

# TE Vwgh Erkenntnis 1998/1/22 97/06/0177

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.01.1998

## Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Steiermark;

L44106 Feuerpolizei Kehrordnung Steiermark;

L82006 Bauordnung Steiermark;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

10/10 Grundrechte;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §37;

AVG §56;

AVG §58 Abs2;

AVG §68 Abs1;

BauO Stmk 1968 §50a;

BauONov Stmk 1976;

B-VG Art7 Abs1;

FPoIG Stmk 1985 §7 Abs3;

StGG Art5;

VwGG §42 Abs2 Z3 litc;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde

1. der L, 2. des O, 3. des D und 4. der M, alle in G, alle vertreten durch D, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 30. Juni 1997, Zl. A 17-K-14.708/1996-4, betreffend Bauaufträge, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Landeshauptstadt Graz zu gleichen Teilen Aufwendungen von insgesamt S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Die Beschwerdeführer sind - nebst zahlreichen anderen Personen - Miteigentümer eines Wohnhochhauses in Graz, das aus 13 Geschossen über Erdniveau und einem Vollgeschoß unter Erdniveau besteht. Der Aktenlage zufolge weist es 63 Wohnungen auf; die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Am 26. Februar 1993 fand in diesem Haus eine Feuerbeschau statt. Hervorzuheben ist, daß der Niederschrift zufolge im Zuge dieser Beschau mit einer Drehleiter der Feuerwehr eine bestmögliche Zufahrt und Aufstellfläche zum Objekt gesucht wurde. Dabei wurde festgestellt, daß eine Aufstellfläche im Westen und im Osten des Objektes erforderlich sei. Eine befestigte Aufstellfläche sei im Osten nicht vorhanden. Im Westen behindere eine Straßenbeleuchtungsverdrahtung das Aufstellen der Drehleiter.

Nach verschiedenen Verfahrensschritten ergingen mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 24. Jänner 1996 an die Eigentümer des Gebäudes folgende Aufträge:

Spruch I: Gemäß § 7 Abs. 3, § 11 Abs. 3 und § 26 Abs. 2 des Steiermärkischen Feuerpolizeigesetzes 1985, LGBl. Nr. 49/1985, ergehe der Auftrag, "nachstehende Mängel zu beheben, Brandmelde- und Alarmeinrichtungen sowie Löschanlagen zu errichten, Löschmittel und Löschwasserbezugstellen bereitzustellen und Gegenstände zu entfernen" (Anmerkung: Die beschwerdegegenständlichen Aufträge sind - vom Verwaltungsgerichtshof - mit einem Sternchen bezeichnet):

"1.)

Der Liftmaschinenraum ist gemäß ÖNORM F 2030 zu kennzeichnen.

2.)

Folgender Anschlag ist in jedem Geschoß neben der Fahrschachttüre gut sichtbar und dauerhaft anzubringen:

"Aufzug im Brandfall wegen Lebensgefahr nicht benützen"

3.)

Das Stiegenhaus ist von Lagerungen ständig freizuhalten, sämtliche Gegenstände sind zu entfernen.

4.)

Für folgende Bereiche sind Feuerlöscher bereitzustellen bzw. gut sichtbar zu montieren und nachweislich alle 2 Jahre überprüfen zu lassen:

1 Feuerlöscher der Type G 6 in jedem Geschoß

5.)\* Zur Durchführung der "Ersten und Erweiterten Löschhilfe"

sind Wandhydranten der

Ausführungsart 2

in jedem Geschoß gemäß der Technischen Richtlinie TRVB F 128 zu errichten. Die 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 ist der Feuerpolizei von einer Fachfirma zu erbringen.

6.)\* Für das gegenständliche Objekt ist eine Brandmeldeanlage

gemäß TRVB S 123 (Schutzzumfang: Teilschutz (Kellergeschoß, Stiegenhaus und technische Nebenräume)) zu errichten.

Die Einreichunterlagen sind einer staatlich autorisierten Prüfstelle für Brandschutztechnik vorzulegen. Nach Fertigstellung der Anlage ist der Feuerpolizei ein mangelfreier Abnahmebefund, ausgestellt von einer staatlich autorisierten Prüfstelle, vorzulegen. Die Anlage ist alle 2 Jahre einer Revisionsüberprüfung, durchgeführt von einer staatlich autorisierten

Prüfstelle, zu unterziehen. Der jeweils letztgültige Überprüfungsbefund ist auf Verlangen der Feuerpolizei vorzulegen.

7.)\* Für die Alarmierung im Brandfall ist für das gesamte

Objekt eine interne Alarmeinrichtung zu installieren. Diese Anlage muß auch netzunabhängig betrieben werden und automatisch von der Brandmeldeanlage angesteuert werden können.

8.)\* Für den Müllraum ist eine Sprühflutanlage vorzusehen.

Diese Anlage ist händisch betätigbar auszuführen, die Auslösemechanismen sind gemäß ÖNORM F 2030 zu kennzeichnen.

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.

10.)

Für die vorhandene Blitzschutzanlage ist der Feuerpolizei ein aktuelles Blitzschutz-Attest gemäß ÖVE E 49 vorzulegen.

11.)\* Für die Organisation der erforderlichen

Brandschutzmaßnahmen ist ein Brandschutzbeauftragter (BSB) zu bestellen. Dieser soll entsprechend technisch vorgebildet sein und mit den Eigenheiten des Objektes vertraut sein. Dem BSB muß ein Stellvertreter zur Seite stehen.

Diese Person ist beim Bezirksfeuerwehrverband Graz, Keplerstraße 23, 8020 Graz, Tel. 9092/118 nachweislich schulen zu lassen.

12.)

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 Personen nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Alarmordnungen (Verhalten im Brandfalle) sind gemäß TRVB O 119 zu erstellen und bei allen Feuerlöschern und Wandhydranten auszuhängen.

13.)

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

14.)

