jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vwgh Erkenntnis 2005/7/14 2004/06/0021

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.07.2005

**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 §39 idF 2002/033;
BauO Stmk 1968 §50a impl;
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. Bayjones und Dr. Pfiel als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde des HS in W, vertreten durch Dr. Max Pichler, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Rathausstraße 21, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 15. Oktober 2003, GZ. A 17 - 682/2000 - 5, betreffend Aufträge gemäß § 7 Abs. 3 Stmk. FeuerpolizeiG und § 103 Stmk. BauG, zu Recht erkannt:

**Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

**Begründung**

Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer eines Wohnhochhauses in G mit 17 Geschoßen über Erdniveau und zwei Kellergeschoßen. Die insgesamt 64 Wohnungen (einschließlich der im Gartengeschoß gelegenen Hausbesorgerwohnung Top Nr. 1a) in diesem Hochhaus machen eine Gesamtwohnnutzfläche von 5168,64 m2 aus.

Am 24. Jänner 1996 fand in diesem Haus eine Feuerbeschau statt.

Nach verschiedenen Verfahrensschritten erging mit "Spruch I" des Bescheides des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 3. April 2000 gemäß § 7 Abs. 3, § 11 Abs. 3 und § 26 Abs. 1 Stmk. Feuerpolizeigesetz 1985, LGBl. Nr. 49/1985, an die Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Gebäudes der Auftrag, nachstehende Mängel zu beheben, Brandmelde- und Alarmeinrichtungen sowie Löschanlagen zu errichten, Löschmittel und Löschwasserbezugsstellen bereit zu stellen 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.) Brandschutztüren zu Gemeinschaftsräumen im Kellergeschoß (Parteienkeller, Zugangstüren zu Abstellräumen, welche direkt ins Stiegenhaus münden etc.) sind mit Feststelleinrichtungen auszustatten und über die Brandmeldeanlage entsprechend der ÖNORM F 3001 brandfallzusteuern. Für die händische Auslösung ist im Nahbereich der Türen je ein Handauslösetaster gemäß ÖNORM F 2030 gekennzeichnet, vorzusehen.

FRIST: 30 MONATE

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

FRIST: 10 WOCHEN

6.) 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

7.) 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

8.) Für das gegenständliche Objekt ist eine Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123, im Schutzumfang 'Teilschutz' (Kellergeschoß, Stiegenhaus, Aufschließungsgänge, Gemeinschaftsräume, technische Nebenräume und weiters raumseitig im Bereich der Fenstersturze - Temperaturmelder in den Wohnungen) 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

9.) 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

10.) 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

11.) 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

12.) Etwaige direkt im Keller mündende Nasszellenentlüftungen bzw. Installationsschächte sind mit Brandschutzklappen der Type K 90 zu versehen. Diese Brandschutzklappen sind mit 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 0 119 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 0 121 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 TVB O 119, auszuhängen.

FRIST: 30 MONATE

18.) Die Feuerwehrzufahrt bzw. Feuerwehraufstellfläche ist beginnend von der befestigten Fläche (nördliches Gebäudeeck) in einer Mindestbreite von 4,5 m über die das östliche Gebäudeeck bis hin zur Gebäudemitte Richtung südliches Gebäudeeck zu verlängern und 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" (Spruchpunkt I).

Ferner wurde unter "Spruch II" gemäß § 103 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 an die Eigentümer des Gebäudes der Auftrag erteilt, nachstehende Mängel zu beheben:

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

FRIST: 30 MONATE

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

FRIST: 30 MONATE

Die für die Brandschutztüren erforderlichen Türschließer sind

jedenfalls stiegenhausseitig anzubringen.

FRIST: 30 MONATE

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

FRIST: 30 MONATE

4.) Die Kellergeschoße sind 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 15.000 m3/h und einem Überdruck von mind. 40 Pa auszustatten. Ein Überdruck von 50 Pa darf dabei nicht überschritten werden. Öffenbare Konstruktionen des Stiegenhauses müssen bei Ansprechen der Überdruckbelüftung automatisch - auch bei Stromausfall - geschlossen werden. Die gesamte Anlage ist gemäß ÖNORM F 3001 brandfallgesteuert und notstromversorgt auszuführen. Über die Ausführung der gesamten Überdruckbelüftungsanlage ist der 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. Dabei ist zu beachten, dass diese Türe so einzubauen ist, dass sie nicht auf öffentlichen Verkehrsgrund (Gehsteig) hineinschlagt.

