jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2006/3/28 2002/06/0157

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.03.2006

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L44106 Feuerpolizei Kehrordnung Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

Norm

BauG Stmk 1995 §103 idF 2002/033;
BauG Stmk 1995 §103;
BauG Stmk 1995 §39 idF 2002/033;
BauRallg;
B-VG Art130 Abs2;
FPolG Stmk 1985 §7 Abs3 idF 2001/063;
VwRallg;

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 Mag. Fritz, über die Beschwerde 1. der CS, 2. des BP, 3. des FF, 4. der EG, 5. der HM, 6. des FR, 7. des KU, 8. des KE, 9. der EL, 10. des HX, 11. des OK, 12. des ET,

13. der MZ, 14. des KB und 15. der BC, alle in G und vertreten durch Dr. Andreas Konrad, Rechtsanwalt in 8010 Graz, Radetzkystraße 6/II, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 9. September 2002, Zl. A 17 - C - 13.602/1996 - 4, betreffend feuerpolizeiliche Bauaufträge, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Landeshauptstadt Graz zu gleichen Teilen Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer eines unterkellerten, neungeschoßigen Hochhauses mit Wohnnutzung in

der Landeshauptstadt Graz. Am 10. März 1997 fand in diesem Haus eine Feuerbeschau statt, die Baupolizei erstattete hinsichtlich feuerpolizeilicher Mängel einen Befund vom 20. März 1997.

Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Graz erließ den Bescheid

vom 4. Mai 1998 mit folgenden Sprüchen:

"Spruch I

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

1 .) Folgender Anschlag ist in jedem Geschoß neben der Fahrschachttüre gut sichtbar und dauerhaft, ausgeführt gemäß ÖNORM F 2030, anzubringen:

'Aufzug im Brandfall wegen Lebensgefahr nicht benützen!'

FRIST: 10 WOCHEN

2 .) Der Liftmaschinenraum ist als solcher an der Zugangstüre

gemäß ÖNORM F 2030 zu kennzeichnen.

FRIST: 10 WOCHEN

3 .) Die Steuerung der Liftanlage ist an die Brandmeldeanlage

anzuschließen und so einzurichten, dass bei Brandfallbetrieb die Kabine auf der Evakuierungsebene (Erdgeschoß) zu stehen kommt und keine Außenkommandos mehr angenommen werden können. Eine Weiterfahrt darf nur mittels Feuerwehrzylinderschlüssel ermöglicht werden. Für diesen Fall ist der Lichtschranken bzw. Lichtvorhang außer Betrieb zu setzen. Für die Aufzugskabine, den Liftmaschinenraum, und der im Objekt befindlichen Brandmelderzentrale ist eine Sprechverbindung herzustellen. Überdies ist über potenzialfreie Kontakte eine Umschaltmöglichkeit von Netz auf Notstrombetrieb vorzusehen. Die Verkabelung für die Notstromversorgung ist für 90 Minuten funktionserhaltend (E90) herzustellen.

FRIST: 10 MONATE

4 .) Das Stiegenhaus ist von Lagerungen jeder Art ständig

freizuhalten, sämtliche Gegenstände sind zu entfernen.(Auch die Fahrräder unter dem Stiegenlauf zum Kellergeschoß)

FRIST: 10 WOCHEN

5 .) 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 FRIST: 10 WOCHEN

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

FRIST: 30 MONATE

7 .) Für das gegenständliche Objekt ist eine Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123 im Schutzumfang 'Teilschutz' (Kellergeschoß, Stiegenhaus, Aufschließungsgänge, technische Nebenräume) zu errichten und an das Brandmeldenetz der Feuerwehr der Stadt anzuschließen. Nach Fertigstellung der Anlage ist der Feuerpolizei ein mangelfreier Abnahmebefund, ausgestellt von einem Sachverständigen, einem befugten Unternehmen oder von einer staatlich

autorisierten Prüfanstalt, vorzulegen. Die Anlage ist alle 2 Jahre einer Revisionsüberprüfung, durchgeführt von einem Sachverständigen, einem befugten Unternehmen oder von einer staatlich autorisierten Prüfanstalt, zu unterziehen. Der jeweils letztgültige Überprüfungsbefund ist auf Verlangen der Feuerpolizei vorzulegen.

FRIST: 10 MONATE

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

FRIST: 10 MONATE

9 .) Hauptverkehrs- und Fluchtwege (einschließlich der Stiegenhäuser) müssen über eine Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung verfügen, die sich bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung selbsttätig einschaltet. Die Betriebsdauer dieser Notbeleuchtung muss mindestens 60 Minuten betragen. Die Anordnung und Ausführung der Leuchten hat gemäß TRVB E 102 zu erfolgen und sind diese nach ÖNORM F 2030 zu kennzeichnen.

FRIST: 10 MONATE

10 .) Ausgänge und Notausgänge sind augenfällig als solche zu kennzeichnen (Schilder gemäß ÖNORM F 2030). An, in und vor den Ausgängen bzw. Notausgängen dürfen Gegenstände, die die freie Durchgangsbreite beeinträchtigen nicht aufgestellt oder gelagert werden.

FRIST: 10 WOCHEN

11 .) Die Hauptverkehrs- und Fluchtwege im Kellergeschoß sind

ständig in der bestehenden baulichen Breite, mindestens jedoch

1,20 m freizuhalten.

