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-100280/20/JS

Datum: Linz, 13. Jänner 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des A__, vom 24.7.2025 gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Schärding vom 13.6.2025, GZ: BHSD/924140008299/24, wegen Übertretung der Oö. Bauordnung 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung durch mündliche Verkündung am 5.12.2025

zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird teilweise stattgegeben und die mit dem angefochtenen Straferkenntnis verhängte Geldstrafe auf 600 Euro (Ersatzfreiheitsstrafe: 5 Stunden) herabgesetzt.

Im Übrigen wird das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass im Spruch

1. der Tatzeitraum zu lauten hat: „1.10.2021 bis 20.5.2022“
2. die Punkte 2. (Westseitige Giebelwand) und 4. (Kamin) zu entfallen haben;
3. die verletzte Verwaltungsvorschrift zu lauten hat:
„§ 57 Abs. 1 Z 11 Oö. BauO 1994 in Verbindung mit dem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 4.6.2021, GZ: LVwG-152852/19/JS“.

II. Die behördlichen Verfahrenskosten reduzieren sich auf 60 Euro.

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

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit hg. Erkenntnis vom 4.6.2021, GZ: LVwG-152852/19/JS, wurde der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde G__ vom 23.9.2020, Zl.: Bau-401/2020, mit der Maßgabe bestätigt, dass es zu lauten hat:

„[...]

I. Es wird Ihnen als Eigentümer des Grundstückes Nr. bbb, Grundbuch ccc G__ (Grundstücksadresse: H-Straße) gemäß § 48 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 aufgetragen, das Baugebrechen des nachstehenden Teils des ehemaligen kleinlandwirtschaftlichen Gebäudes durch nachstehende Instandsetzungsmaßnahmen bis 30.9.2021 fachtechnisch zu beseitigen:

Gebäudeteil: Westlicher Wirtschaftsteil im Obergeschoss, der in Holzriegelbauweise ausgeführt ist.

Instandsetzungsmaßnahmen:

1. Dachkonstruktion:
   Erneuerung der schadhaften Dachlatten und Dachbalken (First, Sparren, Pfetten und Mauerbänke) nach dazu notwendiger Entfernung der Dachdeckung sowie Wiedereindeckung des Daches.
2. Westseitige Giebelwand:
   Erneuerung der schadhaften sowie Errichtung der fehlenden Holzriegelkonstruktion (Steher, Querbalken und Querstreben) und Aufbringung einer neuen außenseitigen Holzverschalung.
3. Nord- und Südseite des Gebäudes:
   Erneuerung der schadhaften Vordachuntersichten in Anlehnung an den Bestand, dies einschließlich der Untersichten im Holzblockteil.
4. Beseitigung der mangelhaften Neigung des Kamins sowie Erneuerung des schadhaften Kaminmauerwerks sowie -verputzes.
5. Montage von ordnungsgemäßen Dachrinnen und Fallrohre.“

[...]“

Nach den wesentlichen Feststellungen des hg. Erkenntnisses vom 4.6.2021 befand sich der westliche Teil des Obergeschosses des Gebäudes des Beschwerdeführers in einem sehr schlechten Bauzustand:

„[...]

- Der Kamin hat bereits eine auffällige Neigung in Richtung des Gebäudefirsts.
- Die Firstlinie ist in westlicher Richtung stark nach unten geneigt und fehlt in diesem Bereich ein Firstbalken.
- Die Dachflächen, die mit unterschiedlichen Materialien (Ziegelschindel, Welleternitplatten) ohne einen ordnungsgemäßen Übergang eingedeckt sind, sind nicht mehr gradlinig und es kann bei Wind zu Nässeeintritt kommen. Es fehlt auch zur Gänze eine ordnungsgemäße Ortgangausführung mit Dachüberstand.
- Die Dachrinnen sind teilweise weder ordnungsgemäß verbunden noch moniert.
- Die Außenverkleidung der westseitigen Giebelwand fehlt fast zur Gänze. Die Mittelstütze wurde nicht ordnungsgemäß saniert.
- An der nordseitigen Riegelwand fehlen einzelne Bretter.

