

TE Vwgh Erkenntnis 2008/5/26 2006/06/0279

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 §45 Abs2;

AVG §58 Abs2;

AVG §59 Abs1;

AVG §9;

BauG Stmk 1995 §103;

BauRallg;

FPoIG 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 1. des Mag. HW, 2. des FS, 3. der SB, 4. der EW, 5. der EG, 6. der GA, 7. der Mag. ML, 8. des JK, 9. der ED, 10. des HS,

11.

der RS, 12. der HS, 13. der Dr. DD, 14. der RS-H, 15. des VS,

16.

der LL, 17. der EE, 18. der HP, und 19. der EP, alle in G, alle vertreten durch Dr. Hans Günther Medwed, Mag. Heinz Kupferschmid, Mag. Michael Medwed und Dr. Ingrid Nöstlthaller, Rechtsanwälte in 8010 Graz, Adolf Kolpinggasse 2, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 28. Juni 2006, Zl. A 17 - 2.381/2000 - 1, betreffend Aufträge gemäß § 7 Abs. 3 Stmk. FeuerpolizeiG bzw. § 103 Stmk. BauG, zu Recht erkannt:

Spruch

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

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

Begründung

Die Beschwerdeführer sind mit anderen Personen Miteigentümer (Wohnungseigentümer) eines Gebäudekomplexes in Graz, bestehend aus drei Gebäuden (das Hochhaus in der Mitte und die zwei jeweils seitlich angebauten 6-geschoßigen Gebäude mit den drei Hausnummern L-Gasse 34 (das Hochhaus) und L-Gasse 32 und I-Gasse 123) bilden eine wirtschaftliche Einheit (grundbücherlich eine Einlagezahl - EZ 377 KG G.). Das verfahrensgegenständliche Hochhaus hat 11 Obergeschoße mit insgesamt 33 Wohnungen. Die letzte Fußbodenoberkante des verfahrensgegenständlichen Objektes liegt - wie dies in dem im Akt einliegenden Befund der Feuerpolizei vom 1. März 1996 festgestellt wurde - über 30 m. Das Objekt hat weiters ein Kellergeschoß.

Die Baubewilligung für die Errichtung eines Hochhauses mit zwei anschließenden 6-geschoßigen Häusern erfolgte mit Bescheid vom 7. Oktober 1954. In der Folge wurden noch im Dezember 1954, weiters 1956, 1960, 1963 und 1965 verschiedenste Änderungen (teils Widmungsänderungen) bewilligt.

Am 29. Februar 1996 fand eine Feuerbeschau statt, über die die Feuerwehr der Stadt Graz einen Befund vom 1. März 1996 erstattete. Darin ist u.a. festgehalten, dass die letzte Fußbodenoberkante des gegenständlichen Gebäudes mit Sicherheit über 30 m liege, weshalb für die oberen Geschoße die Evakuierung im Ernstfall über das Rettungsmittel der Feuerwehr nicht möglich sei. Die Abteilung Feuerpolizei des Magistrates Graz teilte der Hausverwaltung mit Schreiben vom 26. August 1999 mit, bei den am 29. Februar 1996 durchgeführten feuerpolizeilichen Erhebungen seien Mängel festgestellt worden, die die Brandsicherheit des Objektes gefährdeten und somit auch die Sicherheit von Personen im Brandfall nicht mehr gegeben sei, das heiße, dass Menschenleben gefährdet erschienen bzw. Gesundheitsschäden eintreten könnten. Um die Verhütung und die Verhinderung der Ausbreitung von Bränden sowie die Sicherheit von Personen im Brandfalle zu gewährleisten, seien die in der Folge angeführten Anordnungen zu befolgen. Es würden diesbezüglich gesondert Bescheide an die Wohnungseigentümer ergehen.

Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Graz erteilte den "Eigentümern des Gebäudes Graz ..., L...gasse 34", mit Bescheid vom 2. Jänner 2001 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 ..., L...gasse 34, 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 Fahrstachttüre 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.) Das Stiegenhaus ist von Lagerungen jeder Art ständig freizuhalten, sämtliche Gegenstände sind zu entfernen.

