jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2008/5/26 2006/06/0281

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.2008

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L44106 Feuerpolizei Kehrordnung Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §58 Abs2;
AVG §59 Abs1;
AVG §60;
AVG §9;
BauG Stmk 1995 §103;
BauRallg;
FPolG Stmk 1985 §7 Abs3;
WEG 2002 §18 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Plankensteiner, über die Beschwerde des Dr. WW in G, vertreten durch Dr. Hans Günther Medwed, Mag. Heinz Kupferschmid, Mag. Michaela Medwed und Dr. Ingrid Nöstlthaller, Rechtsanwälte in 8010 Graz, A. Kolpinggasse 2, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 26. April 2006, Zl. A 17-1.428/2000 - 4, betreffend Aufträge gemäß § 7 Abs. 3 FeuerpolizeiG und § 103 Stmk. BauG, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Graz hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer (Wohnungseigentümer) eines Gebäudes in Graz mit einem Kellergeschoß,

einem Erdgeschoß, sieben Regelobergeschoßen sowie einem zurückversetzten Dachgeschoß (achtes Obergeschoß) mit einer umlaufenden Terrasse und über dem Dachgeschoß dem Lift-Triebwerksraum. Dieses Gebäude hat in den Obergeschoßen insgesamt 42 Wohnungen (je 5 Wohnungen in den Geschoßen 1 - 8, sowie 2 Wohnungen im Erdgeschoß inklusive der Hausbesorgerwohnung). Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoß des Gebäudes acht Garagen (Boxen mit Kipptoren für das Abstellen von Pkws).

Mit Bescheid vom 17. November 1955 wurde die Widmungs- und Baubewilligung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (achtgeschoßig mit zurückversetztem Dachgeschoß, im Erdgeschoß mit Geschäften) erteilt. 1957 und 1958 wurden Änderungen der Baubewilligung genehmigt. Mit Bescheid vom 21. Mai 1959 erfolgte die Erteilung der Benützungsbewilligung (ausgenommen die Geschäfte im Erdgeschoß). Mit Bescheid vom 5. Juni 1963 wurde statt der vorgesehenen Geschäftsräume im Erdgeschoß der Einbau von Garagen bewilligt.

Am 20. Juli 2000 erfolgte eine Feuerbeschau des vorliegenden Wohnhauses, das als Hochhaus zu qualifizieren sei. Darüber erstattete der feuerpolizeiliche Amtssachverständige einen Befund. In diesem Befund wurde u.a. festgestellt, dass ein erforderliches Sicherheitsstiegenhaus im Objekt nicht, die Zugangstüre zum Lifttriebwerksraum ohne brandschutztechnische Qualifikationen ausgeführt sei. Die Wohnungszugangstüren seien nicht als Brandschutztüren (T 30) hergestellt. Die Zugangstüren zu den zwei Schächten bzw. Einbauten für die Elektroversorgung der Wohneinheiten im Stiegenhaus seien ohne brandschutztechnische Qualifikation, die Standortkennzeichnung entsprechend der Ö-Norm Z 1000 sowie eine Alarmordnung seien bei den Handfeuerlöschern nicht angebracht, im Kellergeschoß seien im Stiegenhaus Haustechnikleitungen mit brennbarer Isolierung sowie Kartons für die Sammlung von PE-beschichteten Verpackungen vorhanden, die ins Stiegenhaus mündenden Zugangstüren der Kellerbereiche (derzeit 7 Stück) seien nicht brandbeständig (T 90) hergestellt.

Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Graz erteilte den Eigentümern des verfahrensgegenständlichen Gebäudes mit Bescheid vom 21. August 2000 folgende Aufträge:

"BESCHEID

Spruch I

Gemäß § 7 Abs. 3, § 11 Abs. 3 und § 26 Abs. 1 des Steiermärkischen Feuerpolizeigesetzes 1985, LGBl. Nr. 49/1985 ergeht an die Eigentümer des Gebäudes Graz ..., D...gasse 10, der Auftrag, nachstehende Mängel zu beheben, Brandmelde- und Alarmeinrichtungen sowie Löschanlagen zu errichten, Löschmittel und Löschwasserbezugsstellen bereitzustellen und Gegenstände zu entfernen:

1.) Folgender Anschlag ist in jedem Geschoß neben der Fahrschachttüre gut sichtbar und dauerhaft, ausgeführt gemäß ÖNORM

F 2030, anzubringen: 'Aufzug im Brandfall wegen Lebensgefahr nicht benützen!'

FRIST: 10 WOCHEN

2.) Der Liftmaschinenraum ist als solcher an der Zugangstür gemäß ÖNORM F 2030 zu kennzeichnen.

FRIST: 10 WOCHEN

3.) Die Steuerung der Liftanlage ist an die Brandmeldeanlage anzuschließen und so einzurichten, dass bei Brandfallbetrieb die Kabine auf der Evakuierungsebene (Erdgeschoß) zu stehen kommt und keine Außenkommandos mehr angenommen werden können. Eine Weiterfahrt darf nur mittels Feuerwehrzylinderschlüssel ermöglicht werden. Für diesen Fall ist der Lichtschranken bzw. Lichtvorhang außer Betrieb zu setzen. Für die Aufzugskabine, den Liftmaschinenraum, und der im Objekt befindlichen Brandmelderzentrale ist eine Sprechverbindung herzustellen. Überdies ist über potentialfreie Kontakte eine Umschaltmöglichkeit von Netz auf Notstrombetrieb vorzusehen. Die Verkabelung für die Notstromversorgung ist für 90 Minuten funktionserhaltend (E 90) herzustellen.