FRIST: 10 WOCHEN

12 .) Die direkt im Keller mündenden Nasszellen, Lüftungen bzw. Installationsschächte sind mit Brandschutzklappen der Type K 90 zu versehen. Diese Brandschutzklappen sind über der Brandmeldeanlage gemäß ÖNORM F 3001 brandfallzusteuern.

FRIST: 10 MONATE

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

FRIST: 10 WOCHEN

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

FRIST: 10 MONATE

15 .) 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 Parteien nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

FRIST: 10 MONATE

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

FRIST: 10 MONATE

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

FRIST: 10 MONATE

18 .) An der Westseite des Objektes ist eine Feuerwehrzufahrt bzw. Aufstellfläche gemäß TRVB F 134 zu dimensionieren, entsprechend dem Merkblatt des Magistrates Graz, Feuerpolizei zu kennzeichnen und zu erhalten. Die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen zu diesen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

FRIST: 10 MONATE

19 .) Die Feuerwehrzufahrt bzw. Aufstellfläche an der Ostseite des Objektes ist entsprechend dem Merkblatt des Magistrates Graz, Feuerpolizei zu kennzeichnen und zu erhalten.

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

Gemäß § 103 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, ergeht an die Eigentümer des Gebäudes Graz XV., A-Straße 11 der Auftrag, nachstehende Mängel zu beheben:

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

FRIST: 30 MONATE

2 .) Der Dachbodeneinstieg ist mindestens brandhemmend (T30)

auszubilden.

FRIST: 30 MONATE

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

FRIST: 30 MONATE

Als Alternative können die Wohnungszugangstüren brandschutztechnisch aufgerüstet werden, sodass sie einem Brand mindestens 30 min. entgegenstehen können (Feuer und Rauch). Allerdings ist durch einen Brandschutzsachverständigen der Nachweis über die Tauglichkeit bzw. Ausführung zu erbringen.

FRIST: 30 MONATE

Die für die Brandschutztüren erforderlichen Türschließer sind

jedenfalls stiegenhausseitig anzubringen.

FRIST: 30 MONATE

4 .) Das Kellergeschoß ist vom Stiegenhaus bzw. restlichen

Objekt brandbeständig (F90, K90, T90) abzutrennen.

FRIST: 30 MONATE

5 .) Im obersten Punkt des Stiegenhauses ist eine Entlüftungsöffnung vorzusehen. Diese ist vom jeweils untersten Geschoß (bzw. Angriffsebene der Feuerwehr) und vom vorletzten Stiegenabsatz aus in einfacher Weise jederzeit (auch bei Stromausfall) öffenbar einzurichten. Der wirksame Rauchabzugsquerschnitt hat 5 % der Grundfläche des Stiegenhauses, mindestens aber 1 m2 zu betragen. Die Auslösevorrichtung der Stiegenhausentlüftung ist deutlich sichtbar nach ÖNORM F 2030, Teil 1 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 Feuerpolizei auf Verlangen vorzulegen ist.

FRIST: 30 MONATE

6 .) 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. Öffenbare Konstruktionen des Stiegenhauses müssen bei Ansprechen der Überdruckbelüftung automatisch - auch bei Stromausfall - geschlossen werden. Die gesamte Anlage ist gemäß ÖNORM F 3001 brandfallgesteuert und notstromversorgt auszuführen. Über die Ausführung der gesamten Überdruckbelüftungsanlage ist der Feuerpolizei ein mangelfreier Prüfbericht, ausgestellt von einer staatlich autorisierten Prüfstelle, vorzulegen.

FRIST: 30 MONATE

7 .) Die Aufgehrichtung der Hauseingangstüre ist so

abzuändern, dass sie in Fluchtrichtung aufschlägt.

FRIST: 30 MONATE

8 .) 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.

FRIST: 30 MONATE

9 .) 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.

FRIST: 30 MONATE

10 .) Für die Elektroinstallation (ausgenommen Wohnungen) ist der Feuerpolizei ein aktuelles, ÖVE-gemäßes Elektro-Attest einer konzessionierten Firma 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.

Zur Durchführung von Bauarbeiten ist hiezu ein gesetzlich berechtigter Bauführer (konzessionierter Baugewerbetreibender oder Zivilingenieur für das Bauwesen) zu beauftragen.

Der Baubeginn ist vom Bauführer dem Baupolizeiamt schriftlich anzuzeigen. Der vom Baupolizeiamt dem Bauführer über Antrag auszufolgende Baustellenausweis ist auf der Baustelle jederzeit gut sichtbar anzubringen. Der Abschluss der Arbeiten ist dem Baupolizeiamt anzuzeigen."

Zu jedem Spruchpunkt erfolgte eine nähere Erläuterung und Begründung.

Es werde davon ausgegangen, dass der Preis des Wohnhauses pro m2 S 16.404,-- betrage, das ergebe bei einer Gesamtfläche von 2.398,51 m2 Wohnfläche einen Wert von S 39,345.158,--. Dem stünden die Kosten für die brandschutztechnischen Maßnahmen in der Größenordnung von ca. S 2,221.075,-- gegenüber, was, umgerechnet auf den Gesamtwert des Objektes, einen Prozentsatz von 5,65 % ergebe. Dieser Prozentsatz erscheine aus der Sicht der Behörde als wirtschaftlich zumutbar, weshalb im Sinne der Brandsicherheit und zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bewohner spruchgemäß zu entscheiden gewesen sei.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Im Berufungsverfahren holte die belangte Behörde ein Gutachten des Amtes für Wohnungsangelegenheiten, technisch wirtschaftliche Prüfstelle des Magistrats der Landeshauptstadt Graz, vom 25. August 1998 ein. Im Befund dieses Gutachtens wird der Bestandswert des gegenständlichen Wohnhauses mit S 36,168.000,-

