

TE Vwgh Erkenntnis 2007/11/27 2006/06/0280

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.11.2007

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Steiermark;

L44106 Feuerpolizei Kehrordnung Steiermark;

L82006 Bauordnung Steiermark;

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauG Stmk 1995 §100;

BauG Stmk 1995 §101;

BauG Stmk 1995 §102;

BauG Stmk 1995 §103;

BauG Stmk 1995 §43;

BauG Stmk 1995 §98;

BauG Stmk 1995 §99;

FPOlG Stmk 1985 §7 Abs3;

VwGG §42 Abs2 Z3 litb;

VwGG §42 Abs2 Z3 litc;

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 der Schriftführerin Dr. Kühnberg, über die Beschwerde

1.

des MB, 2. des GG, 3. der RU, 4. des HF, 5. des WR, 6. des KJ,

7.

der RJ, 8. der IS, 9. der CG, 10. des EB, 11. der AR, 12. des AG, 13. der EC, 14. des ST, 15. der MF, 16. des AF, 17. des HF,

18. der JL, 19. der AW, und 20. des AW, alle in G, alle vertreten durch Held Berdnik Astner & Partner,

Rechtsanwälte GmbH in 8010 Graz, Schlögelgasse 1, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 26. April 2006, Zl. A 17-7.732/2003 - 1, betreffend baupolizeiliche Aufträge,

Spruch

I. den Beschluss gefasst:

Die Beschwerde der RJ wird zurückgewiesen.

Diese Beschwerdeführerin hat der Landeshauptstadt Graz Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

II. zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird, insoweit damit über die Berufungen der weiteren Beschwerdeführer gegen die Spruchpunkte I. 7., 8., 12., 20. und 21., sowie II. 1. bis 12. und 19. bis 22. des erstinstanzlichen Bescheides abgesprochen wird, und soweit nicht Teile dieser Spruchpunkte auf Grund des angefochtenen Bescheides zu entfallen hatten (das betrifft die Punkte I.8. und II.21. und 22.), wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Im Übrigen wird die Beschwerde der weiteren Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Die Beschwerdeführer sind mit zahlreichen anderen Personen Miteigentümer (Wohnungseigentümer) eines Gebäudekomplexes in Graz, bestehend aus zwei Gebäuden ("Doppelhaus") mit zwei Hausnummern (hier kurz: A und B), die eine wirtschaftliche Einheit bilden (grundbücherlich eine Einlagezahl). Es handelt sich dabei (unbestritten) um Hochhäuser im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes mit insgesamt 15 Geschoßen über Erdniveau (die oberste Aufenthaltsebene befindet sich mehr als 30 m über dem Geländeniveau) sowie einem Kellergeschoß.

Die Baubewilligung für die Errichtung der Gebäude wurde im Jahr 1968 erteilt, die Baubewilligung für die Errichtung einer Tiefgarage bzw. von Pkw-Abstellplätzen wurde 1970, die Baubewilligung für die Errichtung eines Verbindungsganges zwischen der Tiefgarage und dem Gebäude 1973.

Am 11. September 1996 fand eine Feuerbeschau statt, auf Grund derer nach verschiedenen Verfahrensschritten mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 5. Mai 2003 den Miteigentümern der Gebäude, darunter auch den Beschwerdeführern, folgende Aufträge erteilt wurden (Anmerkung: die mit eckigen Klammern bezeichneten Teile hatten gemäß dem angefochtenen Bescheid zu entfallen):

"BESCHEID

Spruch I

Gemäß § 7 Abs. 3, § 11 Abs. 3, § 25 und § 26 Abs. 1 des Steiermärkischen Feuerpolizei-gesetzes 1985, in der Fassung Novelle 2001 LGBL Nr. 63/2001 ergeht an die Eigentümer der Gebäude

... 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 .) Die Liftmaschinenräume sind als solche an den Zugangstüren gemäß ÖNORM F 2030 zu kennzeichnen.

FRIST: 10 WOCHEN

3 .) Die Stiegenhäuser sind von Lagerungen jeder Art ständig freizuhalten, sämtliche Gegenstände sind zu entfernen.

FRIST: 10 WOCHEN

4 .) Die Aufschließungsgänge und Verbindungswege in den Geschoßen sind von Lagerungen ständig freizuhalten, sämtliche Gegenstände sind zu entfernen.

FRIST: 10 WOCHEN

5 .) Die gesamte Rauchfanganlage ist vom Bezirksrauchfangkehrermeister auf ihren betriebssicheren Zustand überprüfen zu lassen. Hierüber ist der Behörde ein mangelfreier Abnahmebefund vorzulegen.

FRIST: 10 WOCHEN

6 .) Für folgende Bereiche sind Feuerlöscher bereitzustellen bzw. gut sichtbar zu montieren, mit Alarmordnungen (Verhalten im Brandfalle) zu versehen und nachweislich alle 2 Jahre von einem Befugten überprüfen zu lassen.

a.) 1 Feuerlöscher der Type G 6 in jedem Geschoß der Objekte b.) 1 Feuerlöscher der Type G 6 für je 10 Stellplätze in der Tiefgarage

c.) 1 Feuerlöscher der Type G 12 vor dem Heizraum

Empfohlen werden an Stelle der Feuerlöscher der Type G 6 (Punkt a.), Feuerlöscher der Type S 9 (Schaumlöscher).

FRIST: 10 WOCHEN

7 .) Zur Durchführung der 'Ersten und Erweiterten Löschhilfe' sind in den Aufschließungsgängen Wandhydranten der Ausführungsart 2 in jedem Geschoß, sowie in der Tiefgarage gemäß der Technischen Richtlinie TRVB F 128 mit absperzbaren Stahlrohren gemäß ÖNORM F 2190 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 Behörde vorzulegen. Der Nachweis der TRVB-gemäßen Ausführung der Wandhydranten (Wasserleistung und Fließdruck) ist der Behörde von einem Sachverständigen, einem befugten Unternehmen oder von einer staatlich akkreditierten Prüf- und Überwachungsstelle zu erbringen.

FRIST: 30 MONATE

8 .) Für die ggstl. Objekte inklusive Tiefgarage ist eine Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123 im Schutzzumfang - Teilschutz - (Kellergeschoß, Stiegenhaus, Aufschließungsgänge, technische Nebenräume, Gemeinschaftsräume und Tiefgarage) zu errichten und an das Brandmeldenetz der Feuerwehr der Stadt Graz anzuschließen.