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

15.)\* Es ist eine Feuerwehrezufahrt und eine Feuerwehraufstellfläche gemäß TRVB F 134 herzustellen und entsprechend zu kennzeichnen und ständig zu erhalten. Die Feuerwehrezufahrt ist, ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche (...) bis hin zur Feuerwehraufstellfläche zu errichten. Die Feuerwehraufstellfläche ist an der Ostseite des Objektes in einer Mindestbreite von 4,00 m in einer Länge von 11,00 m herzustellen, wobei die Mitte dieser Aufstellfläche in der Höhe des Hauseinganges anzulegen ist.

16.)\* 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.

17.)\* 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 Feuerwehrrzylinderschlüssel ermöglicht werden. Für diesen Fall ist der Lichtschranken bzw. der Lichtvorhang außer Betrieb zu setzen. Für die Aufzugskabine, den Liftmaschinenraum und der im Objekt befindlichen Brandmelderzentrale ist eine Sprechverbindung herzustellen. Überdies ist über potentialfreie Kontakte eine Umschaltung von Netz auf Notstrombetrieb vorzusehen. Die Verkabelung für die Notstromversorgung ist für 90 Minuten funktionserhaltend (E 90) herzustellen."

Hiezu wurden folgende Erfüllungsfristen festgelegt:

10 Wochen für die Punkte 2.), 3.), 4.), 10.) und 15.), 10 Monate für die Punkte 1.), 5.), 6.), 7.), 8.), 9.), 11.), 12.), 13.), 16.) und 17.); bei Punkt 14.) handle es sich um eine "Dauerbedingung". "Sämtliche oben angeführten Erfüllungsfristen gelten ab Rechtskraft des Bescheides".

Mit dem Spruchteil II. wurde gemäß den §§ 103 und 39 Abs. 6 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 aufgetragen, "nachstehende Mängel zu beheben" (die beschwerdegegenständlichen Punkte sind hier ebenfalls - vom Verwaltungsgerichtshof - mit einem Sternchen bezeichnet):

"1.)\* Die Verglasung im Stiegenhaus (Trennung der Loggien vom Stiegenhaus) ist in der Qualifikation "G 30" herzustellen.

2.)

Das Hauptstiegenhaus ist als eigener Brandabschnitt auszubilden.

2.a)\* Allfällige ins Stiegenhaus mündende Türen anderer Räume

(Wohnungen, Betriebsanlagen etc.) sind in der Brandwiderstandsklasse "T30" gemäß ÖNORM B 3850 auszubilden.

2.b)\* Als Alternative können die Wohnungszugangstüren

brandschutztechnisch aufgerüstet werden, so daß 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.

2.c)\* Die für die Brandschutztüren erforderlichen Türschließer sind jedenfalls stiegenhausseitig anzubringen.

3.)

Im obersten Punkt des Stiegenhauses ist eine Entlüftungsöffnung vorzusehen. Diese ist vom jeweils untersten Geschoß (bzw. Angriffsebene der Feuerwehr) und vom vorletzten Stiegenabsatz aus in einfacher Weise jederzeit (auch bei Stromausfall) offenbar und von der Brandmeldeanlage automatisch angesteuert einzurichten. Der wirksame Rauchabzugsquerschnitt hat 5 % der Grundfläche des Stiegenhauses, mindestens aber 1 m<sup>2</sup> zu betragen. Die Auslösevorrichtung der Stiegenhausentlüftung ist deutlich sichtbar nach ÖNORM F 2030 zu kennzeichnen; es muß die Stellung "offen" oder "geschlossen" leicht erkennbar sein. Eine entsprechende Nachströmöffnung ist herzustellen. Die Stiegenhausentlüftung ist mindestens einmal jährlich auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen, worüber ein Wartungsbuch zu führen ist, welches der Feuerpolizei auf Verlangen vorzulegen ist.

4.)

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

a) Trennung "Kellergeschoß - Stiegenhaus"

5.)

Für die gesamte Elektroinstallation (ausgenommen Wohnungen) ist der Feuerpolizei ein ÖVE-gemäßer Befund einer konzessionierten Firma vorzulegen.

6.)

Kellerfenster und Lüftungsöffnungen sind gegen das Einwerfen glimmender Gegenstände (z.B. Zigarettenreste oder Zündhölzer) in geeigneter Weise zu schützen.

7.)\* Der Müllabwurfschacht im Stiegenhaus ist gegen den

Durchtritt von Kalt- und Heißrauch entsprechend aufzurüsten. Der Nachweis über die rauchdichte Ausführung ist von einem hiezu befugten Ziviltechniker der Feuerpolizei vorzulegen.

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 hiezu befugten Brandschutzsachverständigen vorzulegen.

9.)\* Das Schlüsselkästchen im Bereich des Notausganges

"Stiegenhaus" - Trockenraum ist zu entfernen. Als Ersatz dafür ist ein Panikverschluß an diesem Notausgang anzubringen.

10.)

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

11.)\* Das Stiegenhaus ist mit einer Überdruckbelüftungsanlage

mit einem 30-fachen stündlichen Luftwechsel, jedoch mindestens 15.000 m<sup>3</sup>/h, auszustatten. Dabei darf ein Überdruck von 50 Pa nicht überschritten werden. Öffnbare Fenster des Stiegenhauses müssen bei Ansprechen der Überdruckbelüftung automatisch 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.

12.)\* Sämtliche vorhandenen Brandschutztüren sind selbsttätig

herzustellen."

Hiezu wurden folgende Erfüllungsfristen ab Rechtskraft des Bescheides festgelegt: 10 Wochen für die Punkte 5.), 6.), 9.) und 12.), 10 Monate für die Punkte 3.), 4.), 7.) und 10.), sowie 30 Monate für die Punkte 1.), 2.), 2.a), 2.b), 2.c), 8.) und 11.).