FRIST: 10 WOCHEN

4.) Die Brandschutztüren zu Gemeinschaftsräumen im Kellergeschoß (Parteienkeller, Zugangstüren zu Abstellräumen, welche direkt ins Stiegenhaus münden) sind mit Feststelleinrichtungen auszustatten und über die Brandmeldeanlage entsprechend der ÖNORM F 3001 brandfallzusteuern. Für die händische Auslösung ist im Nahbereich der Türen je ein Handauslösetaster gemäß ÖNORM F 2030 gekennzeichnet, vorzusehen.

FRIST: 30 MONATE

5.) Das Stiegenhaus ist von Lagerungen jeder Art ständig freizuhalten, sämtliche Gegenstände sind zu entfernen.

FRIST: 10 WOCHEN

6.) Zur Durchführung der 'Ersten und Erweiterten Löschhilfe' sind Wandhydranten der Ausführungsart 2 in jedem Geschoß gemäß der Technischen Richtlinie TRVB F 128 zu errichten. Die vorhandene Trockensteigleitung kann für diesen Zweck verwendet werden. Die Wandhydranten sind gemäß der zitierten Richtlinie zu warten bzw. periodisch (mindestens einmal jährlich) von einem Fachkundigen überprüfen zu lassen. Das Wartungsbuch ist auf Verlangen der Feuerpolizei vorzulegen. Der Nachweis der TRVB-gemäßen Ausführung der Wandhydranten (Wasserleistung und Fließdruck) ist der Feuerpolizei von einer Fachfirma zu erbringen.

FRIST: 30 MONATE

7.) Für das gegenständliche Objekt ist eine Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123 im Schutzumfang 'Teilschutz' (Kellergeschoß, Stiegenhaus, Aufschließungsgänge, technische Nebenräume) zu errichten und an das Brandmeldenetz der Feuerwehr der Stadt Graz anzuschließen. Nach Fertigstellung der Anlage ist der Feuerpolizei ein mangelfreier Abnahmebefund, ausgestellt von einem Sachverständigen, einem befugten Unternehmen oder von einer staatlich autorisierten Prüfanstalt vorzulegen. Die Anlage ist alle 2 Jahre einer Revisionsüberprüfung, durchgeführt von einem Sachverständigen, einem befugten Unternehmen oder von einer staatlich autorisierten Prüfanstalt zu unterziehen. Der jeweils letztgültige Überprüfungsbefund ist auf Verlangen der Feuerpolizei vorzulegen.

FRIST: 10 MONATE

8.) Für die Alarmierung der Bewohner im Brandfall ist für das gesamte Objekt eine interne Alarmeinrichtung (z.B. Alarmsirene) zu installieren. Diese Anlage muss auch netzunabhängig betrieben werden können.

FRIST: 10 MONATE

9.) Hauptverkehrs- und Fluchtwege (einschließlich der Stiegenhäuser) müssen über eine Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung verfügen, die sich bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung selbsttätig einschaltet. Die Betriebsdauer dieser Notbeleuchtung muss mindestens 60 Minuten betragen. Die Anordnung und Ausführung der Leuchten hat gemäß TRVB E 102 zu erfolgen und sind diese nach ÖNORM Z 1000 zu kennzeichnen.

FRIST: 10 MONATE

10.) Die Hauptverkehrs- und Fluchtwege im Kellergeschoß sind ständig in der bestehenden baulichen Breite, mindestens jedoch 1,20 m freizuhalten.

FRIST: 10 WOCHEN

11.) Etwaige direkt im Keller mündenden Nasszellenentlüftungen bzw. Installationsschächte sind mit Brandschutzklappen der Type K 90 zu versehen. Diese Brandschutzklappen sind mit der Brandmeldeanlage gemäß ÖNORM F 3001 brandfallzusteuern.

12.) Für die Organisation der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen ist ein Brandschutzbeauftragter (BSB) zu bestellen. Dieser soll entsprechend technisch vorgebildet sein, eine maßgebliche Stellung in den Objekten einnehmen und mit den Eigenheiten des Hauses vertraut sein. Der Brandschutzbeauftragte ist beim Bezirksfeuerwehrverband Graz, Keplerstraße 23, 8020 Graz, Tel. 71 92 11 oder von einer gleichwertigen, zu dieser Ausbildung befugten Stelle nachweislich schulen zu lassen.

FRIST: 10 MONATE

13.) Es ist eine Brandschutzordnung gemäß TRVB O 119 zu erstellen und an Stellen, an denen Personen häufig vorbeigehen oder sogar verweilen, auszuhängen. Die Brandschutzordnung ist alljährlich auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen und allen Bewohnern nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

FRIST: 10 MONATE

14.) Für das Objekt ist ein Brandschutzplan gemäß TRVB O 121 zu erstellen. Dieser Plan ist für die Feuerwehr jederzeit zugänglich bereitzuhalten (z.B. Brandmelderzentrale).

FRIST: 10 MONATE

15.) Bei allen Feuerlöschern und Wandhydranten sind Alarmordnungen (Verhalten im Brandfall), erstellt gemäß TRVB O 119, auszuhängen.

