

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

16.09.1997

Geschäftszahl

97/05/0173

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl und Dr. Pallitsch als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des H, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 15. Jänner 1997, Zl. UVS- 04/A/40/00245/96, betreffend Übertretung der Bauordnung für Wien (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Der Beschwerde und dem dieser angeschlossenen angefochtenen Bescheid ist folgender Sachverhalt zu entnehmen:

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 19. April 1996 wurde über den Beschwerdeführer als handelsrechtlichen Geschäftsführer der H GesmbH als Miteigentümerin des Hauses Wien ..., eine Geldstrafe von S 10.500,- (Ersatzfreiheitsstrafe 10 Tage und 12 Stunden) deshalb verhängt, weil er es in der Zeit vom 12. Mai 1995 bis 11. Juli 1995 unterlassen habe, Abweichungen von den Bauvorschriften (konkret: eingebaute Aufzugsanlage), für die eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt worden sei, zu beseitigen.

Im Verfahren vor der belangten Behörde wies der Beschwerdeführer darauf hin, daß der Miteigentumsanteil an der vorzitierten Liegenschaft der H GesmbH, deren handelsrechtlicher Geschäftsführer er sei, mit Kaufvertrag vom 27. November 1992 veräußert worden sei; mit diesem Zeitpunkt sei jede Verfügungsmöglichkeit über diesen Eigentumsanteil für diese Gesellschaft verloren gegangen. Im übrigen seien weder er noch die Gesellschaft aufgefordert worden, den vorschriftswidrigen Bau (Aufzugsanlage) zu entfernen. In der Berufungsverhandlung führte der Beschwerdeführer weiter aus, daß es sich bei der Aufzugsanlage um ein Superädifikat handle, sodaß schon deshalb kein Eigentum der H GesmbH an dieser Aufzugsanlage bestanden habe. Er selbst habe einen Generalunternehmer mit der Herstellung der Aufzugsanlage und mit der Einholung der diesbezüglich erforderlichen Baubewilligung beauftragt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 15. Jänner 1997 wurde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben. Das Ansuchen um Einverleibung des Eigentumsrechtes an der eingangs näher bezeichneten Liegenschaft der H GesmbH aufgrund des Kaufvertrages vom 27. November 1992 sei erst am 4. Jänner 1996 beim Grundbuch eingelangt; die Eigentumseinverleibung der Käuferin sei erst am 17. Jänner 1996 vollzogen worden. Wenn der Beschwerdeführer nach seinen eigenen Angaben keine Nachfrage über den tatsächlichen Eigentumsübergang angestellt habe, müsse ihm im Hinblick auf das angelastete Delikt vorgehalten werden, daß er angesichts der den Eigentümer eines Gebäudes treffenden öffentlich-rechtlichen Pflichten nachzuprüfen gehabt hätte, ob und bis wann der von ihm vertretenen Gesellschaft die Eigentümerfunktion zugekommen ist. Bei der ohne Baubewilligung errichteten Aufzugsanlage handle es sich um einen unselbständigen Bestandteil des Gebäudes und nicht um ein Superädifikat, wie vom Beschwerdeführer behauptet. Ein Verfahren zur Bewilligung dieser Aufzugsanlage sei im Tatzeitraum nicht anhängig gewesen, vielmehr bereits vor Beginn desselben von der zuständigen Magistratsabteilung des Magistrates der Stadt Wien ein entsprechendes Bauansuchen zurückgewiesen worden. Die Beseitigungspflicht bestehe aufgrund des Gesetzes (§ 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien) und zwar bereits ab dem Zeitpunkt zumutbarer Kenntnis der Konsenswidrigkeit; eine solche Pflicht setze keinen bescheidmäßigen Bauauftrag voraus. Eine Übertretung des § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien stelle ein Ungehorsamsdelikt dar. Es wäre

am Beschwerdeführer gelegen gewesen, im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 VStG nachzuweisen, daß ihn kein Verschulden an der Verwaltungsübertretung treffe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid seinem Vorbringen zufolge in dem Recht auf Nichtbestrafung verletzt. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 135 Abs. 1 der Bauordnung für Wien werden Übertretungen der Vorschriften dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen mit Geld- bis zu S 300.000,-- oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft.

Gemäß § 129 Abs. 10 leg. cit. ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriger Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt worden ist, ist zu beseitigen.

