OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-100205/16/JS

Datum:
Linz, 14. November 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des Dr. Dr. Mag. M E W, vertreten durch x, vom 22.3.2023 gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Braunau vom 1.3.2023, GZ: BHBR/923040000624/23, wegen zwei Übertretungen der Oö. Bauordnung 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass der zehnte Absatz der in Spruchpunkt 1. als erwiesen angenommenen Tat zu lauten hat:
„Nunmehr wurde seitens der Gemeinde Maria Schmolln festgestellt, dass Sie zumindest am 18.01.2023 baubehördliche Anordnungen, und zwar den rechtskräftigen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Maria Schmolln vom 18.11.2022, Zl. 131/9-24-2022, nicht bescheidgemäß erfüllt haben, da zumindest am 18.1.2023 festgestellt werden konnte, dass im Decken- und Dachstuhlbereich des Gebäudes G x, x, keine Sicherungsmaßnahmen von einer Fachfirma durchgeführt worden sind und der Behörde (Bürgermeister der Gemeinde Maria Schmolln) kein Nachweis bekannt gegeben worden ist, dass die Standsicherheit dieses Bauwerkes gegeben ist.“

II. Die beschwerdeführende Partei hat einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von 80 Euro zu leisten.

III. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Zu Punkt I.:

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Maria Schmolln (in der Folge: Baubehörde) vom 18.11.2022, Zl.: 131/9-24-2002, wurde dem Beschwerdeführer aufgrund einer baupolizeilichen Überprüfung des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. x1, Grundbuch x O (Adresse: G x), am 19.10.2022 gemäß „§ 48 Abs. 6“ Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) wie folgt aufgetragen:

„[...]

Spruch

1. Für die bereits durchgeführten Baumaßnahmen ist eine Baubewilligung zu beantragen oder der vorherige Zustand ist wiederherzustellen.

Die Sicherungsmaßnahmen im Decken- und Dachstuhlbereich müssen von einer befugten Fachfirma durchgeführt werden und der Nachweis ist der Behörde bekannt zu geben, sodass sichergestellt ist, dass die Standsicherheit des Bauwerkes gegeben ist.
Weiters ist die Benützung der Heizungsanlage und der Betrieb der Diesellagerung mit Betankungsanlage aufgrund fehlender Genehmigungen bzw. Atteste zu untersagen.

2. Da nicht sicher ist, dass die erforderlichen Wind- und Schneelasten bei der geänderten Dachkonstruktion eingehalten werden und die Standsicherheit des Gebäudes nicht gewährleistet ist, ist bereits Gefahr im Verzug.
Das Gebäude ist daher umgehend zu räumen.

Desweiteren muss durch Aufstellen von Absperrgittern sichergestellt werden, dass das Gebäude nicht wieder betreten werden kann.

[...]“

1.2. Mit dem nunmehr angefochtenen Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Braunau (in der Folge: belangte Behörde) vom 1.3.2023 wurden dem Beschwerdeführer zwei Übertretung der Oö. BauO 1994 vorgeworfen:

„[...]

1. Datum/Zeit: 18.01.2023
Ort: 5241 Maria Schmolln, G x, Grundstück Nr. x1, x KG O

Mit dem rechtskräftigen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Maria Schmolln vom 18.11.2022, Zl. 131/9-24-2022, wurde Ihnen betreffend das Objekt G x, 5241 Maria Schmolln, folgendes vorgeschrieben:

[...]

Nunmehr wurde seitens der Gemeinde Maria Schmolln festgestellt, dass Sie zumindest am 18.01.2023 baubehördliche Anordnungen und zwar den rechtskräftigen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Maria Schmolln 18.11.2022, Zl. 131/9-24-2022, nicht bescheidgemäß erfüllt haben, da zumindest am 18.01.2023 festgestellt werden konnte, dass für die bereits durchgeführten Baumaßnahmen keine Baubewilligung beantragt bzw. alternativ dazu der vorherige Zustand nicht wiederhergestellt worden ist. Weiters wurden auch im Decken- und Dachstuhlbereich keine Sicherungsmaßnahmen von einer Fachfirma durchgeführt und wurde der Behörde (Bürgermeister der Gemeinde Maria

Schmolln) kein Nachweis bekannt gegeben, dass die Standsicherheit des Bauwerkes gegeben ist.

