



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38505
Telefax: (43 01) 4000 99 38505
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-011/001/13848/2015-4
F. S.

Wien, 07. März 2016

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Kolonovits über die Beschwerde des Herrn F. S., vertreten durch Herrn RA, gegen das Straferkenntnis des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 22. Oktober 2015, Zl.: MA 64 - S 8456/15, betreffend eine Verwaltungsübertretung nach § 135 Abs. 1 und Abs. 5 iVm § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, idgF, nach Durchführung von öffentlichen mündlichen Verhandlungen am 23. Februar 2016 und am 7. März 2016 zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 50 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis bestätigt.

II. Gemäß § 52 Abs. 1 und 2 VwGVG hat der Beschwerdeführer einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von EUR 400,00.-- zu leisten.

III. Gemäß § 9 Abs. 7 VStG haften der Beschwerdeführer und die S. & T. GmbH für die verhängte Geldstrafe und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand.

IV. Gegen dieses Erkenntnis 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

Der Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses lautet wie folgt:

„Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als gemäß § 9 Abs. 1 Verwaltungsstrafgesetz 1991 - VStG zur Vertretung nach außen Berufener der S. & T. GmbH mit Sitz in Wien, C.-gasse, zu verantworten, dass es diese Gesellschaft als Verwalterin des Hauses in Wien, H.-gasse, EZ ... der Katastralgemeinde ...,

in der Zeit von 26. März 2014 bis 18. Februar 2015

in einer Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft (§ 833 ABGB idgF) ohne Veranlassung und Vorwissen der Miteigentümer (Herr B. D., geb. 1985, Herr Ma. D., geb. 1944, Herr Sa. D., geb. 1980) nicht dafür gesorgt hat, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten wurden, als

unterlassen hat, circa 20 m² Verputz an der Fassadenfläche und 10 Laufmeter Verputz an Gesimsen sowie Ziergliedern der Straßenschaufäche H.-gasse fachgerecht und bauordnungsgemäß instandzusetzen, obwohl dieser an mehreren Stellen schadhaft war bzw. fehlte.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

§ 135 Abs. 1 und Abs. 5 in Verbindung mit § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBI. für Wien Nr. 11/1930 in der geltenden Fassung.

Wegen dieser Verwaltungsübertretung wird über Sie folgende Strafe verhängt: Geldstrafe von € 2.000,00, falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 1 Tag und 8 Stunden gemäß § 135 Abs. 1 BO für Wien.

Ferner haben Sie gemäß § 64 des Verwaltungsstrafgesetzes (VStG) zu zahlen:

€ 200,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, d.s. 10% der Strafe.

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe/Kosten) beträgt daher € 2.200,00. Außerdem sind die Kosten des Strafvollzuges zu ersetzen.

Die S. & T. GmbH haftet für die mit diesem Bescheid über den zur Vertretung nach außen Berufenen, Herrn F. S., verhängte Geldstrafe von € 2.000,00 und die Verfahrenskosten in der Höhe von € 200,00 sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen gemäß § 9 Abs. 7 VStG zur ungeteilten Hand."

In der dagegen eingebrachten Beschwerde führte der Beschwerdeführer begründend im Wesentlichen aus, dass er geschäftsführender Gesellschafter der S. & T. GmbH und als solcher gemäß § 9 Abs. 1 VStG zur Vertretung der Gesellschaft nach außen berufen sei. Die S. & T. GmbH verwalte seit 2007 eine

Vielzahl an Objekten, darunter seit 2008 die Liegenschaft Wien, H.-gasse. Die gegenständliche Liegenschaft sei von 2002-2008 bereits von der S. OEG verwaltet worden. Mit Anzeige der Magistratsabteilung 37 vom 19. Februar 2015 sei dem Beschwerdeführer die Verletzung der Vorschriften der §§ 135 Abs. 1 und Abs. 5 iVm 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien zur Last gelegt und diese zur Rechtfertigung aufgefordert worden. Am 30. März 2015 habe sich Herr Ing. Z., stellvertretend für den Beschwerdeführer mündlich gerechtfertigt und vorgebracht, dass im Herbst/Winter 2014 sowie im Frühjahr 2015 und sohin auch nach Erhalt des Bauauftrages, eine Fassadensanierung aufgrund des feuchten Mauerwerks nicht möglich gewesen sei. Weiters habe Herr Ing. Z. für den Beschwerdeführer vorgebracht, dass am 26. März 2015 bei der Magistratsabteilung 37 um eine Abbruchbewilligung des Gebäudes angesucht und der Abbruch des Hoftraktes wegen massiver Bauschäden vorbesprochen und zugesagt worden sei. Hinsichtlich des Straßentrakts sei für die Beurteilung der Abbruchreife eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angefordert worden, welche dem Ansuchen vom 26. März 2015 ebenfalls beigegeben worden sei. Bis zum Vorliegen der Entscheidung der Magistratsabteilung 37 über das Ansuchen um Abbruchbewilligung seien dennoch Maßnahmen gesetzt worden, um die Gefahr in Verzug umgehend zu beseitigen. So seien Grobputzarbeiten an der straßenseitigen Fassade und dem Straßengesimse durchgeführt und ein komplettes Sanierungskonzept für die Erhaltung des Straßentrakts, die Neuerrichtung des Hoftrakts und Ausbau des Dachgeschoßes erarbeitet worden. Die Fassade sei in weiterer Folge laufend in kurzen Abständen kontrolliert worden, damit eine Gefahr für Personen ausgeschlossen werden konnte. Lose Putzteile seien laufend abgeschlagen und das Gerüst ebenfalls (wohlgemerkt von Anfang an) durchschlagssicher aufgestellt worden, um eine allfällige Gefährdung von Personen zu beseitigen. Der Beschwerdeführer, vertreten durch Herrn Ing. Z., habe sein ständiges Bemühen um die ordnungsgemäße Befolgung des Bauauftrags dargetan und unmissverständlich ausgeführt, warum die Erfüllung des Bauauftrags bis zur Entscheidung über das Ansuchen um Abbruchbewilligung nicht wirtschaftlich und daher zwischenzeitlich einstweilige Grobarbeiten durchgeführt worden seien. Weiters habe der Beschwerdeführer dargelegt, dass seitens der S. & T. GmbH, gemeinsam mit den Eigentümern, stets ein großes Interesse vorhanden gewesen sei, umgehend eine der möglichen Projektvarianten (Sanierung oder Abbruch und Neubau) umzusetzen, welche

bereits hohe Kosten für Planung, etc. in Anspruch genommen hätten. Aus diesem Grund sei verständlich, dass seitens des Beschwerdeführers auf eine rasche „Lösung“ bei der Magistratsabteilung 37 gedrängt worden sei, um rasch eine der Projektvarianten umsetzen zu können. In der Folge habe die belangte Behörde das nunmehr angefochtene Straferkenntnis erlassen. Durch das angefochtene Straferkenntnis sei der Beschwerdeführer in seinem Recht auf Nicht-Bestrafung wegen §§ 135 Abs. 1 und Abs. 5 iVm 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien verletzt und sohin zur Einbringung der gegenständlichen Beschwerde legitimiert. Das angefochtene Straferkenntnis sei dem Beschwerdeführer am 28. Oktober 2015 zugestellt worden. Die Beschwerde sei daher fristgerecht erhoben. Das Straferkenntnis werde dem Grunde und der Höhe nach zur Gänze angefochten. Geltend gemacht seien die Beschwerdegründe der Rechtswidrigkeit des Inhalts und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Weiters werde in eventu die Strafhöhe bekämpft. Eine zur Aufhebung des Straferkenntnisses führende inhaltliche Rechtswidrigkeit liege vor, wenn die dem Bescheid inhaltlich zugrunde liegenden Rechtsnormen falsch ausgelegt worden seien (vgl. VwGH 17. Juni 1981, Zl. 3097/80). Dazu sei es im vorliegenden Fall gekommen. Die Rechtsansicht der belangten Behörde erweise sich aus nachstehenden Gründen als verfehlt: Aus der Aussage von Herrn Ing. Z. bzw. der vorgelegten umfassenden Korrespondenz gehe hervor, dass seitens des Beschwerdeführers bzw. der Hausverwaltung S. & T. stets in Absprache mit den Eigentümern D. vorgegangen worden sei. Dies sei von der belangten Behörde auch entsprechend festgestellt worden. Selbstverständlich seien die Eigentümer von der Verwalterin aufgrund der großen örtlichen Distanz ständig über das Vorgehen informiert worden und sei dieses nur in Absprache erfolgt. Weil aus wirtschaftlichen Gründen die Abbruchreife vor Durchführung allfälliger Instandsetzungsarbeiten festgestellt hätte werden sollen, sei umgehend ein Sachverständiger mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt worden. Worin die belangte Behörde daher ein Handeln „ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers“ erblicken möchte, sei nicht nachvollziehbar. Vielmehr würden die objektiven Voraussetzungen für die Strafbarkeit nach der Gesetzesbestimmung des § 135 Abs. 5 der Bauordnung für Wien nicht vorliegen. Wie die belangte Behörde richtigerweise ausgeführt habe, sei Grundlage der Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien das Vorliegen eines Baugebrechens. Ein