FRIST: 30 MONATE

16.) Die Feuerwehrzufahrt bzw. Aufstellfläche ist entsprechend dem Merkblatt des Magistrates Graz, Feuerpolizei zu kennzeichnen und zu erhalten.

FRIST: 10 WOCHEN

17.) In alle brandabschnittsüberschreitenden Lüftungsleitungen sind brandbeständige Brandschutzklappen (Brandschutzluftrückschlagklappe) einzubauen. Der ordnungsgemäße Einbau aller Brandschutzklappen ist der Feuerpolizei von einer befugten Fachfirma zu bestätigen.

FRIST: 10 MONATE

Sämtliche oben angeführten Erfüllungsfristen gelten ab

Rechtskraft des Bescheides.

Die Behebung der im Spruch aufgelisteten Mängel ist der Feuerpolizei fristgerecht und unaufgefordert mitzuteilen."

Spruch II lautet wie folgt: (Anmerkung: zur besseren Übersichtlichkeit werden bei den einzelnen Positionen in spitzen Klammern die im Berufungsverfahren ermittelten Kosten für die einzelnen Maßnahmen angefügt)

"Gemäß § 103 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, ergeht

an die Eigentümer des Gebäudes ... der Auftrag, nachstehende

Mängel zu beheben:

1.) Der Zugang zum Liftmaschinenraum ist mindestens brandhemmend (T30) und in Fluchtrichtung aufschlagend auszubilden. <13.000 S>

FRIST: 30 MONATE

2.) Der Zugang zum Dachboden (Penthaus) ist mindestens brandhemmend und ins Stiegenhaus aufschlagend auszubilden. <13.000 S>

FRIST: 30 MONATE

3.) Das Hauptstiegenhaus ist als eigener Brandabschnitt auszubilden. Allfällige ins Stiegenhaus mündende Türen anderer Räume (Wohnungen, Betriebsanlagen etc.) sind in der Brandwiderstandsklasse (T30) gemäß ÖNORM B 3850 auszubilden. <880.000 S>

FRIST: 30 MONATE

Als Alternative können die Wohnungszugangstüren brandschutztechnisch aufgerüstet werden, so dass sie einem Brand mindestens 30 min. entgegenstehen können (Feuer und Rauch). Allerdings ist durch eine staatlich akkreditierte Prüfstelle für Brandschutztechnik der Nachweis über die Tauglichkeit bzw. die Ausführung zu erbringen.

FRIST: 30 MONATE

Die für die Brandschutztüren erforderlichen Türschließer sind jedenfalls stiegenhausseitig anzubringen.

FRIST: 30 MONATE

4.) Die Kellergeschoße sind vom Stiegenhaus bzw. restlichen Objekt brandbeständig (F 90, K 90, T 90) abzutrennen. <126.000 S>

FRIST: 30 MONATE

5.) Die vorhandenen Öffnungen (Kellergeschoß) in das Stiegenhaus sind brandbeständig (F 90) zu verschließen. <5.000 S>

FRIST: 30 MONATE

6.) Im obersten Punkt des Stiegenhauses ist eine Entlüftungsöffnung vorzusehen. Diese ist vom jeweils untersten Geschoß (bzw. Angriffsebene der Feuerwehr) und vom vorletzten Stiegenabsatz aus in einfacher Weise jederzeit (auch

bei Stromausfall) öffenbar einzurichten. Der wirksame Rauchabzugsquerschnitt hat 5 % der Grundfläche des Stiegenhauses, mindestens aber 1 m2 zu betragen. Die Auslösevorrichtung der Stiegenhausentlüftung ist deutlich sichtbar nach ÖNORM F 2030 zu kennzeichnen; es muss die Stellung 'offen' oder 'geschlossen' leicht erkennbar sein. Die Stiegenhausentlüftung ist mindestens einmal jährlich auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen, worüber ein Wartungsbuch zu führen ist, welches der Behörde auf Verlangen vorzulegen ist. <55.000 S>

FRIST: 30 MONATE

7.) Das Stiegenhaus ist mit einer Überdruckbelüftungsanlage mit einem 30-fachen stündlichen Luftwechsel, jedoch mindestens 15.000 m3/h und einem Überdruck von mind. 40 Pa auszustatten. Ein Überdruck von 50 Pa darf dabei nicht überschritten werden. Öffenbare Konstruktionen des Stiegenhauses müssen bei Ansprechen der Überdruckbelüftung automatisch - auch bei Stromausfall - geschlossen werden. Die gesamte Anlage ist gemäß ÖNORM F 3001 brandfallgesteuert und notstromversorgt auszuführen. Über die Ausführung der gesamten Überdruckbelüftungsanlage ist der Behörde ein mangelfreier Prüfbericht, ausgestellt von einer staatlich autorisierten Prüfstelle, vorzulegen. <180.000 S>

FRIST: 30 MONATE

8.) Kellerfenster und Lüftungsöffnungen sind gegen das Einwerfen glimmender Gegenstände (z.B. Zigarettenreste, Zündhölzer) in geeigneter Weise zu schützen. <12.000 S>

FRIST: 10 WOCHEN

9.) Die Schließmechanismen der Pendeltüren sind derart abzuändern, dass eine Verletzungsgefahr durch zurückschlagende Türen auszuschließen ist, widrigenfalls sind diese Türen zu entfernen. <20.000 S>