FRIST: 10 WOCHEN

4.) Für folgende Bereiche sind Feuerlöscher bereitzustellen bzw. gut sichtbar zu montieren, mit Alarmordnungen (Verhalten im Brandfalle) zu versehen und nachweislich alle 2 Jahre gemäß ÖNORM

F 1053 von einem Befugten überprüfen zu lassen.

a.) 1 Feuerlöscher der Type G 6 (A, B, C-Pulverlöscher) in jedem Geschoß

FRIST: 10 WOCHEN

5.) 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 einem Sachverständigen, einem befugten Unternehmen oder von einer staatlich akkreditierten Prüf- und Überwachungsstelle zu erbringen.

FRIST: 30 MONATE

6.) Für das gegenständliche Objekt ist eine Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123 im Schutzzumfang - 'Teilschutz' - (1. Kellergeschoß, Stiegenhaus, Aufschließungsgänge, technische Nebenräume, und 2. Thermomelder, raumseitig im Bereich der Fensterstütze, in denen ein Brandübergreif auf darüber liegende Geschoße möglich ist) 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 akkreditierten Prüf- und Überwachungsstelle, vorzulegen. Die Anlage ist alle 2 Jahre einer Revisionsüberprüfung, durchgeführt von einem Sachverständigen, einem befugten Unternehmen oder von einer staatlich akkreditierten Prüf- und Überwachungsstelle, zu unterziehen. Der jeweils letztgültige Überprüfungsbericht ist auf Verlangen der Feuerpolizei vorzulegen.

FRIST: 10 MONATE

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

FRIST: 10 MONATE

8.) 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

9.) 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.

10.) Für die vorhandene Blitzschutzanlage ist der Behörde von einer konzessionierten Firma ein aktuelles Blitzschutzattest gemäß ÖVE ÖNORM E 49 vorzulegen.

FRIST: 10 WOCHEN

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. <11.000 S>

FRIST: 30 MONATE

2.) Die Steuerungen der Liftanlagen sind 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 Feuerwehrylinderschlüssel 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. <240.000 S>

FRIST: 10 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. <740.000 S>

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.

Die für die Brandschutztüren erforderlichen Türschließer sind

(jedenfalls stiegenhausseitig anzubringen).

FRIST: 30 MONATE

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 brandfallgesteuert. Für die händische Auslösung ist im Nahbereich der Türen je ein Handauslösetaster gemäß ÖNORM F 2030 gekennzeichnet, vorzusehen. <10.500 S>

FRIST: 30 MONATE

5.) Die Kellergeschoße sind vom Stiegenhaus bzw. restlichen Objekt brandbeständig (F 90, K 90, T 90) abzutrennen. <45.000 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) offenbar 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 15.000m³/h und einem Überdruck von mind. 40 Pa auszustatten. Ein Überdruck von 50 Pa darf dabei nicht überschritten werden. Öffnbare 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.) 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) hineinschlägt. <50.000 S>FRIST: 30 MONATE