Baugebrechen im Sinne der zitierten Gesetzesstelle liege dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtere, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Dies sei sinngemäß dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden könne oder der mindere Zustand die architektonische Schönheit des Stadtbildes gröblich störe (vgl. rechtliche Begründung des Straferkenntnisses der belangten Behörde vom 22. Oktober 2015). Behörden seien dazu angehalten, hinreichend konkrete Feststellungen zu treffen, um überprüfbar zu machen, ob die objektiven Voraussetzungen einer Strafbarkeit vorliegen. Im gegenständlichen Fall habe die belangte Behörde zwar angeführt, dass „circa 20 m² Verputz an der Fassadenfläche und 10 Laufmeter Verputz an Gesimsen sowie Ziergliedern der Straßenfläche H.-gasse nicht fachgerecht und bauordnungsgemäß instandgesetzt“ worden seien, „obwohl diese an mehreren Stellen schadhaft“ gewesen sei bzw. gefehlt habe. Daraus habe die belangte Behörde das Vorliegen eines Baugebrechens abgeleitet und habe in der Folge das hier angefochtene Straferkenntnis erlassen. Der belangten Behörde seien nicht zuletzt durch die Einvernahme von dem vom Beschwerdeführer dazu bevollmächtigten Ing. Z. die Informationen zugegangen, dass ein Ansuchen auf Abbruch des bestehenden Gebäudes bei der Magistratsabteilung 37 gestellt worden sei. Überdies ergebe sich aus der ebenfalls von Herrn Ing. Z. vorgelegten umfassenden Korrespondenz, u.a. mit der Magistratsabteilung 37, dass diese weit vor der Antragstellung im März 2015, sohin bereits sehr zeitnahe nach dem Instandsetzungsauftrag laut Bescheid vom 8. Juli 2014, über den möglichen Abbruch des Gebäudes informiert worden sei. Es ergebe sich aus der vorgelegten Korrespondenz und der Aussage von Ing. Z. unmissverständlich, dass der Beschwerdeführer umgehend ein Gutachten eines Sachverständigen und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung eingeholt habe um dieses der Magistratsabteilung 37 vorlegen zu können. Es wäre wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen, die geforderten Instandsetzungsmaßnahmen unmittelbar vor einem Abbruch umzusetzen. In ihrer Begründung habe sich die belangte Behörde auf eine Einschätzung der Magistratsabteilung 25 gestützt, welche die Abbruchreife nicht bestätigt habe. Einer bloßen „Einschätzung“ könne nicht der Gehalt eines Sachverständigengutachtens beigemessen werden. Dennoch habe die belangte Behörde ihre Begründung ausschließlich auf diese Einschätzung der

Magistratsabteilung 25 gestützt und ausgeführt, dass „davon auszugehen“ sei, dass eine Abbruchreife nicht vorliege und somit der mit 8. Juli 2014 erteilte Instandsetzungsauftrag zu Recht ergangen sei. Ein „davon ausgehen“ im Sinne einer „Pauschalfeststellung“ könne wohl nicht als hinreichend konkretisiert gewertet werden. Weitere Feststellungen habe die belangte Behörde nicht getroffen. Es könne daher nicht davon ausgegangen werden, dass der erhobene Sachverhalt mit der für ein Verwaltungsstrafverfahren notwendigen Sicherheit als objektiv erwiesen anzusehen sei. Die belangte Behörde habe ausgeführt, dass gemäß § 5 VStG eine Straflosigkeit nur dann eintreten könne, wenn glaubhaft gemacht werden könne, dass „... er alles in seinen Kräften Stehende unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen“. Weil aus wirtschaftlichen Gründen die Abbruchreife vor Durchführung allfälliger Instandsetzungsarbeiten festgestellt werden sollte, sei umgehend ein Sachverständiger mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt worden. Dass es wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen wäre, die geforderten Instandsetzungsmaßnahmen unmittelbar vor einem Abbruch umzusetzen, sei wohl nachvollziehbar. Insgesamt seien nach Erhalt des Instandsetzungsauftrags vom 8. Juli 2014 insgesamt 3 Gutachter bestellt worden (SV St.: Gutachten über den Zustand der Fassade Sommer 2014; ZT Ka.: Ing. Befund Gebäudezustand Sommer 2014; SV Sc.: Gutachten über die Wirtschaftlichkeit zur Sanierung des Gebäudes auf Basis der Kostenschätzung). Am 8. Juli 2015 habe dazu unmittelbar eine Begehung mit Herrn St. stattgefunden. Am 2. September 2014 und am 9. Oktober 2014 hätten jeweils Begehungen im Beisein eines Mitarbeiters (Hr. Fi.) der Magistratsabteilung 25, am 7. Juli 2014, am 2. März 2015 sowie am 5. März 2015 jeweils Termine mit der Magistratsabteilung 37 und im Beisein des Architekten E. stattgefunden, im Zuge derer bereits die Möglichkeit des Abbruchs besprochen und in weiterer Folge auch mündlich zugesagt worden sei. Aufgrund der Dringlichkeit habe die Verwalterin dennoch sämtliche Maßnahmen beauftragt, um die Gefahr in Verzug schnellstmöglich abzuwenden. Es seien sohin lose Fassadenteile abgeschlagen und Grobputzarbeiten an der Straßenfassade und dem Straßengesimse durchgeführt worden. Dass Passagengerüst sei, auch zum Schutz von vorbeigehenden Personen, stehengelassen worden. Die Fassade sei laufend kontrolliert worden. Es habe zu keiner Zeit eine Gefährdung von Personen vorgelegen. Dass eine schriftliche Einschätzung der Magistratsabteilung

25 erst am 18. September 2015 eingelangt sei, liege nicht im Einflussbereich des Beschwerdeführers. Nachvollziehbar sei aber sicher, dass aus wirtschaftlichen Gründen zugewartet worden sei, bis eine endgültige, bindende Entscheidung über das Vorliegen oder Nicht-Vorliegen der Abbruchreife vorliege. Die Leistungsnachweise seien zur Verdeutlichung dafür vorgelegt worden, dass seitens der Verwalterin - entgegen der Feststellungen der belangten Behörde - umfassende Schritte gesetzt worden seien, um zum einen die Gefahr in Verzug unmittelbar abzuwenden und einen gefährdenden Zustand zu beseitigen. Die von der belangten Behörde zu Unrecht festgestellte Fahrlässigkeit liege demnach nicht vor, weshalb neben den objektiven, auch die subjektiven Voraussetzungen für eine Strafbarkeit nicht vorliegen würden. Die belangte Behörde gehe daher zu Unrecht davon aus, dass die Tatbestände der §§ 129 Abs. 2 iVm § 135 Abs. 5 der Bauordnung für Wien erfüllt seien. Die unrichtige Rechtsansicht der belangten Behörde sei sohin für den Inhalt des angefochtenen Bescheids relevant. Der angefochtene Bescheid sei wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufzuheben. Die belangte Behörde sei gemäß § 13a AVG verpflichtet, der Partei die zur Vornahme ihrer Verfahrenshandlungen in anhängigen Verfahren nötigen Anleitungen zu geben und die Partei darüber zu belehren, welche Rechtsfolgen die Handlungen oder Unterlassungen unmittelbar nach sich ziehen (vgl. Hengstschläger/Leeb, *Verwaltungsverfahrensrecht*, RZ 130ff). Der Beschwerdeführer sei bis zur gegenständlichen Vollmachtsbekanntgabe nicht rechtsanwaltlich vertreten gewesen. Die belangte Behörde habe gegen die Manuduktionspflicht verstoßen, weil sie den Beschwerdeführer, bzw. dessen bevollmächtigten Vertreter Ing. Z. bei der mündlichen Einvernahme am 30. März 2015 nicht darüber informiert habe, dass sie zum Beweis der Richtigkeit ihres Vorbringens und zu seiner Entlastung auch Beweisanträge stellen hätte können. So hätte der Beschwerdeführer - bei entsprechender Anleitung - Beweisanträge gestellt und beispielsweise auch Zeugen namhaft gemacht. Die belangte Behörde habe daher bei Erlassung des angefochtenen Straferkenntnisses Verfahrensvorschriften außer Acht gelassen, bei deren Einhaltung sie zu einer anders lautenden - für den Beschwerdeführer günstigeren - Entscheidung hätte kommen können. Die Behörde habe die Pflicht, für die Durchführung aller zur Klarstellung des Sachverhalts erforderlichen Beweise zu sorgen und auf das Parteivorbringen, soweit es für die Feststellung des Sachverhaltes von Bedeutung sein könne, einzugehen. Die Behörde dürfe sich über erhebliche Behauptungen