- Die Dachuntersichten der beidseitigen Vordachflächen sind nicht mehr vorhanden.
Das Umstürzen des Kamins, herabfallende Dachschindel, einknickende Dachbalken oder durchbrechende Dachlatten stellen eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen oder für fremde Sachwerte dar. Eine Behebung dieser Baumängel ist bautechnisch möglich. Dazu sind folgende Instandsetzungsmaßnahmen notwendig:
- Dachkonstruktion:
Erneuerung der schadhaften Dachlatten und Dachbalken (First, Sparren, Pfetten und Mauerbänke) nach dazu notwendiger Entfernung der Dachdeckung sowie Wiedereindeckung des Daches.
- Westseitige Giebelwand:
Erneuerung der schadhaften sowie Errichtung der fehlenden Holzriegelkonstruktion (Steher, Querbalken und Querstreben) und Aufbringung einer neuen außenseitigen Holzverschalung.
- Nord- und Südseite des Gebäudes:
Erneuerung der schadhaften Vordachuntersichten in Anlehnung an den Bestand, dies einschließlich der Untersichten im Holzblockteil.
- Beseitigung der mangelhaften Neigung des Kamins sowie Erneuerung des schadhaften Kaminmauerwerks sowie -verputzes.
- Montage von ordnungsgemäßen Dachrinnen und Fallrohre.
[...]“

1.2. Mit dem angefochtenen Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Schärding (in der Folge: belangte Behörde) vom 13.6.2025 wurde dem Beschwerdeführer eine Übertretung des § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) wie folgt vorgeworfen:
„[...]
Datum/Zeit: 01.10.2021 – 21.02.2024
Ort: H-Straße
Sie haben als Eigentümer des Gst. Nr. bbb, KG aaa G__ (H-Straße) die Ihnen mit Erkenntnis des Oö. Landesverwaltungsgerichts vom 04.06.2021, GZ: LVwG-152852/19/JS aufgetragenen baubehördlichen Anordnungen, nämlich nachfolgende Instandsetzungsmaßnahmen, nicht bescheidgemäß bzw. dem Erkenntnis entsprechend erfüllt:
1. Dachkonstruktion:
Erneuerung der schadhaften Dachlatten und Dachbalken (First, Sparren, Pfetten und Mauerbänke) nach dazu notwendiger Entfernung der Dachdeckung sowie Wandeindeckung des Daches.
2. Westseitige Giebelwand:
Erneuerung der schadhaften sowie Errichtung der fehlenden Holzriegelkonstruktion (Steher, Querbalken und Querstreben) und Aufbringung einer neuen außenseitigen Holzverschalung.
3. Nord- und Südseite des Gebäudes:
Erneuerung der schadhaften Vordachuntersichten in Anlehnung an den Bestand, dies einschließlich der Untersichten im Holzblockteil.
4. Beseitigung der mangelhaften Neigung des Kamins sowie Erneuerung des schadhaften Kaminmauerwerks sowie - verputzes.
5. Montage von ordnungsgemäßen Dachrinnen und Fallrohre.

Am 21.02.2024 hat ein amtlicher Sachverständiger im Rahmen eines Lokalaugenscheins festgestellt, dass Sie keine der genannten Instandsetzungsmaßnahmen fachtechnisch durchführen haben lassen, obwohl Ihnen das Landesverwaltungsgericht die erkenntnisgemäße Erfüllung dieser Anordnung bis 30.09.2021 aufgetragen hat.
[...]“

Wegen dieser Verwaltungsübertretung wurde über den Beschwerdeführer eine Geldstrafe von 1.000 Euro (Ersatzfreiheitsstrafe: 9 Stunden) gemäß § 57 Abs. 1 Z 11 iVm Abs. 2 Oö. BauO 1994 verhängt. Weiters wurde der Beschwerdeführer gemäß § 64 Verwaltungsstrafgesetz 1991 (VStG) zur Zahlung eines Beitrages zu den Kosten des Strafverfahrens in Höhe von 100 Euro verpflichtet.

1.3. Dagegen richtete sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 24.7.2025. Darin monierte der Beschwerdeführer (zusammengefasst auf das Entscheidungswesentliche), er sei im strittigen Zeitraum voll erwerbsgemindert und somit verhindert gewesen. Der „Spruch vom 26.4.2021“ habe ihm jedwede Bauarbeiten untersagt. Die angepasste Neigung des Rauchfanges sei genauso ungefährlich wie die der zahlreichen schiefen Rauchfänge in Schärding am Inn. Da sich der Masseschwerpunkt des herausragenden, mit Baustahl gesicherten Rauchfanges innerhalb desselbigen befindet, läge keine gefährliche Neigung vor. Die erkennbaren Mängel würden sich auf die laufenden, rechtmäßigen Baumaßnahmen „laut dem Antrag vom 16.9.2023“ des Beschwerdeführers beziehen.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Der Beschwerdeführer führte bis 20.5.2022 kleinere Maßnahmen zur Instandsetzung seines Gebäudes durch, um das Baugebrechen auftragsgemäß zu beseitigen:

2.1.1. Die schadhaften Dachlatten und Dachbalken wurden bis zumindest diesem Zeitpunkt nicht erneuert und die betroffene Dachfläche war nicht neu bzw. wieder eingedeckt.