FRIST: 30 MONATE

8.) 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

9.) 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"

Zu beiden Spruchpunkten erfolgte eine nähere Erläuterung und Begründung der einzelnen Auflagen. Zu dem Verhältnis der gemäß § 103 Stmk. BauG aufgetragenen Maßnahmen zum Wert des Hochhauses wurde ausgeführt, dass sich - ausgehend von einem Preis pro Quadratmeter von S 18.035,50 - bei einer Gesamtfläche von 5134,14 m2 Wohnfläche ein Wert von S 92,596.781,97 ergebe. Dieser Betrag sei aus der Hausbesitzer-Zeitung Verkaufspreise für Eigentumswohnungen, die vor 1989 errichtet worden seien, entnommen worden. Es handle sich dabei um einen Mittelwert, der sich bei sehr guter Lage mit durchschnittlicher Ausstattung der jeweiligen Wohnung ergebe.

Dem gegenüber stünden die Kosten für die brandschutztechnischen Maßnahmen in der Größenordnung von ca. S 4,418.428,61. Daraus ergebe sich, umgerechnet auf den Gesamtwert des Objektes, ein Prozentsatz von 4,77 %. Dieser Prozentsatz erscheine aus der Sicht der Behörde als wirtschaftlich zumutbar.

Dagegen erhob u.a. der Beschwerdeführer Berufung.

Im Berufungsverfahren holte die belangte Behörde ein

Gutachten des Amtes für Wohnungsangelegenheiten (Magistrat Graz)

vom 18. Dezember 2002 ein. Der Auftrag der belangten Behörde

lautete dahin, es möge ein Gutachten erstellt werden,

"a) aus welchem die Kosten der im Spruch II des

bekämpften Bescheides aufgetragenen Maßnahmen sowie der Wert des

gegenständlichen Hochhauses ersichtlich sind,

b) ob der Aufwand für die festgestellten Kosten im

Verhältnis zum Wert des Hochhauses für die Eigentümer zumutbar ist,

c) ob die Kosten für die im Spruch I des bekämpften

Bescheides enthaltenen Aufträge 6, 7, 8 und 9 für die Eigentümer des Objektes wirtschaftlich zumutbar sind."

Im Befund des Gutachtens vom 18. Dezember 2002 wird zur Bewertung des Hochhauses und den dabei angewendeten Grundsätzen ausgeführt, dass die Bewertung nach den "Gebäudebewertungsrichtlinien (Zivil, Neubauwert, Stichtag 10/95)" für den umbauten Raum (m3) erfolge. Der Sachverständige errechnete ein Volumen des Hochhauses von insgesamt 21.750,76 m3 (gerundet 21.751 m3). Die Einordnung nach der Ausstattung erfolgte als Wohngebäude Standardwert oberer Bereich. Das errechnete gesamte Volumen des Hochhauses wurde mit dem Neubauwert im Oktober 2002 (in der Höhe von S 4.500,99/m3 - Index 104,0) multipliziert, was einen Betrag von S 97,901.033,49 ohne Mehrwertsteuer ergab.

Als Baujahr des Hochhauses setzte der Amtssachverständige das Jahr 1970 an (Erteilung der Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 3. April 1970). Daraus ergebe sich eine Bestandsdauer von ca. 32 Jahren. Auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 150 Jahren und einer relativen Nutzungsdauer von einem Jahr wurde aus dem Verhältnis von Bestandsdauer zur Nutzungsdauer die relative Bestandsdauer (0,213) und mit einer weiteren Formel der relative Bestandswert in der Höhe von 0,892 errechnet. Der Bestandswert für das Hochhaus wurde in der Folge nach den "Gebäudebewertungsrichtlinien" ermittelt und ergab einen Betrag von S 87,327.721,87 - EUR 6,346.351,46 ohne Mehrwertsteuer).

Die weitere Bewertung richtete sich in diesem Gutachten nach dem "Verkaufspreis für gebrauchte Eigentumswohnungen (Quelle:

Immobilienpreisspiegel 2001, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder). Dazu wurde im Gutachten Folgendes ausgeführt:

"Die Verkaufspreisberechnung erfolgt je Quadratmeter Nutzfläche. Die Wohnnutzfläche des Hauses L...gasse 17 beträgt gemäß der mit Schreiben der Hausverwaltung W... vom 8. Juli 2002 übermittelten Beilage 'Sachverständigengutachten des Herrn F.P... vom 4.7.1967: 5.168,64 m2.