- sowie der Verkaufswert der Wohnungen mit S 36,788.000,-- ohne Mehrwertsteuer eingeschätzt. Die Kosten der Durchführung der unter Spruchpunkt I des erstinstanzlichen Bescheides enthaltenen Aufträge werden mit insgesamt S 950.300,-- sowie die Kosten der Durchführung der unter dem Spruchpunkt II des erstinstanzlichen Bescheides

enthaltenen Aufträge mit S 1,255.800,-- ohne Mehrwertsteuer geschätzt. Im gutachtlichen Teil der Stellungnahme wird als "das maximale Verhältnis zwischen Belastung durch die bescheidmäßig aufgetragenen und unter Spruch II aufgelisteten Maßnahmen sowie dem Wert des Hochhauses" ein Prozentsatz von 3,47 angeführt. Für die unter II des erstinstanzlichen Bescheides aufgelisteten und bescheidmäßig aufgetragenen Arbeiten wird unter Zugrundelegung von Geldbeschaffungskosten von 5 % eine monatliche Belastung pro m2 Wohnnutzfläche auf 10 Jahre von S 6,02 errechnet. Bei einem als erzielbar anzusetzendem Mietzins von S 70,-- pro m2 sei die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme fraglos gegeben. Dieser Betrag verringere sich noch angesichts der nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1993 fraglos gegebenen Förderungswürdigkeit der Durchführung der Maßnahmen erheblich.

Die Beschwerdeführer erstatteten zu diesen Gutachten eine Äußerung, in der sie zunächst ein brandschutztechnisches Amtssachverständigengutachten einforderten und die im Gutachten enthaltene Kostenschätzung als unschlüssig und unvollständig bekämpften. Sie legten eine gutachtliche Stellungnahme des Dipl. Ing. F.E. vom 15. März 1999 vor, in welcher dieser die Gesamtkosten der behördlichen Vorschreibungen des Bescheides erster Instanz mit S 2,827.797,-- ohne Mehrwertsteuer bezifferte, und führten aus, dass dazu für die Kosten für Planung, Ausschreibung und Wartung der Anlage auf 20 Jahre ein Betrag von S 2,380.000,-- hinzuzurechnen sei.

Diese Stellungnahme samt Privatgutachten wurde von der belangten Behörde dem Amt für Wohnungsangelegenheiten, technisch wirtschaftliche Prüfstelle, Magistrat der Landeshauptstadt Graz, übermittelt, welches eine neuerliche Stellungnahme vom 20. April 2001 erstattete. In dieser Stellungnahme kam das angeführte Amt zur Annahme eines Bestandswertes des Wohnhauses der Beschwerdeführer von S 35,340.000,-- und eines Verkaufswertes der Wohnungen von S 32,169.800,-- ohne Mehrwertsteuer. Im Gutachten wurde nunmehr für die in Spruchpunkt I des Bescheides der Behörde erster Instanz vom 4. Mai 1998 enthaltenen Aufträge Kosten von S 1,344.725,-- und für die in Spruchpunkt II des erstinstanzlichen Bescheides enthaltenen Aufträge Kosten von S 1,464.375,-- ohne Mehrwertsteuer geschätzt.

In der gutachtlichen Stellungnahme vom 20. April 2001 führte das Amt für Wohnungsangelegenheiten aus, dass "das maximale Verhältnis zwischen Belastung durch die bescheidmäßig aufgetragenen und unter Spruch II aufgelisteten Maßnahmen sowie dem Wert des Hochhauses" 4,55 % betrage.

Betreffend die Zumutbarkeit dieser bescheidmäßig aufgetragenen Arbeiten ergebe sich bei Geldbeschaffungskosten von 5 % und einer dekursiven Verzinsung von 6,25 % jährlich und einer Kreditlaufzeit von 10 Jahren ein Aufwand von S 7,10 pro m2 monatlich.

Dazu erstatteten die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme, in welcher sie u.a. ausführten, dass auch die Wartungskosten unter Berücksichtigung eines 20-jährigen Zeitraumes in der Höhe von S 1 Mio anfallen würden und dieser Betrag in die Berechnungsgrundlage miteinzubeziehen sei. Weiters stünden hinsichtlich ihres Hauses die Reparaturarbeiten an der Fassade, Fenstertausch, Flachdachsanierung und Liftsanierung an, insgesamt sei dafür ein Betrag von S 5,55 Mio erforderlich. Dieser Umstand sei bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ebenfalls zu berücksichtigen.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 9. September 2002 gab die belangte Behörde der Berufung insoferne Folge, als die in Spruchpunkt I. des erstinstanzlichen Bescheides enthaltenen Aufträge Nr. 18. und 19. sowie einer der in Spruchpunkt II 3. enthaltenen Aufträge zu entfallen hätten. Die im erstinstanzlichen Bescheid enthaltenen Spruchpunkte I. 3., 12., 14., 15., 16., 17. und 18. hätten dort zu entfallen und würden - gestützt auf die Rechtsgrundlage des § 103 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 - als Aufträge in chronologischer Reihung dem Spruchpunkt II des Bescheides der Behörde erster Instanz angefügt. Im Übrigen wurde der Bescheid der Behörde erster Instanz bestätigt.