Begründend führte die erstinstanzliche Behörde aus:

Zum Spruchteil I: Dieser Bescheidteil stütze sich auf das Steiermärkische Feuerpolizeigesetz 1985, LGBl. 49/1995 (§ 7 Abs. 3 leg. cit. wird im Wortlaut wiedergegeben), die Bestimmungen der ÖVE, die gültigen ÖNORMEN, die Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB) einerseits und die Augenscheinsverhandlung vom 26. Februar 1993 andererseits. Bei der kommissionellen Verhandlung seien folgende Mängel festgestellt worden: Für die vorhandene Blitzschutzanlage sei kein gültiges Blitzschutzattest ausgestellt. In den einzelnen Geschossen fehlten die offenbaren Fenster. Diese seien nur in Form von Lichtbändern bzw. von Stiegenhausverglasungen vorhanden. Es fehle die Notbeleuchtung. Es sei eine Brandmeldeanlage vorhanden, jedoch nur in jedem zweiten Obergeschoß mit einem Druckknopfmelder ausgestattet. Vom Erdgeschoß bis zum 4. Obergeschoß sei überhaupt kein Druckknopfmelder vorhanden. Es fehle die interne Alarmanlage. Die vorhandene trockene Steigleitung sei im Fernwärmeinstallationsschacht untergebracht (die Heizung des Objektes erfolge über Fernwärme). Dieser Schacht sei versperrt und könne im Einsatzfall nicht sofort geöffnet werden. Beim Zugang zum Lift bzw. bei den Lifttüren fehle der Hinweis "Lift im Brandfall nicht benützen". Der Müllraum sei mit einer Brandschutztüre der Qualifikation T 90 abgeschlossen, jedoch fehle eine Sprühflutanlage für den Müllraum. In der Fernwärmeübergabestation seien die Pumpen für die Drucksteigerungsanlage der Trinkwasserleitungen situiert, jedoch sei diese Anlage nicht notstromversorgt. Im Erdgeschoß befände sich die Betätigungsvorrichtung für die Brandrauchentlüftungsanlage. Diese sei farblich falsch gekennzeichnet bzw. es fehle die normgemäße Kennzeichnung überhaupt. An der Ostseite des gegenständlichen Objektes fehle die Feuerwehraufstellfläche bzw. -zufahrt.

Der Liftmaschinenraum müsse für die Feuerwehr leicht zu finden sein, weil unter Umständen eingeschlossene Personen nur durch technische Maßnahmen am Antrieb des Aufzuges gerettet werden könnten. Eine entsprechende

Kennzeichnung verhindere unnötige Zeitverzögerungen beim Suchen des Liftmaschinenraumes. Die in letzter Zeit häufig zur Anwendung gelangenden hydraulischen Aufzüge hätten einen meist vom Liftschacht abgesetzten Maschinenraum. Eine rasche Auffindung werde dadurch zusätzlich erschwert. Da ein im Brandfall benützter Aufzug für den oder die Benutzer große Gefahren in sich berge, müsse ständig damit gerechnet werden, daß ein solcher Aufzug entweder steckenbleibe oder durch den Einfluß der Brandeinwirkung das Brandgeschoß direkt anfare. Der Hinweis, Liftanlagen im Brandfalle nicht zu benutzen, müsse daher bei allen Zustiegsmöglichkeiten ersichtlich sein.

Der Auftrag zur Bereitstellung von Feuerlöschern fuße in der Überlegung, daß die Durchführung wirksamer Löscharbeiten zu einem möglichst frühen Zeitpunkt einsetzen solle, weil ein Brand mit fortschreitender Dauer schnell an Umfang zunehme und der Löschaufwand damit unverhältnismäßig steige. Diese Löscharbeiten könnten zunächst einmal durch den Gebäudeeigentümer, den Verfügungsberechtigten einer baulichen Anlage oder auch durch Besucher, Gäste, Kunden etc., also brandschutztechnisch gesehen durch Laien erfolgen. Eine einheitliche Kennzeichnung des Anbringungsortes ergebe sich von selbst.

Ein 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. Betrachte man darüberhinaus die großen Höhenunterschiede bei einem derartigen Objekt, so sei es für die Einsatzkräfte in kurzer Zeit nicht mehr möglich, einen Brand in den Obergeschossen zu bekämpfen. Um diese Zeitdauer entsprechend zu verkürzen, was eigentlich der entscheidende Faktor bei der Brandbekämpfung sei, um einen späteren Brandübergriff auf andere Geschosse zu verhindern, müsse den Einsatzkräften die Möglichkeit geboten werden, von der vorhandenen nassen Steigleitung (Wandhydrant) sofort Löschwasser zu entnehmen. Da das Vorhandensein von Wandhydranten gerade im Hochhaus entscheidend für den Erfolg der Brandbekämpfung sei, ergebe sich daraus die Dringlichkeit dieser Forderung.

Eine Brandmeldeanlage diene der Brandfrüherkennung. Schon in der Entstehungsphase eines Brandes müsse eine Alarmweiterleitung an die Feuerwehr erfolgen, denn nur so könnten die Brandbekämpfung und die erforderlichen Rettungsmaßnahmen zu einem frühen Zeitpunkt einsetzen. Der Einsatz von automatischen Brandmeldern im Wohnbereich sei aufgrund der "sensiblen Dedektionstechnik" nicht vorgesehen. Sehr wohl müßten technische Räume und Räume mit hoher und teils gefährlicher Brandbelastung geschützt werden. Auch das Eindringen von Brandrauch in das Stiegenhaus müssen vorzeitig erkannt werden, weil im gegenständlichen Objekt nur ein Stiegenhaus "für sämtlich im Brandfall flüchtende Personen" vorhanden sei. In einem Panikfall würde die Flucht durch ein verrauchtes Stiegenhaus mit Sicherheit zum Tod der Benutzer führen. Derartige Fälle seien aus der täglichen Einsatzpraxis der Feuerwehren hinlänglich bekannt.

Durch Installation einer internen Alarmeinrichtung, die jederzeit zur Räumung des Objektes herangezogen werden könne, sei sichergestellt, daß alle Personen rechtzeitig gewarnt werden und daher ein Verlassen des Objektes ohne Aufkommen von Panik möglich sei.

Um bei Ausfall der allgemeinen Beleuchtung die Rettungswege bzw. Fluchtwege vom Platz im Raum bis ins Freie weiterhin sicher begehen zu können, bedürfe es einer Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung. Damit solle vermieden werden, daß Gänge und Stiegenhäuser bzw. Differenzstufen plötzlich unbeleuchtet seien und es somit zu Stürzen und Verletzungen komme. Auch das Auftreten von Panik könne bei entsprechender Beleuchtung möglicherweise vermieden werden.