FRIST: 10 WOCHEN

10.) Glastüren im Hauptverkehrs- und Fluchtwegbereich sowie Verglasungen, die unter 1,10 m, gemessen von der Fußbodenoberkante, reichen, sind mit einer Sicherheitsverglasung auszustatten oder auf eine andere Weise gegen Eindrücken zu sichern. <20.000 S>

FRIST: 30 MONATE

11.) Die Zugänge und Öffnungen zu den Elektroinstallations- und Energieschächten sind mit Brandschutzplatten derart aufzurüsten, dass sie einer Branddauer von 30 Minuten entgegenstehen. Weiters sind diese Öffnungen kalt- und heißrauchdicht herzustellen. Der Nachweis über die Ausführungen ('brandhemmend' und 'rauchdicht') ist der Feuerpolizei von einem hierzu befugten Brandschutzsachverständigen vorzulegen. <234.000 S>

FRIST: 30 MONATE

12.) Für die Elektroinstallation (ausgenommen Wohnungen) ist der Feuerpolizei ein aktuelles, ÖVE-gemäßes Elektro-Attest einer konzessionierten Firma vorzulegen. <3.500 S>

FRIST: 10 WOCHEN

13.) Für den Abstellraum im Kellergeschoß (NW-Ecke) sind nicht verschließbare Be- und Entlüftungsöffnungen herzustellen, ansonsten das Einstellen von Kleinmotorrädern und Rasenmähern zu unterlassen. <10.000 S>

FRIST: 10 MONATE

14.) Die Aufgehrichtung der Hauseingangstüre ist so abzuändern, dass sie in Fluchtrichtung aufschlägt. Dabei ist zu beachten, dass diese Türe so einzubauen ist, dass sie nicht auf öffentlichen Verkehrsgrund (Gehsteig) hineinschlagt. <50.000 S>

FRIST: 30 MONATE

15.) Die brennbaren Leitungen (Haustechnik) im Kellergeschoß des Stiegenhauses sind gegen nicht brennbare Isolierungsmaterialien ("A" gemäß Ö-NORM B 3800 auszutauschen.

<7.500 S>

FRIST: 30 MONATE

Sämtliche oben angeführten Erfüllungsfristen gelten ab

Rechtskraft des Bescheides.

Die Behebung der im Spruch aufgelisteten Mängel ist der

Feuerpolizei fristgerecht und unaufgefordert mitzuteilen."

Die beiden Spruchpunkte wurden jeweils (gesondert) begründet.

Darin werden nach Anführung der gesetzlichen Grundlagen und Wiedergabe der sachverhaltsmäßigen Feststellungen im Befund zur Augenscheinsverhandlung am 20. Juli 2000 die Notwendigkeit der einzelnen Aufträge näher dargelegt. Zur Frage der Zumutbarkeit der aufgetragenen Maßnahmen wird zu Spruchpunkt II. ausgeführt, dass der Preis pro m2 S 20.400,-- betrage, was bei einer Gesamtfläche von 3.213,19 m2 Wohnfläche einen Wert von S 65,549.076,-- ergebe. Dieser Betrag sei aus der Hausbesitzer-Zeitung Verkaufspreise für Eigentumswohnungen, die vor 1989 errichtet worden seien, entnommen worden. Es handle sich dabei um einen Mittelwert, der sich bei sehr guter Lage mit durchschnittlicher Ausstattung der jeweiligen Wohnungen ergebe. Dem gegenüber stünden die Kosten für die brandschutztechnischen Maßnahmen in der Größenordnung von ca. S 2,425.748,06. Das ergebe, umgerechnet auf den Gesamtwert des Objektes, einen Prozentsatz von 3,70 %. Dieser Prozentsatz erscheine der erstinstanzlichen Behörde als wirtschaftlich zumutbar. Im Sinne der Brandsicherheit und somit zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bewohner sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

Gegen diesen Bescheid erhoben etliche Wohnungseigentümer (darunter der Beschwerdeführer) gemeinsam Berufung. Darin wendeten sich die Berufungswerber gegen die vorgenommene Objektbewertung und stellten weiters die Notwendigkeit einiger Auflagen des Spruchpunktes I. (die Aufträge 3, 4, 11 und 17) in Frage. Weiters seien die Aufträge 3 und 6 im Spruchpunkt I. und der Auftrag 7. im Spruchpunkt II. besonders kostenträchtig. Die angenommenen Kosten würden vermutlich keine Kosten für Elektriker, Leitungsverlegung, Maurer, Maler, sowie die Sanierung der Wohnungseingangstüren enthalten, weshalb als Kosten S 2,6 Mio. angenommen würden. Da diese finanziellen Aufwendungen unzumutbar seien, werde beantragt, die Monatsfristen auf einen längeren Zeitraum zu erstrecken, weiters werde beantragt, die Aufträge nach Anhörung der Wohnungseigentümer auf das geringfügigste Ausmaß zu reduzieren.

Die belangte Behörde holte ergänzend ein feuerpolizeiliches Gutachten (insbesondere zu den vorhandenen Brandschutzeinrichtungen und dem durch die Maßnahmen eingetretenen brandschutztechnischen Fortschritt) und ein Gutachten des Amtes für Wohnungsangelegenheiten (Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle) des Magistrates der Stadt Graz betreffend die Kosten der im Spruchpunkt II. des bekämpften erstinstanzlichen Bescheides aufgetragenen Maßnahmen sowie den Wert des vorliegenden Hochhauses, weiters betreffend die Frage, ob der Aufwand für die festgestellten Kosten im Verhältnis zum Wert des Hochhauses für die Eigentümer zumutbar sei, und ob die Kosten für die im Spruchpunkt 1. des erstinstanzlichen Bescheides enthaltenen Aufträge 6, 7 und 8 für die Eigentümer des Objektes wirtschaftlich zumutbar seien.