9.) 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. <10.000 S>

FRIST: 30 MONATE

10.) 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. <169.000 S>

FRIST: 30 MONATE

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

FRIST: 10 WOCHEN

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. <4.800 S>

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. <5.000 S>

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). <10.000 S>

FRIST: 10 MONATE

15.) Bei allen Feuerlöschern und Wandhydranten sind Alarmordnungen (Verhalten im Brandfall), erstellt gemäß TRVB O 119, auszuhängen. <1.350 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 sachverhältnismäßigen Feststellungen im Befund zur Augenscheinsverhandlung am 29. Februar 1996 die Notwendigkeit der einzelnen Aufträge näher dargelegt. Zur Frage der Zumutbarkeit der aufgetragenen Maßnahmen wird zu Spruchpunkt II. ausgeführt, dass der Preis pro m² Wohnfläche S 20.400,- betrage, was bei einer Gesamtfläche von 3.732,31 m² Wohnfläche einen Wert von S 76.139.124,- ergebe. Dieser Betrag sei aus der Hausbesitzer-Zeitung als Verkaufspreis 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 2,871.000,-. Das ergebe umgerechnet auf den Gesamtwert des Objektes einen Prozentsatz von 3,77 %. Dieser Prozentsatz erscheine aus der Sicht der Behörde als wirtschaftlich zumutbar. Im Sinne der Brandsicherheit und somit zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bewohner sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen. Der erstinstanzliche Bescheid ist an alle Miteigentümer bzw. Wohnungseigentümer der EZ 377 KG G. erlassen worden.

Gegen diesen Bescheid erhoben verschiedene Personen, darunter der Erstbeschwerdeführer bzw. die übrigen Personen gemeinsam (u.a. die Zweit- bis Neunzehntbeschwerdeführer), jeweils Berufung. Alle Beschwerdeführer wendeten sich gegen die Annahme der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der auferlegten Maßnahmen. Die Zweitbis Neunzehntbeschwerdeführer erhoben des Weiteren im Einzelnen Einwände gegen die auferlegten Aufträge.

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 ein, und zwar 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 4, 5, 6 und 7 für die Eigentümer des Objektes wirtschaftlich zumutbar seien, wobei die unter Punkt I.6. vorgeschriebenen Thermomelder nicht zu berücksichtigen seien.

In dem ergänzend eingeholten Gutachten der Feuerwehr der Stadt Graz vom 21. März 2003 wurde insbesondere festgestellt, dass das vorliegende Hochhaus keine zwei Sicherheitsstiegenhäuser (Mindestforderung auf Grund vorhandener Aufenthaltsräume mit einer Fußbodenhöhe von mehr als 30,00 m über dem tiefsten Geländeverschnidepunkt des Objektes) 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 seien im Objekt nicht vorhanden. Es sei daher davon auszugehen, dass bei einem Brand im gegenständlichen Objekt das Stiegenhaus auf Grund der zu erwartenden Verrauchung unbenütztbar 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 bewilligt 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 zwei Sicherheitsstiegenhäuser

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

o ohne selbsttätige Löschanlage

o ohne Sicherheitsaufzug

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 30,0 m über dem tiefsten Geländeverschnidepunkt des Objektes lägen und als gravierendste gesetzliche Erfordernisse aus brandschutztechnischer und sicherheitstechnischer Sicht mindestens zwei Sicherheitsstiegenhäuser

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 das Erreichen eines Mindeststandards an Sicherheit aus brandschutztechnischer Sicht und für das Objekt ein brandschutztechnisches Gesamtkonzept darstellten, welches nur bei Umsetzung aller der erteilten Aufträge tatsächlich funktionieren könne.

Im Gutachten des Amtes für Wohnungsangelegenheiten vom 11. September 2003 wird im Befund insbesondere festgestellt, dass das verfahrensgegenständliche Hochhaus mit der Adresse L-Gasse 34 mit den nordöstlich bzw. nordwestlich angrenzenden niederen sechsgeschoßigen Gebäuden L-Gasse 32 und I-Gasse 123 eine wirtschaftliche Einheit bilde. Als Gesamtnutzfläche der drei Häuser (Wohnungen und Geschäfte in diesen) samt der parifizierbaren Nutzfläche von Kfz-Abstellplätzen bzw. 2 Garagen werde eine Fläche von 4.078,13 m² angenommen. Der Amtssachverständige ermittelte einen Bestandswert für die drei Häuser nach den Gebäudebewertungsrichtlinien ausgehend von einem Neubauwert im Juni 2003 von S 4.622,17 in der Höhe von S 68.410.200,- (EUR 4.971.564,84) ohne Umsatzsteuer. Die Bewertung des Verkaufswertes der drei Häuser erfolgte nach dem "Verkaufspreis für gebrauchte Eigentumswohnungen" (Quelle:

Immobilienpreisspiegel 2002, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich). Der Amtssachverständige ging bei der Nutzfläche der drei Häuser für Wohnungen von einer Fläche von 3.477,33 m², für die Geschäftsobjekte im Erdgeschoß von insgesamt 297,50 m² für die zwei Garagen im Haus I-Gasse 123 von 63,30 m² und für die 20 Kfz-Abstellplätze im Hof von ca. 240 m² aus. Der herangezogene Verkaufspreis gelte für den Bereich mittlerer bzw. guter Wohnwert (näher dem mittleren Wohnwert) unter Berücksichtigung der Lage der Häuser, der teils nicht vorhandenen Parkmöglichkeit auf eigenem Grund und der Erschließung durch den öffentlichen Verkehr sowie der Geschäfte etc. im näheren bzw. weiteren Bereich von EUR 1.180,- pro m² (S 16.237,15). Da der Betrag Brutto für Netto gelte (Verkauf von Privat), werde für die Vergleichsrechnung der Mehrwertsteuerbetrag abgezogen. Der Amtssachverständige errechnete einen Verkaufswert für alle drei Häuser von S 52.327.900,23 (EUR 3.802.816,80) ohne Umsatzsteuer.

An Kosten für die Aufträge 4, 5, 6 und 7 in Spruchpunkt I. nahm der Sachverständige einen Betrag von S 860.160,- (EUR 62.510,27) an. Als Kosten für die Aufträge in Spruchpunkt II. errechnete der Sachverständige einen Gesamtbetrag in der Höhe von S 1.644.982,50 (bzw. EUR 119.545,54). Die Kostenermittlung des Amtssachverständigen erfolgte auf der Preisbasis vom Juni 2003. Er ging dabei auch davon aus, dass alle Arbeiten im Wesentlichen in einem Zuge durchgeführt würden. Der insgesamten Kostenaufwand für die in Spruchpunkt I. und II. aufgetragenen Maßnahmen, so führte dieser Amtssachverständige weiter aus, mache S 2.505.142,50 (bzw. EUR 182.055,81) aus. Die unterschiedlichen Ergebnisse seien darauf zurückzuführen, dass bei den jeweils als Grundlage genommenen Ausstattungen der Häuser unterschiedliche Annahmen in dem statistisch erfassten Zahlenmaterial zu Grunde lägen. Dies sei ein Umstand, der nicht beeinflusst werden könne. Gehe man aus Gründen der Zweckmäßigkeit vom niedrigeren der ermittelten Gebäudewerte aus, dann befinde man sich im Hinblick auf das ermittelte Maß der Belastungen im höchstmöglich errechenbaren Bereich. Das maximale Verhältnis zwischen Belastung durch die bescheidmäßig aufgetragenen und unter Spruchpunkt II. aufgelisteten Maßnahmen sowie dem Wert des Hochhauses betrage 3,14 %.

Betreffend die Zumutbarkeit der unter Spruchpunkt I. aufgelisteten aufgetragenen Arbeiten in den Aufträgen 4, 5, 6 und 7 ergebe sich unter weiterer Berücksichtigung einer Finanzierung (5 % Geldbeschaffungskosten) in der Höhe von S 43.008,- bei einer Kreditlaufzeit von zehn Jahren und einer Verzinsung von 5 % eine monatliche Belastung von S 9.656,-. Auf den m² Nutzfläche entfalle daher ein Betrag von S 2,37, bzw. EUR 0,17 pro m² monatlich. Nehme man als Vergleichsbasis Werte des Mietenspiegels 2002, Bereich mittlerer bzw. guter Wohnwert für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche (ca. EUR 5,30/pro m², entspreche ca. S 72,93/m²), für Wohnungen ab 60 m² Wohnfläche (ca. EUR 4,70/pro m², entspreche ca. S 64,67/m²), für Geschäfte bis 60 m² in Nebenlage (ca. EUR 8,40/pro m², entspreche ca. S 115,59 pro Monat) an, so ergäben sich jeweils erzielbare Mietzinse, womit die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme fraglos gegeben sei. Dazu kämen noch erzielbare Einnahmen für die 20 Kfz-Abstellplätze im Hof mit ca. S 400,-/Platz, das entspreche ca. EUR 29,07/Monat, weitere Einnahmen lägen gemäß Telefax der Hausverwaltung vom 5. September 2003 für die zwei Garagen beim Haus I-Gasse 123 mit EUR 32,28/Monat, für die Garage 1 und EUR 80,62/Monat für die größere Garage 2 sowie für die Werbetafel am Dach des Hauses L-Gasse 34 mit einem Benützungsentgelt der G.W.-Versicherung in der Höhe von EUR 4.062,96 netto jährlich, vor.