Schäden an den Elektroinstallationen bedeuteten eine besondere Gefahr im Hinblick auf den Brandschutz eines Objektes und seien statistisch gesehen eine der häufigsten Brandursachen. Bereits geringe Mängel wie beispielsweise fehlende Verteilerdosendeckel oder an Beleuchtungskörper anliegende Dekorationsmaterialien etc. stellten eine besondere Begünstigung für das Entstehen von Bränden dar und gefährdeten somit die Sicherheit und das Leben von Personen. Der Nachweis, daß die gesamte Elektroinstallation derart installiert bzw. betrieben werde, daß dadurch keine vorhersehbare Brandgefahr entstehe, sei nur durch eine Überprüfung nach den geltenden Bestimmungen für die Elektrotechnik möglich. Sinngemäß gelte dies auch für die Blitzschutzanlage.

Mit dem Erstellen einer Brandschutzordnung werde der Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte eines Objektes in die

Lage versetzt, sämtliche Mängel bzw. Arbeitsvorgänge, die zu einer Feuersgefahr führen könnten, zu erheben. Die geeigneten Maßnahmen, die zur Verhinderung einer Brandentstehung bzw. Personengefährdung erforderlich seien, würden somit aufgelistet und in Form der Brandschutzordnung sämtlichen Bewohnern zur Kenntnis gebracht. Der Brandschutzplan sei ein Symbolplan und solle alle Informationen enthalten, die zur wirksamen Durchführung von Feuerwehreinsätzen notwendig seien. Aufgrund dieses Planes sei es möglich, sofort einen Überblick über das gesamte Objekt zu erhalten, weshalb diese Pläne immer den aktuellen Stand entsprechen müßten. Da sich die Feuerwehr im Einsatz an diesem Plan orientiere und gegebenenfalls ihre Einsatztaktik darauf abstimme, sei der Brandschutzplan "einem Dokument gleichzusetzen".

Die Freihaltung von Hauptverkehrswegen, die auch Fluchtwege sein könnten, sei eine Forderung, der im Alltag "schon nachgekommen werden müßte" (gemeint wohl: der schon im Alltag nachgekommen werden müßte). So sei schon beim normalen Personenverkehr eine erhebliche Sturzgefahr gegeben, wenn Gegenstände in die Gehlinie hereinragten oder am Boden Materialien abgestellt seien, die bei aufrechtem Gang dem Blickwinkel entzogen seien. Im Brandfall würden die Einsatzkräfte bei einem Innenangriff (bei welchem die Sicht gleich null betrage) mit der Barrierefreiheit der Verkehrswege rechnen. Die Sicherheit der Rettungsmannschaften müsse durch die hindernisfreie Begehrbarkeit dieser Flächen gewährleistet werden. Ergänzend sei hiezu noch auszuführen, daß Einbauten und Lagerungen in den bewilligten Bauplänen nicht vorkämen und auch nicht Gegenstand der Baubewilligung oder Benützungsbewilligung sein könnten.

Die Errichtung einer Feuerwehrezufahrt bzw. einer Feuerwehraufstellfläche sei essentiell. Eine durch Kraftfahrzeuge verparkte Aufstellfläche mache es beinahe unmöglich, Personen aus größeren Höhen als 12,0 m mit einer fahrbaren Drehleiter zu retten. Der im Brandfall durch die Entfernung der Kraftfahrzeuge entstehende Zeitverlust sei nicht wieder gut zu machen und könne bei den Bewohnern nicht nur zu einer Panik führen, sondern auch zu einem Brandübergriff auf das darüberliegende Geschoß. Dadurch würden die Brandbekämpfungsmaßnahmen nicht nur erschwert, sondern sogar verhindert. Dies gelte auch für erforderliche Rettungsmaßnahmen. Die Freihaltung dieser gekennzeichneten Flächen sollte also "im ureigensten Interesse eines jeden Bewohners" stehen.

Auf die besondere Beschaffenheit bzw. den besonderen Verwendungszweck der baulichen Anlage im Sinne des § 7 Abs. 3 des Steiermärkischen Feuerpolizeigesetzes sei hier insoweit Rücksicht genommen worden, als beispielsweise die Brandmeldeanlage nicht als Vollschutzausführung (dabei müßte jede Wohnung mehrere automatische Brandmelder erhalten) "zur Anwendung kommt", sondern nur das Stiegenhaus, das Kellergeschoß und die technischen Nebenräume mit automatischen Brandmeldern auszustatten seien. In diesem Zusammenhang werde auch darauf hingewiesen, daß ein Auflassen des Müllabwurfschachtes die technischen Vorbedingungen für ein Wandhydrantensystem erfüllen würde.

Unter Bedachtnahme auf die baulichen Gegebenheiten und im Interesse der Brandsicherheit erscheine die wirtschaftliche Zumutbarkeit "jedenfalls als gegeben". Im Sinne der Brandsicherheit und somit zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bewohner sei "daher spruchgemäß zu entscheiden". Bei der Festlegung der Erfüllungsfristen sei auch auf einen kaufmännischen Zeitaufwand Bedacht genommen. Einer schrittweisen Anpassung sei durch die drei unterschiedlichen, zeitlich abgestimmten Erfüllungsfristen ebenso Rechnung getragen worden.