2. Datum/Zeit: 18.01.2023
Ort: 5241 Maria Schmolln, G x, Grundstück Nr. x1, x
KG O
Mit dem rechtskräftigen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Maria Schmolln vom 18.11.2022, Zl. 131/9-24-2022, wurde Ihnen betreffend das Objekt G x, 5241 Maria Schmolln, folgendes vorgeschrieben:
[...]
Nunmehr wurde seitens der Gemeinde Maria Schmolln festgestellt, dass Sie zumindest am 18.01.2023 baubehördliche Anordnungen und zwar den rechtskräftigen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Maria Schmolln 18.11.2022, Zl. 131/9-24-2022, nicht bescheidgemäß erfüllt haben, da zumindest am 18.01.2023 festgestellt werden konnte, dass das Gebäude G x, 5241 Maria Schmolln, nicht geräumt und auch nicht durch Aufstellen von Absperrgittern sichergestellt worden ist, dass das Gebäude nicht betreten werden kann.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschrift(en) verletzt:
1. § 57 Abs. 1 ES Ziffer 11 Oö. Bauordnung, LGBL. Nr. 66/1994, zuletzt geändert durch LGBL. Nr. 111/2022 i.V.m. dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Maria Schmolln vom 18.11.2022, Zl. 131/9-24-2022, Spruchpunkt 1.)
2. § 57 Abs. 1 ES Ziffer 11 Oö. Bauordnung, LGBL. Nr. 66/1994, zuletzt geändert durch LGBL. Nr. 111/2022 i.V.m. dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Maria Schmolln vom 18.11.2022, Zl. 131/9-24-2022, Spruchpunkt 2.)
[...]“

Wegen dieser beiden Verwaltungsübertretungen wurden über den Beschwerdeführer gemäß § 57 Abs. 1 iVm Abs. 2 Oö. BauO 1994 Geldstrafen in Höhe von je 200 Euro (Ersatzfreiheitsstrafe: je 2 Stunden) verhängt. Ferner wurde ihm die Zahlung eines Beitrages zu den Kosten des Strafverfahrens gemäß § 64 Verwaltungsstrafgesetz 1991 (VStG) in Höhe von 40 Euro aufgetragen.

1.3. In der dagegen erhobenen verfahrensgegenständlichen Beschwerde vom 22.3.2023 (und in seiner weiteren Stellungnahme vom 25.7.2023) monierte der Beschwerdeführer (zusammengefasst auf das Entscheidungswesentliche), er sei zwar Eigentümer dieser Liegenschaft, würde diese aber nicht bewohnen. Es sei dem Beschwerdeführer unmöglich und gänzlich unzumutbar, den vorherigen Zustand wiederherzustellen. Er habe auch keinen Einfluss darauf, dass die dortigen beiden Bewohner ausziehen. Vor diesem Hintergrund habe er selbst die Baubehörde – bislang erfolglos - ersucht, die erforderlichen Vollstreckungs-maßnahmen nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 (VVG) zu setzen, um nicht im Hinblick auf den von den beiden Bewohnern herbeigeführten devastierten und gefährlichen Zustand seines Hauses hinkünftig in eine mögliche Haftung zu kommen. Die Wiederherstellung wäre nicht nur wirtschaftlich vollkommen unvertretbar, sondern im Hinblick auf den devastierten Zustand, in den die beiden Bewohner das gesamte Gebäude mutwillig gebracht haben, faktisch unmöglich: Sie hätten den gesamten ersten Stock, das Dachgeschoss sowie

sämtliche Kamine und Stiegen eigenmächtig entfernt, sodass nunmehr sogar Einsturzgefahr bestehe. Hätte die belangte Behörde ein ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren durchgeführt, so hätte sich diese selbst von der Unmöglichkeit überzeugen können. Die belangte Behörde übersehe mit dem Vorhalt der Verpflichtung zur Einbringung einer Räumungsklage, dass sie selbst von Gefahr in Verzug ausgehe und daher die Räumung unverzüglich vorzunehmen sei. Der Beschwerdeführer könne nicht gezwungen werden, aufgrund eines behördlichen Verfahrens aus eigenem ein Gerichtsverfahren, das erfahrungsgemäß mindestens ein Jahr dauern könne, anzustrengen und es sei die Behörde selbst nach den Bestimmungen des VVG verpflichtet, ihre eigenen Anordnungen zu vollstrecken, wobei der Bezug habende Bescheid bis heute aufrecht und rechtswirksam gültig sei. Zwischenzeitig habe der Beschwerdeführer am 14.6.2023 eine Schadenersatz- und Räumungsklage beim Landesgericht Ried gegen die beiden Bewohner eingebracht. Nebenbei erwähnt sei, dass die Sinnhaftigkeit des Aufstellens von Absperrgittern wohl angezweifelt werden dürfe, solange das Gebäude nicht geräumt sei, was bis heute nicht der Fall sei. Den Beschwerdeführer treffe hilfsweise auch keinerlei wie immer geartetes Verschulden.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgender entscheidungswesentlicher Sacherhalt fest:

2.1. Der Beschwerdeführer ist seit 1979 grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ x, Grundbuch x O, darin inneliegend u. a. das Grundstückes Nr. x1 mit der Adresse „G x“ samt dem darauf befindlichen Gebäude. An dieser Adresse sind seit 1981 der Beschwerdeführer (Nebenwohnsitz) und seit 2014 die beiden Bewohner (jeweils Hauptwohnsitz) gemeldet.

2.2. Mit zivilrechtlicher Klage vom Jänner 2021 begehrte der Beschwerdeführer von den beiden Bewohnern u. a. die Räumung und Übergabe dieser Liegenschaft wegen Widerrufs der prekaristischen Benützungsbewilligung im November 2020. Sowohl das Bezirksgericht Mattighofen (Urteil vom März 2022) als auch das Landesgericht Ried als Berufungsgericht (Urteil vom August 2022) wiesen die Klage des Beschwerdeführers ab: Es liege ein Dauerschuldverhältnis zwischen den Streitteilen vor, das nur aus wichtigem Grund vom Kläger [hier: Beschwerdeführer] aufgelöst werden könne, worauf sich aber der Kläger im erstinstanzlichen Verfahren nicht berufen habe, sondern ausschließlich zu Unrecht auf den Widerruf einer Bittleihe.

2.3. Der Beschwerdeführer wandte sich in der Folge im September 2022 an die Baubehörde hinsichtlich eines Abbruchs des Gebäudes und beantragte die Anberaumung einer baupolizeilichen Überprüfung des Gebäudes. Im Rahmen eines Ortsaugenscheins am 19.10.2022 erstattete der beigezogene bautechnische Amtssachverständige Befund und Gutachten zum Gebäudezustand und kam darin zu dem (zusammengefasst) Ergebnis, dass die konsenslos durchgeführten

Baumaßnahmen eine Gefahr für die Bewohner darstellen würden. Die Baubehörde habe die Benützung der baulichen Anlage zu untersagen und dem Eigentümer Sicherungsmaßnahmen im Decken- und Dachstuhlbereich durch eine befugte Fachfirma aufzutragen. Es bestehe Gefahr im Verzug, da nicht sichergestellt sei, dass die erforderlichen Wind- und Schneelasten bei der geänderten Dachkonstruktion eingehalten werden würden und die Standsicherheit des Gebäudes gewährleistet sei. Weiters sei die Benützung der Heizungsanlage und der Betrieb der Diesellagerung mit Betankungsanlage aufgrund fehlender Genehmigungen bzw. Atteste zu untersagen. Dem Eigentümer sei mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage zu beseitigen.

2.4. In seiner Stellungnahme vom 7.11.2022 monierte der Beschwerdeführer gegenüber der Baubehörde (zusammengefasst), dass sich allfällige Sicherungsmaßnahmen nur gegen die Bewohner als eigenmächtige Verursacher des Bauzustandes richten könnten. Aufgrund des nunmehr vorliegenden Zustands des Objektes sei auch eine entsprechende Instandsetzung nicht möglich. Die Baubehörde möge in Anbetracht der festgestellten Gefahr unverzüglich die erforderlichen Maßnahmen ergreifen.

2.5. Die Baubehörde erließ in der Folge den unter Punkt 1.1. wiedergegebenen baupolizeilichen Bescheid vom 18.11.2022. Mit Schreiben vom 2.12.2022 verzichtete der Beschwerdeführer auf ein Rechtsmittel gegen diesen Bescheid, damit dieser Bescheid möglichst schnell von der Baubehörde vollstreckt und das Gebäude geräumt werde.

2.6. Mit Schreiben vom selben Tag erklärte der Beschwerdeführer gegenüber den beiden Bewohnern die sofortige Auflösung des Vertragsverhältnisses und forderte diese zur Räumung und Übergabe des Objektes binnen 8 Tagen auf.