In dem ergänzend eingeholten Gutachten der Feuerwehr der Stadt Graz vom 25. April 2003 wurde insbesondere festgestellt, dass das vorliegende Hochhaus keine zwei Sicherheitsstiegenhäuser (offenbar gemeint ein Sicherheitsstiegenhaus, da das Hochhaus ca. 23 m hoch ist) besitze, weiters sei für die erste und erweiterte Löschhilfe kein Wandhydrant in jedem Geschoß installiert, eine Brandmeldeanlage für die Früherkennung eines Entstehungsbrandes in Verbindung mit einer Hausalarmanlage für die örtliche Alarmierung sei im Objekt nicht vorhanden, es sei daher davon auszugehen, dass bei einem Brand im gegenständlichen Objekt das Stiegenhaus auf Grund der zu erwartenden Verrauchung unbenützbar werden werde und somit Gefahr für Leben und Gesundheit aller sich im Objekt aufhaltenden Personen bestehe und mit Personenschaden (Toten und Verletzten) gerechnet werden müsse.

Für Hochhäuser, die vor dem 11. Oktober 1976 baubewilligt worden seien, seien aus der Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes und des Personenschutzes keine ausreichenden Brandschutzeinrichtungen und Maßnahmen auf Grund der vor diesem Zeitpunkt gegebenen gesetzlichen Grundlagen vorgesehen worden. Mehrere ereignisreiche Brände in Hochhäusern, insbesondere der Hochhausbrand in Sao Paolo (Brasilien) vom 1. Februar 1974, mit einem sehr hohen Personenschaden (179 Tote), hätten dazu geführt, dass von Seiten der brandschutztechnischen Sachverständigen und des Gesetzgebers die gesetzlichen Grundlagen für die Errichtung von Hochhäusern mit strengen gesetzlichen Erfordernissen in der Bauordnungsnovelle 1976 geschaffen worden seien. Der Gesetzgeber erteile der Behörde in § 50a Stmk. BauO 1968 bzw. § 103 Stmk. BauG bei bestehenden, bewilligten Hochhäusern den

Auftrag, diese Objekte im Hinblick auf die Regeln der Technik und die technische Entwicklung den für Hochhäuser geltenden Bestimmungen dieser Gesetze anzupassen.

Aus der Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes und des Personenschutzes werde darauf hingewiesen, dass bestehende Hochhäuser - wie sich das gegenständliche Objekt nach dem Befund darstelle -

o ohne Sicherheitsstiegenhaus

o ohne brandbeständige Schächte (Elektro- und Haustechnik) o ohne in Gänge oder Stiegenhäuser mündende mindestens

brandhemmende, rauchdichte und selbstschließende Türen,

o ohne Rauchabzugsvorrichtungen,

o ohne vom allgemeinen Stromversorgungsnetz unabhängige Beleuchtung von Hauptgängen, Stiegenhäusern und Ausgängen, Lüftungs- und Drucksteigerungsanlagen,

o ohne Wandhydrantenanlage

o ohne netzunabhängige Hausalarmanlage

o ohne automatische Brandmeldeanlage

für die Nutzer bzw. Bewohner des Objektes im Brandfalle zur tödlichen Falle würden, das heiße, es müsse davon ausgegangen werden, dass im Brandfalle ein hoher Personenschaden (Tote und Verletzte) zu erwarten sei.

Beim gegenständlichen Objekt handle es sich um ein Hochhaus, bei dem die Fußböden von Aufenthaltsräumen mehr als 22,0 m über dem tiefsten Geländeverschneidepunkt des Objektes lägen und als gravierendste gesetzliche Erfordernisse aus brandschutztechnischer und sicherheitstechnischer Sicht mindestens ein Sicherheitsstiegenhaus sowie ein Wandhydrantensystem mit netzunabhängiger Drucksteigerungsanlage, eine Sicherheitsbeleuchtung, eine automatische Brandmeldeanlage mit netzunabhängiger Hausalarmanlage, eine selbsttätige Löschanlage und ein Sicherheitsaufzug mit netzunabhängiger Stromversorgung erforderlich wären, d.h. es werde festgehalten, dass die mit dem erstinstanzlichen Bescheid erteilten (entgegen den gesetzlichen Anforderungen abgeminderten) Aufträge nur ein Mindestmaß für die Erreichung eines Mindeststandards an Sicherheit aus brandschutztechnischer Sicht und für das Objekt ein brandschutztechnisches Gesamtkonzept darstellten, welches nur bei Umsetzung aller erteilten Aufträge tatsächlich funktionieren könne.

In dem Gutachten des Amtes für Wohnungsangelegenheiten vom 10. Oktober 2003 wird als Gesamtnutzfläche (Wohnungen und acht Garagen im Erdgeschoß) eine Fläche von 3.312,19 m2 angenommen. Der Amtssachverständige ermittelte einen Bestandswert des Hochhauses nach den Gebäudebewertungsrichtlinien ausgehend von einem Neubauwert eines Wohngebäudes "Standardwert oberer Bereich" im Juli 2003 von S 4.622,17 in der Höhe von S 61,627.392,61 (ohne Umsatzsteuer).