(Weiters sind in allen Wohnräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche, Büro, Loggia und verbautem bzw. eingehaustem Balkon) sowie in allen Geschäftsräumen von Geschäftslokalen bzw. Betriebsstätten mit Ausnahme der Nassräume von denen eine Brandübergangsgefahr in das nächste Geschoß besteht, Thermomelder zur Brandfrüherkennung zu montieren.

Pro Raum (Wohnraum bzw. Geschäftsraum) ist ein Thermomelder im Sturzbereich der Fenster- oder Türöffnungen zu installieren und an die Brandmeldeanlage anzuschließen.)

Nach Fertigstellung der Anlage ist der Behörde (Feuerpolizei) ein mangelfreier Abnahmebefund, ausgestellt von einem Sachverständigen oder befugten Unternehmen, vorzulegen. Die Anlage ist alle 2 Jahre einer Revisionsüberprüfung, durchgeführt von einem Sachverständigen oder befugten Unternehmen, oder einer staatlich akkreditierten Prüf- und Überwachungsstelle zu unterziehen. Der jeweils letztgültige Überprüfungsbefund ist auf Verlangen der (Behörde) Feuerpolizei vorzulegen.

FRIST: 10 MONATE

9 .) Für die Alarmierung der Bewohner im Brandfall sind für die Objekte interne Alarmeinrichtungen (z.B. Alarmsirene) zu installieren. Diese Anlage muss auch netzunabhängig betrieben werden können.

FRIST: 10 MONATE

10 .) Hauptverkehrs- und Fluchtwege (einschließlich der Stiegenhäuser und der Tiefgarage) 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 1000-2 zu kennzeichnen.

FRIST: 10 MONATE

11 .) Ausgänge und Notausgänge sind augenfällig als solche zu kennzeichnen (Schilder gemäß ÖNORM Z 1000-2). An, in und vor den Ausgängen bzw. Notausgängen dürfen Gegenstände, die die freie Durchgangsbreite beeinträchtigen nicht aufgestellt oder gelagert werden.

FRIST: 10 WOCHEN

12 .) Im Müllraum ist als Erste und Erweiterte Löschhilfe, angeschlossen an die Wasserversorgung, stationäre Rohrleitungssysteme mit offenen Sprühflutdüsen zu installieren. Diese Anlage ist händisch betätigbar herzustellen, die Auslösemechanismen sind gemäß ÖNORM F 2030 zu kennzeichnen, sowie zu warten bzw. Periodisch (mindestens einmal jährlich) von einem fachkundigen überprüfen zu lassen. Das Wartungsbuch ist auf Verlangen der Behörde vorzulegen.

FRIST: 30 MONATE

13 .) Für die vorhandenen Blitzschutzanlagen ist der Behörde von einer konzessionierten Firma ein aktuelles Blitzschutzattest gemäß ÖVE ÖNORM E 8049-1 vorzulegen.

FRIST: 10 WOCHEN

14.) Für die bestehende Brandmeldeanlage (Tiefgarage) und die Sprühflutanlage im Müllraum ist der Behörde (Feuerpolizei) ein mangelfreier Abnahmebefund einer akkreditierten Prüf- und Überwachungsstelle für Brandschutztechnik vorzulegen.

FRIST: 10 WOCHEN

15.) Für Einsatzfahrzeuge ist eine Bewegungsfläche an der Nordseite des Objektes K... Straße ... wie folgt zu bemessen, nach der TRVB F 134 zu dimensionieren, (nach den Bestimmungen der STVO 1960, idF BGBl. Nr. 128/2002 und der Bodenmarkierungsverordnung 1995, idF BGBl. 370/2002,) zu kennzeichnen und zu erhalten.

Ausgehend vom öffentlichen Gut (K... Straße) ist die nördlich des Objektes in westliche Richtung verlaufende Zufahrtsstraße bis über die westliche Hauskante hinaus bis zur Einfahrt Tiefgarage als Bewegungsfläche für Einsatzfahrzeuge zu kennzeichnen.

FRIST: 10 MONATE

16 .) In alle brandabschnittsüberschreitenden Lüftungsleitungen sind brandbeständige Brandschutzklappen (K 90 gemäß ÖNORM M 7625) einzubauen. Der ordnungsgemäße Einbau aller Brandschutzklappen ist der Behörde von einer befugten Fachfirma zu bestätigen.

FRIST: 10 MONATE

17 .) Die Schleuse zur Tiefgarage ist brandfallgesteuert mit einem 30fachen stündlichen Luftwechsel gemäß ÖNORM H 6029 zu belüften.

FRIST: 10 MONATE

18 .) Die Schleusen zur Tiefgarage und zum Heizraum sind von Lagerungen ständig frei zuhalten.

FRIST: 10 WOCHEN

19 .). Die Entlüftung der Schleusen vor dem Heizraum ist zu aktivieren.

FRIST: 10 WOCHEN

20.) Die jeweils vom balkonartigen Verbindungsgang ins Stiegenhaus und in den Aufschließungsgang führenden Türen vom 1. bis zum 14. Obergeschoß sind selbstschließend herzustellen.

FRIST: 30 MONATE

21.) Die vom Aufschließungsgang im Erdgeschoß in das Kellergeschoß führende Türe ist selbstschließend herzustellen.

FRIST: 30 MONATE

Sämtliche oben angeführten Erfüllungsfristen gelten ab Rechtskraft des Bescheides.

Die Behebung der im Spruch aufgelisteten Mängel ist der Behörde (Feuerpolizei) fristgerecht und unaufgefordert mitzuteilen.

Spruch II

Gemäß § 103 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, ergeht

an die Eigentümer der Gebäude ... der Auftrag, nachstehende Mängel

zu beheben:

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

1 .) Die Zugänge zu den Liftmaschinenräumen sind mindestens brandhemmend (T30) und in Fluchrichtung aufschlagend auszubilden. <1.890,00 EUR>

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 Feuerwehrazylinderschlüssel . ermöglicht werden. Für diesen Fall ist der Lichtschraken bzw. Lichtvorhang außer Betrieb zu setzen. <34.880,00 EUR>

Für die Aufzugskabinen, den Liftmaschinenräumen, und der in den 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 MONATE

3 .) Die Hauptstiegenhäuser und die Aufschließungsgänge sind als eigene Brandabschnitte auszubilden. Allfällige in die Aufschließungsgänge mündende Türen anderer Räume (Wohnungen, Betriebsanlagen etc.) sind in der Brandwiderstandsklasse (T30) gemäß ÖNORM B 3850 auszubilden, wobei die Türschließer der Brandschutztüren stiegenhausseitig anzubringen sind. <172.550,-- EUR>

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 Kellergeschoße sind von den Stiegenhäusern bzw. restlichen Objekt brandbeständig (F 90, K 90, T 90, S 90) abzutrennen.