2.7. Mit Schreiben vom 12.12.2022 forderte der Beschwerdeführer die Bewohner (nach deren Bestreitung vom 6.12.2022) nochmals zur umgehenden Räumung auf. Weiters untersagte er die Nutzung der Heizungsanlage sowie der Diesellagerung samt Betankungsanlage. Des Weiteren ersuchte der Beschwerdeführer die Baubehörde mit Schreiben vom selben Tag um die Vollstreckung des Bescheides vom 18.11.2022 durch die belangte Behörde.

2.8. Die Überprüfung durch die Baubehörde am 18.1.2023 ergab, dass der Beschwerdeführer noch keine der im baupolizeilichen Bescheid vom 18.11.2022 aufgetragenen Maßnahmen durchgeführt hatte.

2.9. Mit zivilrechtlicher Klage vom 14.6.2023 begehrte der Kläger von den beiden Bewohnern u. a. die Räumung und Übergabe des Objektes G x, da aufgrund ihrer Beschädigung des Hauses vor bereits geraumer Zeit und durch die unsachgemäße Anbringung von vier zu gering dimensionierten Holzbalken das Dach einsturzgefährdet sei, weshalb die Bewohner einen gröblichst nachteiligen Gebrauch vom Haus gemacht hätten.

2.10. Der Beschwerdeführer erlangte bereits im Jahr 2021 durch das zivilgerichtliche Verfahren Kenntnis davon, dass die Bewohner das Gebäude – aus

seiner Sicht – devastierten. Er nahm (jedenfalls durch seinen Rechtsvertreter) an der baupolizeilichen Überprüfung des Gebäudes am 19.10.2022 teil.
2.11. Der Beschwerdeführer ist Rechtsanwalt und erzielte zuletzt einen durchschnittlichen Jahresumsatz von 30.000 Euro. Weiters bezieht er Pensionsleistungen von jährlich rund 7.300 Euro und besitzt zwei Liegenschaften. Er hat zwei Sorgepflichten und keine verwaltungsbehördlichen Vorstrafen.

3. Beweiswürdigung
3.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde, den Bauakt der Baubehörde zu Zl. 131/9 betreffend das gegenständliche Objekt, den Akt des Landesgericht Ried zu 1 Cg 39/23t, die vom Beschwerdeführer vorgelegten Urkunden sowie die von Amts wegen beigeschafften Urkunden, nämlich Auszug aus dem Grundbuch, DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) bzw. Google Maps sowie dem Melderegister. In der hg. öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte der Beschwerdeführer im Rahmen seiner Einvernahme dazu Stellung nehmen.
3.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:
3.2.1. Die Feststellungen zu Punkt 2.1. gründen unstrittig auf den unbedenklichen Auszügen aus dem Grundbuch, DORIS bzw. Google Maps und dem Melderegister.
3.2.2. Die Feststellungen zu den Punkten 2.2. und 2.9. gründen auf dem eingesehenen Zivilrechtsakt des Landesgerichtes Ried, dem keine widersprechenden Beweismittel entgegenstanden.
3.2.3. Die Feststellungen zu den Punkten 2.3. bis 2.5. und 2.8. basieren ebenfalls unstrittig auf dem eingesehenen Bauakt der Baubehörde und den Angaben des Beschwerdeführers in der hg. Beschwerdeverhandlung, jene zu den Punkten 2.6. und 2.7. auf den vom Beschwerdeführer dort vorgelegten beiden Schreiben.
3.2.4. Die Feststellungen zu den Punkten 2.10. und 2.11. gründen ebenso auf den Angaben des Beschwerdeführers in der hg. Beschwerdeverhandlung.
3.3. Die Durchführung eines vom Beschwerdeführer beantragten Lokalaugenscheins konnte für das hg. Beweisverfahren unterbleiben, da der Zustand des Gebäudes durch die Lichtbilder im Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 19.10.2022 ohnedies gut dokumentiert und auch vom Beschwerdeführer selbst gar nicht behauptet wurde, dass sich daran bis zum Tattag etwas geändert hätte. Vielmehr gab er selbst in der hg. Beschwerdeverhandlung zu den baupolizeilichen Aufträgen vom 18.11.2022 zu Protokoll, dass er (mit Ausnahme der Schreiben an die beiden Bewohner bzw. an die Baubehörde) nichts Weiteres machte.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:
4.1. Gemäß § 50 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das