Den Spruchteil II begründete die erstinstanzliche Behörde unter Hinweis auf die §§ 103 und 39 Abs. 6 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 dahin, daß bei der Augenscheinsverhandlung am 26. Februar 1993 folgende Mängel festgestellt worden seien: Im Trockenraum gebe es Mängel an der Elektroinstallation. Die westlichen Loggien mündeten in das Stiegenhaus. In diesen Loggien würden große Mengen an brennbaren und leicht brennbaren Materialien gelagert. Die Trennung zum Stiegenhaus sei brandschutztechnisch nicht vorhanden. Im Stiegenhaus befinde sich ein Müllabwurfschacht, der nicht entsprechend rauchdicht ausgebildet sei. Die Öffnungen zu den Elektroinstallationsschächten seien nicht brandhemmend bzw. rauchdicht ausgebildet. Die Öffnungen zu den Installationsschächten der Fernwärme seien nicht rauchdicht ausgebildet. Die Brandrauchentlüftungsanlage sei nicht in der notwendigen Dimension ausgebildet. In den Geschoßen fehlten die öffenbaren Fenster. Diese seien nur in Form von Lichtbändern bzw. von Stiegenhausverglasungen vorhanden (Anmerkung: dies bezieht sich auf das Stiegenhaus). Im Keller gebe es an der Nordseite Mängel an der Elektroinstallation. Ebenso fehle bei einer Leuchte im Bereich der nördlichen Parteienkeller eine Lampenabdeckung.

Aus der Forderung, wonach ein Stiegenhaus brandbeständig auszuführen sei, so führte die Behörde weiter aus,

ergebe sich, daß im Stiegenhaus brennbare Lagerungen nicht toleriert werden könnten. Gerade diese strenge Forderung bedeute, daß eine Rauchfreihaltung des einzigen Fluchtweges unumgänglich sei. Daher dürften weder brennbare, noch nicht brennbare Materialien, die die vorhandene bauliche Fluchtwegbreite einengten, gelagert bzw. auch nur kurzfristig abgestellt werden. Die Forderung, wonach das Stiegenhaus als eigener Brandabschnitt ausgebildet werden müsse, stütze sich auf mehrere Überlegungen. Das Stiegenhaus sei von allen Teilen des Gebäudes, die im Brandfall von Bedeutung seien, der wichtigste Punkt. Es spiele als erster Fluchtweg (erster Rettungsweg) für die Benützer des Objektes wie als Rettungs- und Angriffsweg für die Feuerwehr die größte und entscheidende Rolle. Es müsse gegen Brand- und Raucheinwirkungen aus den Geschossen gesichert sowie auch gegen das Eindringen von Feuer und Rauch von außen geschützt sein. Überdies müsse es sicher begehbar bleiben. Es dürfe keine Brandlast enthalten und müsse einen sicheren Ausgang ins Freie aufweisen. Die Möglichkeit, daß ein Stiegenhaus bei Auftreten eines Wohnungsbrandes oder Kellerbrandes mit Rauch "beaufschlagt" werde, könne nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall wäre das Stiegenhaus weder für die "bestimmungsgemäßen Benützer" noch für die Feuerwehr sicher begehbar. Vorliegendenfalls komme noch hinzu, daß die westlichen Loggien "mit ihren diversen Brandlasten" in das Stiegenhaus mündeten, sodaß im Brandfall mit einer massiven Verrauchung des einzigen Fluchtweges gerechnet werden müßte.

Eine Öffnung am höchsten Punkt des Stiegenhauses, welche in Kombination mit geeigneten Zuluftöffnungen im Erdgeschoß Strömungsverhältnisse schaffe, sodaß Rauch ins Freie abziehen könne, erfülle die Forderung nach Rauchfreihaltung des Rettungsweges.

Grundsätzlich sehe das Baugesetz die Schaffung von Brandabschnitten bei Überschreiten einer bestimmten Objektfläche vor. Aber auch im Inneren eines Brandabschnittes solle sich ein Brand nicht ungehindert ausbreiten können. Die Schaffung von Unterbrandabschnitten bewirke, daß der Brand auf jenen Raum beschränkt bleibe, in dem er ausgebrochen sei. Durch den Einbau von Brandschutztüren werde im Brandfall also nicht nur der Sachschaden gering gehalten, sondern auch, was viel wichtiger sei, die Ausbreitung von toxischen Brandgasen verhindert. Dies sei im Hinblick auf die Forderung nach einem raschen "Verlassenkönnen des Objektes" im Ernstfall ein baulich einfach herzustellendes Instrument des baulichen Brandschutzes.

Schäden an der Elektroinstallation bedeuteten eine besondere Gefahr im Hinblick auf den Brandschutz eines Objektes und seien statistisch gesehen eine der häufigsten Brandursachen. Bereits geringe Mängel wie beispielsweise fehlende Verteilerdosendeckel oder an Beleuchtungskörper anliegende Dekorationsmaterialien etc. stellten eine besondere Begünstigung für das Entstehen von Bränden dar und gefährdeten somit die Sicherheit und das Leben von Personen. Der Nachweis, daß die gesamte Elektroinstallation derart installiert bzw. betrieben werde, daß dadurch keine vorhersehbare Brandgefahr entstehe, sei nur durch eine Überprüfung nach den geltenden Bestimmungen für die Elektrotechnik möglich.

Defekte oder herausgenommene Verglasungen von Kellerfenstern erhöhten die Gefahr eines Kellerbrandes. Achtlos weggeworfene Zigarettenreste könnten ungehindert in einen Bereich mit leicht brennbaren Materialien, gepaart mit einer großen Brandlast, gelangen und so zu einem Kellerbrand führen.

Ein Müllabwurfschacht verbinde jedes Geschoß mit dem Müllraum, der in der Regel durch seine hohe und inhomogene Brandlast im Brandfall zu einer immensen Gefahr werden könne. Obwohl der Müllraum selbst meist einen Unterbrandabschnitt darstelle (Türe T 90), so verbänden die ohne brandschutztechnische Qualifikation vorhandenen Schachttürchen den Müllraum mit dem Stiegenhaus. Die Folgen im Brandfall seien absehbar: Das einzige Stiegenhaus sei verqualmt und somit unbenützbar. Eine Alternative zur kostenintensiven brandschutztechnischen Aufrüstung der Schachttürchen sei das Auflassen des Müllabwurfschachtes. Dazu sei nur eine Abmauerung in der Müllraumdecke erforderlich und es fielen somit auch die oft unangenehmen Gerüche im Stiegenhaus weg. Zum Einwand, daß der Schacht zum Entsorgen des Mülls für nicht mehr so rüstige Personen noch erhalten bleiben müsse, könne vorgebracht werden, daß der Restmüll ohnedies nur mehr ca. ein Sechstel des gesamten Abfalles im Haushalt ausmache und all jene Abfälle, die im Abfallwirtschaftsgesetz behandelt würden, gesondert zu entsorgen seien, was bedeute, daß diese Materialien ohnedies nicht über einen Abwurfschacht der Entsorgung zugeführt werden dürften.

