

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

12.10.1993

Geschäftszahl

93/05/0219

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Hauer und die Hofräte Dr. Degischer und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des F in W, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 30. Juli 1993, Zl. UVS-O4/26/00144/93, betreffend eine Baustrafe, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Aus der Beschwerde und dem vorgelegten Berufungsbescheid der belangten Behörde ergibt sich nachstehender Sachverhalt:

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 8. Jänner 1993, MBA 6/7-S/6/8998/92, wurde der Beschwerdeführer schuldig erkannt, er habe als Vorstandsmitglied der RR AG, somit als zur Vertretung nach außen Berufener des Hauseigentümers, zu verantworten, daß diese Gesellschaft in Wien, K-Straße 91, in der Zeit vom 26. Juni 1991 bis 2. Juli 1992 insofern nicht für die Erhaltung ihrer Baulichkeit in gutem, der Bauordnung für Wien und der Baubewilligung entsprechendem Zustand gesorgt habe, als sie es unterlassen habe, den Verputz der Straßenschaufäche instandzusetzen. Er habe dadurch die Bestimmung des § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien in der geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 VStG verletzt, weshalb über ihn eine Geldstrafe von S 1.000.--, im Nichteinbringungsfalle eine Ersatzfreiheitsstrafe von 24 Stunden gemäß § 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien verhängt wurde.

Zufolge Berufung des Beschwerdeführers änderte die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid das Straferkenntnis insofern ab, als der Tatzeitraum auf die Zeit vom 26. Juni 1991 bis 30. Juni 1992 eingeschränkt wurde. Im übrigen wurde der Berufung keine Folge gegeben und das angefochtene Straferkenntnis bestätigt. Als erwiesen nahm die Berufungsbehörde an, der Beschwerdeführer sei bis zum 30. Juni 1992 Vorstandsmitglied der RR AG gewesen. Diese Gesellschaft sei im Tatzeitraum Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft gewesen. Mit der Verwaltung sei seit dem 1. Juli 1989 die X Immobilienverwaltung GesmbH betraut gewesen. Mit baupolizeilichem Auftrag vom 22. Mai 1991, welcher an die RR AG als Eigentümerin ergangen sei, sei aufgetragen worden, binnen 12 Monaten nach Rechtskraft den Verputz der Straßenschaufäche instandsetzen zu lassen. Dies sei bis 14. Juli 1993 nicht geschehen.

In seiner dagegen gerichteten Beschwerde macht der Beschwerdeführer Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides geltend. Der Bauauftrag sei am 10. Juni 1991 zugestellt und am 25. Juni 1991 rechtskräftig geworden. Die Verwaltungsstrafe werde für einen Zeitraum verhängt, der in der im Bauauftrag festgesetzten Erfüllungsfrist liege. Die Eigentümerin habe die Verwalterin vom Bauauftrag informiert; die Verwalterin habe umgehend Maßnahmen eingeleitet. Wenn auch der Beschwerdeführer als Vorstandsmitglied ein zur Vertretung nach außen Berufener der RR AG gewesen sei, sei er im internen Aufteilungsbereich nicht mit der Verwaltung der Häuser, sondern für Vertriebsangelegenheiten etc. verantwortlich gewesen. Dr. J sei zum tatrelevanten Zeitraum ebenfalls Vorstandsmitglied gewesen und hätte ihn die Verantwortung gemäß § 9 Abs. 1 VStG getroffen. Die Behörde hätte die Verpflichtung gehabt zu erheben, welches der Vorstandsmitglieder für die Einhaltung der "vertretenen" Normen verantwortlich gewesen sei. Die verhängte Geldstrafe sei im Hinblick auf den gesetzlichen Strafrahmen und im Hinblick darauf, daß der Tatzeitraum eingeschränkt wurde, sowie im Hinblick auf das Verschulden zu hoch.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 18/1976; im folgenden: BO) hat der Eigentümer dafür zu sorgen, daß die Gebäude und die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechenden Zustand erhalten werden. Gemäß § 135 Abs. 1 leg. cit. waren Übertretungen der Vorschriften dieses Gesetzes mit Geldstrafen bis zu S 100.000,-- zu bestrafen; die Novelle LGBl. Nr. 48/1992 erhöhte den Strafraumen auf S 300.000,--. Nach Abs. 3 dieser Bestimmung ist, wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, für die Verletzung der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