Die belangte Behörde gab den Berufungen mit dem angefochtenen Bescheid teilweise Folge und änderte den erstinstanzlichen Bescheid insofern ab, als im Spruchpunkt I. im Auftrag 6. die Wortfolge "und 2. Thermomelder, raumseitig im Bereich der Fensterstürze, in denen ein Brandübergriff auf darüberliegende Geschoße möglich ist", und im Spruch II. im Auftrag 3. die Wortfolge "jedenfalls stiegenhausseitig" zu entfallen habe. Weiters werde von Amts wegen der im Spruch I. des erstinstanzlichen Bescheides enthaltene Auftrag 9. auf die Rechtsgrundlage des § 103 Stmk. BauG gestützt und habe somit als Auftrag 9. im Spruch I. des bekämpften erstinstanzlichen Bescheides zu entfallen und werde als Auftrag in chronologischer Reihung dem Spruch II. des Bescheides der Behörde erster Instanz beigefügt. Ansonsten werde der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.

Sie führte dazu im Wesentlichen aus, dass es sich beim gegenständlichen Gebäude um ein unterkellertes, 12-geschoßiges Hochhaus mit Wohnnutzung handle, also um ein Hochhaus im Sinne der Bestimmung des § 98 ff Stmk. BauG. Solche Hochhäuser seien nach der Bestimmung des § 9 Abs. 6 lit. f FeuerpolizeiG (FPG) als besonders brandgefährdete bauliche Anlagen anzusehen.

Aus dem erstinstanzlichen Bescheid sei ersichtlich, dass beim gegenständlichen Hochhaus eine Reihe von brandschutztechnischen Mängeln bestehe, deren Beseitigung im Interesse der Brandsicherheit erforderlich sei. Die Vorschriften 4. bis 7. im Spruchpunkt I. hätten als Grundlage § 7 Abs. 3 FPG. Die Vorschrift der genannten Aufträge für das gegenständliche Hochhaus sei auf Grund der fehlenden brandschutztechnischen Einrichtungen im Interesse der Brandsicherheit zweifellos erforderlich. Aus dem Gutachten des Amtssachverständigen des Amtes für Wohnungsangelegenheiten - Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle - ergebe sich auch nachvollziehbar, dass die Erfüllung dieser Aufträge für die Wohnungseigentümer wirtschaftlich zumutbar sei, da auf den m² Nutzfläche Kosten in der Höhe von 0,17/m² monatlich entfielen.

Die Vorschrift der Aufträge 1., 2., 3., 8. und 10. im Spruchpunkt I. habe § 9 FPG zur Grundlage. Es handle sich um Maßnahmen feuerpolizeilicher Natur. Diese Maßnahmen hätten zum Ziel, Zustände, die die Durchführung von Rettungsmaßnahmen erschwerten, zu beseitigen. Insbesondere müssten nämlich im Brandfalle die Wege für die im Gebäude befindlichen Personen sowie für die Löschtrupps einwandfrei erkennbar sein.