Die Öffnungen der Energieschächte bildeten bei einem bauordnungsgemäß ausgebildeten Stiegenhaus (Brandschutztüren T 30 zu den Wohnungen, Rauchschutztüren R 30 zu den Aufschließungsgängen) die einzige Schwachstelle. Bei einem Kabelbrand (auch bei geschoßweise abgeschotteten Energieschächten) dringe hochtoxischer

Brandrauch (PVC-ummantelte Elektrokabel, Isoliermaterialien für Heizungsrohre etc.) in das Stiegenhaus und mache dessen Begehen unmöglich. Bei unrichtigem Verhalten, welches im Panikfall jedenfalls angenommen werden könne, bestehe höchste Gefahr für Leben und Gesundheit der Bewohner, wenn ungeachtet dieser Verqualmung versucht werde, den Fluchtweg über das Stiegenhaus anzutreten. Der Lift dürfe in diesem Fall keinesfalls benutzt werden. Eine brandschutztechnische Aufrüstung der Revisionsöffnungen der Energieschächte biete Schutz vor dieser Gefahrenquelle. Dasselbe gelte, wenn Elektroleitungen und Fernwärmeleitungen getrennt geführt würden. Diesfalls seien Revisionsöffnungen entsprechend rauchschutztechnisch aufzurüsten.

Die Notwendigkeit einer Überdruckbelüftung ergebe sich aus der Forderung des Baugesetzes nach einem Sicherheitsstiegenhaus. Im gegenständlichen Objekt wären aufgrund der Objekthöhe sogar zwei Sicherheitsstiegenhäuser erforderlich. Um nun diese Rauchfreihaltung des Stiegenhauses ersatzweise zu erreichen, müsse das einzig vorhandene Stiegenhaus mit Überdruck "beaufschlagt werden". Dadurch werde verhindert, daß durch eine vorsätzlich offen gehaltene oder defekte Brandschutztüre Rauch in das Stiegenhaus gelangen könne.

Wenn nun davon ausgegangen werde, daß der Preis pro Quadratmeter S 21.389,-- betrage, so ergebe das bei einer Gesamtfläche von 5255 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Wert von

S 112.399.195,--. (Dieser Beitrag sei der Hausbesitzer-Zeitung "Verkaufspreise für Eigentumswohnungen, die vor 1989 errichtet wurden" entnommen worden. Es handle sich dabei um einen Mittelwert, der sich bei sehr guter Lage mit durchschnittlicher Ausstattung der jeweiligen Wohnungen ergebe.) Demgegenüber stünden die Kosten für die brandschutztechnischen Maßnahmen in der Größenordnung von ca. S 1.980.000,--. Das ergäbe, umgerechnet auf den Gesamtwert des Objektes, "einen Prozentsatz von 1,76 %". "Dieser Prozentsatz" erscheine daher aus der Sicht der Behörde als wirtschaftlich zumutbar.

Im Sinne der Brandsicherheit und somit zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bewohner sei spruchgemäß zu entscheiden gewesen. Bei der Festlegung der Erfüllungsfristen sei auch auf einen kaufmännischen Zeitaufwand Bedacht genommen worden. Einer schrittweisen Anpassung sei durch die drei unterschiedlichen, zeitlich abgestimmten Erfüllungsfristen ebenso Rechnung getragen worden.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer sowie eine weitere Miteigentümerin des Hauses Berufung; die Beschwerdeführer bekämpften die Punkte 5.) bis 9.), 11.), 15.), 16.) und 17.) des Spruchteiles I und die Punkte 1.), 2.a), 2.b), 2.c), 6.), 7.), 8.), 9.), 11.) und 12.) des Spruchteiles II.

Die belangte Behörde ergänzte das Ermittlungsverfahren und holte zunächst ein Amtssachverständigen-Gutachten zu den Aufträgen I/8.), 16.) und 17.) sowie II/1.), 2.), 2.a) bis

2. c), 3.), 9.), 10.) und 11.) ein.

In diesem Gutachten vom 25. September 1996 heißt es unter anderem, das Stiegenhaus sei innenliegend und nicht als Sicherheitsstiegenhaus ausgeführt. Die Belichtung erfolge über Lichtbänder und davorliegende Loggien von Wohnungen. Die Lichtbänder seien ohne brandschutztechnische Qualifikation, eine brandschutztechnische Trennung zwischen Stiegenhaus und den westlich davor liegenden Loggien sei demnach nicht vorhanden. Im Befund werden weiters verschiedene Umstände aufgelistet, die nach Beurteilung des Sachverständigen zufolge brandschutztechnische Mängel darstellen. Es heißt weiters, daß bei einem Hochhausbrand in Sao Paulo am 1. Februar 1974 aufgrund ähnlicher brandschutztechnischer Mängel 179 Menschen ums Leben gekommen seien. Dies sei mit ein Grund gewesen, die sogenannten "Hochhausparagrafen" (im Original unter Anführungszeichen) in die Bauordnungsnovelle 1976 miteinfließen zu lassen, um bei bestehenden Hochhäusern nachträglich den Sicherheitsstandard verbessern zu können. Der "bekämpfte Bescheid stelle für das Objekt ein brandschutztechnisches Gesamtkonzept dar", welches nur bei Umsetzung aller der erteilten Aufträge tatsächlich "funktionieren" könne.