und Beweisanträge nicht ohne Ermittlungen und ohne Begründung hinwegsetzen (vgl. dazu Walter/Thienel, *Verwaltungsverfahren* Band 12, E 34 zu § 39 AVG und VwGH vom 4. Oktober 2012 zu 2012/09/0015). Im Ermittlungsverfahren in Verwaltungsstrafsachen würden grundsätzlich die Bestimmungen des AVG gelten (vgl. Fasching/Schwartz, *Verwaltungsverfahrensrecht im Überblick*⁵, S 93f). Der Sachverständigenbeweis sei das im Verwaltungsverfahren und - aufgrund der analogen Anwendung der Bestimmungen - auch im Verwaltungsstrafverfahren wichtigste Beweismittel. Die belangte Behörde habe die dem Beschwerdeführer zur Last gelegten Übertretungen „in objektiver Hinsicht“ als erwiesen angesehen, obwohl sie sich weder eines Sachverständigen noch eines sonstigen, von ihr eingeholten, Beweismittels bedient habe. Die Beiziehung eines Sachverständigen habe gemäß § 52 Abs. 1 AVG dann zu erfolgen, wenn zur Erforschung der materiellen Wahrheit besondere Fachkenntnisse nötig seien, über welche die zur Entscheidung berufene Verwaltungsbehörde nicht verfüge (VwGH 28. Februar 2012, 2011/09/0021; vgl. Fasching/Schwartz, *Verwaltungsverfahrensrecht im Überblick*, S 58). Die belangte Behörde habe in ihrer Begründung die verba legalia des § 129 Abs. 2 BO für Wien angeführt, und in Ansätzen versucht, diesen auf den gegenständlichen Sachverhalt zu subsumieren. In den rechtlichen Erwägungen, habe die belangte Behörde wiederum die Begriffsbestimmungen des § 129 Abs. 2 BO für Wien zitiert, aus welcher sich als Grundlage für eine Verwaltungsübertretung nach der zitierten Gesetzesstelle, das Vorliegen eines „Baugebrechens“ ergebe. Ohne Einholung stichhaltiger Beweise für das Vorliegen eines Baugebrechens (einzig habe die belangte Behörde angeführt, dass ein Amtsorgan der Magistratsabteilung 37 vor Ort gewesen sei), was beispielsweise durch ein Sachverständigengutachten erfolgen hätte können und wozu die belangte Behörde aufgrund des Offizial- bzw. Amtswegigkeitsgrundsatzes verpflichtet gewesen wäre, gehe die belangte Behörde vom Vorliegen eines Baugebrechens aus und habe über den Beschwerdeführer die im Spruch angeführte Verwaltungsstrafe verhängt. In der mündlichen Einvernahme des vom Beschwerdeführer bevollmächtigten Herrn Ing. Z. am 30. März 2015 habe dieser vorgebracht, dass eine fachgerechte Putzsanierung aufgrund des feuchten Mauerwerksgrund „im letzten halben Jahr“ nicht möglich gewesen sei. Dies werde u.a. mit dem Schreiben der I. Bauges.m.b.H vom 23. März 2015 gestützt, in welchem nachvollziehbar dargetan werde, dass eine Putzsanierung nicht möglich, im gesamten Zeitraum jedoch die

Fassade regelmäßig kontrolliert worden sei. Die belangte Behörde habe sich ausschließlich auf die Einschätzung der Magistratsabteilung 25 vom 18. September 2015 gestützt, in welcher behauptet worden sei, dass eine „wirtschaftliche Abbruchreife ... seitens der Magistratsabteilung 25 nicht bestätigt werden“ könne. Laut der belangten Behörde sei „daher davon auszugehen“, dass der Instandsetzungsauftrag zu Recht ergangen sei. Der belangten Behörde sei daher zur Last zu legen, dass sie jede Ermittlungstätigkeit in diese Richtung unterlassen habe, obwohl der Beschwerdeführer (vertreten durch Herrn Ing. Z.) Gegenteiliges in seiner Einvernahme schlüssig dargelegt habe und der Einschätzung der Magistratsabteilung 25 keine stichhaltige Schlussfolgerung zu entnehmen sei. Die belangte Behörde habe daher bei Erlassung des angefochtenen Straferkenntnisses Verfahrensvorschriften außer Acht gelassen, bei deren Einhaltung sie zu einer anders lautenden - für den Beschwerdeführer günstigeren - Entscheidung hätte kommen können. Die belangte Behörde habe weiters festgestellt, dass für eine Strafbarkeit nach § 5 Abs. 1 VStG fahrlässiges Verhalten genüge. Insbesondere habe die belangte Behörde aber jegliche Ermittlungstätigkeit hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 5 Abs. 1 VStG unterlassen. Gemäß dieser Gesetzesbestimmung sei Fahrlässigkeit bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehöre und der Täter glaubhaft mache, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden treffe. Die Verwirklichung des Tatbestandes allein genüge aber auch im Falle von Ungehorsamsdelikten für die Strafbarkeit nicht. Auch bei Ungehorsamsdelikten sei nur der schuldhaft Handelnde verantwortlich. Der Gesetzgeber präsumiere aber in einem solchen Fall die Schuld bis zur Glaubhaftmachung des Gegenteiles durch den Beschuldigten. Dies bedeute aber nicht, dass das zur Glaubhaftmachung der Schuldlosigkeit unterbreitete Tatsachenvorbringen schon bis ins letzte Detail vollständig sein müsse und eine Erörterung der Beweislage mit dem Beschuldigten unter allen Umständen entbehrlich sei (vgl. VwGH 10. Juni 1980, Zl. 3463/78, 12. April 1983, Zl. 82/11/142). Fahrlässiges Verhalten setze das Außerachtlassen zumutbarer Sorgfalt voraus. Bei der Frage des Ausmaßes der objektiven Sorgfaltspflicht sei als Maßfigur ein einsichtiger und besonnener Mensch heranzuziehen, den man sich im Verkehrskreis des Täters vorzustellen habe. Objektiv sorgfaltswidrig habe

der Täter folglich nur dann gehandelt, wenn sich die Maßfigur in der entsprechenden Situation anders verhalten hätte (VwSlg. 12.947 A/1989). Aufgrund der Tatsache, dass der Beschwerdeführer bis zur gegenständlichen Vollmachtsbekanntgabe nicht anwaltlich vertreten gewesen sei, habe dieser noch nichts Entsprechendes bzw. nichts Abschließendes vorbringen können. Bei vollständiger Ermittlung der entscheidungswesentlichen Tatsachen, wäre die belangte Behörde zu dem Ergebnis gekommen, dass dem Beschwerdeführer ein Übertreten der entsprechenden Vorschrift nicht zur Last gelegt werden könne; insbesondere im Hinblick auf das mangelnde Verschulden des Beschwerdeführers sei der Sachverhalt in diesem wesentlichen Punkt ergänzungsbedürftig. Zusammenfassend ergebe sich daher, dass die belangte Behörde die behauptete Verantwortung des Beschwerdeführers nicht schlüssig begründet widerlegt habe. Zur Rechtfertigung eines Schuldvorwurfes an den Beschwerdeführer hätte es jedenfalls umfassender Ermittlungen und Feststellungen bedurft. Da sohin der Sachverhalt im Hinblick auf ein schuldhaftes Verhalten des Beschwerdeführers nicht ausreichend ermittelt bzw. festgestellt worden sei, sei der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Sollte das Verwaltungsgericht des Landes Wien zur Ansicht gelangen, dass das angefochtene Straferkenntnis nicht wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und/oder wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts aufzuheben sei, bringe der Beschwerdeführer zur Strafhöhe vor wie folgt: Im Zusammenhang mit ihrer persönlichen Schuld erachte der Beschwerdeführer die Höhe der verhängten Strafe als überzogen, wobei offensichtlich vorliegende Milderungsgründe nicht berücksichtigt worden seien. Vielmehr habe die belangte Behörde unrichtigerweise festgestellt, dass Milderungsgründe nicht vorliegen würden. Entgegen den Feststellungen der belangten Behörde wäre jedenfalls der bisherige ordentliche Lebenswandel des Beschwerdeführers, wie auch seine aktive Mitarbeit zur Aufklärung des Sachverhalts und der Umstand einen mit der Sache betrauten Stellvertreter für die mündliche Einvernahme zu beauftragen, als strafmildernd zu berücksichtigen gewesen. Die belangte Behörde habe die im Verfahren MBA ... - S 46... ergangene Strafe als „einschlägige Vorstrafe“ und sohin als Erschwerungsgrund gewertet. Dabei übersehe die belangte Behörde allerdings, dass die Verwalterin von der Liegenschaftseigentümerin angewiesen worden sei, keine Arbeiten zu beauftragen, weil eine Komplettsanierung des Gebäudes geplant gewesen sei.