Die beiden Objekte (Kärntner Straße 218 und 220 sind im Kellerbereich ebenfalls voneinander brandbeständig (F 90, K 90, T 90, S 90) abzutrennen.

Die Brandschutztüren 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.

<6.550,00 EUR>

FRIST: 30 MONATE

5.) Für folgende Bereiche sind Brandschutztüren (T30 gemäß ÖNORM B 3850) einzubauen: <3.780,00 EUR>

a.) Zugangstüren in die Schleuse zur Tiefgarage b.) Zugangstüren zur Lüftungszentrale in der Tiefgarage c.) Zugangstüren in die Schleuse zum Heizraum

FRIST: 30 MONATE

6.) Für folgende Bereiche sind Brandschutztüren (T90 gemäß ÖNORM B 3850) einzubauen:

a.) die Zugangstüre zum Abstellraum im Kellergeschoß (vom Stiegenhaus) in jedem Objekt. <2.620,00 EUR>

FRIST: 30 MONATE

7.) Im obersten Punkt der Stiegenhäuser sind jeweils eine Entlüftungsöffnung vorzusehen. Diese sind 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. <8.000,00 EUR>

FRIST: 30 MONATE

8.) Die Stiegenhäuser und Aufschließungsgänge sind jeweils mit einer Überdruckbelüftungsanlage mit einem 30fachen 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 der Aufschließungsgänge 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. <26.160,00 EUR>

FRIST: 30 MONATE

9.) Die Schließmechanismen der Pendeltüren im Erdgeschoß sind derart abzuändern, dass eine Verletzungsgefahr durch zurückschlagende Türen auszuschließen ist, widrigenfalls sind diese Türen zu entfernen. <1.460,00 EUR>

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. <8.700,00 EUR>

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 Behörde von einem hierzu befugten Brandschutzsachverständigen vorzulegen. <60.480,00 EUR>

Alternativ dazu können diese Öffnungen auch als brandhemmende Brandschutztüren (T30 gemäß ÖNORM B 3850) ausgeführt werden.

FRIST: 30 MONATE

12 .) Der Müllraum und die Räume für die Aufstellung der Mülltonnen oder Müllsäcke sind als eigene Brandabschnitte (F 90, K 90, T 90, S 90) auszubilden. <1.310,00 EUR>

FRIST: 10 MONATE

13 .) 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. <0,-- EUR, nb: weil solche nicht festgestellt wurden>

FRIST: 10 MONATE

14 .) Für die Elektroinstallation (ausgenommen Wohnungen) in beiden Objekten ist der Behörde ein aktuelles, ÖVE-gemäßes Elektro-Attest einer konzessionierten Firma vorzulegen. <510,00 EUR>,

FRIST: 10 WOCHEN

15 .) 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 der Häuser 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. <350,00 EUR>

FRIST: 10 MONATE

16 .) Es ist eine Brandschutzordnung gemäß TRVB N 116 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. <360,00 EUR>

FRIST: 10 MONATE

17 .) Für die Objekte sind Brandschutzpläne gemäß TRVB O 121 zu erstellen. Diese Pläne sind für die Feuerwehr jederzeit zugänglich bereitzuhalten (z.B. Brandmelderzentrale). <1.460,00 EUR>

FRIST: 10 MONATE

18 .) Bei allen Feuerlöschern und Wandhydranten sind Alarmordnungen (Verhalten im Brandfall), erstellt gemäß TRVB N 116, auszuhängen. <270,00 EUR>

FRIST: 30 MONATE

19.) Die vom Stiegenhaus in den balkonartigen Verbindungsgang führende Türe im Erdgeschoß ist in einer Breite von 1,20 m, selbstschließend und in Hauptfluchtrichtung aufschlagend herzustellen. <2.900,00 EUR>

FRIST: 30 MONATE

20.) Die vom balkonartigen Verbindungsgang in den Aufschließungsgang im Erdgeschoß führende Türe ist zu verschließen. <1.040,00>

FRIST: 30 MONATE

21 .) Die Ausgänge von den Stiegenhäusern auf das Flachdach
sind mit Panikverschlüssen (stiegenhausseitig) zu versehen.

<EUR 800,00 EUR>

FRIST: 10 MONATE

22 .) An der Südseite des Objektes (...) (im Bereich des Flachdaches der Tiefgarage in einem Abstand von mindestens 3 m bis maximal 10 m vom Gebäude) ist eine Bewegungsfläche für Einsatzfahrzeuge mit einer Mindestbreite von 4,5 m zu errichten, nach der TRVB F 134 zu dimensionieren, (nach den Bestimmungen der STVO 1960, idF BGBl. Nr. 128/2002 und der Bodenmarkierungsverordnung 1995, idF BGBl. Nr. 370/2002, zu kennzeichnen und zu erhalten). <1.500,00 EUR>

FRIST: 10 MONATE

Sämtliche oben angeführten Erfüllungsfristen gelten ab

Rechtskraft des Bescheides.

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

Die beiden Spruchpunkte wurden jeweils (gesondert) begründet; darin heißt es insbesondere, der Grundriss des Objektes sei derart aufgebaut, dass über den Aufschließungsgang insgesamt 4 Wohnungen erreicht werden könnten und über einen balkonartigen Verbindungsweg das Stiegenhaus getrennt durch 2 Türen aufgeschlossen werde. Über das Flachdach bestehe die Möglichkeit, vom Stiegenhaus des Gebäudes A zum Stiegenhaus des Gebäudes B zu gelangen.