Die belangte Behörde führte - soweit es im verwaltungsgerichtlichen Verfahren noch von Relevanz ist - begründend aus, Mängel im Sinne des § 11 Abs. 3 Stmk Feuerpolizeigesetz 1985 lägen dann vor, wenn der festgestellte Zustand des Bauobjektes entweder feuerpolizeilichen Rechtsvorschriften oder den allgemein anerkannten Regeln der Brandverhütung widerspreche. Die von der Berufungsbehörde zu lösende Frage sei, ob § 9 Stmk Feuerpolizeigesetz (FPG) die Überprüfung umfasse, ob eine Baulichkeit dem jeweiligen feuerpolizeilichen Standard für Neubauten entspreche und ob eine Anpassung an diesen Standard daher über § 11 Abs. 3 leg. cit. vorgeschrieben werden könne bzw., ob die feuerpolizeilichen Vorschriften, unabhängig davon, wann die Errichtung eines Gebäudes baubehördlich bewilligt worden sei, zur Anwendung zu gelangen hätten.

Das FPG enthalte keine Übergangsbestimmung, aus der sich ableiten lasse, dass die hier maßgebenden

Bestimmungen ihrer Tatbestandswirkung nach sowohl auf alte als auch auf neue Gebäude anwendbar seien. So ordne der Gesetzgeber im § 7 Abs. 3 FPG ausdrücklich an, dass die Behörde bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auch bei bestehenden baulichen Anlagen geeignete Brandmelde- und Alarmeinrichtungen, Löschanlagen und Ähnliches auftragen könne. Nach § 9 Abs. 2 FPG sei bei der Feuerbeschau insbesondere festzustellen, ob die im Hinblick auf die Brandsicherheit erlassenen Auflagen eingehalten würden (lit. a). Auch aus dieser Bestimmung sei ersichtlich, dass auf der Grundlage des Feuerpolizeigesetzes kein Eingriff in den Konsens erfolgen könne, da anlässlich der Feuerbeschau die Einhaltung der im Hinblick auf die Brandsicherheit (in einem Bewilligungsbescheid) erlassenen Auflagen überprüft werden sollte. Im Gegensatz zur Bauordnung bestehe nach dem Feuerpolizeigesetz für die Behörde die Möglichkeit, schon bei Vorliegen eines Bauschadens, der eine Brandgefahr verursachen könne, einen Auftrag zur Mängelbehebung zu erteilen (§ 9 Abs. 2 lit. b i.V.m. § 11 Abs. 3 FPG) und nicht erst bei Vorliegen eines Baugebrechens.

Der Verwaltungsgerichtshof habe zur Abgrenzung der Feuerbeschau gegenüber der baubehördlichen Instandhaltungspflicht wiederholt ausgeführt, dass ein Auftrag zur Änderung des baulichen Zustandes eines Gebäudes, welches auf Grund eines behördlichen Konsenses zu Recht bestehe, falls nicht die Voraussetzungen des § 68 Abs. 3 AVG gegeben seien, auf Grund des Feuerpolizeigesetzes nicht erteilt werden könne. Das Steiermärkische Feuerpolizeigesetz 1985 kenne nur eine einzige Bestimmung, die einen nachträglichen Eingriff in einen baulichen Konsens erlaube. Dies sei die Bestimmung des § 7 Abs. 3 FPG, wonach bei bestehenden baulichen Anlagen die Behörde dem Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten die Bereitstellung oder Errichtung von geeigneten Brandmelde- und Alarmeinrichtungen, Löschanlagen, Löschmitteln und Löschwasserbezugsstellen mit schriftlichem Bescheid aufzutragen habe, wenn dies offenkundig wegen der besonderen Beschaffenheit oder wegen des besonderen Verwendungszweckes der baulichen Anlage unter Bedachtnahme auf die baulichen Gegebenheiten im Interesse der Brandsicherheit erforderlich und wirtschaftlich zumutbar sei.

Beim gegenständlichen Gebäude handle es sich um ein unterkellertes, 9-geschoßiges Hochhaus mit Wohnnutzung, also um ein Hochhaus im Sinne der Bestimmungen der §§ 98 ff des Steiermärkischen Baugesetzes 1995. Solche Hochhäuser seien nach der Bestimmung des § 9 Abs. 6 lit. f FPG als besonders brandgefährdete bauliche Anlagen anzusehen. Aus dem Bescheid der Behörde erster Instanz sei ersichtlich, dass beim gegenständlichen Hochhaus eine Reihe von brandschutztechnischen Mängeln bestünde, deren Beseitigung im Interesse der Brandsicherheit erforderlich sei.

Das gegenständliche Hochhaus sei als besonders brandgefährdete bauliche Anlage im Sinne des § 9 Abs. 5 FPG anzusehen, es sei daher die Vorschreibung der genannten Aufträge auf Grund der fehlenden brandschutztechnischen Einrichtungen im Interesse der Brandsicherheit zweifellos erforderlich gewesen. Aus dem Gutachten des Amtssachverständigen des Amtes für Wohnungsangelegenheiten - technisch wirtschaftliche Prüfstelle - ergebe sich auch nachvollziehbar, dass die Erfüllung der auf § 7 Abs. 3 FPG gestützten Aufträge für die Wohnungseigentümer wirtschaftlich zumutbar sei, da auf den Quadratmeter Nutzfläche Kosten in der Höhe von S 7,10, das seien EUR 0,52/m2 monatlich entfielen.

