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-100284/2/RK/FE

Datum:
Linz, 8. Juni 2026

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde der Frau A__, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 14.08.2025, GZ: BHVB/925170054034/25, wegen Nichtbefolgung eines baupolizeilichen Auftrages

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und das angefochtene Straferkenntnis aufgehoben.

II. Die Beschwerdeführerin hat keine Kostenbeiträge 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

I. Verfahrensgang:

Mit Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck (im Folgenden: belangte Behörde) vom 14.08.2025, GZ: BHVB/925170054034/25, wurde über die nunmehrige Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) gemäß § 57 Abs. 1 Z 11 iVm Abs. 2 Oö. Bauordnung (Oö. BauO) eine Geldstrafe in der Höhe von 600 Euro bei einer Ersatzfreiheitsstrafe von sechs Stunden wie folgt verhängt:

„Spruch

1. Datum/Zeit: 24.10.2024
   Ort: B-Straße, Grst.Nr.: aaa, KG C__, Wohnung TOP ccc
   Sie haben die mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Schörfling am Attersee vom 06.12.2024, GZ: Bau402/9/2024 aufgetragene baubehördliche Anordnung Übermittlung einer Bestätigung von einem befugten Unternehmen über die fachgerechte Trocknung der betroffenen Bauteile sowie die Entfernung der Schimmelpilze in der Wohnung TOP ccc nicht bescheidgemäß erfüllt, indem Sie keine Bestätigungen an die Baubehörde der Gemeinde übermittelt haben, obwohl die Baubehörde die bescheidgemäße Erfüllung dieser Anordnung binnen 4 Wochen aufgetragen hat.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschrift(en) verletzt:
1. § 57 Abs. 1 Z 11 Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994

Wegen dieser (diesen) Verwaltungsübertretung(en) wird (werden) über Sie folgende Strafe(n) verhängt:

Geldstrafe von	falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von	Freiheitsstrafe von	Gemäß
1. € 600,00	0 Tag(e) 6 Stunde(n) 0 Minute(n)		§ 57 Abs. 1 Z 11 iVm Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idF LGBI.Nr. 21/2025“

Weiters wurde der Ersatz der Verfahrenskosten in der Höhe von 60 Euro vorgeschrieben.

Gegen dieses Straferkenntnis erhob die Bf per E-Mail rechtzeitig Beschwerde, in welcher sie im Wesentlichen sich so rechtfertigte, dass eine Ursächlichkeit, die an ihrer Wohnung festzumachen wäre, nicht vorläge und würde die Ursache für die Schimmelbildung nämlich im Bereich der Bauwerksabdichtung des gesamten Gebäudes und somit nicht nur in der Verantwortung eines einzelnen Wohnungseigentümers (Top ccc) liegen.

Auch wären die erforderlichen Trocknungs- und Sanierungsarbeiten fristgerecht durchgeführt worden.

Mit Vorlageschreiben legte die belangte Behörde den Akt dem Landesverwaltungsgericht vor, ohne eine Beschwerdevorentscheidung erlassen zu haben.

II. Beweiswürdigung, Sachverhalt:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt und in die Beschwerde.

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 44 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) entfallen, da bereits auf Grund der Aktenlage feststand, dass das mit Beschwerde angefochtene Straferkenntnis aufzuheben war.

Folgender Sachverhalt steht fest:

In der gegenständlichen Angelegenheit ist von der Baubehörde der Bf gegenüber ein baupolizeilicher Auftragsbescheid, datiert mit 06.12.2024, erlassen worden, welcher ein Wohngebäude in der B-Straße, Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, zum Spruchinhalt hat.

Spruchgemäß waren gemäß diesem Bescheid diverse Trockenlegungsarbeiten an der Wohnung Top ccc durchzuführen und wurde zum zeitlichen Horizont des Spruches ausgeführt, dass die Arbeiten „umgehend, spätestens binnen einer Frist von zwölf Wochen" zu beheben seien.