Die Bewertung des Verkaufswertes des verfahrensgegenständlichen Hochhauses erfolgte nach dem Verkaufspreis für gebrauchte Eigentumswohnungen (Quelle:

Immobilienpreisspiegel 2003, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich). Der herangezogene Verkaufspreis gelte für den Bereich mittlerer bzw. guter Wohnwert unter Berücksichtigung der Lage des Hauses, der bis auf die acht Garagen nicht vorhandenen Parkmöglichkeiten auf eigenem Grund und der Erschließung durch den öffentlichen Verkehr sowie der Geschäfte etc. im näheren bzw. im weiteren Bereich von EUR 1.200,--/m2, entspreche S 16.512,36. Da der Betrag Brutto für Netto gelte (Verkauf von Privat), werde für die Vergleichsrechnung der Mehrwertsteuerbetrag abgezogen. Der Verkaufspreis ohne Umsatzsteuer betrage für die Wohnungen S 13.760,30/m2, woraus sich ein Verkaufswert der Eigentumswohnungen (2003) in Höhe von S 43,827.939,20 ergebe. Der Verkaufswert der acht Garagenboxen betrage S 1 Mio. Der Verkaufswert des Hochhauses (Wohnungen und Garagen) betrage S 44,827.939,20 (ohne Umsatzsteuer, ca. EUR 3,257.770,54).

An Kosten für die Aufträge 6, 7 und 8 in Spruchpunkt I. nahm der Amtssachverständige einen Betrag von S 620.000,-- an; weiters Planungs- und Baustellenkoordinationskosten in Höhe von S 11.350,--

und 5 % für Bauverwaltung und Bauüberwachung in Höhe von S 31.567,50, also insgesamt S 662.917,50 (EUR 48.167,09).

Die Kosten für die in Spruchpunkt II. angeordneten Aufträge schätzte der Amtssachverständige (einschließlich von Planungs- und Baustellenkoordinationskosten und Kosten für 5 % Bauverwaltung und Bauüberwachung in der insgesamten Höhe von S 1,732.657,50 (EUR 125.917,13). Insgesamt würden die Kosten daher S 2,395.575,00 (EUR 175.093,22) ausmachen.

Gehe man aus Gründen der Zweckmäßigkeit vom niedrigeren der ermittelten Gebäudewerte aus, dann betrage das maximale Verhältnis zwischen der Belastung durch die in Spruchpunkt II. aufgelisteten Aufträge zum Wert des Hochhauses 3,87 %. Zur Zumutbarkeit der unter Spruchpunkt I. aufgetragenen Maßnahmen in den Aufträgen 6., 7. und 8. ergebe sich eine monatliche Belastung von S 2,25 bzw. EUR 0,16 pro m2. Nehme man als Vergleichsbasis Werte des Mietenspiegels 2003, Bereich mittlerer bzw. guter Wohnwert für Wohnungen bis 60 m2 Wohnfläche: ca. EUR 5,65/m2, entspreche ca. S 77,75/m2, für Wohnungen ab 60 m2 Wohnfläche:

ca. EUR 5,55/m2, entspreche ca. S 76,37/m2, weiters je Garagenbox einen Wert von ca. S 600,--, entspreche ca. EUR 43,60/Monat, so ergäben sich in diesen angegebenen Größen erzielbare Mietzinse, womit die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme fraglos gegeben sei.

Die belangte Behörde gab der Berufung mit dem angefochtenen Bescheid teilweise Folge und änderte den erstinstanzlichen Bescheid insofern ab, als im Spruchpunkt I. im Auftrag 16. die Wortfolge "entsprechend dem Merkblatt des Magistrates Graz, Feuerpolizei" und im Spruchpunkt II. im Auftrag 3. die Wortfolge "jedenfalls stiegenhausseitig" zu entfallen habe.

Von Amts wegen würden die im Spruchpunkt I. des erstinstanzlichen Bescheides enthaltenen Aufträge (3., 4., 11. bis 17.) auf die Rechtsgrundlage des § 103 Stmk. BauG gestützt und hätten diese Aufträge im Spruch I. zu entfallen. Diese Aufträge würden in chronologischer Reihung dem Spruch II. des erstinstanzlichen Bescheides beigefügt. Ansonsten werde der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.

Die belangte Behörde führte insbesondere aus, dass es sich beim gegenständlichen Gebäude um ein unterkellertes, neungeschoßiges Hochhaus mit Wohnnutzung, also um ein Hochhaus im Sinne der Bestimmung des § 98 ff Stmk. BauG, handle. Solche Hochhäuser seien nach der Bestimmung des § 9 Abs. 6 lit. f FPG als besonders brandgefährdete bauliche Anlagen anzusehen. Aus dem Bescheid erster Instanz sei ersichtlich, dass beim gegenständlichen Hochhaus eine Reihe von brandschutztechnischen Mängeln bestünden, deren Beseitigung im Interesse der Brandsicherheit erforderlich sei. Aus dem Gutachten des Amtssachverständigen des Amtes für Wohnungsangelegenheiten - Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle - ergebe sich auch nachvollziehbar, dass die Erfüllung der Aufträge in Spruchpunkt I. (6. bis 8.) für die Wohnungseigentümer wirtschaftlich zumutbar sei, da auf den Quadratmeter Nutzfläche Kosten in der Höhe von EUR 0,16/m2 monatlich entfielen.