Der Verkaufspreis gilt für den Bereich mittlerer bzw. guter Wohnwert unter Berücksichtigung der Lage des Hauses, der teils vorhandenen Parkmöglichkeiten in der Wohnhausanlage L...gasse 15 und 17 und der Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, des Kinderspielplatzes sowie der Geschäfte teils im Nahbereich etc. ATS 17.200,--/m2. Da der Betrag Brutto für Netto gilt (Verkauf von Privat!), wird für die Vergleichsrechnung der Mehrwertsteuerbetrag abgezogen.

Der Verkaufspreis o MWSt lautet daher für die Wohnungen ATS 14.333,33/m2, gerundet ATS 14.333,--/m2."

Den Verkaufswert der Eigentumswohnungen (2001) errechnete der Amtssachverständige mittels Multiplikation der Gesamtfläche von 5.168,64 m2 mit dem angenommenen Verkaufspreis pro Wohnung, was einen Betrag von S 74,082.117,12 ohne Mehrwertsteuer (EUR 5,383.756,17) ergab.

Die Kostenschätzung des Amtssachverständigen erbrachte im Hinblick auf die in Spruchpunkt I vorgesehenen Aufträge 6. bis 9. einen Betrag von S 1,546.800,--, dem Planungs- und Baustellenkoordinationskosten in der Höhe von S 20.500,-- und weiters 5 % des Gesamtbetrages für Bauverwaltung und Bauüberwachung hinzugerechnet wurden, woraus sich insgesamt ein Betrag von S 1,645.665,-- (EUR 119.595,14) errechnete.

Die Kostenschätzung des Amtssachverständigen in Bezug auf die in Spruchpunkt II des erstinstanzlichen Bescheides erteilten Aufträge (1. bis 9.) führte zu einem Betrag von S 1,673.500,--, zu dem wiederum Planungs- und Baustellenkoordinationskosten und 5 % Kosten für Bauverwaltung und Bauüberwachung addiert wurden, woraus sich ein Gesamtbetrag von S 1,779.750,-- (EUR 129.339,48 ohne Mehrwertsteuer) ergab. Für diese Ermittlung der Kosten sei nach den Ausführungen des Amtssachverständigen als Preisbasis der Oktober 2002 herangezogen worden. Die Bewertung des Gebäudes sei nach den bekannten bzw. zuletzt "veröffentlichten Richtwerten (Eigentumswohnungen 2001 Gebäudebewertungsrichtlinien 10/95 inkl. Indexanpassung)" erfolgt.

Der Amtssachverständige ging insgesamt von Kosten (auf Grund der Aufträge in Spruchpunkt I und II) in der Höhe von S 3,425.415,-

- (EUR 248.934,62) aus. In der Folge ging der Sachverständige von dem niedrigeren Gebäudewert aus, der sich aus der Summe der Verkaufswerte der Eigentumswohnungen ergeben hatte (in der Höhe von S 74,082.100,-- / EUR 5,383.756,17). Als maximales Verhältnis der Belastung durch die bescheidmäßig aufgetragenen und unter Spruchpunkt II aufgelisteten Maßnahmen und des Wertes des Hochhauses errechnete der Amtssachverständige einen Prozentsatz von 2,40 %.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Kosten für die Aufträge in Spruchpunkt I. Punkte 6. bis 9. ermittelte der Amtssachverständige für die Kreditlaufzeit von 10 Jahren einen monatlichen Betrag in der Höhe von S 19.384,-- bzw. EUR 0,27 (S 3,75) pro Quadratmeter. Zum Vergleich zog der Amtssachverständige aus dem Mietenspiegel 2001 aus dem Bereich mittlerer bzw. guter Wohnwert für Wohnungen ab 60 m2 Wohnfläche den Wert von ca. S 68,-- pro m2 (EUR 4,94 pro Monat) heran. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sei nach Ansicht des Amtssachverständigen daher gegeben.

Dieses Gutachten wurde u.a. dem Beschwerdeführer zugestellt, der in einer Stellungnahme vom 12. Februar 2003 umfangreich dazu Stellung nahm.

