fluchtweges kommt und diese Gegenstände gegen Umfallen, Wegrollen und Verschieben ausreichend gesichert sind.

Sonstige nicht brandgefährliche Gegenstände und Stoffe wie beispielsweise Topfpflanzen, Kinderwagengestelle, Fahrräder oder Tretrroller dürfen in diesen Bereichen nur in Nischen oder unter Treppenläufen gelagert werden, wenn es dadurch zu keiner Einschränkung des vorhandenen Fluchtweges kommt und diese Gegenstände gegen Umfallen, Wegrollen und Verschieben ausreichend gesichert sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 WFPoIV 2016 dürfen brandgefährliche Gegenstände, insbesondere selbstentzündliche, zündschlagfähige, leicht entflamm- bzw. entzündbare oder schwer löschbare Stoffe, in der Nähe von technischen Anlagen, die Wärmestrahlung abgeben können oder durch deren Betrieb eine sonstige Brandgefahr gegeben ist, von Arbeitsplätzen, an denen offenes Feuer oder Licht verwendet wird, sowie von Fenstern und Ausgängen von Gebäuden nicht gelagert werden.

Gemäß § 2 Abs. 2 WFPoIV 2016, LGBl. Nr. 24/2016 i.d.g.F. dürfen auf Dachböden brandgefährliche Gegenstände, insbesondere selbstentzündliche, zündschlagfähige, leicht entflamm- bzw. entzündbare oder schwer löschbare Stoffe nicht gelagert werden. Die Lagerung von Papier und Textilien in allseits geschlossenen schwer brennbaren Kästen oder Kisten fällt nicht unter dieses Verbot.

Abs. 4: Das flächenmäßige Ausmaß der Lagerungen auf Dachböden darf ein Viertel der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Dachbodenraumes nicht überschreiten.

Abs. 5: Lagerungen auf Dachböden müssen jederzeit leicht zugänglich sein und dürfen nicht so vorgenommen werden, dass die Brandbekämpfung erschwert wird.

Abs. 6: Abgasanlagen, Abluftanlagen, Luftleitungsanlagen und Dachbodenfenster sind von Lagerungen freizuhalten und müssen jederzeit ungehindert zugänglich sein

Sie haben die Möglichkeit zum oben angeführten festgestellten Sachverhalt innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung dieser Verständigung eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Ihre Angaben werden im Rahmen der Beweiswürdigung von der Behörde mitberücksichtigt. Wenn Sie eine schriftliche Stellungnahme abgeben, so ist diese bei uns einzubringen. Die schriftliche Stellungnahme kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden.

Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

*Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Verstöße gegen die Bestimmungen des WFPoIG 2015 eine Verwaltungsübertretung darstellen, welche mit einer Geldstrafe von bis zu 21.000 Euro geahndet werden können.“*

Seitens des erkennenden Gerichts wurde am 15.7.2024 eine öffentlich mündliche Verhandlung durchgeführt. Die wesentlichen Abschnitte des anlässlich dieser Verhandlung aufgenommenen Verhandlungsprotokolls lauten wie folgt:

*„Der Verlesung aller Akteninhalte (Behördenakt- und VGW-Akte, insbesondere aller Gutachten und Einvernahmeprotokolle und der durch diese wiedergegebenen Zeugenaussagen) wird von den Parteien zugestimmt.*

*Verlesen wird der gesamte Akteninhalt.*

*Zeuge: Dr. J. K.*

*„Nach unserer Auslegung wurde die Beschwerdeführerin nur mit rein administrative Tätigkeiten durch den Hauseigentümer beauftragt. Es war vereinbart, dass alle Angelegenheiten im Hausinneren von uns nicht wahrgenommen werden. Auch die Gebäudereinigung wurde nicht von der Beschwerdeführerin sichergestellt bzw. organisiert. Es gab auch keine regelmäßigen Begehungen durch Mitarbeiter der Beschwerdeführerin im gegenständlichen Haus.*

*Daher hatten die Beschwerdeführerin auch vor dem Missstandsbehebungsauftrag vom 07.03.2024 keinerlei Kenntnis von diesen Ablagerungen.*

*Ich kann nicht angeben, wer Kenntnis von diesen Ablagerungen hatte.*

*Ich habe anlässlich des gegenständlichen Auftrags vom 07.03.2024 diesen an den Hauseigentümer weiterleiten lassen. Zum Beleg lege ich als Beilage./1 eine entsprechende Kopie samt Abfertigungsvermerk vor.*

*Meines Wissens wurde der Eingang durch den Grundeigentümer bestätigt.*

*Dazu ist zu bemerken, dass der Grundeigentümer ein Einzelunternehmen namens „L.“ führt. Dieses Unternehmen ist nicht im Firmenbuch eingetragen.*

*Weitere Kontakte gab es mit dem Grundeigentümer nicht.*

*Glaublich hat die Beschwerdeführerin auch keinen Schlüssel um das Haus zu betreten.“*

*Als Partei einvernommen und befragt bringt der Beschwerdeführerinvertreter vor:*

*„Die Beschwerdeführerin hat keinerlei Kenntnis von diesen Ablagerungen und kann daher auch keinerlei Stellungnahme dazu abgeben, ob es sich bei diesen um feuerpolizeiliche Übelstände im Sinne des § 6 Wiener Feuerpolizeigesetz handelt.“*

*Der Behördenvertreter verweist auf den Akt und bringt vor, dass es sich bei den gegenständlichen Ablagerungen um feuerpolizeiliche Übelstände im Sinne des § 6 Wiener Feuerpolizeigesetz.*

*Weiters führt er aus:*

*„Aufgrund einer Sachverhaltsmitteilung der Magistratsdirektion, welche um Akt unter AS*

3f (Subzahl 1) erliegt, erfolgte von mir eine Hausbegehung.

Bei dieser Begehung fertigte ich die im Akt erliegenden Fotos an. Auf Grundlage dieser Fotos wurde von mir der Auftrag vom 7.3.2024 verfasst.

Meine Auflistung der Abfälle auf dem Auftrag lässt sich aus den Fotos ableiten.

Daraufhin werden diese Fotos von der Schriftführung ausgedruckt und ersucht der Richter diese, mehrfache Kopien anzufertigen, damit diese dann erörtert werden können.

Während die Schriftführerin die Fotos kopiert setzt der Richter die Verhandlung mit der Einvernahme des Zeugen Mag. M. fort.

Zeuge: Mag. N. M.

fremd, gibt nach Wahrheitserinnerung und Belehrung über das Entschlagungsrecht an: Es liegt kein Entschlagungsgrund vor.

„Ich habe mit dem Hauseigentümer gesprochen und wurde ich auch von ihm über näheres informiert und wurde ich befugt auch darüber zu berichten.

Ich wurde von meinem Mandanten auch von der Verschwiegenheit enthoben.

Das gegenständliche Haus ist teilweise an Herrn O. P. vermietet, welcher die von ihm gemieteten Wohnungen untervermietet. Nach Wissensstand des Grundeigentümers stammen die gegenständlichen Ablagerungen von den Mietern des Herrn P..

Zu dieser Vermutung gelangt der Grundeigentümer deshalb, da es erst seit dem Einzug dieser Untermieter dazugekommen ist, dass in den allgemeinen Teil des Hauses Abfälle abgelagert werden.

Unter Beilage./5 lege ich einen Schriftsatz des Eigentümers vom 16.10.2023 an Herrn P. vor. Diesen habe ich verfasst. Diesen ist auch ein Foto beigegeben. Aus diesem ergibt sich, dass auch schon vor dem 07.03.2024 ein Auftrag zur Beseitigung eines feuerpolizeilichen Missstandes ergangen ist.

Es wurde dem Grundeigentümer zugesichert, dass die Ablagerungen entfernt werden, was aber in weiterer Folge nicht geschehen ist.“

Dem Zeugen wird in seiner Eigenschaft als Vertreter des Grundstückseigentümers der Auftrag erteilt, alle Schreiben und Aktenvermerke im Hinblick auf Ablagerungen im gegenständlichen Haus binnen 14 Tagen vorzulegen.

Der Beschwerdeführervertreter fällt dem Verhandlungsleiter während der Einvernehmung des Zeugen ins Wort und redet obwohl er angewiesen wird, die Einvernahme nicht zu unterbrechen, dem Verhandlungsleiter ins Wort. Er wiederholt zum nunmehr schon dritten Male sein Vorbringen im Beschwerdeschriftsatz.