Die im § 129 Abs. 10 BO normierten Pflichten sind dem (Mit-)Eigentümer des Gebäudes oder der baulichen Anlage auferlegt. § 129 Abs. 10 BO enthält ein Gebot, dem bei Vorliegen von entsprechenden Abweichungen bereits zuwidergehandelt wird, ohne daß vorher ein baupolizeilicher Auftrag ergangen sein müßte. Wohl ist die Strafbarkeit dann nicht gegeben, wenn der Eigentümer, der Normadressat dieser Bestimmung ist, von der ihm im Gesetz eingeräumten Möglichkeit der Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung Gebrauch macht. Eine Bestrafung wegen Nichtbeseitigung eines bauordnungswidrigen Baues ist während des Laufes des Verfahrens über das Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung bis zur rechtskräftigen Entscheidung nicht möglich (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 14. Oktober 1969, Slg. Nr. 7.657/A). Die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte wird - von den hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen abgesehen - nur durch die Eintragung in das Hauptbuch erwirkt (§ 4 Grundbuchgesetz). Als Zeitpunkt des Erwerbes durch die vollzogene Eintragung gilt das Einlangen des ihr zugrunde liegenden Gesuches (vgl. hiezu Feil, Grundbuchgesetz, 2. Auflage, Seite 57), im vorliegenden Fall also für die Einverleibung der Käuferin aufgrund des mit der H GesmbH abgeschlossenen Kaufvertrages vom 27. November 1992 in der Liegenschaft Wien 7., Stuckgasse 10, der 4. Jänner 1996. Die im § 129 Abs. 10 BO normierten Pflichten trafen somit im Tatzeitraum (12. Mai bis 11. Juli 1995) die H GesmbH als (Mit-)Eigentümerin dieser Liegenschaft, für deren Einhaltung der Beschwerdeführer als handelsrechtlicher Gesellschafter gemäß § 9 Abs. 1 VStG strafrechtlich verantwortlich ist. Dieser Verantwortung konnte sich der Beschwerdeführer auch nicht durch den Hinweis darauf entziehen, daß - wie in der Beschwerde behauptet - die H GesmbH "ab Unterfertigung des Kaufvertrages jegliche Verfügungsmacht" über ihren Miteigentumsanteil verloren hat, weil die eigenmächtige Bauführung gemäß § 129 Abs. 10 BO ein Ungehorsamsdelikt ist, bei welchem die Strafbehörde zufolge § 5 Abs. 1 zweiter Satz VStG, sofern nur der objektive Tatbestand festgestellt ist, mit einer Verwaltungsstrafe vorzugehen hat, wenn der Täter nicht beweist, daß ihm die Einhaltung der Verwaltungsvorschrift ohne sein Verschulden unmöglich gewesen ist. Bei einer eigenmächtigen Bauführung bleibt der Eigentümer daher nur straffrei, wenn er beweist, alles in seinen Kräften stehende unternommen zu haben, um den vorschriftswidrigen Bau zu beseitigen. Dies bedeutet im konkreten Fall, daß der Beschwerdeführer bei Abschluß des Kaufvertrages von seiner ihm rechtlich eingeräumten Gestaltungsfreiheit (vgl. hiezu Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts I, 9. Auflage, Seite 202) insoweit hätte Gebrauch machen müssen, um seinen im § 129 Abs. 10 BO als (Mit-)Eigentümer des Gebäudes oder der baulichen Anlage auferlegten Pflichten nachkommen zu können. Vom Beschwerdeführer wird nichts vorgebracht, woraus geschlossen werden könnte, daß ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

Der Beschwerdeführer wurde deshalb bestraft, weil in das der H GesmbH gehörige Gebäude ohne Baubewilligung eine Aufzugsanlage eingebaut worden ist. Ob es sich bei dieser Aufzugsanlage um einen unselbständigen Bestandteil dieses Gebäudes handelt, bedarf schon deshalb keiner näheren Erörterung, weil mit dem Einbau der Aufzugsanlage diese in fortdauernde Verbindung mit dem Gebäude und damit der Liegenschaft gesetzt worden ist (§ 294 ABGB) und zweifelsohne nach dem Willen des Grundeigentümers (der Beschwerdeführer hat nach eigenen Angaben einen Generalunternehmer mit der Herstellung der Aufzugsanlage betraut) zum anhaltenden fortdauernden Gebrauch des Gebäudes bestimmt und zu diesem Zweck durch den Einbau auch in Beziehung zum Gebäude gebracht worden ist. Für die Annahme eines "Superädifikates" (ein Bauwerk, das auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt ist, daß es nicht stets darauf bleiben soll; § 435 ABGB) fehlen jedwede Anhaltspunkte. Auch vom Beschwerdeführer werden in sachverhältnismäßiger Hinsicht keine Behauptungen aufgestellt, welche den Schluß zuließen, die Aufzugsanlage wäre ein Superädifikat. Die belangte Behörde hat sohin ausreichende Feststellungen getroffen, welche eine abschließende Beurteilung der Verwaltungsstrafsache zulassen.

Da somit 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.

Wien, am 16. September 1997