Der Amtssachverständige äußerte sich dazu in einer ergänzenden Stellungnahme vom 23. Juli 2003 und führte zu den angenommenen Quadratmeterpreisen der Wohnungen aus, dass als Grundlage des erstellten Wirtschaftlichkeitsgutachtens stichtagsgebunden der Immobilienpreisspiegel für 2001 herangezogen worden sei, während sich der Beschwerdeführer auf die Hausbesitzerzeitung Nr. 8/2000 und die dort enthaltene Tabelle beziehe, die dem Immobilienpreisspiegel für das Jahr 2000 entspreche. Der Beschwerdeführer gehe weiters davon aus, dass die

Wohnungen in dem verfahrensgegenständlichen Gebäude in allen relevanten Belangen der schlechtesten Kategorie zugeordnet werden müssten. Diese Wertung sei in Anbetracht der vorhandenen Infrastruktur, die sowohl auf der Liegenschaft selbst (z.B. Verkehrsanbindung, Geschäfte) und in den Wohnungen (z.B. Zentralheizung) als auch im Umfeld (z.B. Parkplätze, Kinderspielplatz) gegeben sei, und auf Grund der Lage in einem "Allgemeinen Wohngebiet 0,2 - 1,2" aus technischer Sicht nicht nachvollziehbar. Der Amtssachverständige halte daher an der vorgenommenen Einstufung von Lage und Ausstattung der in Frage stehenden Wohnungen unter Zugrundelegung der Werte aus dem Immobilienpreisspiegel 2001 fest.

Zum Verhältnis zwischen Belastungen und aufgetragenen Arbeiten führte der Amtssachverständige Folgendes aus:

"b) Verhältnis zwischen Belastungen und

aufgetragenen Arbeiten:

Die vom Berufungswerber unter Anderem geltend gemachte fehlende Einbeziehung von Arbeiten, die der sonstigen Erhaltung des Hauses dienen, die mangelnde Voraussicht von Hausverwaltern bei der Rücklagebildung, die fehlende Ertragswertberechnung uam. betreffen allesamt Bereiche bzw. Fragen und Methoden, die entweder nicht in der von der auftraggebenden Dienststelle formulierten Fragestellung subsummiert sind, oder nicht mit den zu Verfügung stehenden Mitteln bearbeitbar sind.

Die durchgeführte Berechnung und deren Ergebnisse fußen auf der konkreten Fragestellung unter Einbeziehung der erhaltenen rechtlichen Auskünfte zur Thematik, den vorhandenen technischen Möglichkeiten und den technischen Inhalten der diesbezüglich anzuwendenden Rechtsvorschriften.

Der ermittelte Wert entspricht weiters dem erhobenen Befund zu diesem Objekt und deren rechnerischer Auswertung. Somit ist dieser Wert aus technischer Sicht unverändert aufrecht zu erhalten."

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde u. a. der Berufung des Beschwerdeführers teilweise Folge und änderte den Bescheid der Behörde erster Instanz insofern ab, als im Spruch I. im Auftrag 7.) die Wortfolge "und weiters raumseitig im Bereich der Fensterstürze, Temperaturmelder in den Wohnungen", im Auftrag 18.) die Wortfolge "entsprechend dem Merkblatt des Magistrates Graz, Feuerpolizei" und im Spruch II. im Auftrag 2.) die Wortfolge "die für die Brandschutztüren erforderlichen Türschließer sind jedenfalls stiegenhausseitig anzubringen" zu entfallen habe.

Weiters wurden von Amts wegen die im Spruch I. des Bescheides der Behörde erster Instanz enthaltenen Aufträge 3.), 4.), 12.),

14.) bis 18.) auf die Rechtsgrundlage des § 103 Stmk. Baugesetz 1995 gestützt; diese Aufträge hatten somit im Spruch I. des bekämpften Bescheides zu entfallen und wurden als Aufträge in chronologischer Reihung dem Spruch II. des erstinstanzlichen Bescheides beigefügt.

Ansonsten 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 gegen die baubehördliche 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 eines 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, 17-geschoßiges Hochhaus mit Wohnnutzung, also um ein Hochhaus im Sinne der Bestimmung des § 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.

Die Vorschreibung der im Spruch I enthaltenen Aufträge 6., 7., 8. und 9. hätten als Rechtsgrundlage die Bestimmung des § 7 Abs. 3 FPG.

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 dieser Aufträge für die Wohnungseigentümer wirtschaftlich zumutbar sei, da auf den Quadratmeter Nutzfläche Kosten in der Höhe von EUR 0,27/m2 monatlich entfielen.

Bei der Vorschreibung der Aufträge I 1.), 2.), 10.), 11.) 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. 5.) und 10).

Die Aufträge II 1.) bis 9.) 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.