Die Erledigung einzelner Arbeiten, so wie von der Baubehörde vorgeschrieben, seien von der Eigentümerin daher abgelehnt worden. Die von der Behörde beauftragten Erhaltungsmaßnahmen seien im Zuge der Sanierung des Gebäudes umgesetzt worden. Es wäre wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen, diese geforderten Erhaltungsmaßnahmen unmittelbar vor einer Generalsanierung umzusetzen. Mangels Zahlung durch die Eigentümerin sei es der Verwalterin aber nicht möglich gewesen, die durch Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 7. April 2011 vorgeschriebenen Arbeiten zu beauftragen. Für eine Fremdfinanzierung habe von der Liegenschaftseigentümerin keine Vollmacht vorgelegen. Die Verwaltungsstrafe sei schließlich vom Unabhängigen Verwaltungssenat Wien aufgrund der u.a. vom Beschwerdeführer eingebrachten Berufung reduziert worden. Es sei für die Bemessung der Strafhöhe viel zu hohe Einkommens- und Vermögensverhältnisse geschätzt und herangezogen worden. Tatsächlich beziehe der Beschwerdeführer ein monatliches Netto-Einkommen von ca. EUR 4.000,--. Der Beschwerdeführer habe Sorge- und Unterhaltspflichten für einen minderjährigen Sohn, für welchen er alleinerziehungsberechtigt sei. Auch dieser Umstand wäre bei einer Befragung des Beschwerdeführers hervorgekommen hätte bei der Bemessung der Strafhöhe berücksichtigt werden müssen. Die festgesetzte Geldstrafe sei aus den genannten Gründen weitaus überhöht. Die belangte Behörde sei aufgrund ihrer Einkommensschätzung daher von einem zu hohen Monatseinkommen ausgegangen, weshalb die Strafhöhe auf ein tat- und schuldangemessenes Maß, basierend auf dem tatsächlichen Einkommen des Beschwerdeführers herabzusetzen sei. Aus diesen Gründen richte der Beschwerdeführer an das Verwaltungsgericht Wien die Anträge, gemäß § 44 VwGVG eine mündliche Verhandlung durchzuführen und das angefochtene Straferkenntnis ersatzlos zu beheben und das Verfahren gemäß § 38 VwGVG iVm § 45 Abs. 1 VStG einzustellen, in eventu das Verfahren gemäß § 38 VwGVG iVm § 45 Abs. 1 letzter Satz VStG unter Erteilung einer Ermahnung einzustellen, in eventu die Strafhöhe auf ein tat- und schuldangemessenes Maß herabzusetzen.

Am 23. Februar 2016 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien gemeinsam mit dem Verfahren VGW-011/01/13845/2015, betreffend Frau M., statt. Herr F. S., dessen rechtsfreundlicher Vertreter (der ebenfalls Frau M. vertrat), eine Vertreterin der Magistratsabteilung 64 sowie die Zeugen Wkm. Ha. und Z. waren bei der

Verhandlung anwesend. Frau M. ist zur Verhandlung nicht erschienen. Der Beschwerdeführer gab in der Verhandlung an, dass sie derzeit aufgrund einer Operation in medizinischer Rehabilitation ist.

Der Beschwerdeführer, Herr S. F., gab in der Verhandlung im Wesentlichen an, dass es keine formale Aufteilung der Aufgabengebiete zwischen Frau M. und ihm bei der S. & T. GmbH gebe. Er halte mit dem Eigentümer grundsätzlich per E-Mail Kontakt. Er halte dabei mit Herrn Ma. D. Kontakt, dieser sei seine Ansprechperson für die Eigentümergemeinschaft. Das Objekt sei aus der Gründerzeit und in dementsprechendem Zustand. Man habe dort ein Studentenheim errichten wollen und eine Baubewilligung beantragt. Dieses Haus sei überdurchschnittlich kontrolliert worden und es habe mehrere Begehungen gegeben. Die gesamte Instandsetzung hätte sich auf ca. EUR 120.000,-- belaufen. Wenn dort ein Gesamtbauprojekt geplant sei und das Objekt hätte abgerissen werden sollen, könne nicht gleichzeitig eine Fassadeninstandsetzung in Auftrag geben werden. Mittlerweile sei die Fassade auch instandgesetzt worden. Grundsätzlich würden die Häuser zwei Mal im Jahr begangen. Er verwalte das Haus seit 2002. Es habe verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen an diesem Objekt gegeben. Auswendig könne er sich nicht erinnern, dass nachhaltige Sanierungsmaßnahmen an der Fassade des Objektes stattgefunden hätten. Er gehe davon aus, dass vor 2014 nichts an der Fassade saniert worden sei. Von der Überprüfung vom 26. März 2014 habe er erfahren, könne jedoch nicht angeben, wann. Ab dem Zeitpunkt, wo er gewusst habe, dass Gefahr in Verzug sei, sei ein Passagengerüst aufgebaut und die losen Teile abgeschlagen worden. Die Gesellschaft würde 320 Objekte verwalten und seien 35 Mitarbeiter. Wenn ein Bauauftrag komme, sei „Alarmstufe rot“, d.h. es würden alle Maßnahmen getroffen, um die Sicherheit am Objekt wieder herzustellen. Die Post treffe ein, werde aufgeteilt und es würden die wichtigen Schriftstücke dem geprüften Verwalter und der Geschäftsführung vorgelegt. Ab Eintreffen des Bauauftrages habe er jedenfalls von den Mängeln gewusst. Sie hätten dort gleichzeitig die Techniker (Sz.) eingeschaltet und danach die Kosten erfasst. Am 7. August 2014 sei das Gerüst aufgebaut worden um die Gefahrenvermeidung zu gewährleisten. Einem amerikanischen Staatsbürger sei schwer zu erklären, dass sie eigentlich das Objekt abreißen wollen und gleichzeitig Sanierungsmaßnahmen in Auftrag geben müssen. Er könne nicht EUR 120.000,-- investieren und ein

Jahr später das Objekt abreißen. Sie hätten die Einreichungen, die getätigt worden seien, abgewartet, damit sie wissen, wie es weitergehe. Seines Wissens hätten sie auch um Verlängerung angesucht, um eben diese Einreichungen abzuwarten. Auswendig könne er nicht sagen, ob er Herrn D. über den Instandsetzungsauftrag informiert habe. Er wisse, dass er grundsätzlich für die Instandsetzungsmaßnahmen verantwortlich sei. Er ersuche jedoch zu verstehen, dass sie die Einreichungen hätten abwarten wollen, zumal es um EUR 120.000,-- gegangen sei und keine Gefahr im Verzug bestanden habe. Nachdem die Entscheidung ergangen sei – nach einem Jahr – hätten sie die Fassade auch sanieren lassen. Sie seien in dieser Zeit aber nicht tatenlos gewesen, da Gutachten gefordert worden seien, etc. Es sei kein Unwille unsererseits dagewesen, sondern hätten sie sich bemüht. Der Auftrag sei in dem Sinn erfüllt worden, als er das Passagengerüst aufgestellt habe und die losen Fassadenteile abgeschlagen habe. Auch sei das Objekt windsicher gemacht worden. Als das Ergebnis ihrer Einreichung gekommen sei, seien umgehend die Sanierungsmaßnahmen in Auftrag gegeben. Es sei auch ein zweites Architekturbüro beauftragt worden. Es habe von Anfang an nicht so ausgesehen, als dürften sie nicht abreißen. Sie hätten von der Baubehörde einige Aufträge bekommen, denen sie nachgekommen seien. Diese Aufträge hätten die Entscheidungsfindung immer wieder verzögert. Ab dem Zeitpunkt, wo es klar gewesen sei, hätten sie den Auftrag gegeben. Es habe mit der Baubehörde regelmäßig Kontakt gegeben, um unterschiedliche Punkte zu besprechen. Der Auftrag wäre fair gewesen, wenn nur die Sicherungsmaßnahmen erteilt worden wären. Wenn die Behörde gleich gesagt hätte, dass ein Abriss nicht möglich sei, hätten sie keine Hoffnung gehabt und sofort die Fassade saniert. In ihrer Sondersituation sei er dem Auftrag nicht nachkommen, schon rein aus wirtschaftlichen Gründen seinen Mandanten (Liegenschaftseigentümern) gegenüber. Hätte er EUR 120.000,-- ausgegeben und wäre dieses Haus ein Jahr später abgerissen worden, hätten ihn die Eigentümer sicher verklagt. Darum bitte er um Nachsicht, weil er sich sowieso hätte irgendwo rechtfertigen müssen, egal ob er saniert hätte oder nicht. Es sei auch keine Gefahr im Verzug gewesen, da er das Passagengerüst aufgebaut, die losen Fassadenteile abgeschlagen und die Windsicherheit durch einen Vorputz hergestellt habe. Wissentlich könne er nicht bestätigen, ob er den Liegenschaftseigentümer von dem Auftrag verständigt habe. Er könne sich nicht mehr daran erinnern. Es sei jedoch laufend

mit ihm bezüglich des Abbruches/Neubaues Kontakt gehalten worden. Der Eigentümer habe ihn nicht daran gehindert, dem Auftrag nachzukommen. Der Auftrag zur Fassadensanierung sei inzwischen erteilt. Soweit er wisse, seien die Arbeiten voll im Gang und kurz vor Fertigstellung. Er sei jedoch persönlich nicht vor Ort gewesen und es könne Herr Z. darüber Auskunft geben. Der Auftrag sei jedenfalls schon lange erteilt worden. Sie hätten sogar mehr in Auftrag gegeben, als im Bauauftrag angegeben worden sei. Zusammenfassend hätten sie alle Sicherungsmaßnahmen getroffen. Die Aufbringung des „Vorspritzers“ sei nicht von der Witterung abhängig. Anders sei es bei der Sanierung des gesamten Verputzes. Es sei nicht strittig, dass sie nicht verstanden hätten, worum es gehe bzw. was sie hätten tun sollen. Es sei ihnen nur aufgrund wirtschaftlicher Gründe nicht möglich gewesen, die Sanierungsmaßnahmen zu setzen, zumal diese bei einem Abbruch unnötig gewesen wären und mitabgerissen worden wären. Hätte sich der Auftrag auf nur EUR 20.000,-- belaufen, wäre es keine Frage gewesen und sie hätten die Sanierungsarbeiten durchgeführt. Aber bei EUR 120.000,-- sei das nicht möglich. Das Projekt „Studentenheim“ sei jedenfalls gestorben.