Verfahren einzustellen ist, über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) in der Sache selbst zu entscheiden. Gemäß Art. 130 Abs. 3 B-VG liegt - außer in Verwaltungsstrafsachen und in den zur Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes des Bundes für Finanzen gehörenden Rechtssachen - Rechtswidrigkeit nicht vor, soweit das Gesetz der Verwaltungsbehörde Ermessen einräumt und sie dieses im Sinne des Gesetzes geübt hat. Die danach bestehenden Einschränkungen für die verwaltungsgerichtliche Überprüfung behördlicher Ermessensentscheidungen gelten demnach nicht in Verwaltungsstrafsachen. Vielmehr ist das Verwaltungsgericht nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hier nicht bei der Ermessenskontrolle beschränkt, sondern hat - in Verwaltungsstrafsachen - auch das im Gesetz vorgesehene Ermessen zu üben (vgl. VwGH 6.3.2020, Ro 2019/02/0007).

4.2. Nach der Bestimmung des § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. BauO 1994 begeht eine Verwaltungsübertretung, wer eine baubehördliche Anordnung nicht bescheidgemäß erfüllt. Tatbildlich ist somit die Nichterfüllung einer bestimmten baubehördlichen Anordnung, worunter jede Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungspflicht zu verstehen ist, die nicht Gegenstand des Baubewilligungsbescheides ist (vgl. *Pabel*, Oö Baurecht, 2019, Rz 25 zu § 57). Das dem Beschwerdeführer in den Spruchpunkten 1. und 2. des angefochtenen Straferkenntnisses zur Last gelegte Verhalten stellt somit jeweils ein Unterlassungsdelikt (vgl. VwGH 8.4.2014, 2011/05/0031) in Form eines Dauerdelikts dar. Bei einem Dauerdelikt beginnt das Unrecht der Tat mit der Vornahme der Handlung und endet erst mit deren Aufhören, bei solchen Delikten erfüllt die Aufrechterhaltung des rechtswidrigen Zustandes den Tatbestand (vgl. VwGH 31.1.2012, 2009/05/0123).

4.3. Zur Erfüllung des objektiven Tatbildes:

4.3.1. Zu Spruchpunkt 1. des angefochtenen Straferkenntnisses:

Der Beschwerdeführer war nach dem rechtskräftigen Bescheid der Baubehörde vom 18.11.2022 u. a. unbedingt verpflichtet, Sicherungsmaßnahmen im Decken- und Dachstuhlbereich des Gebäudes von einer befugten Fachfirma durchführen zu lassen und (in der Folge) der Baubehörde die Standsicherheit dieses Bauwerkes nachzuweisen.

Da der Beschwerdeführer bis zum Tattag keine derartigen Sicherungsmaßnahmen einer Fachfirma zur Sicherstellung der Standsicherheit des Gebäudes durchführen ließ und der Behörde keinen entsprechenden Nachweis erbrachte, hat ihm die belangte Behörde - jedenfalls in diesem Umfang - zu Recht die Nichtbefolgung des rechtskräftigen baupolizeilichen Auftrages im Sinne des § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. BauO 1994 in Verbindung mit Spruchpunkt 1. des Bescheides der Baubehörde vom 18.11.2022 objektiv vorgeworfen.

4.3.2. Auf die Frage der Bestimmtheit der übrigen baupolizeilichen Anordnungen in diesem Spruchpunkt war daher nicht mehr weiter einzugehen. Im Hinblick darauf war der Tatvorwurf zu Spruchpunkt 1. des angefochtenen Straferkenntnisses entsprechend zu konkretisieren.

4.3.3. Zu Spruchpunkt 2. des angefochtenen Straferkenntnisses:

Der Beschwerdeführer war nach dem rechtskräftigen Bescheid der Baubehörde vom 18.11.2022 weiters unbedingt verpflichtet, das Gebäude umgehend zu räumen und (in der Folge) durch Aufstellen von Absperrgitter sicherzustellen, dass das Gebäude nicht wieder betreten werden kann. Da das Gebäude bis zum Tattag nicht vom Beschwerdeführer geräumt und auch keine Absperrung vorgenommen wurde, hat ihm die belangte Behörde ebenfalls zu Recht die Nichtbefolgung des rechtskräftigen baupolizeilichen Auftrages im Sinne des § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. BauO 1994 in Verbindung mit Spruchpunkt 2. des Bescheides vom 18.11.2022 objektiv vorgeworfen.

4.4. Zum Verschulden:

4.4.1. Zur subjektiven Tatseite ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 5 Abs. 1 und 2 VStG zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten genügt, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nicht anderes bestimmt. Fahrlässigkeit ist dabei 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, der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft, und wenn die jeweilige Verwaltungsübertretung nicht mit einer Geldstrafe von über 50.000 Euro bedroht ist.