Gemäß § 99 Abs. 2 Stmk. BauG 1995 sei jeder Brandabschnitt in Hochhäusern mit mindestens einem Sicherheitsstiegenhaus auszustatten. Nach der Begriffsbestimmung des § 4 Z. 53 Stmk. BauG 1995 seien Sicherheitsstiegenhäuser brandbeständig ausgeführte, in sich abgeschlossene Stiegenhäuser, die von den Gängen oder Aufenthaltsräumen nur über offene, ständig und unmittelbar ins Freie entlüftete Verbindungen erreichbar seien; sie endeten im Erdgeschoß, hätten keine Verbindung mit Kellergeschoßen und führten bei Vorhandensein eines begehbaren Flachdaches bis zu diesem.

Die Maßnahme "die Aufgehrichtung der Hauseingangstüre sei in Fluchtrichtung abzuändern, 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 muss, dass es nach seinem Verwendungszweck und den örtlichen Verhältnissen unter anderem der Nutzungssicherheit entspricht. 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. 2 Stmk. BauG 1995 seien nämlich Türen im Zuge von Fluchtwegen nach Außen aufgehend anzuschlagen.

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 enthalten und somit als Regel der Technik anzusehen. 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.

Die Bezugnahme bei den Aufträgen I 18.) auf ein Merkblatt des Magistrates Graz, Feuerpolizei, entbehre einer Rechtsgrundlage, da die Bezugnahme auf ein Merkblatt keine Verbindlichkeit eines Auftrages bewirken könne. Die Herstellung und die Kennzeichnung der Feuerwehrzufahrt und einer Feuerwehraufstellfläche selbst entspreche allerdings den Technischen Richtlinien betreffend den vorbeugenden Brandschutz TRVB 129 und sei 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.

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 eingeholt worden, aus dem schlüssig hervorgehe, dass die Kosten der vorgeschriebenen Maßnahmen, ebenso wie die auf § 7 Abs. 3 des Stmk. FeuerpolizeiG 1985 gestützten Maßnahmen - für die Eigentümer des Objektes wirtschaftlich zumutbar seien, da auf den Quadratmeter Nutzfläche EUR 0,27 pro m2 monatlich entfielen und auch die Kosten in einem im Verhältnis zum Wert des Hochhauses zumutbaren Umfang stünden, da das maximale Verhältnis zwischen den Kosten der vorgeschriebenen Maßnahmen sowie dem Wert des Hochhauses 2,40 % betrage.

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

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.

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 (siebzehnstöckige) 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.

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass entgegen der Ansicht der belangten Behörde die Voraussetzungen des§ 7 Abs. 3 FPG und des § 103 Stmk. BauG nicht vorgelegen seien. Gemäß§ 7 Abs. 3 FPG könnten die näher angeführten feuerpolizeilichen Maßnahmen dann aufgetragen werden, 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 sei. Bei dem vorliegenden Objekt seien ohnehin bereits umfangreiche Brandschutzmaßnahmen vorhanden (wie etwa eine Trockensteigleitung, Feuerlöschgeräte, Direktalarm per Knopfdruck zur nur zwei Fahrminuten entfernten Feuerwehrzentrale, Feuerschutztüren aus Metall zu den Kellerräumen), da sonst für das vorliegende Objekt die behördlichen Bewilligungen nicht erteilt worden wären. Die Behörde habe nicht festgestellt oder begründet, dass sich gegenüber dem erteilten Baukonsens der Sachverhalt derart geändert hätte, dass die nachträgliche Vorschreibung von Auflagen gerechtfertigt wäre. Dass Hochhäuser in § 9 FPG als besonders brandgefährdete bauliche Anlagen definiert würden, reiche als Begründung für eine "offenkundige Erforderlichkeit" der nachträglich vorgeschriebenen umfangreichen Aufträge nicht aus. Noch weniger sei ersichtlich, warum etwa zwei besonders kostspielige Aufträge, und zwar Punkt 7. (Errichtung von Wandhydranten in jedem Geschoß) und Punkt 8. (Errichtung einer Brandmeldeanlage) kumulativ erforderlich sein sollten. Angesichts von Alternativen (wie z.B. die mögliche Installation von Rauchmeldern), die mit einem nur geringen finanziellen Aufwand verbunden seien, sei die Erforderlichkeit der angeführten Maßnahmen zudem nicht gegeben.