Der Beschwerdeführervertreter gab zu Protokoll, dass es bereits ein Jahr vor Einreichung um den Abriss Bemühungen dahingehend gegeben habe und habe es schon mit verschiedenen Behörden Kontakt gegeben, um die Möglichkeiten abzuklären.

Befragt vom Beschwerdeführervertreter gab der Beschwerdeführer F. S. an, dass es den Eigentümern grundsätzlich um Werterhaltung gegangen sei. Diese hätten einen Gesamtabbruch gewollt, um einen Neubau herstellen. Es habe zwei Technikteams gegeben, einerseits den Herrn Architekt E. (K.), der für die Planung beauftragt gewesen sei (Neubau, Abriss). Das gesamte Verfahren sei von der Sz. begleitet worden. Herr Z. sei der Bauführer der Sz.. Beide Unternehmen seien von ihm beauftragt worden.

Herr Wkm. Ha. gab zeugenschaftlich einvernommen im Wesentlichen an, dass er am 26. März 2014 an der Liegenschaft vorbeigegangen gegangen sei und gesehen habe, dass die Fassade nicht in Ordnung sei. Er habe den Verwalter jedoch nicht informiert, da für ihn noch keine Gefahr im Verzug vorgelegen habe. Am 14. Mai 2014 hätten sie vom Bürgerdienst einen Anruf bekommen, dass sich

Fassadenteile gelöst hätten. Daraufhin habe ein Kollege von ihm die Verwaltung informiert und mitgeteilt, dass der Gehsteig abgeschränkt gehört. Er sei dann am Freitag (16. Mai 2014) hingefahren, um die Abschränkung zu kontrollieren. Da diese nicht ganz in Ordnung gewesen sei, habe er mit der Verwaltung Kontakt aufgenommen und mitgeteilt, dass der Gehsteig ordentlich abzuschranken sei. Zwischen 16. Mai 2014 bis 8. Juli 2014 sei am Objekt nichts passiert (nichts abgeschlagen worden). Es sei lediglich der Gehsteig zuerst mit Bändern und dann mit Planken abgeschränkt worden. Er sei dann noch am 26. Mai 2014 und 12. Juni 2014 auf der Liegenschaft gewesen. Im Bauauftrag vom 8. Juli 2014 habe er zwei Fristen gesetzt, 4 Wochen um die Gefahren zu beseitigen und 6 Monate zur Sanierung. Nach sechs Monaten sei er wieder vor Ort gewesen. Der Bauauftrag sei nicht erfüllt gewesen. Es sei zwar ein Passagengerüst aufgestellt worden, aber die Fassade nicht saniert worden, weshalb er Strafanzeige erstattet habe. Dies entspreche auch dem routinemäßigen Ablauf. Die Verwaltung habe mit ihm Kontakt aufgenommen und gefragt, was zu tun sei, da so viel Fassade fehlen würde, wenn man die losen Teile abschlage, da so viel „mitgehen“ würde.

Befragt vom Beschwerdeführervertreter gab der Zeuge an, dass es vor Erlassung des Bauauftrages, seiner Erinnerung nach, keinen Termin mit einem Techniker bezüglich des Objektes gegeben habe. Er glaube, dass Herr Z. auch bei der Verhandlung (7. Juli 2014) dabei gewesen sei. Im Eingangsbereich habe es ein kleines Passagengerüst zu dieser Zeit gegeben und es sei der Gehsteig abgeschränkt gewesen. Vom 8. Juli 2014 bis zur Erteilung der Strafanzeige habe es keinen Kontakt zwischen ihm und Herrn Z. oder der Hausverwaltung gegeben. Dass es Bemühungen gegeben habe, um Erteilung einer Abbruchbewilligung, wisse er, jedoch erst nach Erteilung der Strafanzeige.

Befragt vom Verhandlungsleiter gab der Zeuge an, dass er den Antrag um Abriss nicht bearbeitet habe, da eine andere Abteilung zuständig sei, nämlich die Stadterneuerung. Er sei als Werkmeister nicht zuständig dafür.

Befragt von der Vertreterin der Magistratsabteilung 64 gab der Zeuge an, dass er am 12. Februar 2016 wieder vor Ort gewesen sei und gesehen habe, dass Fassadensanierungsarbeiten im Gange seien. Seit wann diese Arbeiten durchgeführt werden, könne er nicht sagen.

Herr Z. gab zeugenschaftlich einvernommen im Wesentlichen an, dass er mit seiner Firma (Sz. GmbH) technisch involviert gewesen sei. Er sei Geschäftsführer. Sie seien mündlich beauftragt worden, nämlich im Juni 2014. Sie seien für technische Belange zuständig. Sie seien vollbeschäftigt mit dem Objekt. Sie würden auch Termine mit Behörden wahrnehmen, etc. Sie seien für alle technischen Belange des Objektes zuständig. Er habe vom gegenständlichen Bauauftrag gewusst. Dies sei der Zeitpunkt gewesen, indem sie voll involviert worden seien. Am 7. Juli 2014 sei er bei der Verhandlung vor Ort anwesend gewesen. Er habe dort alles mit Wkm. Ha. besprochen, was notwendig gewesen sei. Dann sei der Bauauftrag ergangen. Sie hätten von der Verwaltung den Auftrag bekommen, sämtliche Gefahrenquellen zu beseitigen (Gerüst, Abschlagung). Sie hätten das Objekt begangen und untersucht. Sie hätten der Verwaltung empfohlen zu überlegen, das gesamte Haus zu sanieren. Sie hätten mit Wkm. Ha. besprochen, dass das Haus denkmalgeschützt sei und eine Sanierung nicht so einfach sei, zumal nicht nur die Fassade, sondern das gesamte Haus, hätte saniert werden müssen. Dazu habe auch ein Gutachten in Auftrag gegeben werden müssen. Herr Wkm. Ha. hätte auch Verständnis dafür gehabt. Zwischen dem Bauauftrag und der Strafanzeige sei sehr viel passiert. Sie hätten sehr viel Kontakt mit der Vorgesetzten von Herrn Wkm. Ha. gehabt und auch mit ihm selbst. Zum Beispiel hätten sie am 28. August 2014 von der Magistratsabteilung 25 erfahren, dass sie Gutachten erstellen sollen, etc. Auch der wirtschaftliche Aspekt sei zu berücksichtigen gewesen. Sie hätten mehrere Probleme gehabt, z.B. das Erdgeschoß habe nicht mehr dem Bestand entsprochen. Sie hätten am 23. August 2014 einen Termin mit Herrn Dr. St. gehabt und die Fassade befahren. Dabei hätten sie mehr erfahren. Sie hätten auch grundsätzliche Tragfähigkeitsprobleme im Haus gehabt. Dr. St. habe ihnen mitgeteilt, dass die Fassade schon mehrmals ausgebessert worden und deshalb nicht mehr so erhaltenswürdig sei. Er sehe den Zeitraum von 1 $\frac{3}{4}$ Jahren nicht als Verzögerung, es seien nämlich während dieser Zeit das Abrissantragsverfahren und die entsprechenden Gutachten etc. gelaufen. Die Behörden hätten während dieses Verfahrens die Fristen immer wieder voll ausgereizt. Sie selbst hätten schnell und fristgerecht gearbeitet und es habe sich jedoch leider in die Länge gezogen, da das Projekt so kompliziert gewesen sei. Sie hätten mehrere Varianten besprochen und ausgearbeitet (auch mit den

Liegenschaftseigentümern). Sie hätten EUR 300.000,-- ausgegeben und das Ergebnis sei, dass kein Abriss bzw. kein Teilabriss möglich sei. Sie hätten gerne schon früher um Abriss eingereicht, es sei jedoch nicht möglich gewesen, da sie die Voraussetzungen für den Antrag nicht erfüllt hätten. Als sie alle Unterlagen gesammelt hatten, hätten sie eingereicht. Sie hätten immer wieder mit der Behörde besprochen, welche Unterlagen für einen Abrissantrag nötig seien. Er habe den Antrag nicht ohne vollständige Unterlagen abgeben können, da sie die Auskunft erhalten hätten, dass dieser dann sofort wieder zurückgeschickt werde. Sie hätten den Bauauftrag nur zu 50% nicht erfüllt. Sie hätten das Passagengerüst aufgestellt und die losen Fassadenteile abgeschlagen. Sie hätten auch die offenen Ziegelflächen geschlossen (Vorspritzer). Den Vorspritzer hätten sie im Dezember angebracht.