Gegen diesen Bescheid erhoben verschiedene Personen, darunter die Beschwerdeführer mit Ausnahme der Siebentbeschwerdeführerin, Berufung, und zwar der Siebzehntbeschwerdeführer mit einem eigenen Schriftsatz, die übrigen Berufungswerber in einem anderen (gemeinsamen) Schriftsatz. Alle Berufungswerber bekämpften die Auffassung der erstinstanzlichen Behörde, dass ungeachtet der bestehenden Bewilligungen nachträglich derartige Aufträge erteilt werden dürften, wie auch die von der Behörde erster Instanz angenommene finanzielle Zumutbarkeit dieser Aufträge. Der gemeinsame Schriftsatz der Berufungswerber außer dem Siebzehntbeschwerdeführer enthält darüber hinaus nähere Vorbringen zu zahlreichen Punkten des erstinstanzlichen Bescheides.

Die belangte Behörde ergänzte das Ermittlungsverfahren durch Einholung eines Gutachtens zur Kostenbelastung durch die im Spruchpunkt II. des erstinstanzlichen Bescheides aufgetragenen Maßnahmen sowie zum Wert des Hochhauses, zur Frage, ob der Aufwand für die Kosten im Verhältnis zum Wert des Hochhauses für die Eigentümer zumutbar sei, und ob die Kosten für die im Spruchpunkt I. enthaltenen Aufträge 6. bis 9. und 12. für die Miteigentümer des Objektes wirtschaftlich zumutbar seien. Die Kosten für die unter Pkt. I.8. enthaltenen Thermomelder seien nicht zu berücksichtigen, weil solche nicht vorgeschrieben werden könnten.

In diesem Gutachten (der technisch-wirtschaftlichen Prüfstelle des Magistrates) vom 12. Februar 2004 heißt es, beim gegenständlichen Gebäude handle es sich um 2 aneinandergebaute Hochhäuser mit jeweils 1 Kellergeschoß, 1 Erdgeschoß, 14 Regelobergeschoßen und einem Dachgeschoß (Lift-Triebwerksraum). Im Gebäude Nr. A befänden sich drei geschäftlich genutzte Objekte und 56 Wohnungen, im anderen seien mit der Hausbesorgerwohnung 60 Wohnungen vorhanden. Auf der Liegenschaft seien an der Nord- bzw. Südseite der Hochhäuser insgesamt 76 Abstellplätze vorhanden, wie an den vorhandenen (restlichen) Markierungen und der vorgefundenen Nutzung zu sehen sei. Über die Zufahrt von der X-Straße und über eine Rampe gelange man im Osten der Liegenschaft in eine Tiefgarage mit insgesamt 59 Pkw-Abstellplätzen. Die Ausfahrt erfolge über eine Rampe im Westen der Liegenschaft. Die Tiefgarage sei mit einem Verbindungsgang an das Kellergeschoß des Gebäudekomplexes angeschlossen. Dieser bilde eine wirtschaftliche Einheit, weshalb im Gutachten beide Häuser als Einheit erfasst würden. Die beiden Häuser hätten jeweils zwei Liftanlagen, die vom

14. Obergeschoß bis in den Keller führten. Nach Beschreibung der Lage heißt es weiter, die Parkmöglichkeit bestehe auf öffentlichem Grund sowie teils in der Tiefgarage und auf den Autoabstellplätzen der Wohnsiedlung. Die 59 Abstellplätze in der Tiefgarage sowie 15 oberirdische Autoabstellplätze seien einzelnen Benützern zugeordnet.

Nach verschiedenen Berechnungen gelangte der Sachverständige zu einem Bestandwert für beide Gebäude von EUR 9,517.875,-- und einen Bestandwert für die Tiefgarage von gerundet EUR 684.269,--, jeweils ohne Umsatzsteuer. Die Summe des Verkaufswertes der Wohnungen, der geschäftlich genutzten Objekte, der Abstellplätze in der Tiefgarage und der weiteren Abstellplätze außerhalb der Tiefgarage wurde mit gerundet EUR 10,042.570,-- beziffert, ebenfalls ohne Mehrwertsteuer (die Werte wurden jeweils näher begründet).

Die Kosten für die aufgetragenen Maßnahmen im Spruchpunkt I. wurden zu 6. mit EUR 1.334,-- beziffert (wobei in der Tiefgarage bereits zum Großteil Feuerlöscher der Type G 6 vorhanden seien, ein Ersatz sei derzeit nicht erforderlich), zu 7. mit EUR 83.700,-- zu 8. mit EUR 78.480,--, zu Punkt 9. mit EUR 0,-- (bereits zu Punkt 8. beziffert), und zu 12. mit EUR 509,--, was eine Zwischensumme von EUR 164.023,-- ergebe. Zuzüglich Planungs- und Baustellenkoordination und 5 % Bauverwaltung und Bauüberwachung ergebe sich zu diesen Positionen eine Gesamtsumme von EUR 174.187,65 (ohne Umsatzsteuer).

Für die Aufträge Punkt II. des erstinstanzlichen Bescheides ermittelte der Sachverständige die oben bereits angeführten Teilbeträge (beim Punkt 13. deshalb mit Null, weil derartige Nasszellenentlüftungen bzw.

Installationsschächte bei der Besichtigung nicht festgestellt worden seien). Dies ergab eine Zwischensumme von EUR 337.570,--, zuzüglich Planungs- und Baustellenkoordination sowie Kosten für Bauverwaltung und Bauüberwachung ergab sich eine geschätzte Kostenbelastung (ohne Umsatzsteuer) von EUR 357.808,50.

Gemäß einem näher bezeichneten Parifizierungsgutachten vom 31. Oktober 1980 betrage die Nutzfläche der Wohnungen inklusive Hauswartwohnung in beiden Häusern 8.815,95 m². Für die drei geschäftlich genutzten Objekte betrage die Nutzfläche insgesamt 288,58 m², die Nutzfläche der Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage belaufe sich auf 637,67 m². Gemäß dem genannten Gutachten vom 31. Oktober 1980 sei bereits für 15 oberirdische Pkw-Abstellplätze Wohnungseigentum begründet worden. Da auch ein getrennter Verkauf der übrigen 61 Abstellplätze möglich sei, ergebe sich somit für alle 76 Abstellplätze mit unterschiedlichen Einzelgrößen eine Gesamtnutzfläche von 912,00 m². Die Gesamtnutzfläche der beiden Häuser samt den Nutzflächen für die Abstellplätze betrage demnach insgesamt 10.654,20 m².