2.1.2. Die westseitige Giebelwand wurde bereits mit Holz zur Gänze verkleidet und stellte augenscheinlich kein Baugebrechen mehr dar.

2.1.3. Die schadhaften Vordachuntersichten an der Nord- und Südseite des Gebäudes waren bis zumindest diesem Zeitpunkt nicht erneuert.

2.1.4. Der Kamin war bis zumindest diesem Zeitpunkt nicht verputzt, was aber für sich betrachtet kein Baugebrechen darstellt. Es kann bautechnisch nicht gesagt werden, dass trotz des aufgeklebten Bewährungsstahls auf dem Mauerwerk auf der westlichen Seite des Kamins und trotz des Verschließens einzelner Löcher vom Mauerwerk durch Spachtelmasse durch den Beschwerdeführer zu diesem Zeitpunkt noch ein Baugebrechen vorlag.

2.1.5. Zu diesem Zeitpunkt waren Dachrinnen und Fallrohre zwar vorhanden, jedoch der Übergang zu den ostseitig bestehenden Dachrinnen war bautechnisch mangelhaft.

2.2. Zwischen dem 20.5.2022 und dem 21.2.2024 wurden vom Beschwerdeführer in der Folge noch die Dachkonstruktion saniert sowie die Dachrinnen und Fallrohre ordnungsgemäß montiert.

2.3. Der Beschwerdeführer weist eine verwaltungsstrafrechtliche Vormerkung wegen Übertretung der Straßenverkehrsordnung 1960 auf. Er hat ein unterdurchschnittliches Einkommen, fünf Sorgepflichten und Grundbesitz als Vermögen.

3. Beweiswürdigung

3.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde sowie das offene Grundbuch und durch Beischaffung der hg. Beschwerdeakte LVwG-152852 sowie LVwG-190116 (betreffend ein Beschwerdeverfahren nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 im Zusammenhang mit den aufgetragenen Instandsetzungsmaßnahmen). Es wurde ein bautechnischer Amtssachverständiger beigezogen und der Beschwerdeführer sowie die von ihm in der Beschwerde beantragten Zeugen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung einvernommen.

3.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.2.1. Die Feststellungen zu den jeweiligen baulichen Maßnahmen des Beschwerdeführers (Punkte 2.1. und 2.2.) gründen auf den gutachterlichen Ausführungen des beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung, der seine Ausführungen im Einzelnen anhand von Lichtbildern darlegen konnte:

3.2.2. Zur Dachkonstruktion (Punkt 2.1.1. und Punkt 2.2.):
Das mit dem hg. Erkenntnis vom 4.6.2021 festgestellte Baugebrechen gründete u. a. darauf, dass die Dachflächen mit unterschiedlichen Materialien (Ziegelschindel, Welleternitplatten) ohne einen ordnungsgemäßen Übergang eingedeckt waren. Dieser Dachzustand war auf den Lichtbildern, die der bautechnische Amtssachverständige im Rahmen seines Gutachtens vom 6.4.2021 im hg. Verfahren zu GZ: LVwG-152852 angefertigt hatte, gut ersichtlich. Dieser Dachzustand war aber auch nach den Lichtbildern, die anlässlich der baubehördlichen Überprüfung am 20.5.2022 angefertigt wurden, augenscheinlich noch gegeben. Die anlässlich der Besichtigungen am 21.2.2024 und 20.1.2025 durch den bautechnischen Amtssachverständigen aufgenommenen Lichtbilder zeigen hingegen bereits eine ausschließlich mit Ziegelschindeln eingedeckte Dachfläche. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht daher beweiswürdigend davon aus, dass der Beschwerdeführer die Dachfläche erst nach dem 20.5.2022 insoweit instand setzte.