Der Verhandlungsleiter versucht zu protokollieren was der Beschwerdeführervertreter gesagt hat, dies verunmöglicht aber der Beschwerdeführervertreter indem er so laut ständig auf den Verhandlungsleiter einredet, dass diesem nicht möglich ist den bisherigen Verfahrensablauf z protokollieren. Der Verhandlungsleiter gibt die Anweisung, dass der Beschwerdeführervertreter mit seinem Reden innehalten solle bis er selbe die Protokollieren beendet habe. Der Beschwerdeführervertreter verweigert diesen Auftrag und redet in einem fort lautstark weiter auf den Verhandlungsleiter ein. Daraufhin verweist der Verhandlungsleiter auf die Sitzungspolizei und weist den Beschwerdeführervertreter an für die Dauer der Protokollierung des bisherigen Verfahrensablaufes den Verhandlungssaal

zu verlassen. Der Beschwerdeführervertreter verweigert dies. Daraufhin öffnet der Verhandlungsleiter die Türe und versucht für die Dauer seiner Protokollierung das Zimmer zu verlassen, der Beschwerdeführervertreter verweigert dies und redet weiterhin auf den Verhandlungsleiter ein. Dem Verhandlungsleiter ist es nicht möglich den Beschwerdeführervertreter zu mäßigen. Der Verhandlungsleiter beauftragt daraufhin den Vertreter der Beschwerdeführer Herrn Dr. K. den von ihm beauftragten Beschwerdeführervertreter die Sitzungspolizei des Gerichts zu beachten. Auch diesem ist es nicht möglich den Beschwerdeführervertreter dazu zu veranlassen die gerichtliche Sitzungspolizei zu beachten.

In weiterer Folge ist es aber dem Verhandlungsleiter möglich trotz regelmäßigen Zwischenrufe durch den Beschwerdeführervertreter die vorherigen Zeilen zu protokollieren und den Beschwerdeführervertreter zu informieren, dass eine Anzeige an die Rechtsanwaltskammer erfolgen wird.

Im Hinblick auf diese Anzeige werden die vorherigen wiedergaben zum Verfahrensablauf ausgedruckt und wird dem Beschwerdeführervertreter die Möglichkeit zu einer Protokollrüge bzw. zu einer Stellungnahme gegeben. Dieser nimmt von dieser Möglichkeit gebraucht und diktiert wörtlich.

Der Verhandlungsleiter teilt auch dem Beschwerdeführervertreter mit, dass Weisungen des Richters im Hinblick auf die Verhandlungspolizei zu folgen sind und dass der Richter rechtlich prüfen wird, ob es rechtlich zulässig ist diese Befolgung im exekutiven Weg durch Einschaltung der Sicherheitspolizei durchzusetzen. Andernfalls wird in Hinkunft überlegt, ob es zulässig ist, den Beschwerdeführervertreter die weitere Vertretung zu untersagen. In Hinkunft wird aber eine Verhinderung der gerichtlichen Protokollierung jedenfalls dazu führen, dass die Verhandlung nicht fortgesetzt werden kann aufgrund des obstruktiven Verhalten des Beschwerdeführervertreters.

Beschwerdeführerinvertreter führt aus:

„Festgehalten wird vom Vertreter der Beschwerdeführer, dass Ausgangspunkt der Auseinandersetzung zwischen Richter und dem Beschwerdeführervertreter die Frage des Beschwerdeführervertreters war, ob er die Möglichkeit habe seine Vertreterrechte durch Vorbringen und insbesondere Fragestellung auszuüben. Dies insbesondere im Hinblick auf den Umstand, dass bis zu diesem Zeitpunkt bereits drei Personen einvernommen worden waren ohne dass der Beschwerdeführervertreter die Möglichkeit besessen hatte Frage, sei es an Herrn Dr. K., Herrn Q. oder an Kollegen Mag. M. zu stellen. Bei dieser Ausführung wurde dem Beschwerdeführervertreter sofort wieder das Wort entzogen und er im Zuge des weiteren Wortwechsels aufgefordert den Saal zu verlassen. Weiters wurde der GF der Mandantin des Beschwerdeführervertreters vorm Richter aufgefordert, zuerst ihn anzuweisen, dass er den Saal verlassen solle und in weiterer Folge aufgefordert, ihm das Mandant zu entziehen und ihn nicht mehr zu beauftragen. Der Richter teilte dem Plenum mit, dass er in seinen 30 Jahren Praxis jemanden wie den Beschwerdeführervertreter noch nicht erlebt hätte, worauf ihm entgegenzuhalten ist, dass die Praxis des Beschwerdeführervertreters 37 Jahre währt und er in diesen 37 Jahren noch niemals Grund zur Beanstandung gegeben hat was seine Verhandlungsführung betrifft. Insbesondere ist er niemals von einem Richter bei der Landesbehörde angezeigt worden. Der Beschwerdeführervertreter räumt aber ein, dass er sachliche Bedenken gegen die Verhandlungsführung des Richters hat. Das hat im vorliegenden Fall bereits damit begonnen, dass der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin der K. als Zeuge einvernommen wurde und dies damit begründet wurde, dass er in einem solchen Fall an die Wahrheitspflicht gebunden sei. Die Wahrheitspflicht ist aber eine Folge der Qualifikation der einzuvernehmenden Partei als Zeuge bzw. Partei und nicht ein Zweck der durch die Einstufung der einzuvernehmenden Person durch den Richter erreicht werden kann. Grundsätzlich ist es die Aufgabe jedes RA den Standpunkt einer Mandantschaft in Treue und Engagement zu vertreten und insbesondere auch dann gehört zu werden, wenn das Gericht es unterlässt ihm die erforderliche Möglichkeit dazu zu gebe. Der

*Beschwerdeführervertreter hat sich in keiner Weise beleidigend gegenüber dem Gericht geäußert hat keine unsachliche Bemerkung gemacht, sondern war lediglich darum bemüht den Standpunkt seiner Mandantschaft zum Durchbruch zu verhelfen. Es gibt keine Sitzungspolizei die gestattet einen Anwalt des Saales zu verweisen und es gibt keine Sitzungspolizei, die es gestattet einen Anwalt durch die Polizei abführen zu lassen. Beides widerspricht den Grundprinzipien eines rechtsstaatlichen Verfahrens. Der Beschwerdeführervertreter ersucht das Gericht um eine kooperative Weiterführung des Verfahrens in dem Sinne, dass auch dem Bf im Zuge des Verfahrens angemessenes Gehör gewährt wird.“*

*Daraufhin wird die Verhandlung fortgesetzt, indem die Einvernahme des Herrn Mag. M. weitergeführt wird.*

*Da dieser den Saal verlassen hat um ein wichtiges Telefonat zu führen, wird die Verhandlung mit der Erörterung der Fotos des Behördenvertreters fortgeführt.*

*Der Behördenvertreter führt aus:*

*„Meine Auflistung der Abfälle auf dem Auftrag lässt sich wie folgt aus den Fotos ableiten:*

*Jetzt wo mir die drei Fotos vorgelegt werden teile ich mit, dass diese Fotos nicht von mir stammen, sondern offenkundig dem Schreiben der Magistratsdirektion beigegeben waren.*

*Dazu möchte ich sagen, dass ich zwei Begehungen durchgeführt habe, wobei bei jeder Begehung teilweise unterschiedliche abgelagerte Gegenstände dokumentiert und wahrgenommen wurden. Ein Teil der abgelagerten Gegenstände wurde bei beiden Begehungen wahrgenommen. Die erste Begehung war am 05.03.2024 und die zweite am 21.05.2024.*

*Ich habe auch den Bescheid verfasst. Beim Auftrag des Bescheides wurde der Auftrag auf Entfernung der Gegenstände erteilt, welche am 21.05.2024 vorgefunden worden sind. Der Spruch des Bescheids konkretisiert daher die an diesem Tag vorgefundene Gegenstände.“*

*Der Verhandlungsleiter erteilt den Auftrag, binnen 14 Tagen alle Beweismittel des Behördenvertreters zu dessen Begehung vorzulegen. Es mögen die Beweismittel für jede der Begehungen getrennt vorgelegt werden und möge dargelegt werden, woraus sich die Ablagerungsfeststellungen im Auftrag vom 07.03.2024 und die Ablagerungsfeststellungen im Spruch des Bescheides ergeben.*

*Weiters möge angegeben werden, wo die gegenständlichen Gegenstände gelegen sind daher insbesondere in welcher Räumlichkeit.*

*Weiter wird der Auftrag erteilt alle in den letzten 5 Jahren durchgeführten feuerpolizeilichen Verfahrensakte vorzulegen.*

*Es wird nun die Einvernahme von Herrn Mag. M. fortgesetzt.*

*Der Zeuge führt aus:*

*„Auf Befragen, ob der Grundstückseigentümer regelmäßig das Haus betritt, gebe ich an, dass dieser das Haus grundsätzlich nicht betritt. Er hat einen Mitarbeiter angestellt, welcher mit nicht näher bekannten Agenten zum Haus beauftragt ist. Er macht meistens den „Außendienst“ und besichtigt Liegenschaften.“*

*Dem Zeugen wird in seiner Eigenschaft als Vertreter des Grundstückseigentümers aufgetragen mitzuteilen, worin konkret die Aufgaben dieses Mitarbeiters bestehen und mögen alle Aufzeichnungen vorgelegt werden wann der Grundstückseigentümer oder der*

*Mitarbeiter das Haus betreten haben, was diese wahrgenommen haben und was diese allenfalls veranlasst haben. Im Falle einer erfolgten Veranlassung mögen die entsprechenden Schreiben in Kopie vorgelegt werden. Auch möge die gesamte Kommunikation mit Mietern des Hauses zu Ablagerungen im Haus vorgelegt werden. Um Entsprechung des Auftrages binnen 14 Tagen wird ersucht.*