Zur Frage der Zumutbarkeit der Kosten der Positionen 6. bis 9. und 12. im Spruchpunkt I. ging der Sachverständige vom vorgenannten Betrag von EUR 174.187,65 aus, zuzüglich 5 % Geldbeschaffungskosten, was eine Summe von EUR 182.897,03 ergab. Bei einer Kreditlaufzeit von zehn Jahren zu näher bezeichneten Konditionen gelangte er zu einer Kostenbelastung von monatlich EUR 1.955,-- (gerundet), womit sich auf den Quadratmeter Nutzfläche (bei einer Fläche von 10.654,20 m²) eine Belastung von EUR 0,18 ergebe. Diese Belastung erachtete er im Vergleich zu näher bezifferten, erzielbaren Mieterlösen als fraglos gegeben.

Die Berufungswerber äußerten sich in einer Stellungnahme vom 28. Juni 2004 im Ergebnis ablehnend. Sie führten darin aus, das Gutachten erscheine, soweit sie dies beurteilen könnten, sachlich richtig und komme in fast allen Punkten den tatsächlichen Kosten sehr nahe. Leider setze das Gutachten bei der Kostenschätzung zu Spruchpunkt II. eine funktionierende Liftsteuerung voraus. Für solche Anlagen möge der zu Position 2 genannte Betrag von EUR 34.880,-- richtig sein. Für ihre Häuser (zwei Liftanlagen mit je zwei Liften) betrügen die Umbau- und Sanierungskosten laut Bestbieteranbot aber EUR 259.160,--, wobei die unter Spruchpunkt II. zu Punkt 2. vorgeschriebene Umschaltung vom Netzbetrieb auf Notstromversorgung nicht enthalten sei, was weitere EUR 15.000,- -kosten werde. Durch ein näher bezeichnetes Liftunternehmen und einen näher bezeichneten Sachverständigen sei nämlich festgestellt worden, dass die vorhandene Liftsteuerung nicht mehr verwendet werden könne, und durch eine elektronische Steuerung ersetzt werden müsse. In weiterer Folge müssten sämtliche Türverriegelungen ersetzt werden, ferner die Verkabelungen u.a.m. Außerdem sei vom TÜV noch der Austausch der Fangvorrichtung und eine Zweikreisbremse vorgeschrieben worden, wobei der Betrag dafür relativ gering sei. Die Gesamtkosten beliefen sich daher für Spruchpunkt II. auf EUR 609.052,00, zuzüglich 10 % Umsatzsteuer ergebe sich daher ein von der Hausgemeinschaft aufzubringender Betrag von EUR 861.564,22 (wurde näher aufgeschlüsselt). Weshalb im Gutachten nur die Aufwendungen zu Spruchpunkt I. für die Berechnung der monatlichen Belastung pro Quadratmeter herangezogen worden seien, sei nicht nachvollziehbar. Überdies sei im Gutachten vom 31. Oktober 1980 festgelegt worden, dass 100 % der Hausanteile einer Fläche von 9.104,53 m² entsprächen, nach diesem Schlüssel würden auch alle anfallenden Kosten von der Verwaltung verrechnet. Gehe man vom zuvor genannten Betrag von EUR 861.564,22 aus, ergäbe sich zuzüglich 5 % Geldbeschaffungskosten ein Betrag von EUR 904.642,--. Bei einer Kreditlaufzeit von 10 Jahren (Anm: offensichtlich zu den im Gutachten genannten Konditionen) ergäbe sich eine monatliche Belastung von EUR 9.272,--, womit auf den Quadratmeter Nutz- bzw. Verrechnungsfläche ein Betrag von EUR 1,062 entfalle und nicht bloß von EUR 0,18. Eine Rücklage gäbe es nicht, weil umfängliche Reparatur- und Sanierungsarbeiten durchzuführen gewesen seien. Im Jahr 1995 habe ein Kredit mit 10-jähriger Laufzeit aufgenommen werden müssen, die Rückzahlung solle bis 31. August 2005 erfolgen (wurde näher dargelegt). Eine Kreditfinanzierung der aufgetragenen Maßnahmen sei zurzeit nicht möglich (wurde näher dargelegt). Die Hausgemeinschaft könnte ab 2005 pro Jahr EUR 100.000,-- in brandschutztechnische Maßnahmen investieren, im Juli 2013 könnten dann alle Punkte bezüglich des Brandschutzes erfüllt sein. Bis Ende Dezember 2005 würden folgende Projekte abgeschlossen sein (wird näher ausgeführt: Generalsanierung der Liftanlage, bestimmte brandschutztechnische Maßnahmen). Ab dem Jahr 2008 könnten dann weitere Projekte durchgeführt werden.

Hierauf hat die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid vom 26. April 2006 (ein Ermittlungsverfahren zum Vorbringen in der Stellungnahme vom 28. Juni 2004 ist den Akten nicht zu entnehmen) der Berufung teilweise Folge gegeben, den erstinstanzlichen Bescheid insoweit abgeändert, als im Spruch I. in den Aufträgen 8., 15. sowie im Spruchpunkt II. in den Aufträgen 3., 21. und 22. bestimmte Wortfolgen zu entfallen hätten (Anmerkung: siehe die

entsprechend gekennzeichneten Stellen bei der Wiedergabe des erstinstanzlichen Bescheides in der Sachverhaltsdarstellung). Weiters würden die Aufträge Spruchpunkt I., Punkt 16., 17., 20. und 21. auf die Rechtsgrundlage des § 103 Stmk. BauG gestützt und hätten somit im Spruchpunkt I. des erstinstanzlichen Bescheides zu entfallen und würden als Aufträge in "chronologischer Reihung" (gemeint: in arithmetischer Reihenfolge) dem Spruchpunkt II. beigelegt. Ansonsten wurde der Bescheid der Behörde erster Instanz bestätigt.

Soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, führte die belangte Behörde (zusammengefasst) begründend aus, die im Spruchpunkt I. enthaltenen Aufträge 6. bis 9. und 12. hätten als Rechtsgrundlage die Bestimmung des § 7 Abs. 3 des Feuerpolizeigesetzes (FPG). Das gegenständliche Hochhaus sei als besonders brandgefährdete bauliche Anlage im Sinne des § 9 Abs. 5 FPG anzusehen und es sei daher die Vorschreibung dieser Aufträge auf Grund der fehlenden brandschutztechnischen Einrichtungen im Interesse der Brandsicherheit zweifellos erforderlich. Aus dem eingeholten Gutachten vom 12. Februar 2004 ergebe sich, dass die Erfüllung dieser Aufträge wirtschaftlich zumutbar sei, weil auf den Quadratmeter Nutzfläche Kosten in der Höhe von EUR 0,18/m² monatlich entfielen.