Ausführlich werde bereits im erstinstanzlichen Bescheid ausgeführt, dass die Ausbildung des Stiegenhauses als eigener Brandabschnitt insofern die wichtigste brandschutztechnische Maßnahme darstelle, als das Stiegenhaus als Fluchtweg für die Bewohner des Gebäudes sowie als Rettungs- und Angriffsweg für die Feuerwehr die entscheidende Rolle spiele.

Von den Berufungswerbern (u.a. dem Beschwerdeführer) werde auch angezweifelt, dass die wirtschaftliche Zumutbarkeit der vorgeschriebenen Maßnahmen für die Wohnungseigentümer gegeben sei. Zu dieser Frage sei seitens der belangten Behörde ein Gutachten des Amtssachverständigen des Amtes für Wohnungsangelegenheiten (Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle) eingeholt worden, aus dem schlüssig hervorgehe, dass die Kosten der vorgeschriebenen Maßnahmen, ebenso wie die auf § 7 Abs. 3 Stmk. FPG 1985 gestützten Maßnahmen - für die Eigentümer des Objektes wirtschaftlich zumutbar seien, da auf den Quadratmeter Nutzfläche EUR 0,16/m2 monatlich entfielen, und auch die Kosten in einem im Verhältnis zum Wert des Hochhauses zumutbaren Umfang stünden, da das maximale Verhältnis zwischen den Kosten der vorgeschriebenen Maßnahmen sowie dem Wert des Hochhauses 3,87 % betrage.

Auf Grund der Stellungnahmen der Berufungswerber (u.a. des Beschwerdeführers) sei auch eine ergänzende Stellungnahme des Amtssachverständigen des Amtes für Wohnungsangelegenheiten zur Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit eingeholt worden, wobei sich aber bei Beurteilung der eingebrachten Stellungnahmen und der beiden Gutachten des Amtssachverständigen nichts am Vorliegen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit geändert habe.

Der Verfassungsgerichtshof hat die Behandlung der zunächst bei ihm erhobenen Beschwerde mit Beschluss vom 5. Oktober 2006, B 1030/06-6, gemäß Art. 144 Abs. 2 B-VG abgelehnt und die Beschwerde unter einem dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

In dem die Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof betreffenden Ausführungen der Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im vorliegenden Fall ist das Stmk. FeuerpolizeiG, LGBl. Nr. 49/1985, in der Fassung der am 28. April 2006 kundgemachten und rückwirkend am 1. Juni 2005 in Kraft getretenen Novelle LGBl. Nr. 56/2006 (Art. 5 dieser Novelle; im Folgenden:

FPG 1985), anzuwenden.

Gemäß § 7 Abs. 3 FPG 1985 hat die Behörde bei bestehenden baulichen Anlagen dem Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten die Bereitstellung oder Errichtung von geeigneten Brandmelde- und Alarmeinrichtungen, Löschanlagen, Löschmitteln und Löschwasserbezugsstellen mit schriftlichem Bescheid aufzutragen, wenn dies offenkundig wegen der besonderen Beschaffenheit oder des besonderen Verwendungszweckes der baulichen Anlage unter Bedachtnahme auf die baulichen Gegebenheiten, im Interesse der Brandsicherheit erforderlich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Gemäß § 9 Abs. 1 FPG 1985 dient die Feuerbeschau bei baulichen Anlagen zur Feststellung von Zuständen, die eine Brandgefahr verursachen oder begünstigen sowie die Brandbekämpfung und die Durchführung von Rettungsmaßnahmen erschweren oder verhindern können.

Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung ist bei der Feuerbeschau insbesondere u.a. festzustellen, ob

a) die im Hinblick auf die Brandsicherheit erlassenen Auflagen eingehalten werden,

b) Bauschäden, die eine Brandgefahr verursachen können, vorliegen,

...

d) die notwendigen Fluchtwege und Freiflächen innerhalb und außerhalb von Bauten vorhanden sind und freigehalten werden,

... ."

Gemäß § 11 Abs. 3 FPG 1985 sind, wenn bei der Feuerbeschau Mängel festgestellt werden, die die Brandsicherheit gefährden, die erforderlichen Maßnahmen unter gleichzeitiger Festsetzung einer angemessenen Erfüllungsfrist durch schriftlichen Bescheid anzuordnen.

Weiters ist im vorliegenden Fall das Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 59, in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 33/2002 anzuwenden. Gemäß § 119d Stmk. BauG i.d.F. der Novelle LGBl. Nr. 78/2003 sind die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle (am 1. Jänner 2004) anhängigen Verfahren nach den bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen.

Gemäß § 103 Stmk. BauG kann die Baubehörde, wenn bei bestehenden Hochhäusern die für die Sicherheit oder Gesundheit der Bewohner getroffenen Vorkehrungen unzulänglich sind oder sie im Hinblick auf die Regeln der Technik und die technische Entwicklung nicht mehr ausreichen, dem Eigentümer auftragen, dass bestehende, begonnene oder bewilligte bauliche Anlagen in einem im Verhältnis zum Wert des Hochhauses zumutbaren Umfang und gegebenenfalls den für Hochhäuser geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes angepasst werden.

Gemäß § 4 Z. 36 Stmk. BauG ist ein Hochhaus ein Gebäude, bei dem der Fußboden von Aufenthaltsräumen mehr als 22,0 m über dem tiefsten Punkt des an das Gebäude anschließenden Geländes liegt.