Seitens der Beschwerdeführer werde auch bezweifelt, dass die wirtschaftliche Zumutbarkeit der vorgeschriebenen Maßnahmen für die Wohnungseigentümer gegeben sei. Zu dieser Frage sei von 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. FeuerpolizeiG 1985 gestützten Maßnahmen für die Eigentümer des Objektes wirtschaftlich zumutbar seien, da auf den m² Nutzfläche EUR 0,17 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 und dem Wert des Hochhauses 3,14 % betrage.

Auf Grund der Stellungnahmen der Beschwerdeführer 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 dagegen zunächst bei ihm erhobenen Beschwerde mit Beschluss vom 5. Oktober 2006, B 1475/06-5, gemäß Art. 144 Abs. 2 B-VG abgelehnt und die Beschwerde unter einem dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

In den 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 erwo-gen:

Im vorliegenden Fall ist das Stmk. FeuerpolizeiG, LGBl. Nr. 49/1985, in der Fassung der am 28. April 2006 kundgemachten und rückwirkend vom 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.

Die Beschwerdeführer machen als Rechtsverletzung geltend, dass ihnen als Wohnungseigentümer entgegen den gesetzlichen Vorgaben Auflagen und Maßnahmen vorgeschrieben 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.

Nach Ansicht der Beschwerdeführer habe es die belangte Behörde unterlassen, die tatsächliche Höhe des Gebäudes zu ermitteln.

Dem ist entgegenzuhalten, dass der feuerpolizeiliche Sachverständige bereits in seinem Befund vom 1. März 1996 nach der Augenscheinsverhandlung am 29. Februar 1996 festgestellt hat, dass die letzte Fußbodenoberkante über 30,0 m (offenbar gemeint über dem tiefsten Punkt des an das Gebäude anschließenden Geländes, wie dies in dem ergänzenden Befund vom 21. März 2003 festgehalten wurde) liege. Mangelnde Ermittlungen zu der Frage, ob das verfahrensgegenständliche Gebäude ein Hochhaus sei, liegen somit nicht vor. Das verfahrensgegenständliche 11-stöckige Gebäude mit der Adresse L-Gasse 34 ist als Hochhaus im Sinne des § 4 Z. 36 Stmk. BauG zu qualifizieren.

Wenn die Beschwerdeführer die Ansicht vertreten, die Aufträge hätten rechtens nicht an sie als Miteigentümer des verfahrensgegenständlichen Hochhauses, sondern an die Eigentümergemeinschaft gemäß dem WEG ergehen müssen, sind sie 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).

Weiters machen die Beschwerdeführer geltend, dass die Behörden bei der Errechnung der Nutzflächen, von denen im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit der Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Kosten der Maßnahmen auszugehen sei, unzutreffenderweise auch die Gebäude mit den Adressen L-Gasse 32 und I-Gasse 123, die keine Hochhäuser und die von den verfahrensgegenständlichen Maßnahmen auch nicht betroffen seien, miteinbezogen haben.

Diesem Vorbringen kommt keine Berechtigung zu. Gemäß § 2 Bewertungsgesetz 1955, BGBl. Nr. 148/1955, ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Gemäß Abs. 3 dieser Bestimmung gelten die Vorschriften der Abs. 1 und 2 nicht, soweit eine Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgeschrieben ist.

Gemäß § 51 Bewertungsgesetz in der Fassung BGBl. Nr. 145/1963 gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. In das Grundvermögen sind nicht einzubeziehen die Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie wesentliche Bestandteile sind. Umzäunungen sowie Weg- und Platzbefestigungen sind bei gewerblich genutzten Grundstücken stets als Vorrichtungen anzusehen, die zu einer Betriebsanlage gehören. Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein selbständiges Grundstück im Sinne dieses Bundesgesetzes.

Das verfahrensgegenständliche Hochhaus mit der Adresse L-Gasse 34 stellt mit den beiden angebauten Gebäuden mit den Adressen L-Gasse 32 und I-Gasse 123 eine wirtschaftliche Einheit dar, ihre Bauflächen bzw. Grundflächen sind grundbücherlich in der Einlagezahl 377 KG G. zusammengefasst. Sämtliche Miteigentümer dieser EZ sind auch Miteigentümer der auf diesen Grundflächen errichteten Gebäude. Der vorliegende Auftrag hatte daher auch rechtens an alle Miteigentümer dieser EZ zu ergehen. Es stößt daher auf keine Bedenken, wenn bei der Wertermittlung des Hochhauses die Nutzfläche des gesamten Gebäudekomplexes herangezogen wurde.