4.4.2. Bei den dem Beschwerdeführer vorgeworfenen Verwaltungsübertretungen handelt es sich um derartige Ungehorsamsdelikte im Sinne des § 5 VStG; der Beschwerdeführer hätte daher nur dann straflos bleiben können, wenn er dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich glaubhaft gemacht hätte, dass ihm die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften ohne sein Verschulden unmöglich gewesen sei, bzw. wenn er bewiesen hätte, alles in seinen Kräften Stehende (Ausschöpfung der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten) unternommen zu haben, um die baupolizeilichen Anordnungen innerhalb kürzestes Zeit zu erfüllen (vgl. VwGH 31.1.2012, 2009/05/0123; VwGH 30.1.2020, Ra 2019/06/0013).

4.4.3. Zunächst ist anzumerken, dass es Sache des rechtskundigen Beschwerdeführers gewesen wäre, sich im Rahmen einer Beschwerde gegen die aus seiner Sicht unmöglichen und unzumutbaren baupolizeilichen Aufträge vom 18.11.2022 zu wehren. Stattdessen ließ der Beschwerdeführer diese jedoch durch seinen Rechtsmittelverzicht in Rechtskraft erwachsen und machte sie damit bewusst vollstreckbar.

4.4.4. Davon abgesehen konnte der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde auch nicht darlegen, dass ihm die Erfüllung der baupolizeilichen Aufträge unverschuldet unmöglich gewesen sei. Er konnte auch nicht aufzeigen, dass er alle tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft hat, um diese bescheidgemäß zu erfüllen:

4.4.4.1. Zu Spruchpunkt 1. des angefochtenen Straferkenntnisses:

4.4.4.1.1. So hat der Beschwerdeführer nicht einmal behauptet, dass er nach Rechtskraft der baupolizeilichen Aufträge bis zum Tatzeitpunkt konkrete Maßnahmen außergerichtlicher oder gerichtlicher Art traf, um die Standsicherheit

seines Gebäudes mit Hilfe einer befugten Fachfirma durch Sicherungsmaßnahmen im Decken- und Dachstuhlbereich sicherzustellen und dies der Baubehörde nachzuweisen (vgl. dazu etwa LGZ Wien 7.11.2007, 39 R 303/07h, zur einstweiligen Verfügung bei Räumungsklagen nach § 381 Z 2 EO im Falle fortschreitender Schädigung der Bausubstanz; OGH 26.5.2021, 8 Ob 41/21v, zum Betretungsrecht des Bestandgebers und dessen Handwerker zur Vorbereitung und Durchführung notwendiger Arbeiten; OGH 30.5.2000, 1 Ob 117/00p, zur Unterlassungsklage eines Bestandgebers bei unzulässiger Benützung; vgl. zum Betretungsrecht des Bestandgebers bei baupolizeilichen Aufträgen auch VwGH 10.10.1995, 95/05/0225). Auch die Aufforderungsschreiben des Beschwerdeführers an die beiden Bewohner vom Dezember 2022 nehmen dazu in keiner Weise Bezug.

4.4.4.1.2. Offenkundig ging und geht es dem Beschwerdeführer in seinen Bestrebungen seit dem Jahr 2020 vielmehr um eine Räumung des Gebäudes durch die beiden Bewohner, welche er zunächst auf zivilgerichtlichem Weg versuchte, da „sie jahrelang gratis wohnten“, und in der Folge, weil erfolglos, nochmals unter Inanspruchnahme der Baubehörde (er selbst bezeichnete die Bewohner in der hg. Beschwerdeverhandlung bemerkenswerterweise als wütende „Hausbesetzer“) versuchte.