Der Beschwerdeführer macht als Rechtsverletzung geltend, dass ihm als Wohnungseigentümer entgegen den gesetzlichen Vorgaben Auflagen und Maßnahmen erteilt worden seien, die wirtschaftlich unzumutbar seien und im Verhältnis zum Wert des Hochhauses einen unzumutbaren Umfang darstellten. Auch im Sinne des § 103 Stmk. BauG

seien die von der belangten Behörde erteilten Aufträge und Maßnahmen im Verhältnis zum Wert des Hochhauses unzumutbar und gemäß § 7 Abs. 3 FPG wirtschaftlich unzumutbar.

Wenn der Beschwerdeführer die Ansicht vertritt, die Aufträge hätten rechtens nicht an ihn als Miteigentümer des verfahrensgegenständlichen Hochhauses, sondern an die Eigentümergemeinschaft gemäß dem WEG ergehen müssen, ist er nicht im Recht. § 7 Abs. 3 FPG 1985 und § 103 Stmk. BauG stellen auf die Eigentümerrechte ab. Als Adressat von Aufträgen nach diesen Bestimmungen kommen nach wie vor die Eigentümer bzw. die Miteigentümer, nicht aber die Eigentümergemeinschaft nach § 18 Abs. 1 WEG 2002 in Betracht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Oktober 2006, Zl. 2006/06/0165).

Der Beschwerdeführer erhebt, wie schon im Berufungsverfahren, verschiedenste Einwände gegen das von der belangten Behörde herangezogene Gutachten des Amtes für Wohnungsangelegenheiten. Die Kostenschätzung beziehe sich auf einen nicht nachvollziehbaren Zeitraum. Die Hausverwaltung habe in einem Schreiben vom 22. Dezember 2004 die Kosten für feuerpolizeiliche Maßnahmen mit EUR 700.000,-- bewertet. Es wäre Aufgabe der Behörde gewesen, konkrete Unterlagen im Hinblick auf die Kosten der beabsichtigten Adaptierungsmaßnahmen vorzulegen. Bei der Kostenschätzung seien Arbeitsleistungen nicht berücksichtigt worden. Weiters seien aktuelle Zahlen bei der Bewertung heranzuziehen. Werte aus dem Jahre 2003 könnten für eine Mitte des Jahres 2006 getroffene Entscheidung nicht herangezogen werden Die Grundstückspreise hätten gerade in den letzten Jahren stark variiert. Die belangte Behörde habe auch ihre Begründungspflicht massiv verletzt.

Dem Beschwerdeführer ist zuzustimmen, dass die belangte Behörde im vorliegenden Fall ihrer gemäß AVG gebotenen Begründungspflicht nicht entsprechend nachgekommen ist. Auch wenn der Beschwerdeführer dem Gutachten zur Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bzw. betreffend die Bewertung des Hochhauses nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten ist, so hat er doch ein substanziiertes Vorbringen dazu erstattet, zu dem die belangte Behörde auch eine ergänzende Stellungnahme des Amtssachverständigen eingeholt hat. In der Begründung des Bescheides wird in diesem Zusammenhang lapidar festgestellt, dass zu den Stellungnahmen des Beschwerdeführers eine ergänzende Stellungnahme des Amtssachverständigen des Amtes für Wohnungsangelegenheiten eingeholt worden sei, wobei sich bei Beurteilung der Stellungnahmen und der beiden Gutachten nichts am Vorliegen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit geändert hätte.

Aus der Begründung eines Bescheides müssen die wesentlichen Ergebnisse des Beweisverfahrens, die bei der Beweiswürdigung angestellten Erwägungen und die darauf gestützte Lösung der Rechtsfrage ersichtlich sein (vgl. die in Walter - Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze I2, S 1042 in E 2 zu § 60 AVG angeführte hg. Judikatur). In diesem Sinne wären im vorliegenden Fall die wesentlichen Ergebnisse der im Verwaltungsverfahrens herangezogenen Gutachten in der Begründung wiederzugeben, wobei eine entsprechende Auseinandersetzung mit den nicht unbeachtlichen Einwänden des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme zu erfolgen gehabt hätte. Abschließend hätte die belangte Behörde die ihr zukommende Lösung der Rechtsfrage der Zumutbarkeit von Aufträgen im Sinne des § 7 Abs. 3 FPG bzw. § 103 Stmk. BauG entsprechend darzulegen gehabt. Dabei hätte sich die belangte Behörde auch damit auseinander zu setzen gehabt, ob bei Erlassung des Bescheides drei Jahre später nach wie vor von den vom Sachverständigen herangezogenen Werten aus dem Jahre 2003 ausgegangen werden kann. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine entsprechende Auseinandersetzung mit den erstatteten Gutachten, den Stellungnahmen des Beschwerdeführers und der zu lösenden Rechtsfrage zu einem anderen Bescheid geführt hätte.

Schon aus diesem Grund erweist sich der angefochtenen Bescheid als rechtswidrig und war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Auf das weitere Vorbringen war daher nicht mehr einzugehen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.d.F. der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 26. Mai 2008

Schlagworte

Begründungspflicht und Verfahren vor dem VwGH Begründungsmangel als wesentlicher VerfahrensmangelInhalt des Spruches Anführung des BescheidadressatenRechtsfähigkeit ParteifähigkeitBaupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1Begründung Allgemein

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2006060281.X00

Im RIS seit

04.07.2008

Zuletzt aktualisiert am

10.05.2012

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at