Die Verhandlung wurde daraufhin zur mündlichen Verkündung des Erkenntnisses vertagt.

Am 7. März 2016 wurden die Entscheidung samt Rechtsmittelbelehrung und den wesentlichen Entscheidungsgründen mündlich verkündet.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Als Ergebnis des Ermittlungsverfahrens wird folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:

Der Beschwerdeführer ist handelsrechtlicher Geschäftsführer der S. & T. GmbH (FirmenbuchNr. FN ...) mit Sitz in Wien, C.-gasse. Die Gesellschaft verwaltet seit 2008 die Liegenschaft Wien, H.-gasse. Die Liegenschaft ist Teil einer ausgewiesenen Schutzzone. Die Liegenschaft gehört ideell Sa. D. zur Hälfte, B. D. und Ma. D. je zu einem Viertel und ist zur Einlagezahl ... in der Kastralgemeinde ... einverleibt. Die Eigentümer sind wohnhaft im US-Bundesstaat Massachusetts.

Aus der Vollmacht vom 20. Mai 2006 geht hervor, dass die damals noch existente Rechtsvorgängerin S. OEG, deren Gesellschaftsvermögen uno actu gemäß § 142 UGB (Eintragung im Firmenbuch am 18. März 2008) von der S. &

T. GmbH übernommen wurde, durch die Eigentümer bevollmächtigt wurden, in allen Angelegenheiten, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt, wirksam vertreten zu können; darunter auch die Geschäfte gemäß § 1008 ABGB mit Ausnahme der Aufnahme von Darlehen und Krediten.

Der Kontakt zwischen der verwaltenden Gesellschaft und den Eigentümern wurde mittels E-Mail bewerkstelligt.

Am 26. März 2014 wurden durch ein Amtsorgan der Magistratsabteilung 37 – Baupolizei (Wkm. Ha.) aufgrund einer persönlichen Überprüfung Baugebrechen an der Fassade des auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudes festgestellt.

Am 16. Mai 2014 wurde die im Eingangsbereich des Gebäudes errichtete Abschränkung der Passage von Wkm. Ha. kontrolliert.

Am 07. Juli 2014 wurde eine Ortsaugenscheinverhandlung der Magistratsabteilung 37 – Baupolizei mit Ing. Z. als Vertreter der verwaltenden Gesellschaft durchgeführt, bei der festgestellt wurde, dass an der Straßenschaufäche des Gebäudes der Verputz an den Gesimsen sowie an der Fassadenfläche schadhaft ist bzw. Verputzteile fehlen.

Mit 08. Juli 2014 erging ein baupolizeilicher Auftrag zur Zl. MA37/44... an die verwaltende Gesellschaft, mit dem aufgetragen wurde, dass 1) die schadhaften Fassadenteile an der Straßenschaufäche binnen vier Wochen nach Zustellung zu entfernen sind sowie 2) die fehlenden Fassadenteile binnen sechs Monate nach Rechtskraft des baupolizeilichen Auftrages konsensgemäß instand zu setzen sind. Der Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen; es wurden keine Rechtsmittel dagegen erhoben.

Am 07. August 2014 wurde von Wkm. Ha. zum ersten Mal ein Passagengerüst vor der gesamten Gebäudefront wahrgenommen, welches Fußgänger und Bewohner des Hauses vor möglicherweise herabstürzenden Fassadenteilen bewahren soll.

Am 18. Februar 2015 wurde abermals durch Wkm. Ha. aufgrund einer persönlichen Überprüfung festgestellt, dass die im baupolizeilichen Auftragsmonierten Baugebrechen des Gebäudes weiterhin bestehen. Hieraus ergibt sich der von der belangten Behörde inkriminierte Tatzeitraum zwischen 26. März 2014 und 18. Februar 2015.

Mit 19. Februar 2015 erging eine Strafanzeige der Magistratsabteilung 37 – Baupolizei an die Magistratsabteilung 64, in der dargelegt wurde, dass den Anordnungen des rechtskräftigen baupolizeilichen Auftrages nicht Folge geleistet wurde.

Mit 25. Februar 2015 erging zur Zl. MA 64 – S 8456/15 die Aufforderung zur Rechtfertigung, in der dem Beschwerdeführer zur Last gelegt wurde, in einer Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung ohne Veranlassung und Vorwissen der Miteigentümer nicht dafür gesorgt zu haben, dass das Gebäude in einem den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand erhalten zu haben.

Am 27. März 2015 (Eingangsstempel) suchte die verwaltende Gesellschaft um eine Abbruchbewilligung für das Gebäude gemäß § 60 Abs. 1 lit. d Bauordnung für Wien unter Anschluss von Unterlagen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung und weiteren Sachverständigengutachten an.

Am 30. März 2015 wurde Ing. Z., als Vertreter des Beschwerdeführers, durch die Magistratsabteilung 64 vernommen. Der Vertreter gab an, dass man stets bemüht gewesen sei, die fehlenden Fassadenteile instand setzen zu lassen, jedoch eine fachgerechte Putzsanierung aufgrund des feuchten Mauerwerks im letzten halben Jahr wegen feuchter Witterung nicht möglich gewesen sei. Um Abbruchbewilligung sei angesucht worden. Unabhängig von diesem Antrag seien aber Grobputzarbeiten an der Straßenfassade und dem Straßengesimse durchgeführt worden. Es bestehen aus Sicht der Liegenschaftseigentümer mehrere Varianten für das Schicksal des Gebäudes, nämlich Sanierung oder Abbruch und Neubau. Der Einvernommene brachte ein Schriftstück der I. Bauges.m.b.H. mit Sitz in Wien, M.-straße, datiert mit 23. März 2015, bei, in welchem ausgeführt wurde, dass diese eine über die gesamte Fassadenlänge des

Gebäudes ein Passagegerüst errichtet hat, welches aus Sicherheitsgründen zum Zeitpunkt des Verfassens weiterhin dort steht. Zudem seien in weiterer Folge schadhafte und absturzgefährdete Putzteile entfernt worden. Aufgrund der Witterung sei eine Putzsanierung jedoch weder ratsam noch möglich.

Mit 18. September 2015 erstattete die Magistratsabteilung 25 eine Stellungnahme an die Magistratsabteilung 37, dass die wirtschaftliche Abbruchreife des Gebäudes nicht besteht.

Mit 22. Oktober 2015 erging das nunmehr in Beschwerde gezogene Straferkenntnis der Magistratsabteilung 64 zur Zl. MA 64 – S 8456/15.

Am 12. Februar 2016 machte sich das Amtsorgan der Magistratsabteilung 37 – Baupolizei ein Bild vom Zustand des Gebäudes und stellte fest, dass Sanierungsarbeiten an der Fassade im Gange sind.

Es wird des Weiteren festgestellt, dass im Tatzeitraum zwischen 26. März 2014 und 18. Februar circa 20 m² Verputz an der Fassadenfläche und 10 Laufmeter Verputz an Gesimsen sowie Ziergliedern der Straßenschaufäche an mehreren Stellen schadhaft war bzw. fehlte. Um vom Baugebrechen ausgehende potentielle Gefahren zu minimieren, wurden ein Passagengerüst errichtet und lose Putzteile abgeschlagen. Zudem wurden offenen Ziegelflächen geschlossen (Vorspritzer).

Ob die verwaltende Gesellschaft bzw. deren handelsrechtliche Gesellschafter die Eigentümer von der Verpflichtung zur Instandsetzung informiert haben, kann nicht festgestellt werden. Hingegen wird festgestellt, dass die Eigentümer die Verwaltung jedenfalls nicht an der Erfüllung der Instandsetzungspflicht gehindert haben.

Die für die Beweiswürdigung maßgeblichen Erwägungen:

Der festgestellte Sachverhalt stützt sich auf den Akteninhalt und auf die glaubwürdigen persönlichen Ausführungen des Zeugen Wkm. Ha. sowie des Herren F. S. bei deren Einvernahmen in der mündlichen Verhandlung vom 23. Februar 2016.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten.

Gemäß § 135 Abs. 1 der Bauordnung für Wien werden Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geldstrafe bis zu EUR 21.000,-- oder im Falle der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen bestraft.

Gemäß § 135 Abs. 5 der Bauordnung für Wien ist für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, 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.

Gemäß § 5 Abs. 1 VStG genügt, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nicht anderes bestimmt, zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

Jede strafbare Handlung besteht aus einer objektiven und einer subjektiven Tatseite. Eine strafbare Handlung liegt nur dann vor, wenn beide Voraussetzungen erfüllt sind. § 5 Abs. 1 VStG normiert zwar für ein Ungehorsamsdelikt, wie im hier vorliegenden Fall, eine Schuldvermutung, nicht

jedoch die Vermutung, dass der Beschwerdeführer das Verhalten gesetzt hat und dass es rechtswidrig war. Die objektive Tatseite und die Rechtswidrigkeit eines Verhaltens sind somit von Amts wegen zu ermitteln.