4.4.4.1.3. Dabei musste dem rechtskundigen Beschwerdeführer aber bewusst sein, dass sich die (infolge seines Rechtsmittelverzichts) vollstreckbaren baupolizeilichen Aufträge der Baubehörde vom 18.11.2022 nach [richtig] § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 gegen ihn selbst als Eigentümer des Gebäudes – und nicht gegen die Bewohner – richteten:

So trifft den Beschwerdeführer als Eigentümer der baulichen Anlage schon nach der Bestimmung des § 47 Abs. 1 Oö. BauO 1994 expressis verbis und ex lege – und damit unabhängig von baupolizeilichen Aufträgen – eine im öffentlichen Interesse liegende generelle Erhaltungspflicht seines Gebäudes (vgl. *Pabel*, aaO, Rz 1 und 14 zu § 47). Dazu musste der Beschwerdeführer in der hg. Beschwerdeverhandlung selbst einräumen, dass er ungeachtet seines Eigentums jahrelang nicht beim Gebäude war, „was wahrscheinlich angebracht gewesen wäre“. Die Eigentümerpflichten nach den §§ 47 und 48 Oö. BauO 1994 bestehen nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes im Übrigen auch grundsätzlich unabhängig von der Ursache des Baumangels bzw. Baugebrechens und kommt es – entgegen den Beschwerdeausführungen - auf die Frage des Verschuldens oder der Verursachung daran nicht an (vgl. VwGH 15.6.2011, 2009/05/0050; VwGH 15.5.2014, 2011/05/0039).

4.4.4.2. Zu Spruchpunkt 2. des angefochtenen Straferkenntnisses:

4.4.4.2.1. Als Hindernis zur Erfüllung seiner baupolizeilich angeordneten Räumungsverpflichtung des Gebäudes sieht es der Beschwerdeführer an, dass es von den beiden Bewohnern benutzt wird. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann aber ein allfälliger Widerstand eines Dritten (hier: der Bewohner) gegen die Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages nur dann als Entlastung eines verpflichteten Eigentümers im Sinn des § 5 Abs. 1 VStG gewertet

werden, wenn der Eigentümer beweist, dass er alle ihm zu Gebote stehenden Mittel angewandt hat, um diesen Widerstand zu brechen. Welche Maßnahmen der Eigentümer ergreift, um den bauordnungsgemäßen Zustand gegen den Dritten so rasch wie möglich herzustellen, muss grundsätzlich ihm überlassen bleiben, soferne diese nur geeignet sind, zu dem gewünschten Erfolg zu führen. Dies kann auch ein außergerichtlicher Vergleich sein, um den sich der Eigentümer zu bemühen hat, oder eine Klage bei Gericht (vgl. VwGH 25.1.2000, 96/05/0007).
4.4.4.2.2. Im baupolizeilichen Bescheid vom 18.11.2022 wurde dem Beschwerdeführer als Sicherungsmaßnahme u. a. aufgetragen, dass das Gebäude umgehend zu räumen ist, da bereits Gefahr in Verzug ist. Unter diesen Voraussetzungen kann die bloße zweimalige außergerichtliche Aufforderung des Beschwerdeführers an die beiden Bewohner, die Liegenschaft „längstens binnen 8 Tage“ (Schreiben vom 2.12.2022) bzw. „umgehend“ (Schreiben vom 12.12.2022) zu räumen, keineswegs als Anwendung "aller zu Gebote stehenden Mittel" angesehen werden. Insbesondere ist nicht erkennbar, warum die Möglichkeit der erst im Juni 2023 erhobenen Räumungsklage nicht unverzüglich mit seinem Rechtsmittelverzicht vom 2.12.2022 – allenfalls nach der erfolglosen außergerichtlichen Aufforderung der Bewohner vom 2.12.2022 - vom Beschwerdeführer genützt wurde, hatte er doch bereits seit dem Jahr 2021 Kenntnis davon, dass die beiden Bewohner das Gebäude (aus seiner Sicht) devastiert hätten. Er konnte sich auch schon anlässlich der bautechnischen Befundung des Gebäudes im Oktober 2022 über den Gebäudezustand informieren und es war ihm das bautechnische Gutachten, das zu den baupolizeilichen Bauaufträgen führte, bereits seit Anfang November 2022 bekannt (vgl. zur notwendigen Unverzüglichkeit der zu ergreifenden Maßnahmen etwa VwGH 28.11.1995, 93/05/0141).
4.4.5. Da der Beschwerdeführer sohin nicht alle zu Gebote stehenden Mittel bis zum Tattag anwandte, um – wie baupolizeilich aufgetragen – Sicherungsmaßnahmen einer befugten Fachfirma im Decken- und Dachstuhlbereich des Gebäudes durchführen zu lassen und (in der Folge) die Standsicherheit des Gebäudes gegenüber der Baubehörde nachzuweisen (Spruchpunkt 1. des angefochtenen Straferkenntnisses), sowie, um das Gebäude umgehend zu räumen und (in der Folge) ein Nichtbetreten des Gebäudes durch Aufstellen von Absperrgitter sicherzustellen (Spruchpunkt 2. des angefochtenen Straferkenntnisses), hat ihm die belangte Behörde die beiden Verwaltungsübertretungen insoweit zu Recht auch subjektiv vorgeworfen.
4.5. Zur Strafzumessung:
4.5.1. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei der Strafzumessung innerhalb eines gesetzlichen Strafrahmens um eine Ermessensentscheidung, die nach den vom Gesetzgeber in der Bestimmung des § 19 VStG festgelegten Kriterien vorzunehmen ist (vgl. VwGH 21.2.2022, Ra 2023/02/0021). Gemäß § 19 Abs. 1 VStG sind Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Gemäß § 19 Abs. 2 VStG sind im