*Dem Beschwerdeführerinvertreter wird nun die Möglichkeit gegeben an den Zeugen Fragen zu stellen.*

*Der Beschwerdeführerinvertreter bringt vor:*

*„Bevor ich meine Fragen stelle möchte ich mitteilen, dass ich auch vorhatte Fragen an den Geschäftsführer der Beschwerdeführerin zu stellen. Dieser hat die Verhandlung aber nun verlassen. Ich ersuche ihm in der nächsten Verhandlung diese Frage stellen zu können.“*

*Der Richter teilt mit, dass Herr Dr. K. Vertreter der Beschwerdeführerin ist und eine Ladung an die Beschwerdeführerin zugleich auch eine Ladung an ihn darstellt.*

*Der Beschwerdeführervertreter beantragt nachfolgende Protokollierung einer von ihm ursprünglich als informelle Frage gestellten Frage:*

*„Warum ist die Beischaffung der Feuerpolizeilichen Unterlagen der letzten fünf Jahre für die Entscheidung über die Beschwerde im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Ereignis aus dem Mai 2024 entscheidungs- und beweisrelevant.“*

*Darauf antwortete der Richter, dass diese informelle Frage nicht beantwortet wird und er auch nicht zu dieser Beantwortung durch das Verfahrensrecht verpflichtet ist. Er verwies auf die allfälligen Ausführungen in der Begründung des zu erlassenden Erkenntnisses.*

*Der Beschwerdeführerinvertreter stellt nachfolgende Fragen:*

*„Wie heißt der Mitarbeiter im Außendienst, der für die Besichtigung der Häuser des Grundstückeigentümers zuständig ist. Heißt er R. S.“*

*Ist es richtig, dass die Überwachung der Beseitigung allfälliger feuerpolizeilicher Übelstände im gegenständlichen Objekt Wien, G.-gasse, durch den Eigentümer der Liegenschaft bzw. durch dessen Mitarbeiter durchgeführt wurde?*

*Ist es richtig, dass sich der Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft zumindest durch die laufenden Besichtigungen des zuständigen Außendienstmitarbeiters über den jeweiligen Zustand der Liegenschaft und insbesondere des Hauses einschließlich dessen allgemeinen Teile vergewisserte“*

*Haben Sie den Auftrag der MA 36 vom 7.3.2024 erhalten ? Wenn ja, was war die Konsequenz daraus“*

*Kümmert sich der Liegenschaftseigentümer auch jetzt um die Überwachung und Beseitigung feuerpolizeilicher Übelstände“*

*Der Zeuge antwortet:*

*„Der Außendienstmitarbeiter heißt R. S..“*

*Meines Wissens wird die Überwachung der Beseitigung allfälliger feuerpolizeilicher Übelstände im gegenständlichen Objekt Wien, G.-gasse, durch den Eigentümer der Liegenschaft bzw. durch dessen Mitarbeiter durchgeführt.*

*Meines Wissens ist es richtig, dass sich der Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft*

zumindest durch die laufenden Besichtigungen des zuständigen Außendienstmitarbeiters über den jeweiligen Zustand der Liegenschaft und insbesondere des Hauses einschließlich dessen allgemeinen Teile vergewisserte.

Den Auftrag der MA 36 vom 7.3.2024 hat der Grundstückseigentümer erhalten. Dieser wurde auch mir vorgelegt und wurde glaublich von mir etwas gemacht. Näheres wird von mir gemäß dem Gerichtsauftrag vorgelegt werden.“

Der Beschwerdeführervertreter stellt nachfolgenden Antrag:

„Es wird beantragt die Einvernahme der Zeugen T. U., p.A. der Beschwerdeführerin und des Zeugen R. S., p.A. Wien, V. (Zusatz: bei L.), jeweils zum Beweis dafür, dass die Verantwortung für die Wahrnehmung sowie die Beseitigung allfälliger feuerpolizeilicher Übelstände sowohl nach der vorgelegten getroffenen Vereinbarung mit der Beschwerdeführerin als auch nach der tatsächlichen Praxis im Zeitraum der Jahre 2023 und 2024 ausschließlich in die Verantwortung des Liegenschaftseigentümers gefallen sind.“

Es wird neuerlich die Ladung des Grundstückseigentümers beantragt.“

Der Vertreter der belangten Behörde, Herr DI W. Q., brachte sodann mit Schriftsatz vom 19.7.2024 Nachfolgendes vor:

„Bezugnehmend auf die VH vom 16.07.2024 werden die Fragen, wie folgt, beantwortet:

Bei der Erhebung vom 05.03.2024, welche der Aufforderung vom 07.03.2024 zu Grunde liegt, wurden die nachfolgenden Fotos angefertigt.

Auf diesen sind in den Gängen des Stiegenhauses textile Stoffe, Wäscheständer, Kinderwagen, Säcke mit Abfall, Möbiliar(Kasten), Schuhe, eine Waschmaschine, Papier und die ausgehängte Türe zur Kellerstiege, ein Fahrrad sowie im Hof Abfallsammelbehälter ersichtlich.

Blatt 1 zur Erhebung vom 05.03.2024

Die auf den Fotos ersichtlichen Gegenstände befinden sich im Stiegenhaus.



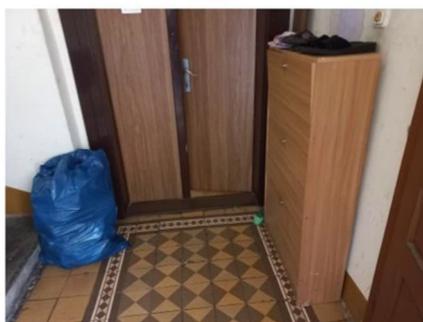
20240305\_125435.jpg



20240305\_125438.jpg



20240305\_125445.jpg



20240305\_125447.jpg

Blatt 2 zur Erhebung vom 05.03.2024

Die auf den Fotos ersichtlichen Gegenstände befinden sich im Stiegenhaus



20240305\_125502.jpg



20240305\_125510.jpg



20240305\_125518.jpg



20240305\_125547.jpg

2 / 3

Die auf den Fotos ersichtlichen Gegenstände in der ersten Reihe befinden sich im Stiegenhaus, die Abfallsammelcontainer im Hof im Nahbereich von weniger als 2m zum Ausgang, in einem Fall weniger als 2m zu einem Fenster.



20240305\_125611.jpg



20240305\_125618.jpg



20240305\_125640.jpg



20240305\_125642.jpg

3 / 3

Bei der Erhebung vom 21.05.2024, welche dem Bescheid vom 22.05.2024 zu Grunde liegt, wurden die nach folgenden Fotos angefertigt.

Auf diesen sind in den Gängen des Stiegenhauses textile Stoffe, Wäscheständer, Säcke mit Abfall, Kartonagen, Topfpflanzen, eine WC-Keramik, eine Kühlblende, Kinderwagen, Brett, Möbiliar (Kasten), Schuhe, Tretrroller, Unterhaltungselektronik, Ceranfeld (unterhalb des Wäscheständers, \_122025.jpg) und im Hof eine Sofagarnitur ersichtlich. Blatt 1 zur Erhebung vom 21.05.2024

Die auf den Fotos ersichtlichen Gegenstände befinden sich im Stiegenhaus



1 / 3

Die auf den Fotos ersichtlichen Gegenstände befinden sich im Stiegenhaus



20240521\_121951.jpg



20240521\_122008.jpg



20240521\_122013.jpg



20240521\_122016.jpg

2 / 3

Die auf den ersten 3 Fotos ersichtlichen Gegenstände befinden sich im Stiegenhaus, das letzte im Hof im Nahbereich von weniger als 2m zu Fenstern eine Sofagarnitur.



20240521\_122025.jpg



20240521\_122037.jpg



20240521\_122117.jpg



20240521\_122200.jpg

3 / 3

*Folgende weitere feuerpolizeiliche Verfahren, welche die allgemeinen Bereiche betreffen, konnten, soweit möglich, für das betreffende Objekt eruiert werden, wobei diese alle unter der Identadresse (es handelt sich um ein Eckhaus) ..., G.-gasse, protokolliert sind:*

*MA 36 – ...-2021, wurde gegen den Eigentümer I. H. geführt, da keine Hausverwaltung aufschien; Verfahren abgeschlossen.*

*MA 36 – ...-2023, wurde gegen die Hausverwaltung A. GmbH geführt; Verfahren abgeschlossen.*

*MA 36 – ...-2024, wird gegen Hausverwaltung A. GmbH ein Verfahren geführt, nicht abgeschlossen; mit 10.07.2024 ein Auftragsbescheid erlassen.*

*Offensichtlich durch die andere Adresse passiert. Es ergibt sich, dass etwa zeitgleich 2 Verfahren parallel geführt werden (verschiedene Referenten). Eine Zusammenführung ist grundsätzlich zweckmäßig, allerdings sind die Bescheide bereits ergangen.“*

Mit Schriftsatz vom 30.7.2024 führte der Vertreter des Grundstückseigentümers, Herrn H. I., daher Herr Rechtsanwalt Mag. N. M., aus, dass mit diesem Schriftsatz die Emails, welche an das Büro in Wien, V., übermittelt worden seien, sowie ein feuerpolizeilicher Auftrag übermittelt werden.