Die Beschwerdeführer erheben weiters Bedenken gegen das Gutachten des Amtssachverständigen des Amtes für Wohnungsangelegenheiten zur Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, wie dies der Erstbeschwerdeführer in seiner Stellungnahme im Berufungsverfahren bereits getan hat. Sie machen auch geltend, dass zahlreiche diesbezüglich im Berufungsverfahren vorgetragene Argumente im angefochtenen Bescheid nicht behandelt worden seien. Die belangte Behörde setze sich mit den vorliegenden Gutachten (insbesondere jenem des Amtes für Wohnungsangelegenheiten) nicht auseinander, gebe lediglich das Ergebnis des Letzteren wieder, ohne aber zu begründen, warum die von den Beschwerdeführern aufgezeigten Unzulänglichkeiten nicht vorlägen. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die ihrer Ansicht nach falsche Nutzfläche, den falschen Verkaufswert und die nur teilweise berücksichtigten Kosten für die durchzuführenden Maßnahmen.

Dieses Vorbringen der Beschwerdeführer ist zielführend. Einem schlüssigen Sachverständigengutachten kann zwar mit bloßen Behauptungen, ohne Argumentation auf gleicher Ebene, in tauglicher Art und Weise nicht entgegengetreten werden (vgl. die in Walter-Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetz 12, S 837, in E 238, angeführten hg. Erkenntnisse). Widerspricht eine Partei aber im Rahmen des Parteiengehörs der Verwertung eines im Administrativverfahren erstatteten Sachverständigengutachtens und substantiiert sie ihre nicht auf die selbständige Beurteilung fachlicher Fragen beschränkten Bedenken näher, dann erfordert ein solches Vorbringen ein Eingehen darauf (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. November 1991, Zl. 91/09/0135). Ein derartiges fundiertes Vorbringen gegen das Gutachten betreffend die Zumutbarkeit bzw. wirtschaftliche Zumutbarkeit der auferlegten Maßnahmen hat der Erstbeschwerdeführer in seiner Stellungnahme im Berufungsverfahren erhoben. Er hat u.a. die Fragen aufgeworfen, dass der separate Verkauf von Parkplätzen nicht möglich sei und sie daher nicht in die herangezogene Nutzfläche einbezogen werden könnten, der Verkaufspreis für Wohnungen zu hoch angesetzt worden sei, die Kosten ohne Umsatzsteuer angenommen worden seien, obwohl die Hausgemeinschaft umsatzsteuerpflichtig sei, Folge- und Wiederherstellungskosten nicht berücksichtigt worden seien, weiters die Verhältnismäßigkeit der Kosten der gesamten