Diesem Vorbringen ist entgegenzuhalten, dass sich die belangte Behörde zum Einen auf den Umstand des Vorliegens eines Hochhauses berufen hat, zum Anderen auf die brandschutztechnischen Mängel, die im erstinstanzlichen Bescheid näher begründet wurden. So sind nach Ansicht der belangten Behörde die in Spruchpunkt I. Auflage 6. bis 9.

geforderten brandschutztechnischen Einrichtungen im Interesse der Brandsicherheit im verfahrensgegenständlichen Hochhaus erforderlich. Diese Auflagen wurden auf § 7 Abs. 3 FPG gestützt. So wird nach den Ausführungen im erstinstanzlichen Bescheid durch die Auflage in Spruchpunkt I.6. durch die Bereitstellung von Feuerlöschern in jedem Geschoß sichergestellt, dass die Durchführung wirksamer Löscharbeiten zu einem möglichst frühen Zeitpunkt einsetzen könne, da ein Brand mit fortschreitender Dauer schneller an Umfang zunehme und der Löschaufwand damit unverhältnismäßig steige. Das gemäß Spruchpunkt I. Auflage 7. verlangte Wandhydrantensystem (nasse Steigleitung) für die Erweiterte Löschhilfe diene auch den Bewohnern zur Brandbekämpfung in der Entstehungsphase. Der Wandhydrant stelle im Gegensatz zu einem Feuerlöscher eine unerschöpfliche Löschquelle dar, er sei also unbegrenzt einsetzbar. Ein Feuerlöscher hingegen könne nur über einen Zeitraum von maximal 20 Sekunden eingesetzt werden. Sei die Brandbekämpfung innerhalb dieses beschränkten Zeitraumes nicht abgeschlossen, so sei gerade im Hochhausbereich die Forderung nach einer unerschöpflichen Löschquelle (Wandhydrant) unumgänglich.

Die in Spruchpunkt I. Auflage 8. vorgesehene Brandmeldeanlage diene der Brandfrüherkennung. Schon in der Entstehungsphase eines Brandes müsse eine Alarmweiterleitung an die Feuerwehr erfolgen, nur so könne zu einem frühen Zeitpunkt die Brandbekämpfung und die erforderlichen Rettungsmaßnahmen einsetzen. So müsse auch das Eindringen von Brandrauch in das im vorliegenden Fall einzige Stiegenhaus, durch das alle Bewohner im Brandfall flüchten müssten, vorzeitig erkannt werden. Durch die Installation einer internen Alarmeinrichtung (Spruchpunkt I. Auflage 9.), die jederzeit zur Räumung des Objektes herangezogen werden könne, sei sichergestellt, dass alle Personen rechtzeitig gewarnt würden und daher ein Verlassen des Objektes ohne Aufkommen von Panik möglich sei. Der Beschwerdeführer hält diesen von der Behörde erster Instanz ins Treffen geführten Gründen der u.a. in Spruchpunkt I. aufgetragenen Maßnahmen nichts Konkretes entgegen.

Wenn der Beschwerdeführer rügt, dass die besonders kostspieligen Aufträge zur Errichtung von Wandhydranten (Spruchpunkt I. Auflage 7.) und zur Errichtung einer Brandmeldeanlage (Spruchpunkt I. Auflage 8.) kumulativ angeordnet worden seien, genügt es ihm entgegenzuhalten, dass - wie auch aus der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides hervorgeht - Wandhydranten bzw. eine Brandmeldeanlage unterschiedliche Funktionen bei der Gewährleistung von Brandsicherheit erfüllen.

Nach Ansicht des Beschwerdeführers liege auch die in § 7 FPG geforderte wirtschaftliche Zumutbarkeit der aufgetragenen Maßnahmen nicht vor. Die vom Sachverständigen errechnete Kostenbelastung in Höhe von EUR 0,27/m2 monatlich berücksichtige nur die Aufträge 6. bis 9. des ursprünglichen Spruchteils I. und nicht auch die anderen Aufträge, obwohl viele davon (u.a. die Punkte 3., 4., 10., 12. bis 14.) bedeutende Kosten verursachten. Die im ursprünglichen Spruchteil II. angeführten Aufträge seien dabei ebenfalls nicht berücksichtigt. Der Sachverständige habe für sein Gutachten absolut unrealistische Preise herangezogen, weil er unzutreffenderweise von einer sehr guten Lage und sehr guten Ausstattung der Wohnungen ausgegangen sei. Die Kostenbelastung betrage in Wahrheit daher nicht lediglich EUR 0,27/m2 monatlich, sondern ein Vielfaches. Die nachträglichen Aufträge seien daher auch wirtschaftlich nicht zumutbar.