Diesem Schriftsatz vom 30.7.2024 schloss der Vertreter des Grundstückseigentümers, Herrn H. I., daher Herr Rechtsanwalt Mag. N. M., Kopien von am 29.4.2024 und am 6.5.2024 durch Herrn Mag. M. an die Firma „L.“ gesandten Ersuchen, in welchen unter Hinweis auf ein Gespräch mit Herrn S. um die Entfernung der Fahrnisse ersucht wurde, zumal sonst mit Verwaltungsstrafen zu rechnen sei, bei.

Weiters wurde diesem Schriftsatz die Kopie einer seitens der belangten Behörde an die A. GmbH ergangen und mit 19.4.2024 datierten Aufforderung zur Beseitigung feuerpolizeilicher Übelstände auf der Liegenschaft Wien, X.-gasse, im Hinblick auf eine am 18.4.2024 erfolgte Begehung dieser Liegenschaft vorgelegt.

Der Vertreter des Grundstückseigentümers, Herrn H. I., daher Herr Rechtsanwalt Mag. N. M., teilte sodann mit Schriftsatz vom 23.8.2024 mit, dass der von ihm im Vorschreiben vorgelegte feuerpolizeiliche Auftrag sich auf eine andere Liegenschaft beziehe. Doch habe der Grundstückseigentümer Gespräche im Zusammenhang mit der Notwendigkeit der Entfernung der Fahrnisse hinsichtlich beider Liegenschaften, daher der Liegenschaft in Wien, G.-gasse, und der Liegenschaft Wien, X.-gasse, geführt.

Mit Schriftsatz vom 11.9.2024 führte die Beschwerdeführerin zum oa. Schriftsatz der belangten Behörde vom 19.7.2024 aus:

--Grafik nicht anonymisierbar--

Diesem Schriftsatz wurde eine Beschwerde vorentscheidung der belangten Behörde vom 2.9.2024, GZ ..., beigeschlossen, mit welchem der im Hinblick auf Lagerungen im Stiegenhaus der Liegenschaft Wien, G.-gasse (identadresse zur Liegenschaftsadresse Wien, D.-gasse), gegen die Beschwerdeführerin ergangene Bescheid der belangten Behörde vom 10.7.2024 mit der Begründung aufgehoben, dass die Beschwerdeführerin im Zuge ihrer Beschwerde den Nachweis erbracht hatte, für die bescheidgegenständlichen Übelstände nicht verantwortlich zu sein, sodass das Verfahren gegen die Liegenschaftseigentümer zur bereits anhängigen GZ ... weitergeführt werde.

Mit Schriftsatz vom 2.10.2024 führte die Beschwerdeführerin zum oa. Schriftsatz der belangten Behörde vom 19.7.2024 aus:

„In umseits bezeichneter Verwaltungssache legt die Beschwerdeführerin in Vorbereitung der morgigen Tagsatzung nachstehende Urkunden vor:

- 1) Zum Verfahren ...: Bereits in der Stellungnahme vom 11.09.2024 wurde die Beschwerde vorentscheidung der MA 36 vom 02.09.2024 vorgelegt, deren Begründung wie folgt lautet: **„Die A. GmbH vertreten durch Dr. C. B. hat im Zuge der Beschwerde den Nachweis erbracht, dass sie nicht verantwortlich ist für die Übelstände und das Verfahren gegen die Eigentümer zu führen ist. Ein derartiges Verfahren ist bereits unter der Aktenzahl ... anhängig.“**

Diese Berufungsvorentscheidung erging zu ... auf Grund der Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 05.08.2024 gegen den in diesem Verfahren ergangenen Bescheid vom 10.07.2024. Dieser Bescheid vom 10.07.2024 hatte wie der in diesem Verfahren angefochtene Bescheid - einen an die Beschwerdeführerin ergangenen Auftrag zur Beseitigung feuerpolizeilicher Übelstände im Eckhaus D.-gasse/G.-gasse zum Gegenstand. Nach der Verhandlung am 16.07.2024 im gegenständlichen Verfahren zu VWG-101/042/8557/2024 entschloss sich die MA 36, die Beschwerde im Verfahren zu ... dem Verwaltungsgericht Wien erst gar nicht vorzulegen, sondern ihr gleich selbst Folge zu geben. Zusätzlich zu der dem Verwaltungsgericht Wien bereits vorliegenden Beschwerde vorentscheidung vom 02.09.2024 werden noch folgende Urkunden aus dem Verfahren zu ... vorgelegt:

- Bescheid vom 10.07.2024, ...
- Beschwerde der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid ... vom 10.07.2024

Die MA 36 hat also den im angefochtenen Bescheid vom 22.05.2024, ..., zu Grunde liegenden Standpunkt, dass die Beschwerdeführerin für die Beseitigung der feuerpolizeilichen Missstände im Haus D.-gasse/G.-gasse verantwortlich wäre, im gleichgelagerten Parallelverfahren bereits fallen gelassen.

Beweis: Akt ...; Einvernahme von DI W. Q., Beamter, p.A. MA 36, Y., Wien, als Zeuge; weitere Beweise vorbehalten

- 2) Mag. N. M. stellte als rechtsfreundlicher Vertreter des Liegenschaftseigentümers zuerst - irrtümlich - mit Schreiben vom 30.07.2024 an das Verwaltungsgericht Wien zu VWG-101/042/8557/2024 für die ebenfalls im Eigentum von H. I. stehende Liegenschaft X.-gasse, Wien, fest, dass Herr R. S. täglich im Auftrag von H. I. Termine vor Ort auf dessen Liegenschaften durchführt und im Zusammenhang mit feuerpolizeilichen Missständen im Austausch mit der MA 36 war. Mit Schreiben vom 23.08.2024 an das Verwaltungsgericht Wien zu VWG-101/042/8557/2024 stellte er klar, dass seine Ausführungen im Schreiben vom 30.07.2024 auch für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft D.-gasse/G.-gasse gelten.

Der Ordnung halber teilt der Beschwerdeführervertreter mit, dass ihm diese Woche zuerst von Herrn R. S. persönlich und heute auch von Frau Vasic, einer Mitarbeiterin von Herrn I. im Rahmen der sogenannten -nicht protokollierten - L. ausgerichtet wurde, dass Herr S. zur morgigen Verhandlung auf Grund eines Krankenhausaufenthaltes nicht erscheinen kann. In diesem Zusammenhang wird der Telefonvermerk der Kanzlei des Beschwerdeführerververtreters vom 02.10.2024, 10.19 Uhr, vorgelegt.

Beweis: bereits vorliegende Schreiben von Mag, N. M. vom 30.07.2024 und 23.08.2024; Telefonnotiz vom 02.10.2024; Einvernahme von T. U., Prokurist, p.A. der Beschwerdeführerin, als Zeuge; Einvernahme von H. I., Hauseigentümer, Z.-straße, Wien, als Zeuge; Einvernahme von Mag. N. M., Rechtsanwalt, AA.-straße, Wien, als Zeuge; Einvernahme von Dipl.Ing. W. Q., Beamter, p.A. MA 36, Y., Wien, als Zeuge; Einvernahme von AB. AC., Angestellte, p.a. L./H. I., V., Wien, als Zeugin; Einvernahme von AD. AE., Angestellte, p.A. L./H. I., V., Wien, als Zeugin; Einvernahme von R. S., Angestellter, p.A. L./H. I., Wien, als Zeuge; Bestätigung vom 04.05.2022

- 3) In der Stellungnahme der MA 36 vom 19.07.2024 werden zwei sonst noch gegen die Beschwerdeführerin geführte Verfahren im Zusammenhang mit feuerpolizeilichen Missständen betreffend das Haus D.-gasse/G.-gasse, Wien, bekannt gegeben:

- Das unter 1) behandelte Verfahren zu ...

- Das Verfahren zu ...: In diesem Verfahren erging ein Auftrag vom 07.11.2023 gegen die Beschwerdeführerin und wurde bei Nachschau der MA 36 am 16.02.2024 festgestellt, dass die feuerpolizeilichen Missstände beseitigt worden waren. Auch in diesem Fall **traf** die Verantwortung ausschließlich den Liegenschaftseigentümer H. I. und veranlasste er die Beseitigung der Missstände durch seine Mitarbeiter im Rahmen der sogenannten nicht protokollierten L.. In diesem Zusammenhang werden folgende Urkunden vorgelegt:

- ▶ E-Mail von AB. AC. vom 08.01.2024 samt anderen E-Mails
- ▶ E-Mail von AB. AC. vom 05.02.2024
- ▶ E-Mail von AB. AC. vom 05.02.2024 samt anderen E-Mails
- ▶• E-Mail von AB. AC. vom 11.03.2024 samt anderen E-Mails

In dem Verfahren zu ... vertraute die Beschwerdeführerin darauf, dass H. I. gemäß seiner sowohl gesetzlichen als auch auf Grund der „Bestätigung“ vom 04.05.2022 bestehenden Verantwortung als Liegenschaftseigentümer für die Beseitigung feuerpolizeilicher Missstände im Haus D.-gasse/G.-gasse nachkommen würde, was er im Ergebnis auch tat. Aus der Korrespondenz - insbesondere aus dem 2. E-Mail von AB. AC. vom 05.02.2024 - ergibt sich, dass die sogenannte - nicht protokollierte - „L.“ des H. I., also sein Einzelunternehmen, nicht nur die feuerpolizeilichen Missstände beseitigte, sondern auch die MA 36 von dieser Beseitigung in Kenntnis setzte, was zum mit E-Mail der MA 36 vom 05.02.2024 angekündigten Ortsaugenschein vom 16.02.2024 führte.