3.2.3. Zur westseitigen Giebelwand (Punkt 2.1.2.):
Das mit dem hg. Erkenntnis vom 4.6.2021 festgestellte Baugebrechen gründete u. a. darauf, dass die Außenverkleidung der westseitigen Giebelwand fast zur Gänze fehlte. Bereits anlässlich der baubehördlichen Überprüfung am 20.5.2022 konnte der bautechnische Amtssachverständige feststellen, dass an der Außenseite neue Bretter montiert waren, wie auch ein Vergleich der Lichtbilder vom 6.4.2021 mit den Lichtbildern vom 20.5.2022 augenscheinlich zeigt. Der Amtssachverständige konnte – die Giebelwand von außen betrachtend – bautechnisch nicht mehr eindeutig feststellen, ob diese zum Zeitpunkt der baubehördlichen Überprüfung am 20.5.2022 noch ein Baugebrechen darstellte. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht daher mangels gegenteiliger Anhaltspunkte, insbesondere mangels Lichtbilder im Zeitpunkt des Ablaufs der Instandsetzungsfrist am 30.9.2021 – für das Verwaltungsstrafverfahren im Zweifel zu Gunsten des Beschwerdeführers - davon aus, dass die Giebelwand insoweit fristgerecht instandgesetzt wurde.

3.2.4. Zur Nord- und Südseite des Gebäudes (Punkt 2.1.3.):
Das mit dem hg. Erkenntnis vom 4.6.2021 festgestellte Baugebrechen gründete u. a. darauf, dass die Dachuntersichten der beidseitigen Vordachflächen nicht mehr vorhanden waren. Dazu musste der Beschwerdeführer in der öffentlichen mündlichen Verhandlung selbst einräumen (vgl. ON 15ad, Seite 3), dass das Vordach im Zeitpunkt der baubehördlichen Überprüfung am 20.5.2022 noch nicht komplett abgeschlossen war. Er rechtfertigte dies mit der notwendigen Sicherheit des Gerüstes. Dem hielt der Amtssachverständige jedoch fachlich überzeugend entgegen (vgl. ON 15ad, Seite 4), dass einerseits das Gerüst selbst nicht fachtechnisch war und andererseits der Tragbalken der Vordachauskragung auf den (von der Baubehörde angefertigten) Lichtbildern am 20.1.2025 – trotz des Gerüstes – schon ersichtlich ist. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

geht daher beweiswürdigend von einer bloßen Schutzbehauptung des Beschwerdeführers aus.

3.2.5. Zum Kamin (Punkt 2.1.4.):
Das mit dem hg. Erkenntnis vom 4.6.2021 festgestellte Baugebrechen gründete u. a. auf einer mangelhaften Neigung des Kamins. Dazu konnte der Amtssachverständige in der öffentlichen mündlichen Verhandlung aus bautechnischer Sicht nicht eindeutig (vgl. ON 15ad, Seite 4 einerseits und Seite 6 andererseits) - und damit beweiswürdigend nicht mit der für ein Verwaltungsstrafverfahren notwendigen Sicherheit - fachlich feststellen, dass trotz der anlässlich der baubehördlichen Überprüfung am 20.5.2022 wahrgenommenen Instandsetzungsmaßnahmen des Beschwerdeführers (aufgeklebter Bewährungsstahl auf dem Mauerwerk, Verschließen einzelner Löcher vom Mauerwerk durch Spachtelmasse) weiterhin eine Kippgefahr des Kamins bestand. Der bloße Umstand allein, dass der Kamin zu diesem Zeitpunkt noch unverputzt war, rechtfertigte aus gutachterlicher Sicht jedenfalls nicht mehr die Annahme eines Baugebrechens. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht daher mangels gegenteiliger Anhaltspunkte, insbesondere mangels Lichtbilder im Zeitpunkt des Ablaufs der Instandsetzungsfrist am 30.9.2021 – für das Verwaltungsstrafverfahren im Zweifel zu Gunsten des Beschwerdeführers - davon aus, dass der Kamin insoweit fristgerecht instandgesetzt wurde.