Die Verpflichtung, Bauwerke in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand zu erhalten, ist eine Verpflichtung die von Gesetzes wegen besteht und zu ihrer Konkretisierung keines baupolizeilichen Auftrages bedarf. Somit ist die Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht strafbar und nicht die mangelnde Erfüllung des baupolizeilichen Auftrages (VwGH 16. September 2003, 2002/05/1012).

Die Verletzung der Instandhaltungspflicht bildet den objektiven Tatbestand. Das Vorhandensein eines Baugebrechens im Sinne der Bauordnung für Wien ist Voraussetzung der Prüfung einer Verletzung der Instandhaltungspflicht. Ein Baugebrechen im Sinne des § 129 BO für Wien liegt vor, wenn sich der Zustand der Baulichkeit derart verschlechtert, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Behörde rechtfertigen, sind unter anderem die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit anzusehen. Ein öffentliches Interesse ist immer schon dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand der Baulichkeit die Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (VwGH 23. Juli 2013, 2011/05/0131).

Im hier abzusprechenden Fall liegen im inkriminierten Tatzeitraum Baugebrechen im Ausmaß von circa 20 m² Verputz an der Fassadenfläche und 10 Laufmeter Verputz an Gesimsen sowie Ziergliedern der Straßenschaufäche, der an mehreren Stellen schadhaft war bzw. fehlte, vor. Die Fotografien vom 26. März 2014 und 18. Februar 2015, die dem Akt beiliegen und in die Überlegung des erkennenden Gerichtes einfließen, zeigen großflächig freiliegendes Ziegelgemäuer im obersten Geschoß der Hausfront, welches sich an der linken wie rechten, jeweils an die Nachbarhäusern angrenzenden, Seiten der Hausfront fortsetzt. Ein Teil der Basis einer der sieben Giebelgesimse in Form gleichschenkliger Dreiecke im ersten Stock ist völlig von Putz befreit, sodass Ziegel herausragen.

Das Fehlen des Verputzes stellt nach Stand der höchstgerichtlichen Judikatur dann ein Baugebrechen dar, wenn der Verputz an Mauern fehlt, die wegen der Gefahr des Eindringens von Niederschlägen eines Verputzes bedürfen, um dem gesetzlichen Erfordernis der Standfestigkeit und Tragfähigkeit zu genügen. Gewöhnliches Rohziegelmauerwerk ist gegen Witterungseinflüsse anfällig, weil die Niederschläge in die freigewordenen Mörtelbänder eindringen. Demnach ist ein Auftrag, den schadhaften Verputz in Stand zu setzen, bei Vorliegen entsprechender Verputzschäden im Gesetz begründet (VwGH 16. September 2009, 2007/05/0290 oder VwGH 23. Jänner 1996, 95/05/0275 mwN). Der Beschwerdeführer hat nie bestritten, dass die Baugebrechen im Tatzeitraum vorlagen. Somit ist das Vorhandensein von Baugebrechen zu bejahen.

Nach § 135 Abs. 5 BO für Wien ist die Strafbarkeit des Beschwerdeführers als Verwalter zu prüfen. Für Verletzungen der den Eigentümern durch dieses Gesetz auferlegten Pflichten ist an deren Stelle verantwortlich, wer die Verwaltung des Gebäudes ausübt, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen der Eigentümer begangen wurde. Die verwaltende Gesellschaft kommuniziert mit den Eigentümern per E-Mail. Der Beschwerdeführer brachte in seiner Beschwerde vor, dass er bzw. die verwaltende Gesellschaft *„stets in Absprache mit den Eigentümern D. vorgegangen“* sei, was aus der mit der Beschwerde beigelegten Mail-Korrespondenz hervorginge. Tatsächlich aber lässt sich aus keinem einzigen Mail ein Hinweis darauf finden, dass die Eigentümer von den Baugebrechen und der damit einhergehenden Instandsetzungspflicht, dem Instandsetzungsauftrag, dem Straferkenntnis oder vom hg. Strafverfahren unterrichtet wurden. F. S. sagte in der öffentlichen mündlichen Verhandlung aus, dass er sich nicht mehr erinnere die Eigentümer informiert zu haben; jedenfalls konnte er bestätigen, dass die Eigentümer ihn bzw. andere Mitglieder der verwaltenden Gesellschaft nicht an der Erfüllung der Instandsetzungspflicht gehindert haben.

Der Judikatur des VwGH folgend, liegen die Tatbestandsvoraussetzungen für die Bestrafung des Hausverwalter nur dann nicht vor, wenn der Hauseigentümer, obwohl er wusste, dass eine Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen besteht, den Hausverwalter an der Erfüllung dieser Verpflichtung in irgendeiner Weise hinderte (VwGH 22. Mai 2001, 99/05/0286). Es konnte zwar nicht

festgestellt werden, ob die Eigentümer von den Baugebrechen und der damit einhergehenden Instandsetzungspflicht informiert wurden, jedoch würde dies allein auch nicht eine mangelnde Tatbestandsmäßigkeit herstellen (VwGH 09. November 2004, 2002/05/0033). Jedenfalls hinderten die Eigentümer den Beschwerdeführer nicht, seiner Instandsetzungspflicht nachzukommen. Bei Instandsetzungsarbeiten handelt es sich um einen Fall der ordentlichen Verwaltung (VwGH 27. Juni 2006, 2004/05/0113). Die Strafbarkeit der Hausverwaltung ist somit von der belangten Behörde zu Recht angenommen worden.

Der Beschwerdeführer und die verwaltende Gesellschaft standen sich einer durchaus verständlichen, (wirtschaftlich) misslichen Situation gegenüber. Die Eigentümer wollten ihr Liegenschaftseigentum wieder urbar machen, indem das Gebäude zu einem Studentenheim umgebaut oder neu gebaut werden sollte – je nach behördlicher Entscheidung über die Möglichkeit eines Abbruches des Gebäudes, welches in einer Schutzzone liegt (vgl. § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien). Eine Fassadensanierung, so wie sie bereits im baupolizeilichen Auftrag gefordert wurde, hätte aus Sicht des Beschwerdeführers zu einer „unwirtschaftlichen“ Investition geführt, wenn das behördliche Verfahren hinsichtlich des Abbruches des Gebäudes positiv entschieden worden wäre. Aus diesem Grund ließ es der Beschwerdeführer damit belassen, dass ein Passagengerüst aufgestellt wurde und Teile lockeren Verputzes abgeschlagen wurden.

Bei einem zum Abbruch bestimmten Haus ist die sich aus § 129 Abs. 2 BO für Wien ergebende Pflicht des Eigentümers als erfüllt anzusehen, wenn jene baulichen Maßnahmen getroffen wurden, die erforderlich sind, um eine unmittelbar drohende Gefahr für das Leben und die Gesundheit der Bewohner des Gebäudes, der Nachbarschaft und der Fußgänger bis zu jenem Zeitpunkt hintanzuhalten, in dem voraussichtlich mit dem Abbruch zu rechnen ist (vgl. VwGH 23. März 1979, 0335/78). Dieses Erkenntnis verweist dabei auf eine Entscheidung des VwGH vom 18. April 1961 zur Zl. 0774/60, in welchem der Sachverhalt anders gelagert ist, als im hier vorliegenden Fall, da bereits eine rechtskräftige Abtragungsbewilligung bestand, bevor Instandsetzungsmaßnahmen aufgetragen wurden. Im vorliegenden Fall wurde der Antrag auf Abtragung jedoch erst am 27. März 2015 (Eingangsstempel)

gestellt, eine Abtragungsabsicht wurde also erst nach dem inkriminierten Tatzeitraum kundgetan. Im Tatzeitraum lag somit keine Abbruchbewilligung für das Gebäude in einer Schutzzone vor. Einem Hausverwalter ist es jedoch zumutbar zu wissen bzw. ist er verpflichtet, entsprechende Erkundigungen einzuholen, dass eine Bewilligung zur Abtragung in einer Schutzzone notwendig ist. Ohne Beantragung des Abbruches kann denklogisch kein Zeitpunkt, in dem voraussichtlich mit dem Abbruch zu rechnen ist, ersichtlich werden, in welchem mit Sicherungsmaßnahmen ein Auslangen gefunden werden kann. Ansonsten wäre jeder Strafbarkeit einer verletzten gesetzlichen Instandsetzungspflicht schon alleine aufgrund der Behauptung, das Gebäude sei zum Abbruch bestimmt, der Boden entzogen.

Zwar kann ein Bemühen des Beschwerdeführers die potentiellen negativen Folgen der Verwaltungsübertretung zu beschränken nicht übersehen werden, jedoch ist der Verpflichtung, ein Baugebrechen zu beheben, nur dann entsprochen, wenn dieses selbst beseitigt wird, und nicht schon dann, wenn dessen mögliche Auswirkungen, hier durch ein Passagengerüst, gemildert werden (vgl. VwGH 15. Juni 2010, 2007/05/0279). Das bloße Abschlagen von Teilen der Fassade erfüllt ebenfalls nicht die Verpflichtung, das Baugebrechen zu beseitigen, wenn diese erst durch die Anbringung eines entsprechenden Verputzes erfüllt werden kann (vgl. VwGH 28. April 2015, Ra 2014/05/0013).