Hinsichtlich der übrigen einschlägigen Verfahren der MA 36 entschloss sich die Beschwerdeführerin auf Grund der Wiederholungsfälle, ihre fehlende Verantwortung für die Beseitigung der feuerpolizeilichen Missstände direkt gegenüber der MA 36 geltend zu machen.

Mittlerweile hat die Beschwerdeführerin ihre Hausverwaltervollmacht - soweit sie jemals bestanden hatte - mit 30.09.2024 aufgekündigt. Hinsichtlich der gegenständlichen feuerpolizeilichen Agenden hatte die Vollmacht niemals bestanden. Von der Übernahme der Vollmacht durch die Beschwerdeführerin hinsichtlich des Hauses D.-gasse/G.-gasse bis zur Aufkündigung der Vollmacht durch die Beschwerdeführerin zum 30.09.2024 lag somit die Verantwortung für die gegenständlichen feuerpolizeilichen Agenden einschließlich der Beseitigung der feuerpolizeilichen Missstände bei H. I., der anders als die Beschwerdeführerin sich mehrmals in der Woche über den dafür zuständigen Mitarbeiter R. S. über den jeweiligen Zustand der Liegenschaft in Kenntnis hielt und die entsprechenden Anweisungen gab. Er kannte auch vor der Beschwerdeführerin, die die Liegenschaft auf Grund der Einschränkung ihrer Hausverwaltervollmacht nicht inspizierte, jene Übelstände, die Gegenstand des in diesem Verfahren angefochtenen Bescheides vom 22.05.2024, GZ: MA 36 ..., sind. Damit trifft H. I., nicht die Beschwerdeführerin, sowohl nach § 19 Abs. 2 Wiener Feuerpolizeigesetz als auch gemäß der Bestätigung vom 04.05.2022 die Verantwortung für die Beseitigung der verfahrensgegenständlichen feuerpolizeilichen Missstände.

Weder sind die gegenständlichen feuerpolizeilichen Missstände ohne das Vorwissen noch ohne die Unterlassung der Beseitigung durch H. I. entstanden, der jeweils immer in voller Kenntnis über den Zustand der Liegenschaft gewesen war. Umgekehrt lag niemals die Voraussetzung für eine Verantwortung der Beschwerdeführerin im Sinne des § 19 Abs. 2 2. Satz Wiener Feuerpolizeigesetz vor. Sie war mangels entsprechender Übernahme einer diesbezüglichen Kompetenz nicht einmal Verwalterin im Sinne dieser Bestimmung.

Beweis: bereits vorliegende Schreiben von Mag. N. M. vom 30.07.2024 und 23.08.2024; Telefonnotiz vom 02.10.2024; Einvernahme von T. U., Prokurist, p.A. der Beschwerdeführerin, als Zeuge; Einvernahme von H. I., Hauseigentümer, Z.-straße, Wien, als Zeuge; Einvernahme von Mag. N. M., Rechtsanwalt, AA.-straße, Wien, als Zeuge; Einvernahme von Dipl.Ing. W. Q., Beamter, p.A. MA 36, Y., Wien, als Zeuge; Einvernahme von AB. AC., Angestellte, p.a. L./H. I., V., Wien, als Zeugin; Einvernahme von AD. AE., Angestellte, p.A. L./H. I., V., Wien, als Zeugin; Einvernahme von R. S., Angestellter, p.A. L./H. I., V., Wien, als Zeuge; Bestätigung vom 04.05.2022

Diesem Schriftsatz wurde u.a. beigeschlossen:

- 1) die Kopie des Bescheids belangten Behörde vom 10.7.2024, GZ ..., beigeschlossen, mit welchem der Beschwerdeführerin die Entfernung von bestimmten, am 2.5.2024 und am 9.7.2024 im Rahmen von behördlichen Kontrollen wahrgenommenen Ablagerungen im Stiegenhaus der Liegenschaft Wien, G.-gasse, (Identadresse zur Liegenschaftsadresse Wiem, D.-gasse) aufgetragen wurde.
- 2) die Kopie der gegen diesen Bescheid eingebrachten Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 5.8.2024
- 3) im Hinblick auf das Aufnahmedatum nicht näher spezifizierte Fotos
- 4) Kopie der per Stichtag 30.9.2024 erfolgten Aufkündigung der Verwaltervollmacht, welche der Beschwerdeführerin von Herrn H. I. im Hinblick auf die Liegenschaft Wien, G.-gasse, erteilt worden ist.

Seitens des erkennenden Gerichts wurde die am 15.7.2024 durchgeführte öffentlich mündliche Verhandlung am 3.10.2024 fortgesetzt. Die wesentlichen Abschnitte des anlässlich dieser Verhandlung aufgenommenen Verhandlungsprotokolls lauten wie folgt:

*„Dem Behördenvertreter wird eine Kopie des am 3.10.2024 protokollierten Schriftsatzes der Beschwerdeführerin vom 2.10.2024 ausgehändigt und eine Stellungnahmefrist von zwei Wochen eingeräumt.*

*Die Verlesung der seit der letzten Verhandlung eingelangten Aktenstücke, insbesondere des oa. Am 3.10.2024 protokollierten Schriftsatzes, wird verzichtet.*

*Zeuge: H. I.*

*„Ich bin der Hauseigentümer der gegenständlichen Liegenschaft und jährlich etwa 6 Monate nicht in Österreich. AC. war ich von Anfang Mai bis zum 29.09. nicht in Österreich.*

*Die Beschwerdeführerin war die Hausverwalterin der gegenständlichen Liegenschaft, wobei ich mir aber ausdrücklich die Betreuung der Örtlichkeiten der Liegenschaft durch meine Mitarbeiter vorbehalten habe. Derartige Leistungen wurden mit der Hausverwaltung nicht vereinbart.*

*Meine Angestellten haben jedenfalls wöchentlich das Haus geputzt.*

*Als der Verhandlungsleiter eine nähere Nachfrage zur Formulierung die in etwa lautet: „Damit alles in Ordnung ist“ oder „so, dass alles in Ordnung ist“ zu formulieren versucht, fällt dem Verhandlungsleiter der anwesende Vertreter der Beschwerdeführerin, Herr Dr. AF. AG., lautstark ins Wort und fordert ultimativ, dass unverzüglich auch zu protokollieren ist, dass der Zeuge in etwa nach dem Wort „geputzt“ die Worte „Damit alles in Ordnung ist“ oder „so, dass alles in Ordnung ist“ ausgesprochen hat.*

*Nach diesem lautstarken Einwurf formuliert der Verhandlungsleiter seine Nachfrage wie folgt:*

*„Welche konkreten Tätigkeiten wurden von ihren Beschäftigten im Haus gemacht, und inwiefern haben diese ihre Tätigkeiten oder sonstiges, wie Wahrnehmungen dokumentiert bzw. gemeldet“.*

*Der Zeuge antwortet:*

*„Die Mitarbeiter haben das Haus geputzt und wenn etwa etwas kaputt war, haben sie das gemeldet.*

*Auf die Frage, was sie konkret gemeldet haben und ob es darüber Aufzeichnungen gibt, bringe ich vor:*

*Sie haben auch gemeldet, wenn im Gang oder Stiegenhaus Sachen abgestellt gewesen sind.*

*Ich kann nicht angeben, wie konkret diese Meldung erfolgt ist. Ich kann auch nicht angeben, wann oder auf welcher Weise eine konkrete Reinigungskraft eine solche Meldung erstattet hat.*

*Diese Meldung wurde an Herrn S. erstattet. Herr S. war der Mann, welchen ich dafür angestellt habe sicherzustellen, dass alles Notwendige in meinen Häusern getan wird. Dies umfasst insbesondere die Notwendigkeit, Putzleistungen durchzuführen oder aber Schäden oder Mängel zu beheben.*

*Aufgrund des ersten feuerpolizeilichen Auftrages, welcher der Beschwerdeführerin erteilt worden ist, habe ich Herrn S. auch den Auftrag gegeben jeden feuerpolizeilichen Missstand, welcher ihn zur Kenntnis gelangt, unverzüglich zu beheben. Außerdem habe ich ihm den Auftrag gegeben, die erfolgreiche Behebung fotografisch zu dokumentieren und an Herrn U. (Prokurrant der Beschwerdeführerin) zu übermitteln, damit diese in Kenntnis ist, dass ihr ein allfällig zur Kenntnis gebrachter Missstand bereits beseitigt ist.*