Bei den Aufträgen I.1., 2., 5., 10., 11., 13. und 19. handle es sich um Maßnahmen feuerpolizeilicher Natur, Rechtsgrundlage sei hierfür § 9 FPG, dies auch für die Aufträge I.3., 4. und 18.

Folgende Aufträge seien gestützt auf die Bestimmung des § 103 Stmk. BauG vorgeschrieben worden: II.1., 3., 4., 5., 7., 8., 11. bis 18. Ausführlich sei bereits im Bescheid der Behörde erster Instanz ausgeführt worden, dass die Ausbildung des Stiegenhauses als eigener Brandabschnitt insofern die wichtigste brandschutztechnische Maßnahme darstelle, als es als Fluchtweg für die Bewohner des Gebäudes sowie als Rettungs- und Angriffsweg für die Feuerwehr die entscheidende Rolle spiele. § 99 Stmk. BauG sehe die Schaffung von Brandabschnitten bei Überschreitung einer bestimmten Objektfläche vor. Die Alternativvorschreibung, die Wohnungszugangstüren in der Brandwiderstandsklasse T30 auszubilden oder die bestehenden Wohnungszugangstüren brandschutztechnisch so aufzurüsten, dass sie einem Brand mindestens 30 Minuten entgegenstehen könnten, solle den Eigentümern der Gebäude eine Kostenersparnis gegenüber einer Neuanschaffung entsprechender Brandschutztüren anbieten. Voraussetzung sei allerdings die Vorlage eines Nachweises eines befugten Sachverständigen. Ein Türschließer sei ein integraler Bestandteil einer Brandschutztüre, weil ohne einen solchen im Brandfall durch die Flucht des Benützers der Wohnung eine offen stehende Brandschutztüre das gesamte Brandschutzkonzept lahm legen könne. Die Vorschreibung, dass der Türschließer jedenfalls stiegenhausseitig anzubringen sei, entbehre aber einer rechtlichen Grundlage; auch die Anbringung eines innenliegenden Türschließers sei zulässig. Die Vorschreibung der Maßnahme II.7. habe ihre Rechtsgrundlage in § 99 Abs. 6 Stmk. BauG. Die Maßnahme II.8. (Überdruck-Belüftungsanlage im Stiegenhaus) habe ihre Grundlage darin, dass auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen in einem Hochhaus ein Sicherheitsstiegenhaus vorhanden sein müsse und die Ausstattung des Stiegenhauses mit einer Überdruckbelüftungsanlage eine ersatzweise Maßnahme sei, um die Rauchfreihaltung des Stiegenhauses zu erreichen, wenn im Brandfall auf Grund der Flucht der Bewohner eine Wohnungseingangstüre offen bleibe und das Stiegenhaus verqualmt werde (zu den Sicherheitsstiegenhäusern weiterer Hinweis auf § 99 Abs. 2 und § 4 Z. 53 Stmk. BauG).

Die Maßnahme, dass die Aufgehrichtung der Hauseingangstüre in Fluchtrichtung abzuändern sei, habe als Rechtsgrundlage § 43 Abs. 1 Stmk. BauG (weiterer Hinweis auf § 56 Abs. 2 Stmk. BauG).

Der Auftrag II.11. habe seine Rechtsgrundlage in § 98 Abs. 8 Stmk. BauG.

Die Vorschreibung der Maßnahme "Anschluss der Steuerung der Liftanlage an die Brandmeldeanlage derart, dass bei Brandfallbetrieb die Kabine auf der Evakuierungsebene (Erdgeschoß) zu stehen kommt" (II.2.) stütze sich auf § 102 Abs. 5 i.V.m. § 43 Abs. 1 Stmk. BauG. Durch die frühzeitige Ansteuerung des Liftes über die Brandmeldeanlage sei gewährleistet, dass der Lift in der Evakuierungsebene zum Stehen komme und eine Gefahr bringende Benützung des Liftes für Personen ausgeschlossen sei.

Der Auftrag II.4. betreffend die Errichtung einer brandfallgesteuerten Feststelleinrichtung für betriebsbedingt offen stehende Brandschutztüren beruhe auf § 43 leg. cit. i.V.m. der ÖNORM B 3850, wonach solche Feststelleinrichtungen als Stand der Technik anzusehen seien.

Die Aufträge betreffend die Bestellung eines Brandschutzbeauftragten, die Erstellung eines Brandschutzplanes, den Aushang von Alarmordnungen bei allen Wandhydranten und Feuerlöschern beruhten auf den §§ 103 und 43 leg. cit. (Hinweis auf § 43 Abs. 1 leg. cit.). Als Regeln der Technik seien bezüglich des Brandschutzes die "technischen Richtlinien

vorbeugender Brandschutz" (TRVB) des Österreichischen Berufsfeuerwehrverbandes für ein Hochhaus anzusehen und es sei in der TRVB 129 die Bestellung eines Brandschutzbeauftragten für ein Hochhaus enthalten und somit als Regel der Technik anzusehen. Die Erstellung eines Brandschutzplanes und von Alarmordnungen habe ihre Rechtsgrundlage in § 101 Abs. 5 Stmk. BauG.

Die Bezugnahme bei Auftrag I.18. auf ein Merkblatt des Magistrates entbehre einer Rechtsgrundlage. Die Herstellung und die Kennzeichnung der Feuerwehrezufahrt bei einer Feuerwehraufstellfläche selbst entspreche allerdings der TRVB 129 und sei somit als Regel der Technik anzusehen. Die Vorschreibung einer Feuerwehraufstellfläche sei auch in § 9 Abs. 2 Stmk. BauG enthalten.

Die Maßnahme II.10. betreffend die Sicherheitsverglasungen habe als Rechtsgrundlage § 43 Abs. 1 i.V.m. § 56 Abs. 1 Stmk. BauG.