Die Übertretung des § 129 Abs. 2 iVm § 135 Abs. 5 Bauordnung für Wien ist ein Dauerdelikt (vgl. VwGH 27. Juni 2006, 2004/05/0113). Bei einem Dauerdelikt beginnt das Unrecht der Tat mit der Vornahme der Handlung und endet erst mit deren Aufhören. Im Tatzeitraum wurden die Baugebrechen nicht instand gesetzt. Der Beschwerdeführer hat es in einer Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung unterlassen seiner gesetzlichen Instandsetzungspflicht als handelsrechtlicher Geschäftsführer der verwaltenden Gesellschaft nachzukommen, indem im Tatzeitraum vom 26. März 2014 bis zum 18. Februar 2015, die Baugebrechen des Gebäudes nicht instandgesetzt wurden, weswegen die Erfüllung des objektiven Tatbestandes zu bejahen ist.

Hinsichtlich der subjektiven Tatseite ist auszuführen, dass es sich bei der Verwaltungsübertretung nach § 129 Abs. 2 iVm § 135 Abs. 1 BO für Wien es sich

um ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs 1 VStG handelt. Das bedeutet, dass schon das bloße Nichterfüllen des Gebotes, Gebäude und deren Anlagen in gutem Zustand zu erhalten, als eine Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht eine Strafe nach sich zieht, wenn der Eigentümer (Verwalter) nicht aufzuzeigen vermag, dass er während des ihm angelasteten Tatzeitraumes alles in seinen Kräften Stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen hat, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen (VwGH 04. Juli 2000, 99/05/0152).

Für die Bestrafung genügt bereits (leichte) Fahrlässigkeit. Fahrlässigkeit ist dann anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Der Beschuldigte hat dabei von sich aus initiativ alles darzulegen, was gegen seine Schuld spricht.

Da es sich bei der dem Beschwerdeführer angelasteten Verwaltungsübertretung um ein Ungehorsamsdelikt handelt, wäre es ihm oblegen, dass er während des ihr angelasteten Tatzeitraumes alles in ihren Kräften Stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) zu unternehmen, um das Baugebrechen innerhalb kürzester Zeit zu beseitigen (VwGH 04. Juli 2000, 99/05/0152). Beispielsweise hätte dazu das pflichtgemäße Inkenntnissetzen der Eigentümer über die im Tatzeitraum bestehenden Baugebrechen, der damit einhergehenden Instandsetzungspflicht, den Instandsetzungsauftrag, das Straferkenntnis oder des hg. Strafverfahrens gehört.

Letztlich wurden über lange Zeit fällige Instandhaltungsarbeiten nicht durchgeführt. Das Passagengerüst wurde erst vier Monate nach der ersten Mängelfeststellung errichtet.

Wie der Beschwerdeführer in der öffentlichen mündlichen Verhandlung angab, würde die verwaltende Gesellschaft Kontrollen ihrer Liegenschaften durchführen. Bis zum Beginn des angelasteten Tatzeitraumes stand das Gebäude bereits sechs Jahre unter der Verwaltung des Beschwerdeführers. Die Pflicht des Eigentümers (respektive des Verwalters) sich regelmäßig vom bauordnungsgemäßen Zustand

von Gebäuden zu überzeugen, bedingt auch die Verpflichtung sie in diesem Zustand zu erhalten.

Abschließend ist zu festzuhalten, dass der Beschwerdeführer bezüglich des angelasteten Tatzeitraumes nichts dargetan hat, was gegen das Verschulden hinsichtlich der gesetzlichen Instandsetzungspflicht spricht. Dass die Einhaltung der verletzten Bestimmung eine überdurchschnittliche Aufmerksamkeit erfordert hätte ist nicht ersichtlich, da sich der Beschwerdeführer seiner gesetzlichen Pflichten aufgrund ihres Berufsprofils durchaus bewusst war, sodass das Verschulden nicht als gering einzustufen war und die objektive Tatseite mitumspannte.

Zur Strafbemessung wird ausgeführt:

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

Nach § 19 Abs. 2 VStG sind im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Die Tat schädigte auf Grund des nicht unbedeutenden Umfanges der nicht durchgeführten Instandsetzungsarbeiten in beträchtlichem Maße das Interesse an der raschen Beseitigung von Mängel an Bauwerken zwecks deren Erhaltung in gutem der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechendem Zustand, um insbesondere eine Gefährdung von Personen zu vermeiden.

Zum Verschulden ist auszuführen, dass die Instandhaltungspflicht über Monate unter Hinweis auf wirtschaftliche Überlegungen verletzt wurde.

Der Beschwerdeführer hat einen Milderungsgrund gemäß § 34 Abs. 1 Z 15 StGB gesetzt, indem er sich durch das Aufstellen des Passagengerüstes und das Abschlagen von losem Verputz ernstlich bemüht hat, den verursachten Schaden gutzumachen oder weitere nachteilige Folgen zu verhindern.

Entgegenzuhalten ist ihm jedoch gemäß § 33 Abs. 1 Z 2 StGB eine rechtskräftige Verurteilung nach der auch hier in Rede stehenden Verwaltungsübertretung des § 129 Abs. 2 BO für Wien zur Zl. MBA ... – S 46.... Eine Straferabsetzung kommt deshalb nicht in Frage, da das erkennende Gericht die Milderung durch die bereits einschlägige Bestrafung nach derselben Bestimmung als wieder aufgewogen ansieht.

Der Beschwerdeführer brachte vor, ein monatliches Bruttoeinkommen von EUR 5.000,-- (12 Mal im Jahr) zu haben. Zudem stehen (belastete) Liegenschaften in seinem Eigentum. Sorgepflichten bestehen für einen dreizehnjährigen Sohn.

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien und des zitierten gesetzlichen Strafsatzes erscheint die von der belangten Behörde ohnedies im unteren Bereich des gesetzlichen Strafrahmens verhängte Geldstrafe keinesfalls zu hoch. Die von der belangten Behörde festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe entspricht den oben genannten Strafzumessungsgründen.

Juristische Personen, hier die S. & T. GmbH, haften für die über die zur Vertretung nach außen Berufenen verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand (vgl. § 9 Abs. 7 VStG).

Im Übrigen geht die Behauptung der Verletzung der Manuduktionspflicht, wie in der Beschwerde ausgeführt, ins Leere, zumal der Aufforderung zur Rechtfertigung klar die Belehrung zu entnehmen ist, dass es ihm frei steht

Tatsachen und Beweismittel vorzubringen oder zu beantragen, die seiner Entlastung dienen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die angeführten Gesetzesbestimmungen.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist die (ordentliche) Revision zulässig, wenn eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, insbesondere weil das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs nicht einheitlich beantwortet wird.

Ein Vergleich der Regelungen zum Ablehnungsmodell gemäß Art. 131 Abs. 3 B-VG aF mit dem Revisionsmodell nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zeigt, dass diese Bestimmungen nahezu ident sind. Zur Auslegung des Begriffes „Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung“ kann somit auch auf die bisherige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum Ablehnungsrecht nach Art. 131 Abs. 3 B-VG aF zurückgegriffen werden (in diesem Sinne Thienel, Neuordnung der Verwaltungsgerichtsbarkeit. Die Reform der Verwaltungsgerichtsbarkeit durch die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, 74). Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist dann anzunehmen, wenn die Entscheidung des VwGH von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Einer Rechtsfrage kommt grundsätzliche Bedeutung zu, wenn sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung besitzt (VwGH 18.06.2014, Ra 2014/01/0029). Trotz fehlender Rechtsprechung des VwGH liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn die Rechtslage eindeutig ist oder bereits durch ein Urteil des EuGH gelöst wurde (VwGH 28.05.2014, Ra 2014/07/0053; 28.02.2014, Ro 2014/16/0010). Die Rechtsfrage muss eine solche sein, durch deren Lösung im Erkenntnis des

Verwaltungsgerichtes ein Eingriff in subjektive Rechte des Revisionswerbers im Sinne des Art. 133 Abs. 6 Z 1 B-VG zumindest möglich ist. Für die Lösung abstrakter Rechtsfragen hingegen ist der VwGH nicht zuständig (VwGH 12.08.2014, Ra 2014/06/0015). Der VwGH ist als Rechtsinstanz tätig, zur Überprüfung der Beweiswürdigung ist er im Allgemeinen nicht berufen. Unter Beachtung dieses Grundsatzes kann der VwGH jedoch prüfen, ob das Verwaltungsgericht im Rahmen seiner Beweiswürdigung alle in Betracht kommenden Umstände vollständig berücksichtigt hat (VwGH 19.05.2014, Ra 2015/19/0091). Da im gegenständlichen Fall eine solche Rechtsfrage nicht vorliegt, wie die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, auf die sich das Verwaltungsgericht stützen konnte, zeigt, war die (ordentliche) Revision nicht zuzulassen.

Belehrung

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glückspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Univ.-Doz. Dr. Dieter KOLONOVITS, M.C.J.