3.2.6. Zu den Dachrinnen und Fallrohren (Punkt 2.1.5. und Punkt 2.2.):
Das mit dem hg. Erkenntnis vom 4.6.2021 festgestellte Baugebrechen gründete u. a. darauf, dass Dachrinnen teilweise weder ordnungsgemäß verbunden noch moniert waren. Dazu musste der Beschwerdeführer in der öffentlichen mündlichen Verhandlung selbst einräumen (vgl. ON 15ad, Seite 3), dass die Dachrinnen im Zeitpunkt der baubehördlichen Überprüfung am 20.5.2022 nicht perfekt verbunden waren und die Regenwasserableitung lediglich provisorisch war. Der Beschwerdeführer rechtfertigte dies wiederum (vgl. Punkt 3.2.4.) mit der Notwendigkeit des Gerüstes. Dem konnte der Amtssachverständige jedoch anhand des Lichtbildes vom 20.1.2025 überzeugend fachlich entgegentreten (vgl. ON 15ad, Seite 4), dass eine fachtechnische Verbindung der Dachrinnen trotz des Gerüstes möglich war. Dies zeigte sich im Übrigen bereits auf den anlässlich des Lokalaugenscheins am 21.2.2024 vom Amtssachverständigen aufgenommenen Lichtbildern. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht daher beweiswürdigend von einer bloßen Schutzbehauptung des Beschwerdeführers aus.

3.3. Die vom Beschwerdeführer in der Beschwerde beantragten Behördenvertreter als Zeugen konnten nichts zum Beweisverfahren beitragen, da sie nach deren Angaben über keine bautechnischen Kenntnisse verfügen (vgl. Zeuge C__ und Zeugin D__ in ON 15a, Seite 2).

3.4. Zum Beschwerdevorbringen und den Schlussausführungen des Beschwerdeführers, wonach er (aus den unterschiedlichsten Gründen) an der fristgerechten Erfüllung der aufgetragenen Instandsetzungsmaßnahmen gehindert gewesen sei, ist beweiswürdigend festzuhalten, dass der Beschwerdeführer in der Beschwerdeverhandlung selbst zu Protokoll gab (vgl. ON 15ad, Seite 3), dass alle Instandsetzungsmaßnahmen – gerüstbedingt mit Ausnahme der Dachrinnen – im September 2021 abgeschlossen waren. Damit erübrigte sich auch die Einvernahme der vom Beschwerdeführer in der Beschwerdeverhandlung noch beantragten Zeugin E__ zum Beweis von Hinderungsgründen im Zusammenhang mit der Grundstückszufahrt.

3.5. Zusammenfassend ist zur Beweisaufnahme weiters festzuhalten, dass diese ausschließlich die Frage der fristgerechten Vornahme der aufgetragenen Instandsetzungsmaßnahmen zum Gegenstand hatte. Fragen des Beschwerdeführers an den Amtssachverständigen in der Beschwerdeverhandlung, die auf das Vorliegen eines Baugebrechens im Zeitpunkt der Erlassung des hg. Erkenntnisses vom 4.6.2021 abzielten, waren daher nicht zuzulassen (vgl. dazu VwGH 28.7.2021, Ra 2021/05/0080, wonach die inhaltliche Prüfung oder Abänderung eines baupolizeilichen Auftrages im nachfolgenden Strafverfahren nicht mehr erfolgen kann).

3.6. Die unstrittige Feststellung (Punkt 2.3.) zur Verwaltungsvorstrafe des Beschwerdeführers gründet auf dem unbedenklichen Registerauszug im Verfahrensakt der belangten Behörde. Die weiteren Feststellungen zu den Familien- , Einkommens- und Vermögensverhältnissen gründen auf den Angaben des Beschwerdeführers, denen keine Beweismittel entgegenstanden.

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 17.1.2024, Ra 2023/02/0153).

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. *Leitl-Staudinger/Pabel,* Oö Baurecht² [2024], § 57 Rz. 26). Das dem Beschwerdeführer zur Last gelegte Verhalten stellt somit ein Unterlassungsdelikt (vgl. VwGH 8.4.2014, 2011/05/0031) in Form eines Dauerdelikt 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:
Der Beschwerdeführer war nach dem hg. Erkenntnis vom 4.6.2021 verpflichtet, das Baugebrechen an seinem Gebäude durch Instandsetzungsmaßnahmen in den Bereichen Dachkonstruktion, westseitige Giebelwand, nord- und südseitige Vordachuntersichten, Kamin sowie Dachentwässerung bis 30.9.2021 – fachtechnisch - zu beseitigen. Da nach den Feststellungen diese aufgetragenen Instandsetzungsmaßnahmen (jedenfalls) im Bereich der Dachkonstruktion, der Vordachuntersichten und der Dachrinnen nicht fristgerecht fachtechnisch erfolgten, hat die belangte Behörde dem Beschwerdeführer in diesem Umfang zu Recht die Nichtbefolgung des hg. Instandsetzungsauftrages vom 4.6.2021 im Sinne des § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. BauO 1994 vorgeworfen. Aus Anlass der Entscheidung war der Spruch im Hinblick auf die Ergebnisse des hg. Beweisverfahrens zu adaptieren und der Tatzeitraum einzuschränken.