Zu den Aufträgen I/8.) (auszugsweise zitiert): Bei einem Brand im Müllraum komme es beim Öffnen der Zugangstüre zwecks Brandbekämpfung zu einer Rauchverschleppung bzw. sei eine Brandausbreitung beispielsweise durch eine Verpuffung (explosionsartige Verbrennung) der vorhandenen zündfähigen Rauchgase nicht auszuschließen. Dadurch könne es zu einer weiteren Gefährdung der Bewohner kommen. Im Hinblick hierauf und auf die Lage sowie die Beschaffenheit und den Verwendungszweck des Raumes sei die Errichtung einer händisch betätigbaren Löschanlage mit offenen Löschdüsen (Sprühflutanlage) als Mittel der Ersten und Erweiterten Löschhilfe vorzusehen. Diese Sprühflutanlage, bestehend aus Rohrnetz mit offenen Düsen im Müllraum, einer Zuleitung von der nassen Steigleitung

der Wandhydrantenanlage und einem "Absperrorgan" für die manuelle Auslösung in dieser Zuleitung sei die einfachste Ausführung für die Erweiterte Löschhilfe und stelle eine "unerschöpfliche Löschquelle dar", sei demnach zeitlich unbegrenzt einsetzbar.

Zu I/16.): Grundsätzlich müßten Brandschutztüren gemäß ÖNORM B 3850 selbstschließend ausgeführt sein, damit im Brandfall die Brandausbreitung verhindert werde und die Fluchtwegsicherung - vorliegendenfalls die Rauchfreihaltung des Stiegenhauses - gewährleistet sei. Durch unzulässige Feststelleinrichtungen (wie beispielsweise durch Keile oder dergleichen) würden Brandschutztüren dann offengehalten, wenn häufige Manipulationen zu erwarten seien, wie dies gerade bei Zugängen zu Kellergeschossen gegeben seien. Um nun gerade diesen unerwünschten Effekt zu unterbinden, sei es unbedingt erforderlich, die Zugänge zu gemeinschaftlich genutzten Bereichen mit zugelassenen Feststelleinrichtungen auszustatten und an die Brandmeldeanlage anzuschließen, damit bei Auftreten von Wärme und Rauch das Schließen der Türen automatisch erfolge. Ausschließlich diese Art der Feststellung von Brandschutzabschlüssen entspreche dem Stand der Technik und stelle das gelindeste zum Ziel führende Mittel dar, um die Brandsicherheit dieser Bereiche ständig zu gewährleisten. Die händische Auslösung durch den Auslösetaster im Nahbereich der Brandschutztüre diene einerseits zu Prüfzwecken, andererseits schütze diese Einrichtung vor Beschädigungen der Feststellanlage bei manuellem Schließen der Brandschutztüre.

Zu I/17.): Die Benützung der Liftanlage im Brandfall sei lebensgefährlich, weil bei Auftreten von Rauch und bei Öffnen der Lifttüre der Lichtschraken des Liftes unterbrochen und der Lift nicht mehr freigegeben werde. Die im Lift befindlichen Personen seien dann ungeschützt der Verrauchung ausgesetzt. Das frühzeitige Ansteuern des Liftes über die Brandmeldeanlage gewährleiste, daß der Lift in der Evakuierungsebene zum Stehen komme und eine gefahrbringende Benützung des Liftes von Personen ausgeschlossen werde. Beim Brand des Flughafens in Düsseldorf seien sechs Personen, darunter ein Kind, im Lift gestorben, weil dieser nicht brandfallgesteuert in die Evakuierungsebene geführt worden, sondern in einem verrauchten Bereich zum Stehen gekommen sei. Die technische Aufrüstung der Liftanlage zur Verwendung des Liftes für den Feuerwehreinsatz (Weiterfahrten mittels Feuerwehr-Zylinderschlüssel, Außerkraftsetzen des Lichtschrakens, Sprechverbindung, entsprechend ausgeführte Elektroverkabelung etc.) stelle das Mindestmaß als Ersatz für einen Feuerwehraufzug bzw. Sicherheitsaufzug dar und sei absolut notwendig, um die Personenrettung und den Löschangriff durch die Feuerwehr nicht zu verzögern.

Zu II/1.): Die Forderung, wonach das Stiegenhaus als eigener Brandabschnitt ausgebildet werden müsse, stütze sich auf mehrere Überlegungen. Es sei von allen Teilen des Gebäudes, die im Brandfalle von Bedeutung seien, der wichtigste Bereich (...). Die westlichen Loggien des gegenständlichen Objektes mit ihren diversen, teilweise umfangreichen Brandlasten mündeten direkt vor den Verglasungen des Stiegenhauses bzw. lägen direkt davor. Diese Verglasungen stellten keine brandschutztechnischen Trennungen zwischen Stiegenhaus und den Loggien von 24 Wohnungen mit ihren Brandlasten dar, sodaß im Brandfalle (Brand auf einer Loggia) mit einer massiven Verrauchung des Stiegenhauses, somit des einzigen Fluchtweges, gerechnet werden müsse. Für die Sicherstellung der Verwendbarkeit des Stiegenhauses (Rauchfreihaltung) sei die Herstellung eines Rauchabschlusses zwischen Stiegenhaus und westlichen Loggien durch eine nicht öffnenbare (fix verglaste) Brandschutzverglasung einer Qualifikation "G 30" erforderlich.

Zu II/2.), 2.a) - 2.c): Die diesbezüglichen Ausführungen wiederholen im wesentlichen die Argumentation in der Begründung des bekämpften erstinstanzlichen Bescheides; ergänzend heißt es, die Aufträge 2.a) - 2.c) seien als Ausführungsmöglichkeiten für die Herstellung der Brandschutzabschlüsse zu verstehen (wurde näher ausgeführt).

Zu II/3.): Auch diesbezüglich wiederholt das Gutachten die Argumentation in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides.