Der gegenständliche Bescheid wurde der Bf gegenüber am 19.12.2024 zugestellt und in der Rechtsmittelbelehrung des Bescheides u. a. ausgeführt, dass gegen diesen Bescheid binnen vier Wochen nach Zustellung Beschwerde erhoben werden könnte.

Dem Bescheid war, was den Hergang der Angelegenheit betrifft, ein für den 24.10.2024 angekündigter Lokalaugenschein an der Liegenschaft B-Straße, Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, vorausgegangen, welcher sodann auch durchgeführt wurde und ist umfangreiches Fotomaterial, zeigend diverse Schimmelbildungen, jeweils übergetitelt mit: *„Fotos der Begehung Liegenschaft B-Straße am 24.10.2024",* enthalten mit den dort abgebildeten Bereichen: *„Decke Badezimmer, Dusche Top ccc, Terrassentür Top ccc, sowie Fahrradabstellraum östlich Top ccc".*

Dem Akt ist auch ein Schreiben eines Rechtsanwaltes an die Bf vom 15.01.2025 angeschlossen, in welchem von einer ordnungsgemäßen Eintragung eines Käufers ihrer Liegenschaft und eine folgliche Eintragung im Grundbuch für 15.01.2025 die Rede ist.

Mit Schreiben der Baubehörde vom 28.12.2025 an die belangte Behörde wurde um die Weiterführung des Verfahrens nach den Bestimmungen des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes 1991 ersucht.

Ein Grundbuchsauszug betreffend den Grundbuchsstand vom 15.01.2025, ausweisend einen von der Bf verschiedenen Anteilseigentümer der betreffenden Liegenschaft, wurde im Weiteren übermittelt, nachdem am 14.08.2025 das gegenständliche Straferkenntnis ergangen ist. In diesem Straferkenntnis wurde u. a. der oben schon genannte Spruch erlassen und gegen dieses mit E-Mail vom 09.10.2025 Beschwerde erhoben und im Weiteren eine Vollmachtserteilung der belangten Behörde für das gegenständliche verwaltungsbehördliche Verfahren angezeigt.

III. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 44a Verwaltungsstrafgesetz (VStG) hat der Spruch, wenn er nicht auf Einstellung lautet, zu enthalten:

1. die als erwiesen angenommene Tat;
2. die Verwaltungsvorschrift, die durch die Tat verletzt worden ist;
3. die verhängte Strafe und die angewendete Gesetzesbestimmung;
4. den etwaigen Ausspruch über privatrechtliche Ansprüche;
5. im Falle eines Straferkenntnisses die Entscheidung über die Kosten.

Insbesondere zu der soeben genannten Bestimmung des § 44a Z 1 VStG, wonach der Spruch eines Straferkenntnisses die als erwiesen angenommene Tat zu enthalten hat, ist auf *D__* (Oberösterreichisches Baurecht, Band 1, Bau- und Raumordnungsrecht, 7. Auflage [2014]) zu verweisen, wonach der Spruch des Straferkenntnisses gemäß § 44a VStG die Tat mit allen ihren rechtserheblichen Merkmalen anzuführen und zu konkretisieren und dabei auch den Beginn und das Ende des strafbaren Verhaltens anzuführen hat (mit Zitierung des Judikates des Verwaltungsgerichtshofes 08.09.1981, 81/05/0052).

Die hier gegenständliche Nichtbefolgung eines baupolizeilichen Auftrages bildet ein Dauerdelikt, bei welchem das Unrecht der Tat mit der Vornahme der Handlung und erst mit deren Aufhören endet und bildet bei solchen Delikten die Aufrechterhaltung des rechtswidrigen Zustandes den Tatbestand des Deliktes.

Das gegenständliche Straferkenntnis nimmt strengen Bezug auf den gegenständlichen baupolizeilichen Auftragsbescheid vom 06.12.2024, GZ: Bau 402/9/2024, und ist auf dessen wesentlichen Spruchinhalt zu verweisen, wonach an der gegenständlichen Liegenschaft die dortigen Mängelbehebungen *„umgehend, spätestens binnen einer Frist von zwölf Wochen*" zu beheben sind.