Bei der Vorschreibung der Aufträge I 1.), 2.), 9.), 10.) und 13.) handle es sich um Maßnahmen feuerpolizeilicher Natur. Diese Maßnahmen hätten zum Ziel, Zustände, welche 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. Rechtsgrundlage für die Vorschreibung dieser Maßnahmen sei die Bestimmung des § 9 FPG, wonach die Feuerbeschau bei baulichen Anlagen zur Feststellung von Zuständen diene, die eine Brandgefahr verursachten oder begünstigten, sowie die Brandbekämpfung und die Durchführung von Rettungsmaßnahmen erschweren oder verhindern könnten. Gemäß dieser Bestimmung sei bei einer Feuerbeschau insbesondere festzustellen, ob die brandschutztechnischen Einrichtungen ordnungsgemäß gekennzeichnet und die vorgeschriebenen Blitzschutzanlagen vorhanden und in einem ordnungsgemäßen Zustand seien. Die genannte Bestimmung sei auch die Rechtsgrundlage für die Vorschreibung der Aufträge I. 4.) und 11).

Die Aufträge II 1.), 2.), 3.), 5.), 7.), 8.), 9.) und 10.) würden gestützt auf die Bestimmung des § 103 Stmk BauG 1995 vorgeschrieben. 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 das Stiegenhaus als Fluchtweg für die Bewohner des Gebäudes sowie als Rettungs- und Angriffsweg für die Feuerwehr die entscheidende Rolle spiele. § 99 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sehe die Schaffung von Brandabschnitten bei Überschreitung einer bestimmten Objektfläche vor. Die Alternativvorschreibung, die

Wohnungszugangstüren in der Brandwiderstandsklasse "T 30" auszubilden oder die bestehenden Wohnungszugangstüren brandschutztechnisch so aufzurüsten, dass sie einem Brand mindestens 30 Minuten entgegenstehen könnten, solle den Eigentümern eine Kostenersparnis gegenüber einer Neuanschaffung von ÖNORM geprüften Brandschutztüren anbieten. Voraussetzung sei allerdings die Vorlage eines Nachweises eines befugten Sachverständigen. Ein Türschließer sei ein integraler Bestandteil einer Brandschutztüre, da im Brandfall bei Nichtvorhandensein eines Türschließers durch die Flucht des Wohnungseigentümers eine offen stehende Brandschutztüre das gesamte Brandschutzkonzept lahm legen könne. Die Vorschreibung, dass der Türschließer jedenfalls stiegenhausseitig anzubringen sei, entbehre allerdings einer rechtlichen Grundlage; auch die Anbringung eines innenliegenden Türschließers sei zulässig.

Die Vorschreibung der Maßnahme "Im obersten Punkt des Stiegenhauses ist eine Entlüftungsöffnung, die jeweils vom untersten Geschoss und vom vorletzten Stiegenabsatz aus öffenbar sein muss, einzurichten", habe ihre Rechtsgrundlage in der Bestimmung des § 99 Abs. 6 des Stmk BauG 1995. Aus der Begründung des Bescheides der Behörde erster Instanz könne schlüssig nachvollzogen werden, dass eine Öffnung am höchsten Punkt des Stiegenhauses dazu diene, den Rauch ins Freie abziehen zu lassen und somit die Forderung nach Rauchfreihaltung des Rettungsweges erfüllt werde.

Die Maßnahme "Im Stiegenhaus eine Überdruckbelüftungsanlage mit einem 30-fachen stündlichen Luftwechsel, jedoch mit mindestens 15.000 m3/pro Stunde zu errichten", 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 Brandfalle auf Grund der Flucht der Wohnungseigentümer eine Wohnungseingangstüre offen bleibe und das Stiegenhaus verqualmt werde.

Die Maßnahme "Sicherheitsverglasung für Glastüren im Hauptverkehrs- und Fluchtwegbereich" habe als Rechtsgrundlage die Bestimmung des § 43 Abs. 1 Stmk BauG 1995, wonach jedes Bauwerk in all seinen Teilen nach den Regeln der Technik und den bautechnischen Vorschriften so geplant und ausgeführt werden müsse, dass es nach seinem Verwendungszweck und den örtlichen Verhältnissen unter anderem der Nutzungssicherheit entspreche. Auf die besonderen Bedürfnisse Behinderter, alter Menschen sowie von Kleinkindern sei im Rahmen des vorgesehenen Verwendungszweckes in ausreichender Weise Bedacht zu nehmen. Gemäß § 56 Abs. 1 Stmk BauG 1995 seien nämlich Ganzglastüren oder Türen mit Glasfüllungen mit einer Fläche von mehr als 0,5 m2 aus Sicherheitsglas auszuführen.

Der Auftrag "Die Öffnungen zu den Elektroinstallations- und Energieschächten mit Brandschutzplatten aufzurüsten", habe seine Rechtsgrundlage in der Bestimmung des § 98 Abs. 8 Stmk BauG 1995, wonach alle Schächte, Kabelkanäle udgl., somit auch Elektroinstallationsschächte, brandbeständig hergestellt werden müssten. Auch hier werde im Bescheid der Behörde erster Instanz nachvollziehbar dargelegt, dass Öffnungen der Energieschächte auch bei einem bauordnungsgemäß ausgebildeten Stiegenhaus Schwachstellen bildeten und eine brandschutztechnische Aufrüstung dieser Öffnungen der Energieschächte Schutz vor dieser Gefahrenquelle biete.