*Über allfällige Mängel oder bestehende oder behobene feuerpolizeilichen Missstände hat mich Herr S. nicht unterrichtet, zumal er ja ohnedies den Auftrag hatte, das Erforderliche zu tun, und er immer hervorragende Arbeit geleistet hat.*

*Ich kann mich nicht erinnern, dass er mir AC. vor meiner Abreise in Mai zu irgendeinem Problem in meinen Häusern etwas mitgeteilt hat.*

*Ich kann mich nicht erinnern, dass mir bis zu meiner Abreise von abgelagerten Gegenständen im Gang, im Stiegenhaus und im Keller des Hauses G.-gasse, deren Ablagerung vom Magistrat beanstandet wurde, berichtet worden ist,.*

*Ich kann mich daher auch nicht erinnern, dass Herr S. die Entfernung dieser Gegenstände im Auftrag gegeben hat.*

*Mails, die an die Adresse „office@L..at“ gehen, werden nicht an mich weitergeleitet und auch nicht von mir ausgelesen. Diese Mails werden von Herr S. und Frau AC. ausgelesen und entsprechend bearbeitet.*

*Ich beauftrage immer wieder unterschiedliche Rechtsanwälte mit Aufträgen. Mitunter beauftrage ich auch Herrn Mag. N. M..*

*Ich habe diesen aber nicht im Hinblick auf feuerpolizeiliche Missstände beauftragt. Ich habe ihm betreffend einer Angelegenheit im Hinblick auf das gegenständliche Haus nie einen Auftrag erteilt.*

*Herr S. betreut alle Angelegenheiten, welche an ein Unternehmen namens „L.“ gehen.*

*Was mit dem Unternehmen bzw. dem Begriff „L.“ näher zu verstehen ist, kann ich nicht genau erklären. Das weiß eher mein Sohn.*

*Herr S. betreut meine unternehmerischen Aktivitäten, worunter anderem die Vermietung von 5 Häusern zählt.“*

*Der Beschwerdeführervertreter (Dr. B.) wird befragt, welche Kommunikation zwischen Herrn I. und seinen Mitarbeitern und der Beschwerdeführerin im Hinblick auf feuerpolizeiliche Missstände im gegenständlichen Haus geführt wurden. Dieser bringt vor:*

*„Der Beschwerdeführerin wurde von der Behörde eine Beanstandung vom Vorliegen eines feuerpolizeilichen Missstands im gegenständlichen Haus, welcher im November 2023 wahrgenommen wurde, zur Kenntnis gebracht. Gleichzeitig wurde die Beschwerdeführerin zur Beseitigung des Missstandes aufgefordert. Diese Beanstandung wurde an die Adresse „office@L..at“ mit dem Ersuchen, sich darum zu kümmern, weitergeleitet. Da dieser Missstand nicht bald behoben wurde, wurde glaublich im Dezember 2023 ein behördlicher Beseitigungsauftrag erlassen. Daraufhin wurden die Ablagerungen im Jänner 2024 beseitigt. Die Fotos, welche diese Beseitigung dokumentierten, wurden am 5. Februar 2024 an die Beschwerdeführerin wie auch die Behörde übermittelt. Am 16. Februar 2024 erfolgte eine behördliche Nachschau, welche die Beseitigung der Gegenstände bestätigte.*

*Im Hinblick auf den gegenständlichen festgestellten Missstand wurden der Beschwerdeführerin von Herrn S. keine Fotos von der Beseitigung der abgestellten Gegenstände übermittelt. Diese Übelstände wurden am 5.3.2024 durch die Behörde festgestellt. Mit Behördenschriftsatz 7.3.2024 wurde die Beseitigung der Überstände gefordert.“*

*Dieses Aufforderungsschreiben wird dem Verhandlungsleiter in Kopie unter Beilage 1 vorgelegt.*

*Dr. B. führt weiter aus:*

*„Diese Aufforderung langte am 11.3.2024 bei der Beschwerdeführerin ein und wurde am selben Tag noch an die L. weitergeleitet. In CC wurde die Mail auch an Herrn Mag. M. weitergeleitet, da nach dem Kenntnisstand der Beschwerdeführerin Herr Mag. M. von Herrn I. mit dessen Rechtsvertretung beauftragt worden ist.*

*Unter Beilage 2 wird ein Schreiben von Frau AC. (Mitarbeiterin des Herrn I.) vorgelegt, in welchem diese Herrn Mag. M. mitteilt, dass sie sich bei Herrn S. erkundigen wird, ob die Sachen bereits entfernt sind.*

*Danach, nämlich am 18.3.2024 wurde von der Beschwerdeführerin auch die behördliche Beanstandung zur zweiten Anzeige wegen Vorliegens eines feuerpolizeilichen Missstandes übermittelt.*

*Zum Beleg wird die Beilage 2 vorgelegt.*

*Bislang wurde der Beschwerdeführerin nicht die Entfernung der abgelagerten Gegenstände gemeldet.*

*Es wurde aber sehr wohl von der Beschwerdeführerin nachgefragt, was unter Beilage 3 belegt wird.“*

*Der Behördenvertreter führt aus:*

*„Aus der Aktenlage ersehe ich, dass es erstmalig im Jahre 2021 eine Meldung eines feuerpolizeilichen Missstands gegeben hat, welcher mittlerweile wohl beseitigt wurde.*

*Ein weiterer Miststand wurde 2023 protokolliert. Ich ersehe, dass dieses Verfahren abgeschlossen ist. Dies legt nahe, dass der Missstand beseitigt worden ist. Im Jahre 2024 wurden bei 2 Kontrollen vor Ort feuerpolizeiliche Missstände unterschiedlicher Art festgestellt (Abstellung jeweils teilweise unterschiedlicher Gegenstände im Gang, Stiegenhaus etc.). Die Kontrollen waren am 5.3.2024 und am 2.5.2024.*

*Auf der gegenständlichen Liegenschaft war ich am 21.05.2024. An diesem Tag habe ich die Missstände festgestellt, deren Beseitigung durch den gegenständlichen Bescheid vorgeschrieben wurde.*

*Im Hinblick auf den zweiten Behebungsauftrag vom 14.5.2024, welcher aufgrund der Nachschau vom 2.5.2024 ergangen ist, wurde sodann am 9.7.2024 eine neuerliche Nachschau vorgenommen, und sodann am 10.7.2024 ein weiterer behördlicher Beseitigungsauftrag an die Beschwerdeführerin erteilt. Dieser Beseitigungsauftrag wurde mit Beschwerdevorentscheidung vom 2.9.2024 wieder aufgehoben.*

*Mir ist nicht bekannt, dass die im ersten Beseitigungsauftrag vom 22.5.2024 angeführten Abstellungen bereits beseitigt worden sind.“*

*Zeuge: T. U.*

*„Ich bin Prokurrist der Beschwerdeführerin.*

*Die Beschwerdeführerin ist mit der Hausverwaltung von 3 Häusern von Herrn I. beauftragt gewesen. Der Hausverwaltungsauftrag für die gegenständliche Liegenschaft wurde per 30.9.2024 gelöst. Die anderen Hausverwaltungsverträge sind aufrecht.*

*In allen 3 Verträgen ist vereinbart worden, dass der Tätigkeitsumfang der Beschwerdeführerin auf die Vorschreibung der Mieten, die Durchführung von Abrechnungen und Zahlungen und kleinere administrative Tätigkeiten, wie etwa Schriftsatzweiterleitungen und Mahnungen, beschränkt ist.*

*Es wurde nicht vereinbart, dass die Beschwerdeführerin Begehungen vor Ort macht und konkrete Tätigkeiten am Gebäude in Auftrag gibt.*

Herr S. ist ein Mitarbeiter des Herrn I. und insbesondere für alle Gebäudeangelegenheiten im Hinblick des Gebäudezustandes zuständig.

Die Beschwerdeführerin hat keine Schlüssel für das gegenständliche Gebäude.

Meines Wissens vertritt Herr Mag. M. Herrn I. in bestimmten Rechtsangelegenheiten.

Wenn uns eine Missstandsbehebungsaufforderung durch die MA36 zugegangen ist, wurde diese an die Hausinhabung und jedenfalls teilweise auch an Herrn Mag. M. zwecks Missstandsbehebung weitergeleitet.“

Der Verhandlungsleiter gibt dem Behördenvertreter die Möglichkeit, binnen einer Frist von 14 Tagen ein weiteres Vorbringen zu erstatten.

Der Beschwerdeführervertreter hält alle offenen Beweisanträge aufrecht.

Der Verhandlungsleiter weist diese Anträge mangels jeglicher Relevanz für das gegenständliche Verfahren bzw. infolge der Qualifizierung als Erkundungsbeweis ab.“

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

§ 6 Wr. Feuerpolizeigesetz samt Überschrift lautet:

*„Brandgefährliche Stoffe und deren Lagerung*

(1) Brandgefährliche Stoffe sind so zu lagern und zu verwahren, dass eine vorhersehbare Gefahr der Entstehung oder Ausbreitung eines Brandes vermieden und dessen Bekämpfung nicht erschwert wird.