ordentlichen Verfahren 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. Inwieweit die Tat sonst nachteilige Folgen nach sich gezogen hat, ist hingegen seit der VStG-Novelle BGBl. I Nr. 33/2013 kein Strafbemessungskriterium mehr (*Weilguni* in Lewisch/Fister/Weilguni, VStG[2] § 19 Rz 5 [Stand 1.5.2017, rdb.at]).

4.5.2. Der bescheidgemäßen Erfüllung von baubehördlichen Anordnungen kommt eine wichtige Funktion zum Schutz der Gesellschaft vor Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen, die Baugebrechen aufweisen, zu, welche vom Beschwerdeführer durch sein inkriminiertes Verhalten wesentlich beeinträchtigt wurde. Zum Verschulden ist jeweils von einem zumindest fahrlässigen Verhalten des Beschwerdeführers auszugehen. Als Milderungsgrund ist die bisherige Unbescholtenheit miteinzubeziehen. Weiters ist von einem unterdurchschnittlichen Einkommen und von Liegenschaftsvermögen sowie von zwei Sorgepflichten des Beschwerdeführers auszugehen.

4.5.3. Wer – wie der Beschwerdeführer – gemäß § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. BauO 1994 baupolizeiliche Anordnungen nicht bescheidgemäß erfüllt, ist nach Abs. 2 1. Halbsatz leg. cit mit einer Geldstrafe bis 36.000 Euro zu bestrafen. Mangels einer in der Oö. BauO 1994 angedrohten Freiheitsstrafe ist bei der Festlegung der Ersatzfreiheitsstrafe von einem in der Strafbemessung gemäß § 16 Abs. 2 VStG zu berücksichtigendem Höchstmaß von bis zu zwei Wochen auszugehen. Insgesamt erscheinen dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in Abwägung der oben im Einzelnen angeführten Kriterien der Strafzumessung, auch unter Berücksichtigung des Milderungsgrundes und der persönlichen Verhältnisse des Beschwerdeführers, die von der belangten Behörde verhängten Geldstrafen in der Höhe von jeweils 200 Euro (Ersatzfreiheitsstrafe: je 2 Stunden) als jedenfalls tat- sowie schuldangemessen, zumal diese Geldstrafen den Strafrahmen ohnedies jeweils nur in geringer Weise (unter 1 %) ausschöpfen. Die Verhängung der Strafen ist in dieser Höhe auch in Anbetracht des Fehlens jeglicher Schuldeinsicht des Beschwerdeführers aus spezialpräventiven Gründen notwendig, um ihm die Notwendigkeit der Erfüllung seiner gesetzlichen Eigentümerpflichten nach den §§ 47 und 48 Oö. BauO 1994 im Falle von Baumängeln bzw. Baugebrechen vor Augen zu führen. Sie ist aber auch notwendig, um andere Verpflichtete in Zukunft von der Missachtung von baupolizeilichen Aufträgen abzuhalten.

Zu Punkt II.:

5. Die Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens gründet sich auf § 52 Abs. 1 und 2 VwGVG, wonach der vom Bestraften zu leistende Beitrag zu

den Kosten des Strafverfahrens für das Beschwerdeverfahren mit 20 % der jeweils verhängten Strafe, mindestens jedoch mit 10 Euro, zu bemessen ist. Im Hinblick auf die Bestätigung der Spruchpunkte 1. und 2. des angefochtenen Straferkenntnisses betragen die – zusätzlich zum Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens der belangten Behörde – zu zahlenden Kosten des Beschwerdeverfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich gesamt 80 Euro (= 40 Euro + 40 Euro).

Zu Punkt III.:

6. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Nichterfüllung baubehördlicher Anordnungen ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (vgl. die zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. 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.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Steinschnack