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 Verwaltungsübertretung nicht mit einer Geldstrafe von über 50.000 Euro bedroht ist.

4.4.2. Bei der dem Beschwerdeführer vorgeworfenen Verwaltungsübertretung handelt es sich um ein derartiges Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 VStG. Der Beschwerdeführer hätte daher nur dann straflos bleiben können, wenn er glaubhaft gemacht hätte, dass ihm die Einhaltung der Verwaltungsvorschrift ohne sein Verschulden unmöglich gewesen sei, wenn er also bewiesen hätte, alles in seinen Kräften unternommen zu haben, um den hg. Instandsetzungsauftrag bis 30.9.2021 zu erfüllen. Der Beschwerdeführer konnte – wie dargetan (vgl. Punkt 3.4.) - im Beschwerdeverfahren aber nicht glaubhaft darlegen, dass er alle tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft hat, um das Baugebrechen fristgerecht an seinem Gebäude vollständig fachgerecht zu beseitigen (vgl. VwGH 31.1.2012, 2009/05/0123). Die belangte Behörde hat dem Beschwerdeführer die Übertretung des § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. BauO 1994 (in Verbindung mit dem hg. Erkenntnis vom 4.6.2021) damit auch subjektiv zu Recht vorgeworfen.

4.5. Zur Strafbemessung:

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 10.11.2025, Ra 2025/02/0182). 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.

4.5.2. Der Einhaltung von baubehördlichen Anordnungen kommt eine wichtige Funktion zum Schutz der Gesellschaft vor Beeinträchtigungen durch Baugebrechen zu, welche vom Beschwerdeführer durch das Unterlassen der fristgerechten vollständigen fachtechnischen Instandsetzungsmaßnahmen im inkriminierten Zeitraum nicht unwesentlich beeinträchtigt wurde. Zum Verschulden ist von einem zumindest fahrlässigen Verhalten des Beschwerdeführers auszugehen. Milderungsgründe oder Erschwerungsgründe waren im Rahmen der Strafzumessung nicht zu berücksichtigen. Weiters ist von einem unterdurchschnittlichen Einkommen und von Liegenschaftsvermögen des Beschwerdeführers auszugehen.

4.5.3. Wer – wie der Beschwerdeführer – gemäß § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. BauO 1994 bauliche Instandsetzungsaufträge nicht erfüllt, ist gemäß 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 berücksichtigenden Höchstmaß von bis zu zwei Wochen auszugehen. Insgesamt erscheint dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in Abwägung der oben im Einzelnen angeführten Kriterien der Strafzumessung und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Beschwerdeführer nach dem inkriminierten Tatzeitraum weitere Instandsetzungsmaßnahmen an seinem Gebäude vornahm, die Verhängung einer Geldstrafe in der Höhe von 600 Euro (Ersatzfreiheitsstrafe: 5 Stunden) als tat- sowie schuldangemessen und noch ausreichend, um den Beschwerdeführer, aber auch andere Verpflichtete in Zukunft von der Missachtung von baupolizeilichen Aufträgen abzuhalten.

4.6. Aus Anlass der Entscheidung war im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses auch die Verwaltungsvorschrift, die durch die Tat verletzt worden ist, zu präzisieren, da nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung bei Bestrafung wegen Nichtbeachtung eines Bescheides der Bescheid (hier: hg. Erkenntnis vom 4.6.2021) Teil der verletzten Verwaltungsvorschrift im Sinn des § 44a Z 2 VStG ist (vgl. VwGH 8.4.2014, 2011/05/0031).

5. Gemäß § 64 Abs. 1 und 2 VStG ist der vom Bestraften zu leistende Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens vor der belangten Behörde mit 10 % der verhängten Strafe, mindestens jedoch mit 10 Euro zu bemessen. Durch die Herabsetzung der Geldstrafe vermindert sich der vom Beschwerdeführer zu tragende Verfahrenskostenbeitrag demnach auf 60 Euro.

6. Nach der Bestimmung des § 52 Abs. 8 VwGVG waren dem Beschwerdeführer keine zusätzlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen, da seiner Beschwerde teilweise Folge zu geben war.

7. 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.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

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 340 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