(2) Die bei Arbeiten anfallenden brandgefährlichen Abfälle und Reste, wie Säge- oder Metallspäne, Chemikalienreste und dergleichen, sind, soweit dies möglich und zumutbar ist, ehestens aus dem Gebäude zu entfernen oder brandsicher zu lagern.

(3) Stiegenhäuser, Gänge sowie Zu- und Durchgänge sind von Gegenständen frei zu halten. Die Anbringung von Brief- und Postkästen und Fußabstreifern, geschlossenen und schwer brennbaren Schaukästen und Informationstafeln, Hauswegweisern und Türdekorationen, jeweils in verkehrüblichem Ausmaß, ist zulässig. Zudem dürfen Treppenraupen, Rollstühle und Gehhilfen in diesen Bereichen gelagert werden, wenn es dadurch zu keiner Einschränkung des erforderlichen Fluchtweges kommt und diese Gegenstände gegen Umfallen, Wegrollen und Verschieben ausreichend gesichert sind. Sonstige nicht brandgefährliche Gegenstände und Stoffe wie beispielsweise Topfpflanzen, Kinderwagengestelle, Fahrräder oder Tretroller dürfen in diesen Bereichen nur in Nischen oder unter Treppenläufen gelagert werden, wenn es dadurch zu keiner Einschränkung des vorhandenen Fluchtweges kommt und diese Gegenstände gegen Umfallen, Wegrollen und Verschieben ausreichend gesichert sind.

(4) Dachböden müssen gegen das Eindringen von Funkenflug und gegen den Zutritt Unbefugter gesichert sein. Brandgefährliche Stoffe dürfen auf Dachböden nicht gelagert werden.

(5) Im Nahbereich von Abgas- und Feuerungsanlagen dürfen brandgefährliche Stoffe nicht gelagert werden.“

§ 19 Wr. Feuerpolizeigesetz samt Überschrift lautet:

*„Beseitigung feuerpolizeilicher oder luftverunreinigender Übelstände*

*(1) Feuerpolizeiliche und luftverunreinigende Übelstände, die durch Nichteinhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes oder einer auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung eintreten, hat die Person, die sie herbeigeführt hat, wenn aber der Übelstand durch eine Anlage verursacht wird, deren Betreiberin oder Betreiber, zu beseitigen bzw. abzustellen.*

*(2) Neben der Person, die einen Übelstand herbeigeführt hat, ist bei Übelständen innerhalb von Gebäuden die Gebäudeeigentümerin bzw. der Gebäudeeigentümer, ansonsten die Liegenschaftseigentümerin bzw. der Liegenschaftseigentümer zur Beseitigung bzw. Abstellung verpflichtet. Anstelle der Eigentümerin bzw. des Eigentümers ist die Person, die die Verwaltung eines Gebäudes oder einer Liegenschaft ausübt, verantwortlich, wenn die Handlung oder Unterlassung ohne Vorwissen und Veranlassung der Gebäudeeigentümerin bzw. des Gebäudeeigentümers begangen wurde. Die privatrechtlichen Ersatzansprüche solcher Personen gegen diejenige oder denjenigen, die oder der den Übelstand verursacht hat, bleiben hievon unberührt.*

*(3) Die Behörde hat, soweit nicht durch andere Gesetze oder Verordnungen besondere Vorschriften getroffen werden, den in Abs. 1 und 2 genannten Personen die erforderlichen Aufträge zur Beseitigung eines Übelstandes mit Bescheid zu erteilen. Gegen übermäßige Luftverunreinigungen sind Beschränkungen der Brennstoffwahl, der Leistung der Feuerstätte oder andere wirksame Maßnahmen anzuordnen.“*

Bei einem behördlichen Leistungsauftrag (etwa Beseitigungsauftrag) ist im Rechtsmittelverfahren die Sachlage zum Zeitpunkt der Erlassung dieses behördlichen Leistungsauftrags maßgeblich.

So ist nach § 138 Abs. 1 Wasserrechtsgesetz (WRG) angesichts des Vorliegens eines behördlichen Auftrages für das verwaltungsgerichtliche Verfahren und dem maßgebenden Sachverhalt in der Herstellung des Zustandes, der einem angefochtenen behördlichen Auftrag entspricht, keine vom Verwaltungsgericht zu beachtende Veränderung des maßgebenden Sachverhaltes zu erblicken. Die Umsetzung eines Bescheides, der eine Leistung auferlegt, in die Wirklichkeit kann weder eine noch anhängige Beschwerde gegenstandslos machen noch die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes in einem bestimmten Sinn festlegen. In einem solchen Fall darf die Sachlage nicht anders gesehen werden, als ob in der Zeit nach der Erlassung des Bescheides, mit dem die Verpflichtung zur Leistung ausgesprochen worden ist, nichts geschehen wäre (vgl. VwSlg 4040 A/1956; VwGH 7.2.1990, 88/01/0237; 13.12.1994, 91/07/0098; 29.10.1998, 96/07/0006; 17.10.2002, 98/07/0061; 20.10.2005, 2005/07/0112; 23.3.2006, 2005/07/0173; 26.11.2015, Ra 2015/07/0118).

Dies gilt ebenso für Behandlungsaufträge nach § 73 Abs. 1 und 2 AWG (vgl. VwGH 23.3.2006, 2005/07/0173).

Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Leistungsaufträge (vgl. VwGH 20.6.1988, 88/10/0053).

Der Umstand der Entsprechung des Auftrags bewirkt daher (lediglich), dass gemäß § 10 Abs. 1 VVG für die Dauer des Bestands des rechtmäßigen Zustands der Leistungsauftrag nicht vollstreckt werden kann. Wenn dieser rechtswidrige Zustand dagegen wieder geschaffen wird, lebt der behördliche Leistungsauftrag wieder auf (vgl. VwGH 20.6.1988, 88/10/0053; 8.7.2004, 2004/07/0050).

In dieselbe Richtung geht auch die baurechtliche Judikatur. Nach der Judikatur zu einem baurechtlichen Auftrag ist ebenfalls bei einem baurechtlichen Auftrag die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung der Rechtsmittelinstanz maßgeblich (vgl. VwGH 20.3.2003, 2003/06/0004; 20.3.2003, 2003/06/0004; 26.5.2008, 2005/06/0137; 23.6.2008, 2007/05/0150; 8.6.2011, 2009/06/0208; 7.8.2013, 2013/06/0075; 29.6.2017, Ra 2017/06/0103; 4.7.2019, Ra 2017/06/0116). Als Ausnahme von dieser Regel stellt aber die Herstellung des durch den baupolizeilichen Auftrag geforderten Zustands keine von der Rechtsmittelinstanz zu beachtende Änderung des maßgeblichen Sachverhalts dar (vgl. VwGH 19.9.1985, 82/06/0074; 21.5.1992, 90/06/0114; 7.8.2013, 2013/06/0075; 29.6.2017, Ra 2017/06/0103; 4.7.2019, Ra 2017/06/0116; Palitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht<sup>8</sup>, Anm. 50 zu § 33 NÖ BauO).

Mit seiner Erfüllung scheidet daher ein baurechtlicher Beseitigungsauftrag nicht aus dem Rechtsbestand aus. Vielmehr leben dessen Bescheidwirkungen mit dem Zeitpunkt des Wiedereintritts des gesetzwidrigen Zustands, welcher Gegenstand des baurechtlichen Beseitigungsauftrags war, wieder auf (vgl. VwGH 8.7.2004, 2004/07/0050; 4.7.2019, Ra 2017/06/0116).

Festgestellt wird, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Eigenschaft als gewerbliche Hausverwalterin mit dem Eigentümer der Liegenschaft Wien, D.-gasse (bzw. Identadresse Wien, G.-gasse), Herrn H. I., einen Hausverwaltervertrag im Hinblick auf die oa. Liegenschaft abgeschlossen hat. Weiters wird festgestellt, dass laut diesem Vertrag die Beschwerdeführerin nicht zur Wahrnehmung von Arbeiten im Hinblick auf die konkreten Räumlichkeiten des auf dieser Liegenschaft befindlichen

Gebäudes und der sonstigen Flächen dieser Liegenschaft verpflichtet worden ist und sich dazu auch nicht verpflichtet hat.

Weiters wird unter Zugrundelegung der Aussagen des Herrn I., des Herrn U. und des Beschwerdeführerinvertreters bei Zugrundelegung der Kopie des Kündigungsschriftsatzes der Beschwerdeführerin festgestellt, dass die Beschwerdeführerin diesen Hausverwaltervertrag mit Kündigungsschriftsatz vom 30.8.2024 mit Wirkung per 30.9.2024 aufgekündigt hat.