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Maßnahmen sei auf der Grundlage des eingeholten Gutachtens zu bejahen, weil sich daraus lediglich eine Kostenbelastung von EUR 0,18 pro m² Nutzfläche ergebe, die Kosten stünden auch in einem im Verhältnis zum Wert des Hochhauses zumutbaren Umfang, weil das maximale Verhältnis zwischen den Kosten der vorgeschriebenen Maßnahmen sowie dem Wert des Hochhauses 3,56 % betrage. Durch die unterschiedlichen Längen der Erfüllungsfristen für die einzelnen Aufträge sei auch sichergestellt, dass die Maßnahmen schrittweise erfolgen könnten. Die Länge der einzelnen Erfüllungsfristen sei als angemessen anzusehen, weil die Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen den Bescheidadressaten in diesen Zeiträumen zugemutet werden könne.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der nach Durchführung eines Vorverfahrens mit Beschluss vom 5. Oktober 2006, B 1047/06-6, die Behandlung der Beschwerde ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

In der über Auftrag des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde wird inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Siebentbeschwerdeführerin hat den erstinstanzlichen Bescheid nicht bekämpft; der angefochtene Bescheid ist auch nicht an sie gerichtet (und erteilt ihr keine Aufträge). Ihre Beschwerde war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 mangels Berechtigung zu ihrer Erhebung zurückzuweisen.

Zur Beschwerde der weiteren Beschwerdeführer (in der Folge kurz: Beschwerdeführer):

Im Beschwerdefall ist das Steiermärkische Feuerpolizeigesetz 1985, LGBl. 49, in der Fassung LGBl. Nr. 56/2006 (in der Folge kurz: FPG), anzuwenden, sowie das Steiermärkische Baugesetz, LGBl. Nr. 59/1995 (Stmk. BauG), in der Fassung LGBl. Nr. 33/2002.

Gemäß § 7 Abs. 3 FPG hat die Behörde bei bestehenden baulichen Anlagen dem Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten die Bereitstellung oder Errichtung von geeigneten Brandmelde- und Alarmeinrichtungen, Löschanlagen, Löschmittel 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.

§ 9 FPG trifft nähere Bestimmungen zum Umfang der Feuerbeschau; nach Abs. 5 ist bei "besonders brandgefährdeten baulichen Anlagen" die regelmäßige Feuerbeschau alle zwei Jahre vorzunehmen.

Nach Abs. 6 sind als besonders brandgefährdete bauliche Anlagen im Sinne des Abs. 5 unter anderem Hochhäuser anzusehen (Hinweis auf § 4 Z. 33 Stmk. BauG, richtig wohl: § 4 Z. 36).

Gemäß § 11 Abs. 3 FPG 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.

Das II. Hauptstück des Stmk. BauG, überschrieben mit "Bautechnische Vorschriften", enthält zwei Teile, nämlich den I.,

"Allgemeine bautechnische Bestimmungen" (der die §§ 43 bis 70 umfasst) und den II., "Besondere bautechnische Bestimmungen" (mit den §§ 71 bis 116), der in mehrere Abschnitte zerfällt, darunter den III. Abschnitt, Hochhäuser (§§ 98 bis 103); es folgen der IV. Abschnitt, Geschäftsbauten, der V. Versammlungsstätten, der VI. Öffentliche Gebäude, und der VII., "Erleichterungen".

Im Beschwerdefall sind insbesondere folgende Bestimmungen des Stmk. BauG von Bedeutung:

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

"§ 9

Zufahrten für Einsatzfahrzeuge

(1) Bei Gebäuden, die mehr als 25,0 m von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, sowie für Gebäude nach Abs. 2 sind für Einsatzfahrzeuge ausreichend befestigte Zufahrten vorzusehen. Sie müssen eine Mindestbreite von 3,5 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,0 m haben.

(2) Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden von Aufenthaltsräumen mehr als 12,0 m über dem tiefsten Geländepunkt liegt, sind mindestens an einer Längsseite, bei Hochhäusern an zwei Längsseiten des Gebäudes Plätze in einer Mindestbreite von 4,0 m vorzusehen, die das Aufstellen von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen in einem Abstand von mindestens 3,0 m und höchstens 10,0 m von den äußersten Außenwänden ermöglichen. Diese Flächen und ihre Zufahrten sind, soweit es sich dabei nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt, für Zwecke der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ständig freizuhalten und als solche in dauerhafter Art zu kennzeichnen. Sie müssen für Einsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein."

"§ 43

Allgemeine Anforderungen

(1) Jedes Bauwerk muß in all seinen Teilen nach den Regeln der Technik und den bautechnischen Vorschriften so geplant und ausgeführt werden, daß es nach seinem Verwendungszweck und den örtlichen Verhältnissen den in Abs. 2 angeführten Anforderungen entspricht. (...)

(2) Allgemeine Anforderungen an Bauwerke sind:

1.

2.

Brandschutz

a) Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß bei einem Brand

-

die Tragfähigkeit des Bauwerkes während eines bestimmten Zeitraumes erhalten bleibt,

-

die Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes begrenzt wird,

-

die Löscharbeiten wirksam durchgeführt werden können,

-

die Benützer das Gebäude unverletzt verlassen oder durch andere Maßnahmen gerettet werden können,

-

die Sicherheit der Rettungsmannschaften berücksichtigt ist.

b) Bauwerke, die nach Lage, Bauart oder Nutzung einer erhöhten Blitzschlaggefahr ausgesetzt sind, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

3. ..."

"§ 56

Türen

(1) Türen sind so anzuordnen und zu bemessen, daß sie gefahrlos benutzt werden können. Die Mindestbreite hat 0,80 m zu betragen. Ganzglastüren oder Türen mit Glasfüllungen mit einer Fläche von mehr als 0,5 m² sind bis zu einer Höhe von 1,10 m über Fußboden mit Schutzvorrichtungen oder aus Sicherheitsglas auszuführen.

(2) Türen von brand- und explosionsgefährdeten Räumen sowie von sonstigen Räumen, bei welchen auf Grund des Verwendungszweckes und der auf die Ausgänge angewiesenen Personenzahl andernfalls eine Gefährdung im Fluchtfalle zu befürchten wäre, müssen in Fluchtrichtung aufschlagen.

(3) Türen im Verlauf von Fluchtwegen sind als Drehflügeltüren oder sicherheitstechnisch gleichwertige Türen auszubilden. Verkehrswege dürfen durch Türen (von der Dicke der Türkonstruktion abgesehen) nicht unter die notwendige Fluchtwegbreite verengt werden. Wenn Gehflügel allein nicht die erforderliche Fluchtwegbreite aufweisen, können Geh- und Stehflügel mit leicht öffnbaren Mittelriegeln vorgesehen werden.