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", stütze sich auf die Bestimmung des § 102 Abs. 5 Stmk BauG 1995 in Verbindung mit § 43 Abs. 1 Stmk BauG 1995. 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 von Personen ausgeschlossen sei.

Bezüglich des Auftrages "Errichtung einer brandfallgesteuerten Feststelleinrichtung für betriebsbedingt offen stehende Brandschutztüren" sei festzustellen, dass die Rechtsgrundlage für die Vorschreibung dieser Maßnahme wiederum § 43 Stmk BauG 1995 in Verbindung mit der ÖNORM B 3850 sei, wonach brandfallgesteuerte Feststelleinrichtungen als Stand der Technik anzusehen seien.

Die Aufträge "Für die Organisation der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen ist ein Brandschutzbeauftragter zu bestellen", "Erstellung eines Brandschutzplanes gemäß TRVB O 121", "Aushang von Alarmordnungen bei allen Wandhydranten und Feuerlöschern" hätten ihre Rechtsgrundlage in den Bestimmungen der §§ 103 und 43 Stmk BauG 1995.

Nach § 43 Abs. 1 Stmk BauG 1995 müsse nämlich jedes Bauwerk 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 unter anderem den Anforderungen des Brandschutzes entspreche. Auf die besonderen Bedürfnisse Behinderter und alter Menschen sowie von Kleinkindern sei im Rahmen des vorgesehenen Verwendungszweckes in ausreichender Weise Bedacht zu nehmen. Als Regeln der Technik seien bezüglich des Brandschutzes die technischen Richtlinien vorbeugender Brandschutz (TRVB) des Österreichischen Bundesfeuerwehrverbandes anzusehen; es sei in der TRVB 129 die Bestellung eines Brandschutzbeauftragten für ein Hochhaus und in der TRVB F 134 die Herstellung und Kennzeichnung einer Feuerwehrzufahrt und einer Feuerwehraufstellfläche i.S.d. § 9 Abs. 2 BauG enthalten und somit als Regel der Technik anzusehen.

Die Vorschreibung einer Feuerwehraufstellfläche sei auch im § 9 Abs. 2 Stmk BauG 1995 enthalten, wonach bei Hochhäusern an zwei Längsseiten des Gebäudes Plätze in einer Mindestbreite von 4,0 m vorzusehen seien, die das Aufstellen von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen in einem Abstand von mindestens 3,0 m und höchstens 10,0 m von den äußersten Außenwänden ermögliche. Diese Flächen und ihre Zufahrten seien, soweit es sich dabei nicht um öffentliche Verkehrsflächen handle, für Zwecke der Feuerwehr und des Rettungsdienstes freizuhalten und als solche in dauerhafter Art zu kennzeichnen. Bereits im Bescheid der Behörde erster Instanz sei ausführlich begründet worden, dass die Errichtung einer Feuerwehrzufahrt bzw. einer Feuerwehraufstellfläche für die Rettung von Personen und zur Durchführung von Brandbekämpfungsmaßnahmen wesentlich sei.

Die Erstellung eines Brandschutzplanes und von Alarmordnungen habe ihre Rechtsgrundlage in der Bestimmung des § 101 Abs. 5 Stmk BauG 1995, wonach durch die Hauseigentümer im Einvernehmen mit der örtlich zuständigen Feuerwehr eine Brandschutzordnung aufzustellen sei, sowie Vorschriften über das Verhalten im Brandfalle (Alarmordnungen) auszuhängen seien.

Zu der u.a. vom Beschwerdeführer angezweifelten Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der vorgeschriebenen Maßnahmen für die Wohnungseigentümer sei von der belangten Behörde ein Gutachten des Amtssachverständigen des Amtes für Wohnungsangelegenheiten - technisch wirtschaftliche Prüfstelle vom 25. August 1998 und nach Vorlage einer Stellungnahme seitens der Beschwerdeführer ein ergänzendes Gutachten des Amtssachverständigen vom 20. April 2001 eingeholt worden, aus dem schlüssig hervorgehe, dass die Kosten der vorgeschriebenen auf § 103 Stmk BauG gestützten Maßnahmen - ebenso wie die auf § 7 Abs. 3 des Stmk FeuerpolizeiG 1985 gestützten Maßnahmen - für die Wohnungseigentümer des Objektes wirtschaftlich zumutbar seien und diese Kosten auch in einem im Verhältnis zum Wert des Hochhauses zumutbaren Umfang stünden. Dies ergebe sich schon daraus, dass das maximale Verhältnis zwischen den Kosten der vorgeschriebenen Maßnahmen sowie dem Wert des Hochhauses 4,55 % betrage.

Durch die unterschiedlichen Längen der Erfüllungsfristen für die einzelnen Aufträge sei auch sichergestellt, dass die Anpassung der im gegenständlichen Gebäude notwendigen Sicherheitseinrichtungen an die für Hochhäuser geltenden Bestimmungen schrittweise erfolge. Die Länge der einzelnen Erfüllungsfristen sei als angemessen anzusehen, da die Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen den Bescheidadressaten in diesen Zeiträumen zugemutet werden könne.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführer, dass kein ausreichend begründetes Gutachten für die Vorschreibungen vorliege, sei seitens der belangten Behörde festzustellen, dass im Rahmen der Feuerbeschau ein Gutachten durch einen Amtssachverständigen der Feuerwehr erstellt worden sei, in welchem die Mängel des gegenständlichen Hochhauses aufgelistet seien und darauf aufbauend Schlussfolgerungen enthalten seien, aus welchem Grund die Vorschreibung der genannten Maßnahmen erforderlich sei.