Vorab sei darauf hingewiesen, dass das Gesetz die Parteistellung des Hausverwalters im Verfahren der Vorschreibung der Beseitigung eines feuerpolizeilichen Missstands bzw. dass das Gesetz im Hinblick auf die Verpflichtung zur Beseitigung eines feuerpolizeilichen Missstands durch den Hausverwalter allein vom Abschluss eines Hausverwaltervertrags abhängig macht. Damit ist zu folgern, dass eine allfällige Einschränkung des durch einen Hausverwaltungsvertrag vereinbarten Leistungsumfangs des Hausverwalters weder einen Einfluss auf dessen Leistungsverpflichtung zur Beseitigung eines feuerpolizeilichen Missstands noch auf dessen Parteistellung in einem Verfahren der Vorschreibung der Beseitigung eines feuerpolizeilichen Missstands hat. Die von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Beschränkung des Umfangs ihrer vertraglich eingegangenen Leistungsverpflichtung vermag daher nicht zu bewirken, dass diese im Falle des Vorliegens der mangelnden Kenntnis des Hauseigentümers von diesem konkreten Missstand nicht zur Beseitigung des gegenständlichen feuerpolizeilichen Missstands verpflichtet gewesen war bzw. im Falle dessen Fortbestehens noch verpflichtet ist.

Auch geht das Vorbringen, dass der Eigentümer immer wieder in Kenntnis gesetzt worden ist, dass ein neuer feuerpolizeilicher Missstand vorliegt, und dass dieser zusagt hat, alles zu tun, um den rechtmäßigen Zustand zu gewährleisten, für die Frage der Leistungsverpflichtung der Beschwerdeführerin ins Leere. Das Gesetz stellt auf die tatsächliche Kenntnis des jeweils konkreten feuerpolizeilichen Missstands und dessen Veranlassung des Missstands ab. Sollte daher hervorkommen, dass der Hauseigentümer von anderen feuerpolizeilichen Missständen auf der gegenständlichen Liegenschaft Kenntnis hatte, nicht aber vom

konkreten gegenständlichen Missstand, so wird schon allein aufgrund dieses Umstands kein Übergang der Beseitigungspflicht auf den Eigentümer dargetan.

Weiters wird bei Zugrundelegung der unbestrittenen Angaben des Herrn I. in der mündlichen Verhandlung vom 3.10.2024 festgestellt, dass ihm vor seiner Abreise im Mai 2024 persönlich niemals das Vorliegen der gegenständlich abgestellten Gegenstände zur Kenntnis gebracht worden ist. Schon gar nicht hat dieser diese Abstellungen veranlasst.

Rechtlich folgt daraus:

Da dem Grundstückseigentümer, Herr I., persönlich niemals vor dem Mai 2024 das Vorliegen der gegenständlich abgestellten Gegenstände zur Kenntnis gebracht worden ist, und er auch nicht diese Abstellungen veranlasst hat, und da zugleich für die gegenständliche Liegenschaft die Beschwerdeführerin als Hausverwalterin bestellt worden ist, ist jedenfalls bis zum 1.10.2024 nicht Herr I., sondern die Beschwerdeführerin zur Beseitigung der gegenständlichen Abstellungen verpflichtet gewesen.

Bei Zugrundelegung der oa. Judikatur zur maßgeblichen Sach- und Rechtslage im Rechtsmittelverfahren gegen bescheidmäßig auferlegte Leistungsverpflichtungen bewirkt das verspätete Erfüllung einer Leistungsverpflichtung nicht, dass ein vor dieser Leistungsverpflichtungserfüllung ergangener behördlicher Leistungsauftrag aus dem Rechtsbestand tritt. Vielmehr ist im Rechtsmittelverfahren im Hinblick auf die Frage des Bestehens der durch den Leistungsauftrag dem Bescheidadressaten auferlegten Leistungspflicht die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Erlassung dieses behördlichen Leistungsauftrags maßgeblich.

Diese Abweichung von der allgemeinen Rechtsvorgabe, dass die Rechtsmittelinstanz ihrer Entscheidung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Erlassung ihrer eigenen Entscheidung zu beachten und ihrer Entscheidung zugrunde zu legen hat, wird durch den Verwaltungsgerichtshof damit begründet, dass durch die oa. Judikatur sicher gestellt wird, dass im Falle, dass der rechtswidrige Zustand, welcher durch den angefochtenen Leistungsauftrag beseitigt werden soll, wieder geschaffen wird, infolge des Umstands, dass dieser

auch nicht durch die Beseitigung dieses rechtswidrigen Zustands während des Rechtsmittelverfahrens außer Kraft gesetzt wurde, im Falle der Wiederschaffung dieses rechtswidrigen Zustands nach Abschluss des Rechtsmittelverfahrens wieder auflebt, und daher sofort im Vollstreckungswege (Ersatzvornahme) beseitigt werden kann.

Aufgrund dieser Judikatur ist bei Leistungsaufträgen, welchen eine dingliche Wirkung zukommt, sicher gestellt, dass der jeweilige Leistungsauftrag auch dann wieder auflebt, wenn der durch diesen Leistungsauftrag zu beseitigende rechtliche Missstand nach dem Wechsel des dinglich Berechtigten der Sache (daher regelmäßig: nach dem Wechsel des Eigentums an der Sache) wieder geschaffen wird.

Anders muss aber nach Auslegung des erkennenden Gerichts die Konsequenz des Wechsels in der Person des Leistungsverpflichteten eingestuft werden, wenn das Gesetz normiert, dass dem jeweiligen Leistungsauftrag keine dingliche Wirkung zukommt. Eine solche Normierung einer mangelnden Dinglichkeit eines Leistungsauftrags ist nach Auslegung jedenfalls dann nicht gegeben, wenn das Gesetz eine Person zur Leistung verpflichtet, welcher kein dingliches Recht an der jeweiligen Sache zukommt.

Von einer solchen Normierung einer mangelnden Dinglichkeit eines Leistungsauftrags ist etwa dann auszugehen, wenn ein Hausverwalter im Hinblick auf die von ihm verwaltete Liegenschaft zu einer Leistung im Hinblick auf diese Liegenschaft verpflichtet wird. Durch die Verwaltungsvollmacht wird nämlich ein Hausverwalter kein dinglich Berechtigter, sondern wird nur befugt, für den dinglich Berechtigten in dessen Namen vertraglich zu handeln.

Diese mangelnde Dinglichkeit ergibt sich auch aus dem Umstand, dass im Falle, dass der Hausverwalter zur Missstandseseitigung verpflichtet ist, nur der Hausverwalter, nicht aber auch Liegenschaftseigentümer Verfahrenspartei ist.

Da diese Judikatur – zu zuvor ausgeführt - darauf abstellt, dass im Falle des Wiederauftretens des Missstands unverzüglich eine Vollstreckungsverfügung gegen den Adressaten des behördlichen Leistungsauftrags (gegenständlich: des

feuerpolizeilichen Beseitigungsauftrags) erlassen werden kann, ist zu folgern, dass diese Judikatur für den Fall entwickelt wurde, dass auch im Falle des Wiederauflebens des Missstands der Verpflichtete des behördlichen Leistungsauftrags zur Beseitigung dieses Missstands in der Lage ist.

Diese Befähigung ist im Falle einer dinglichen Wirkung eines behördlichen Beseitigungsantrags grundsätzlich anzunehmen, zumal ja etwa im Falle eines Eigentümerwechsels der neue Eigentümer im gleichen Umfang als der Voreigentümer über das Grundstück verfügen kann.

Anders liegt das, wenn einem behördlichen Leistungsauftrag keine dingliche Wirkung zukommt. In diesem Fall ist im Falle des Wegfalls der Eigenschaft des Auftragsadressaten, aufgrund welcher dieser gesetzlich zur vorgeschriebenen Leistung verpflichtet wird, dieser generell auch nicht mehr in der Lage und befugt, die jeweilige gebotenen Missstands-beseitigungshandlungen zu setzen.

Dies ist etwa im dem Falle anzunehmen, in welchem ein Hausverwalter zur Beseitigung eines feuerpolizeilichen Missstands verpflichtet ist. Während dieser nämlich während der Dauer des Hausverwaltungsvertrags befugt und gesetzlich verpflichtet ist, im Namen des Eigentümers die notwendigen Beseitigungshandlungen in Auftrag zu geben, fällt dieses Recht (wie auch diese Pflicht) mit Beendigung des Hausverwaltungsvertrags weg.

In diesem Fall ist daher nicht mehr davon auszugehen, dass er weiterhin zur Beseitigung des jeweiligen Auftrags verpflichtet ist.

Diese Konstellation liegt gegenständlich vor, sodass infolge des Wegfalls der Hausverwaltereigenschaft der Beschwerdeführerin und des Umstands, dass diese seit dem 1.10.2024 keinerlei Verfügungsbefugnisse über die gegenständliche Liegenschaft innehat, vom Wegfall der durch den gegenständlich bekämpften Bescheid der Beschwerdeführerin bescheidmäßig auferlegten Leistungsverpflichtung auszugehen ist.

Folglich war der Bescheid ersatzlos zu heben, und wird das Verfahren gegen den Grundstückseigentümer weiterzuführen sein.

Die Revision gegen diese Entscheidung ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

### Rechtsmittelbelehrung

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 ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und 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 Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. 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.

Für das Verwaltungsgericht Wien

Mag. DDr. Tessar