Der Beschwerdeführer habe zum Gutachten des Amtes für Wohnungsangelegenheiten eine ausführliche Stellungnahme vom 3. September 2003 abgegeben und ausdrücklich den Antrag auf Beiziehung eines weiteren Sachverständigen gestellt, da im Gutachten hinsichtlich der Bewertung des verfahrensgegenständlichen Hochhauses nicht das Ertragswertverfahren angewendet worden sei, das aber im Liegenschaftsbewertungsgesetz ausdrücklich angeführt sei und heute das einhellig anerkannte Bewertungsverfahren darstelle (Hinweis auf Ertler, Die Bewertung einer Immobilie, Hausbesitzerzeitung 5/2001, 4ff, und Müller, Die Ermittlung eines marktgerechten Kapitalisierungszinssatzes beim Ertragswertverfahren, Immolex 2003, 207ff). Diesen Antrag habe die belangte Behörde übergangen. Darin liege ein wesentlicher Verfahrensmangel. Bei einer Bewertung des Hochhauses nach dem nach wissenschaftlichen Standards gebotenen Verfahren wäre ein anderer Prozentwert in Bezug auf das Verhältnis zwischen Wert des Gebäudes und Kosten der vorgeschriebenen Maßnahmen hervorgekommen. Dieser Wert sei aber bedeutend für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit.

Der Sachverständige habe lediglich auf nicht näher definierte "Gebäudebewertungsrichtlinien" Bezug genommen und nicht das Ertragswertverfahren angewendet. Die Behörde habe aber zu prüfen, ob die Meinung des Sachverständigen dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Forschung und Erkenntnisse entspreche (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 19. Jänner 1956, VwSlg. Nr. 3.627/A, und vom 17. August 2000, Zl. 98/12/0170) und wäre weiters verpflichtet gewesen, das Sachverständigengutachten auf Vollständigkeit zu überprüfen und auf ein rechtserhebliches

Sachverhaltsvorbringen der Partei ausreichend einzugehen (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 17. November 1994, Zl. 92/06/0061, und vom 18. Juni 2003, Zl. 2001/06/0143). Dies sei nicht erfolgt.

Lege die Behörde ein in sich unklares und unvollständiges Gutachten der Entscheidung zu Grunde, ohne auf Aufklärung zu dringen, liege auch darin eine Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 21. Mai 1996, Zl. 95/04/0215, und vom 26. April 2002, Zl. 2000/06/0205). So habe der Sachverständige - wie bereits erwähnt - lediglich 4 Positionen aus dem Spruchteil I des Bescheides herangezogen und daraus die monatlichen Kosten der erteilten Auflagen errechnet. Auch für die Berechnung des maximalen Verhältnisses zwischen Belastung und dem Wert des Hochhauses fehlten wesentliche Punkte, weil diesbezüglich nur die ursprünglich unter Spruchteil II. des erstinstanzlichen Bescheides genannten Aufträge eingeflossen seien. Der Sachverständige habe auch für die Berechnung des Gebäudewertes den fälschlich angenommenen Wert der Wohnungen herangezogen, obwohl für den Wert des Hochhauses für sich auf Grund wichtiger Kriterien - wie Gesamtzustand des Hauses und der Tatsache, dass Wohnungen unterschiedlich ausgestattet und abgenützt seien, - eine Multiplikation der Summe der Wohnungen mit dem Wert einer Wohnung unzulässig sei. Auf die ausführlichen Argumente des Beschwerdeführers in Bezug auf die schlechte Lage des gegenständlichen Objektes und die einfache Ausstattung der Wohnungen sei der Sachverständige nicht eingegangen, sondern habe seine unrealistisch hohen Quadratmeterpreise trotz der Argumente des Beschwerdeführers aufrecht erhalten. Der Sachverhalt sei daher in wesentlichen Punkten ergänzungsbedürftig, worin ein erheblicher Verfahrensmangel liege.