...

(6) Brandschutztüren müssen selbstschließend oder mit Vorrichtungen versehen sein, die im Brandfall ein selbsttätiges Schließen bewirken, wenn sie aus betrieblichen Gründen nicht ständig geschlossen gehalten werden können."

"§ 59

Lage von Feuerstätten, Heizräume

(1) ...

(2) Heizräume für Feuerstätten mit einer Nennheizleistung von mehr als 18,0 kW sind brandbeständig herzustellen. Der Zugang zu den Heizräumen ist mit mindestens 0,80 m x 1,90 m zu bemessen; die Zugangstüren sind mindestens brandhemmend und in Fluchtrichtung aufschlagend sowie selbsttätig zufallend auszubilden.

..."

"§ 99

Brandabschnitte und Stiegenhäuser

(1) Hochhäuser müssen in Brandabschnitte von höchstens 30,0 m Länge und höchstens 500 m² Grundfläche geteilt werden.

(2) Jeder Brandabschnitt ist mit mindestens einem Sicherheitsstiegenhaus, in Hochhäusern, bei denen der Fußboden von Aufenthaltsräumen mehr als 30,0 m über dem tiefsten Punkt des an das Gebäude anschließenden Geländes liegt, mit mindestens zwei Sicherheitsstiegenhäusern auszustatten.

(3) Zwischen den Stiegenhäusern muß über Dach eine sicher begehbare und ständig benützbare Verbindung bestehen.

(4) Gänge und Stiegenhäuser dürfen keine Einbauten oder Verkleidungen aus brennbaren Stoffen erhalten; ausgenommen hievon sind Fenster. Türen im Verlauf der Gänge müssen in Fluchtrichtung aufschlagen.

(5) Gänge sind von Stiegenhäusern durch in Fluchtrichtung aufschlagende selbstschließende, mindestens brandhemmende Türen abzuschließen.

(6) In jedem Stiegenhaus ist eine wirksame Rauchabzugsvorrichtung vorzusehen. Diese Vorrichtung muß vom letzten Stiegenabsatz und vom Erdgeschoß aus stets geöffnet werden können. Vom Erdgeschoß aus muß erkennbar sein, ob die Rauchabzugsvorrichtung geöffnet oder geschlossen ist."

"§ 102

Aufzüge

(1) In jedem Brandabschnitt müssen alle Geschosse durch mindestens einen Personenaufzug miteinander verbunden sein. Dieser Aufzug muß zum Befördern von Menschen auf Tragen und von Möbeln geeignet sein.

(2) In Hochhäusern, bei denen der Fußboden von Aufenthaltsräumen mehr als 30,0 m über dem tiefsten Geländepunkt liegt, müssen in jedem Brandabschnitt mindestens zwei Personenaufzüge vorhanden sein, von denen einer als Sicherheitsaufzug herzustellen und als solcher zu kennzeichnen ist.

(3) Der Sicherheitsaufzug muß vom Sicherheitsstiegenhaus oder von einem vor dem Stiegenhaus liegenden, im Brandfall ausreichend belüftbaren Vorraum aus zugänglich sein, einen eigenen Fahrschacht und einen eigenen Triebwerksraum haben. Das Öffnen und Schließen der Aufzugstüren darf nicht über rauchempfindliche Steuerungseinrichtungen erfolgen.

(4) Triebwerk, Fahrkorbbeleuchtung, elektrische Lüfter und Alarmsignalanlagen sind an eine Notstromanlage so anzuschließen, daß der Sicherheitsaufzug auch bei Netzausfall ständig betriebsbereit ist. Die Stromversorgungsleitungen sind von anderen Versorgungsleitungen brandbeständig abzutrennen.

(5) Für den Sicherheitsaufzug ist im Erdgeschoß ein Vorzugsruf (z.B. Druckknopf unter dünnem Glas, Schlüsselschalter) vorzusehen. Die Steuerung ist so einzurichten, daß der Aufzug nach Betätigung des Vorzugsrufes unmittelbar in das Erdgeschoß fährt und sich anschließend nur mehr vom Fahrkorb aus steuern läßt.

(6) Außer dem Alarmsignal für den Normalbetrieb ist im Sicherheitsaufzug eine Gegensprechanlage vom Fahrkorb zum Triebwerksraum und zum Erdgeschoß einzurichten."

"§ 103

Bestehende Hochhäuser

Sind bei bestehenden Hochhäusern die für die Sicherheit oder Gesundheit der Bewohner getroffenen Vorkehrungen unzulänglich oder reichen sie im Hinblick auf die Regeln der Technik und die technische Entwicklung nicht mehr aus, so kann die Baubehörde 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."

Wie sich aus den zu Grunde liegenden Rechtsvorschriften ergibt, müssen die gemäß § 7 Abs. 3 FPG im Interesse der Brandsicherheit gelegenen Maßnahmen wirtschaftlich zumutbar sein, und die in Anwendung des § 103 Stmk BauG aufgetragenen Maßnahmen "in einem im Verhältnis zum Wert des Hochhauses zumutbaren Umfang" stehen. Insoferne waren die mit dem angefochtenen Bescheid getroffenen Maßnahmen daher nur dann rechtmäßig, wenn sie im Sinne dieser Bestimmungen einerseits als notwendig, andererseits aber auch als zumutbar zu beurteilen waren (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 28. März 2006, Zl. 2002/06/0157, und vom 20. April 2004, Zl. 2002/06/0202).

Das Kriterium der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erfordert eine Abwägung der Vorteile einer Maßnahme im Interesse der Brandsicherheit mit den erwachsenden Kosten. Diese gesetzlichen Bestimmungen enthalten damit ausdrücklich die in der Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts für hoheitliche Eingriffe im Allgemeinen entwickelte Voraussetzung der Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit der Maßnahme, weil die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Maßnahme als Ausprägung dieses Verhältnismäßigkeitsprinzips verstanden werden kann (siehe dazu die hg. Erkenntnisse vom 28. März 2006, Zl. 2002/06/0157, und vom 14. Juli 2005, Zl. 2004/06/0021, m.w.N.).

Die Beschwerdeführer bekämpfen den angefochtenen Bescheid - soweit die belangte Behörde die erteilten Aufträge aufrecht erhalten hat - aus mehreren Gesichtspunkten:

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