auferlegten Aufträge und nicht jeweils die Verhältnismäßigkeit der im Spruchpunkt I. und Spruchpunkt II. auferlegten Maßnahmen zu beurteilen sei. Der Amtssachverständige des Amtes für Wohnungsangelegenheiten hat sich mit den im Berufungsverfahren erhobenen Bedenken gegen sein ergänzendes Gutachten auch in einer Stellungnahme (vom 26. März 2004) auseinander gesetzt. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit diesen Einwänden (insbesondere des Erstbeschwerdeführers) gegen das herangezogene Gutachten betreffend die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Aufträge unter Berücksichtigung der ergänzenden Stellungnahme des Amtssachverständigen erfolgte in der Begründung des angefochtenen Bescheides nicht. Der angefochtene Bescheid erweist sich daher in dieser Hinsicht als nicht ausreichend begründet und nicht entsprechend nachvollziehbar. Abgesehen davon rügen die Beschwerdeführer den angefochtenen Bescheid zu Recht im Hinblick darauf, dass die Kostenschätzung auf der Grundlage einer Bewertung vom Juni 2003 erfolgt ist, während der Bescheid im Juni 2006 ergangen ist. Diese Verfahrensmängel sind auch als wesentlich zu qualifizieren, da der angefochtene Bescheid auf Grund dieser Verfahrensverstöße für den Verwaltungsgerichtshof nicht nachvollziehbar ist. Der angefochtene Bescheid war daher schon aus diesem Grund gemäß § 43 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem hg. Erkenntnis vom 27. November 2007, Zl. 2006/06/0280, aber auch bereits zum Ausdruck gebracht, dass bei der Prüfung der "Zumutbarkeit" von Maßnahmen (sei es nun nach § 7 Abs. 3 FPG oder § 103 Stmk. BauG) immer die Kosten für die Durchführung sämtlicher aufgetragenen Maßnahmen maßgeblich sind. Die belangte Behörde hat im vorliegenden Fall den Amtssachverständigen lediglich damit beauftragt, die wirtschaftliche Zumutbarkeit getrennt nach Spruchpunkt I und II zu beurteilen. Auch in dieser Hinsicht waren die Ermittlungen der Behörde somit noch nicht ausreichend.

Wenn die Beschwerdeführer weiters meinen, dass die belangte Behörde nicht ausreichend ermittelt habe, ob die von ihr aufgetragenen Maßnahmen überhaupt im Sinne des Brandschutzes notwendig seien, ist ihnen insbesondere das eingangs teils wiedergegebene ergänzende feuerpolizeiliche Gutachten vom 21. März 2003 entgegenzuhalten, in dem entsprechend dargelegt wurde, dass das bestehende Hochhaus ohne die näher angeführten brandschutztechnischen Erfordernisse (u.a. keine 2 Sicherheitsstiegenhäuser, keine brandbeständigen Schächte, keine brandhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Türen in Gänge oder Stiegenhäuser) für die Nutzer bzw. Bewohner des Objektes im Brandfalle zur tödlichen Falle würde. Im angefochtenen Bescheid wurde die Erforderlichkeit der vorgeschriebenen Aufträge im Lichte eines zu gewährleistenden Mindeststandards an Brandschutz auch im Einzelnen dargelegt. Darauf wird in der Beschwerde nicht eingegangen. Der Umstand, dass die Feuerwehr zum vorliegenden Hochhaus von drei Seiten gut zufahren kann, ändert daran nichts. In Hochhäusern ist - wie im ergänzenden feuerpolizeilichen Gutachten vom 21. März 2003 dargelegt - die frühzeitige Alarmierung durch eine Brandfrüherkennung und die Sicherung der Möglichkeit der Räumung bzw. des Verlassens des Hochhauses von besonderer Bedeutung.

Angemerkt wird abschließend, dass der Verwaltungsgerichtshof in dem angeführten Erkenntnis vom 27. November 2007 im Unterschied zu dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Erlass des Amtes der Stmk. Landesregierung vom 14. November 2006 ausgesprochen hat, dass bei Vollziehung des § 103 Stmk. BauG nicht nur die für Hochhäuser ausdrücklich geltenden Bestimmungen, sondern auch alle anderen für alle Bauten geltenden allgemeinen bautechnischen Bestimmungen anzuwenden sind.

Der angefochtene Bescheid war - wie dargelegt - gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 26. Mai 2008

Schlagworte

Beweismittel Sachverständigenbeweis Besonderes Fachgebiet Inhalt des Spruches Anführung des Bescheidadressaten Rechtsfähigkeit Parteifähigkeit Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1 Beweiswürdigung Wertung der Beweismittel Begründungspflicht Beweiswürdigung und Beweismittel Behandlung von Parteieinwendungen Ablehnung von Beweisanträgen Abstandnahme von Beweisen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2006060279.X00

Im RIS seit

04.07.2008

Zuletzt aktualisiert am

06.08.2008

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at