Der Rüge des Beschwerdeführers, die errechnete Kostenbelastung von EUR 0,27/m2 monatlich beziehe sich nur auf die Aufträge 6. bis 9. des ursprünglichen Spruchpunktes I, ist entgegenzuhalten, dass nur diese Aufträge auf § 7 Abs. 3 FPG gestützt sind, während sich die übrigen in Spruchpunkt I gemäß dem angefochtenen Bescheid verbliebenen Aufträge auf § 9 i.V.m. § 11 Abs. 3 FPG stützen. Nur § 7 Abs. 3 leg. cit. stellt aber im Rahmen dieser Bestimmungen auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit der in Frage kommenden Kosten für danach angeordnete Maßnahmen ab. Wenn der Sachverständige die in den Aufträgen 3., 4., 10., 12., 13. und 14. des Spruchpunktes I. des erstinstanzlichen Bescheides angeordneten Maßnahmen in seiner Berechnung der Kosten nicht berücksichtigt hat, ist dies im Hinblick auf Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides nicht von Bedeutung, da diese Aufträge mit dem angefochtenen Bescheid dem Spruchpunkt II zugeordnet wurden, dessen gesetzliche Grundlage § 103 Stmk. BauG ist. Das Kriterium der wirtschaftlichen Zumutbarkeit in § 7 Abs. 3 FPG 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 27. Februar 1997, Zl. 97/06/0195, - zu der vergleichbaren Vorgängerbestimmung in § 50a Stmk. BauO 1968 - und die dort dazu angeführte hg. Judikatur).

Wenn der Beschwerdeführer im Hinblick auf den nach § 103 Stmk. BauG relevanten Wert des Gebäudes meint, der Sachverständige sei zu Unrecht bei der Einschätzung des Wertes der einzelnen Wohnungen von einer sehr guten Lage und einer sehr guten Ausstattung der Wohnungen ausgegangen, ist ihm zu entgegnen, dass der Sachverständige in diesem Zusammenhang - wie auch schon im Gutachten - in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 23. Juli 2003 zutreffend auf die vorhandene Infrastruktur des verfahrensgegenständlichen Gebäudes auf der Liegenschaft selbst (wie die Verkehrsanbindung und Geschäfte) und in den Wohnungen (z.B. Zentralheizung) als auch im Umfeld (z.B. Parkplätze, Kinderspielplatz) und die Lage in einem "Allgemeinen Wohngebiet 0,2 - 1,2" verwiesen hat und aus diesen Gründen eine Bewertung der Lage und Ausstattung der Wohnungen als gut entsprechend vorgenommen hat.

Der Beschwerdeführer hat bereits in seiner Stellungnahme vom 12. Februar 2003 am Gutachten des Amtssachverständigen vom 18. Dezember 2002 kritisiert, dass nicht das Ertragswertverfahren zur Bewertung des Gebäudes herangezogen worden sei. Der Beschwerdeführer ist nicht im Recht, wenn er in diesem Zusammenhang das Liegenschaftsbewertungsgesetz (BGBl. Nr. 59/1992) ins Treffen führt, weil nach dessen § 1 dieses Bundesgesetz für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren und in Bezug auf Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften nur insoweit heranzuziehen ist, wenn der

Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichtes außer Kraft tritt und die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen. Ein derartiges Verwaltungsverfahrens liegt im vorliegenden Fall nicht vor.

Aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (§§ 3 und 5) wie auch aus den in diesem Zusammenhang vom Beschwerdeführer ins Treffen geführten Aufsätzen kann nur abgeleitet werden, dass das Ertragswertverfahren eine Methode ist, um den Wert einer Liegenschaft zu ermitteln. Der Sachverständige hat im vorliegenden Fall zunächst den Neubauwert des verfahrensgegenständlichen Hochhauses, davon ausgehend seinen Bestandswert (also den Wert des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner Abnutzung und Restnutzungsdauer) und letztlich den Verkaufswert des Gebäudes ermittelt, und für die weiteren Berechnungen der Relation des Wertes des Hochhauses zu den Kosten für die auferlegten Aufträge in Spruch II bzw. der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Maßnahmen gemäß Spruch I den errechneten Verkaufswert des Gebäudes als den niedrigsten der ermittelten Werte herangezogen. Diese Vorgangsweise des Sachverständigen kann vom Verwaltungsgerichtshof nicht als unschlüssig erkannt werden. Auch wenn der Sachverständige die Gebäudebewertungsrichtlinien, auf deren Grundlage er vorgegangen ist, nicht präzise zitiert hat, so sind seine Ermittlungsschritte für die vorgenommene Gebäudebewertung dem Gutachten nachvollziehbar zu entnehmen. Wenn der Beschwerdeführer offensichtlich der Ansicht ist, dass nur das Ertragswertverfahren bei der Bewertung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes mit Eigentumswohnungen herangezogen werden dürfe, hätte er dafür entweder ein entsprechendes Gutachten im Verfahren vorlegen müssen oder diese Auffassung durch Fachliteratur untermauern müssen. Aus den beiden vom Beschwerdeführer zitierte

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

© 2024 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at