Zum Berufungsvorbringen, dass die Gebäudehöhe des Hochhauses weniger als 30 m betrage und deshalb bestimmte Aufträge nicht vorgeschrieben werden dürften, sei festzustellen, dass gemäß § 4 Z. 36 Stmk BauG unter einem Hochhaus ein Gebäude zu verstehen sei, bei dem der Fußboden von Aufenthaltsräumen mehr als 22,0 m über den tiefsten Punkt des an das Gebäude anschließenden Gebäudes liege. Es stehe aber außer Streit, dass das gegenständliche Gebäude ein Hochhaus im Sinne der genannten Bestimmung sei.

Die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Verletzung des Parteiengehörs liege nicht vor, weil das Gutachten des Amtssachverständigen der Feuerwehr im Rahmen der Feuerbeschau erstellt worden sei und die Gutachten des Amtssachverständigen des Amtes für Wohnungsangelegenheiten, technisch wirtschaftliche Prüfstelle, bezüglich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der vorgeschriebenen Maßnahmen den Beschwerdeführern jeweils zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt worden seien.

Auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens komme die belangte Behörde zum Schluss, dass beim gegenständlichen Hochhaus derart schwer wiegende brandschutztechnische Mängel vorlägen, dass im Interesse der Sicherheit und der Gesundheit der Bewohner die nachträgliche Vorschreibung von Maßnahmen erforderlich sei. Die brandschutztechnischen Mängel dieses Hochhauses würden vom Amtssachverständigen im Feuerbeschauprotokoll und von der Behörde erster Instanz in der Begründung ihres Bescheides detailliert aufgelistet und es werde die Notwendigkeit der vorgeschriebenen Maßnahmen nachvollziehbar dargelegt. Auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit der vorgeschriebenen Maßnahmen für die Bewohner des Objektes sei ebenfalls Bedacht genommen worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher die inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides sowie die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in welcher die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wird, und legte die Verwaltungsakten vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist das Steiermärkische Feuerpolizeigesetz 1985, LGBl. 49 in der Fassung LGBl. Nr. 63/2001 (in der Folge kurz: FPG), anzuwenden, sowie das Steiermärkische Baugesetz - Stmk BauG, LGBl. Nr. 59/1995 in der Fassung LGBl. Nr. 33/2002, mit der für die Stadt Graz geltenden Regelung, dass gemäß § 2 Abs. 2 Stmk BauG in erster Instanz der Stadtsenat, in zweiter Instanz die Berufungskommission entscheidet.

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.

Gemäß § 28 Abs. 2 FPG ist in Städten mit eigenem Statut der Stadtsenat Behörde I. Instanz, die Berufungskommission Behörde II. Instanz.

Nach der Begriffsbestimmung des § 4 Z. 36 leg. cit. 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. Nach den insoweit unbekämpften Feststellungen der Behörden ist das gegenständliche (neunstöckige) Wohnhaus ein Hochhaus im Sinne des § 4 Z. 36 Stmk BauG.

Gemäß § 103 Stmk BauG kann die Baubehörde dem Eigentümer dann, 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, 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 sowohl die gemäß § 7 Abs. 3 FPG im Interesse der Brandsicherheit gelegenen Maßnahmen wirtschaftlich zumutbar sein, als auch 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, anderseits aber auch insgesamt als zumutbar zu beurteilen waren (vgl. das hg. Erkenntnis 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 das hg. Erkenntnis vom 14. Juli 2005, Zl. 2004/06/0021, m.w.N.).

Bei der Regelung des § 103 Stmk BauG handelt es sich um eine so genannte unechte "Kann-Bestimmung", wie dies die belangte Behörde in der Gegenschrift zutreffend vertritt. Die Behörde hat, wenn sie feststellt, dass die bei bestehenden Hochhäusern für die Sicherheit oder Gesundheit der Bewohner getroffenen Vorkehrungen unzulänglich sind oder nach den Regeln der Technik und der technischen Entwicklung nicht mehr ausreichen, in Form eines baupolizeilichen Auftrages gemäß § 39 Stmk BauG entsprechende Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit und Gesundheit der Bewohner eines Hochhauses anzuordnen (vgl. dazu Hauer/Trippl, Steiermärkisches Baurecht, 4. Auflage 2004, S. 530, Anm. 3 zu § 103 Stmk BauG und das hg. Erkenntnis vom 20. April 2004, Zl. 2002/06/0202).

Wenn die Beschwerdeführer sich dadurch in ihren Rechten für verletzt erachten, dass ihnen niemals ein Gutachten zugestellt worden sei, in welchem sich eine Begründung dafür finde, dass die Auflagen, welche von der belangten Behörde bzw. von der Behörde erster Instanz an die Hauseigentümergemeinschaft ihres Hauses erteilt worden seien, gerechtfertigt seien, zeigen sie keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Jedenfalls der Bescheid der Behörde erster Instanz enthält nämlich bereits eine detaillierte Begründung hinsichtlich der Notwendigkeit jedes einzelnen Vorschreibungspunktes. Es kann daher nicht gesagt werden, die Beschwerdeführer hätten im Verwaltungsverfahren keine Möglichkeit gehabt, zu den Darlegungen hinsichtlich der Notwendigkeit der ihr Hochhaus betreffenden feuerpolizeilichen Vorschreibungen Stellung zu nehmen, weil sie davon keine Kenntnis gehabt hätten. Spätestens mit der Berufung hätten die Beschwerdeführer vielmehr die Notwendigkeit jeder einzelnen im gegenständlichen Fall ergangenen Vorschreibung auf qualifizierte Weise bekämpfen können. Dies haben sie jedoch unterlassen. Auch der angefochtene Bescheid enthält ausführliche, detaillierte und schlüssige Auseinandersetzungen mit der Frage, weshalb die Erforderlichkeit der einzelnen feuerpolizeilichen Vorschreibungen von der belangten Behörde als gegeben erachtet wird. Auch in der Beschwerde führen die Beschwerdeführer nicht auf eine detaillierte oder substanziierte Weise aus, dass die getroffenen Vorschreibungen nicht erforderlich wären.