Dazu ist vorweg auszuführen, dass die Baubehörde mit dieser Wortwahl bezüglich der Frist keinen konkreten Anfangstermin genannt hat und damit ohne Not eine gewisse Unsicherheit in Bezug auf den tatsächlichen Fristenlauf geschaffen hat, wozu jedoch von Seiten des Landesverwaltungsgerichtes auszugehen ist, dass mit „umgehend" eine Erfüllung im Sinne von „sofort" zu verstehen ist, was der Judikatur entspricht.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in der Rechtsmittelbelehrung nicht etwa die aufschiebende Wirkung eines Rechtsmittels, welche Wirkung die Beschwerde an sich hat, ausgeschlossen worden ist, jedenfalls aber unter Bedachtnahme auf die Zustellung des gegenständlichen Bescheides, welche am 19.12.2024 erfolgt ist, unter Einrechnung der gewährten Frist von zwölf Wochen die Frist tatsächlich am 13.03.2025 geendet hat.

Erst ab diesem Zeitpunkt begann somit das Unrecht der Tat für die Bf, weil sie eben auf Grund Fristsetzung zu einem früheren Zeitpunkt nicht in Konflikt mit dem Bescheidspruch des ihr gegenüber am 19.12.2024 zugestellten Bescheides gekommen ist.

Hinsichtlich des zeitlichen Horizontes der der Bf vorgeworfenen Verwaltungsübertretung ist somit festzuhalten, dass das Delikt frühestens am 14.03.2025 von ihr hat gesetzt werden können, weil, was die belangte Behörde unter Zitierung der relevanten Bestimmungen der Oö. BauO in deren Straferkenntnis unmissverständlich ausgeführt hat, sie gemäß § 57 Abs. 1 Z 11 i.Vm. Abs. 2 Oö. BauO die Nichterfüllung eines baupolizeilichen Auftrages unter Strafe gestellt hat, welches Delikt hinsichtlich seines zeitlichen Horizontes aber frühestens erst ab 14.03.2025 erfüllt sein konnte.

Nachdem aber gemäß § 44a VStG und auf Grund der Literatur (in welchem Zusammenhang oben auf *D__*, Oberösterreichisches Baurecht, Band 1) die Umschreibung der Tat im Spruch eines Straferkenntnisses mit allen ihren rechtserheblichen Merkmalen anzuführen und dies auch zu konkretisieren ist und dabei auch der Beginn und das Ende des strafbaren Verhaltens anzuführen sind, ist davon auszugehen, dass (wozu auf umfangreiche Judikatur verwiesen wird) die Tat sowohl hinsichtlich der Tathandlung als auch des Tatortes und insbesondere der Tatzeit individualisiert ist.

Der Bf kann aber, was sich aus dem Gesagten erhellt, logisch nicht vorgeworfen werden, sie hätte den baupolizeilichen Auftrag, welcher ihr eine Erfüllungsfrist bis spätestens 13.03.2025 auferlegt hat, am 24.10.2024, also zirka fünf Monate vorher, nicht erfüllt.

Damit geht der Deliktsvorwurf ins Leere.

Zuletzt war noch darauf Bedacht zu nehmen, ob dem Verwaltungsgericht etwa die Möglichkeit gegeben wäre, den Tatvorwurf allenfalls richtig zu stellen, was aber schon dadurch nicht möglich ist, weil eben strenger Bezug auf den baupolizeilichen Auftrag vom 06.12.2024, GZ: Bau 402/9/2024, von der belangten Behörde (was an sich durchaus zutreffend ist) genommen wurde.

Was aber bleibt, ist der klare Umstand, dass die Bf, wenn man dies so ausdrücken will, frühestens ab 14.03.2025 sich deliktisch verhalten hat und auch eine Bestrafung vom Zeithorizont her erst überhaupt ab diesem Zeitpunkt möglich wäre.

Das in Beschwerde gezogene Straferkenntnis war daher aufzuheben und somit spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Rechtslage nach den maßgeblichen Bestimmungen ist klar und eindeutig. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen 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. 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

Dr. Kapsammer