Der Beschwerdeführer verkennt mit seinem Hinweis, daß der Tatzeitraum während der Erfüllungsfrist des baupolizeilichen Instandhaltungsauftrages liege, daß die Baustrafe nicht die Sanktion für die Nichterfüllung eines baupolizeilichen Auftrages ist. Vielmehr wird bestraft, wer seiner aus § 129 Abs. 2 BO erfließenden Verpflichtung, die Baulichkeit in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand zu erhalten, nicht entspricht. Diese Verpflichtung trifft den Eigentümer kraft Gesetzes; sie bedarf zu ihrer Konkretisierung nicht erst eines baupolizeilichen Auftrages, der nur eine Vollziehungsverfügung ist und durch den der Behörde die Möglichkeit eingeräumt werden soll, den dem Gesetz entsprechenden Zustand erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwanges herzustellen. Es liegt also eine Übertretung der Instandhaltungspflicht auch dann vor, wenn die Erfüllungsfrist des auf die Beseitigung der festgestellten Baugebreche gerichteten baupolizeilichen Auftrages noch nicht abgelaufen ist (hg. Erkenntnis vom 2. Juni 1969, Zl. 249/69, sowie vom 15. November 1960, Zl. 2.461/59).

Da das strafbare Verhalten nicht in der Nichterfüllung eines auf die Beseitigung des Baugebrechens gerichteten baupolizeilichen Auftrages, sondern in der Verletzung der dem Eigentümer kraft Gesetzes obliegenden Instandhaltungspflicht liegt, kann es auch nicht darauf ankommen, ob eine Instandsetzung in der vorgeschriebenen Frist (Erfüllungsfrist laut Bauauftrag) möglich gewesen wäre. Schließlich wirft der Beschwerdeführer die Frage auf, ob die gesamte Instandsetzung der Außenmauer innerhalb der einjährigen Frist wirtschaftlich zumutbar wäre. Auch das ist unerheblich, zumal die Instandhaltungspflicht keiner Beschränkung in dem Sinne unterliegt, daß nur wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen gesetzt werden müssen (Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, E 4 zu § 129 BO, S 495) und der Beschwerdeführer gar nicht behauptet hat, daß der Eigentümer die zur Schadensbehebung erforderlichen Mittel nicht beschaffen könne (E 15 f zu § 135 BO, a.a.O., 566 f).

Die belangte Behörde hat auch richtig darauf hingewiesen, daß die Verwalterbestellung im Sinne des § 135 Abs. 3 BO den Beschwerdeführer nicht befreit, weil er spätestens mit der Zustellung des Bauauftrages vom Baugebrechen erfahren hat. Darüberhinaus obliegt es dem Eigentümer, sich laufend vom guten Zustand seiner Baulichkeit zu überzeugen (Geuder-Hauer a.a.O., E 10).

Der Beschwerdeführer hält seine offenbar früher aufgestellte Behauptung, es sei ein Verantwortlicher in Sinne des § 9 Abs. 2 VStG bestellt worden, nicht mehr aufrecht. Er meint aber, aufgrund interner Aufteilung sei nicht er, sondern ein anderes Vorstandsmitglied, nämlich Dr. K., mit der Verwaltung der Häuser befaßt gewesen. Damit verkennt er, daß gemäß § 9 Abs. 1 VStG für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften durch juristische Personen, sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen und soweit nicht verantwortliche Beauftragte gemäß § 9 Abs. 2 bestellt sind, strafrechtlich verantwortlich ist, wer zur Vertretung nach außen berufen ist. Unter den "zur Vertretung nach außen" Berufenen versteht man jene natürlichen Personen, die eine Befugnis, für die juristische Person zu handeln, haben; bei einer Aktiengesellschaft also die Vorstandsmitglieder. Bilden mehrere physische Personen das Vertretungsorgan, so trifft die Verantwortung alle, allerdings nur insoweit, als ihnen ein Verschulden zur Last fällt (Walter-Mayer, Grundriß des österreichischen Verwaltungsverfahrensrechtes⁵, RZ 773). Die Verantwortung des Beschwerdeführers ist schon deshalb gegeben, da kein verantwortlicher Beauftragter (gegenüber der Behörde) bestellt wurde und der Beschwerdeführer seinerseits keinen Entlastungsbeweis - § 129 Abs. 2 BO ist ja ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs. 1 VStG - geführt hat.

Der in den Sprüchen beider Instanzen angeführte Tatzeitraum ist länger als ein Jahr; eine Verkürzung um zwei Tage kann auf die Strafzumessung keinen Einfluß haben. Bei Heranziehung des bis 1. Dezember 1992 geltenden Strafraumens von S 100.000,-- ist nicht erkennbar, inwieweit die belangte Behörde die Bestimmung des § 19 VStG unrichtig angewendet hätte.

Da sohin schon der Inhalt der Beschwerde erkennen läßt, daß die vom Beschwerdeführer behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.