Eine allfällige Verletzung des Parteiengehörs im Verfahren erster Instanz wird jedenfalls im Berufungsverfahren durch die mit der Berufung gegebene Möglichkeit der Stellungnahme saniert, wenn dem Berufungswerber durch den erstinstanzlichen Bescheid das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens zur Kenntnis gebracht wurde (vgl. etwa die von Walter/Thienel, Die österreichischen Verwaltungsverfahrensgesetze, 2. Auflage 1998, unter E 523 zu § 45 AVG angeführte hg. Rechtsprechung).

Die Beschwerdeführer halten den angefochtenen Bescheid auch deswegen für rechtswidrig, weil die belangte Behörde ihr Vorbringen außer Acht gelassen habe, dass hinsichtlich ihres Hochhauses für Fassadensanierung, Fenstertausch, Flachdachsanierung sowie Liftsanierung Kosten in einem Gesamtausmaß von S 5,55 Mio anstünden, sodass unter Berücksichtigung dieser Zahl jedenfalls die wirtschaftliche Zumutbarkeit der mit dem angefochtenen Bescheid getroffenen Vorschreibungen anders zu bewerten sei. Es sei auf das finanzielle Leistungsvermögen des Einzelnen abzustellen und nicht auf Grund eines fiktiven Gebäudewertes willkürlich gewählte Prozentsätze als zumutbar dem Bescheid zu Grunde zu legen.

Mit diesem Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer ebenfalls keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Die in § 7 Abs. 3 FPG normierte wirtschaftliche Zumutbarkeit bezieht sich nämlich ausschließlich auf den Aufwand für jene nachträglichen Maßnahmen, die gemäß dieser Bestimmung im Interesse der Brandsicherheit als erforderlich erachtet werden (vgl. das bereits angeführte hg. Erkenntnis vom 14. Juli 2005, Zl. 2004/06/0021). Dies trifft sinngemäß auch für die Auslegung des § 103 BauG zu.

Die Beschwerdeführer machen gegen den angefochtenen Bescheid auch geltend, dass hinsichtlich der ihnen mit diesem aufgetragenen Maßnahmen Wartungskosten anfielen. Diese waren in dem von ihnen im Verwaltungsverfahren vorgelegten Gutachten mit jährlich S 50.000,--

netto beziffert worden.

Zum einen werden diese Kosten von den Beschwerdeführern nicht näher substanziiert und es ist bei ihrer Schätzung

jedenfalls auch der Wegfall von einigen Vorschreibungen im angefochtenen Bescheid gegenüber dem Bescheid der Behörde erster Instanz nicht berücksichtigt. Zum anderen können solche Wartungskosten - bezogen auf die angegebene Gesamtnutzfläche des Hauses mit 2.398,51 m2 - nicht derart ins Gewicht fallen, dass dies zu einem anderen Ergebnis führen könnte, zumal die Frage der "Zumutbarkeit" ohne Zugrundelegung eines starren Prozentsatzes anhand der Umstände des Einzelfalles zu beurteilen ist (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 20. April 2004, Zl. 2002/06/0202, m.w.N.).

Vom Sachverständigen und diesem folgend von der belangten Behörde wurden in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise die jeweils aufgetragenen Maßnahmen als wirtschaftlich zumutbar im Sinne des § 7 Abs. 3 FPG bzw. als verhältnismäßig im Sinne des § 103 BauG angesehen. Diesen - unter Bezugnahme auf das von den Beschwerdeführern vorgelegte Privatgutachten - ergänzten gutachterlichen Darlegungen des Sachverständigen - in denen auch die Möglichkeit der Förderung der vorgeschriebenen Maßnahmen aus öffentlichen Mitteln dargelegt wurde - sind die Beschwerdeführer nicht mehr begründet entgegengetreten.

Bei der Gesamtbetrachtung der vorgeschriebenen Maßnahmen ist letztlich auch in Betracht zu ziehen, dass sich mit dem Entfall mehrerer im erstinstanzlichen Bescheid enthaltener Vorschreibungen der für die Befolgung der mit dem angefochtenen Bescheid aufgetragenen Maßnahmen notwendige Aufwand gegenüber dem von den Sachverständigen beurteilten Aufwand verringert hat. Im Ergebnis kann daher im angefochtenen Bescheid keine Rechtswidrigkeit erblickt werden (vgl. zum Ganzen auch das hg. Erkenntnis vom 14. Juli 2005, Zl. 2004/06/0021).

Die Beschwerde erwies sich somit als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung, BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 28. März 2006

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1 Ermessen VwRallg8 Ermessen besondere Rechtsgebiete

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2002060157.X00

Im RIS seit

05.05.2006

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at