Zu II/11.): Die Notwendigkeit einer Überdruckbelüftungsanlage ergebe sich aus der Forderung der Steiermärkischen Bauordnung 1968 nach der Errichtung eines Sicherheitsstiegenhauses (Hinweis auf § 48a Abs. 2 BO). Die Rettung von Menschen aus Hochhäusern sei mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr von außen her nur sehr beschränkt möglich. Es müsse daher bei solchen Gebäuden ein Flucht- und Rettungsweg vorhanden sein, welcher bei einem Brand sicher benützbar sei. Dieses Erfordernis werde durch ein sogenanntes Sicherheitsstiegenhaus erfüllt. Beim gegenständlichen Objekt wären aufgrund der Objekthöhe - der Fußboden von Aufenthaltsräumen liege mehr als 30 m über dem tiefsten Geländepunkt - mindestens zwei Sicherheitsstiegenhäuser erforderlich (Hinweis auf § 48a Abs. 2 BO). Das Wesen eines solchen Stiegenhauses liege darin, daß es wegen der Einschaltung einer ständig offenen, an der

freien Luft gelegenen Wegstrecke zwischen den Geschoßaufschließungsgängen und dem Stiegenhaus bei einem Brand nicht verqualmen (verrauchen) könne und damit einen sicheren, durch Rauch nicht gefährdeten Flucht- und Rettungsweg darstelle. Um nun diese Rauchfreihaltung des Stiegenhauses aufgrund der im gegenständlichen Objekt nicht vorhandenen, erforderlichen, offenen, freien Wegstrecke ersatzweise zu erreichen, müsse das einzig vorhandene Stiegenhaus durch ein brandfallgesteuertes Lüftungsgerät mit einem Überdruck "beaufschlagt" werden. Für die Errichtung und Ausführung von Druckbelüftungsanlagen seien nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften (für die Rauchfreihaltung von Fluchtwegen gebe es international anerkannt Normen und Forschungsergebnisse) entsprechende Kriterien und Anforderungen, beispielsweise die Berücksichtigung von Undichtheiten bei Türen und Fenstern und das Offenstehen von zwei bis vier Türen gleichzeitig, entsprechend zu berücksichtigen. Durch diese Maßnahme - Errichtung einer Überdruckbelüftungsanlage - werde verhindert, daß infolge einer vorsätzlich offengehaltenen oder defekten Brandschutztüre Rauch in das Stiegenhaus gelangen könne und Gefahr für Leben oder Gesundheit von Hausbewohnern hervorrufe.

Ergänzend wurde zu den Punkten II/3.) und 11.) ausgeführt, eine Entlüftungsöffnung im obersten Punkt des Stiegenhauses diene der Entlüftung von Brandrauch, der ins Stiegenhaus eindringe. Diese Einrichtung werde von der Feuerwehr nach ihrem Eintreffen im Brandfall und "nach dem Ermessen, der für die Rettung der Hausbewohner erforderlichen Sicherheit" in Kombination mit einer Zuluftnachströmung im Erdgeschoß händisch ausgelöst bzw. manuell gesteuert. Entsprechend dem gesetzlichen Auftrag (Hinweis auf § 48a Abs. 7 BO) sei diese Einrichtung für jedes Stiegenhaus von Hochhäusern erforderlich und (demnach) zu errichten. Eine Überdruckbelüftungsanlage diene der Rauchfreihaltung eines Sicherheitsstiegenhauses. Durch den Aufbau eines Überdruckes durch Luftzuführung mittels Ventilators von maximal 50 Pascal werde das Eindringen von Brandrauch beispielsweise aus einer brennenden Wohnung im Stiegenhaus verhindert. Diese Einrichtung werde automatisch brandfallgesteuert. Eine "luftdichte" (im Original unter Anführungszeichen) Ausführung des Stiegenhauses, wie dies die Beschwerdeführer meinten, sei keinesfalls erwünscht oder erforderlich, weil im Stiegenhaus ein Überdruck von 50 Pascal nicht überschritten werden dürfe (ein handelsüblicher Ventilator dieser Größenordnung erzeuge einen Druck von 100 bis 150 Pascal) und daher Undichtheiten zu berücksichtigen bzw. Entlüftungsöffnungen (wozu auch die Öffnung im obersten Punkt des Stiegenhauses verwendet würden) für die Überdruckangleichung herzustellen seien. Aus brandschutztechnischer "und funktionstechnischer" Sicht bestehe daher kein Widerspruch zwischen den Aufträgen II/3.) und II/11.).

Zu Punkt II/9.): Der Ausgang "Stiegenhaus-Trockenraum" (im Original unter Anführungszeichen) sei als Notausgang erforderlich und als solcher herzustellen. Sofern Notausgänge betriebs- bzw. nutzungsbedingt (gewünscht) versperrt sein müßten, sei durch geeignete Vorkehrungen, beispielsweise durch einen Panikverschluß, dafür zu sorgen, daß sie sich jederzeit von jedermann - vom Kind bis zum Greis - ohne fremde Hilfsmittel von innen leicht öffnen ließen. Die bislang übliche Aufbewahrung des Schlüssels für Notausgänge in einem Schlüsselkästchen unter Glas - oder Plombenverschluß entspreche dieser Forderung nicht, weil davon ausgegangen werden müsse, daß in Panik flüchtende Personen und Kinder ein Aufsuchen des weggesperrten Schlüssels nicht zugemutet werden könne, somit ein versperrter Notausgang zur tödlichen Falle werde.

Zu II/10.): Jeder Bau müsse in allen seinen Teilen nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften so ausgeführt sein, daß er nach seinem Verwendungszweck und den örtlichen Verhältnissen den Anforderungen der Sicherheit, der Festigkeit und des Brandschutzes entspreche. In sämtlichen Bereichen, wo sich Personen aufhielten, könnten diese beim Gehen und auch durch Stolpern zu Sturz kommen. Aus der Sicht des Personenschutzes stellten Glasflächen in einem Bereich von 1,10 m, gemessen von der Fußbodenoberkante, für stolpernde bzw. stürzende Personen durch Zerschlagen eine hohe Verletzungsgefahr dar. Solche Glasflächen und Verglasungen seien daher mit einer Sicherheitsverglasung auszustatten oder auf andere Weise gegen Eindrücken zu sichern.

Die belangte Behörde holte weiters ein Gutachten des Amtes für Wohnungsangelegenheiten, technisch wirtschaftliche Prüfstelle, zur Beurteilung der Kostenbelastung durch die Aufträge ein.

In diesem Gutachten vom 23. April 1997 wird der Gebäudewert zunächst anhand der sogenannten Gebäudebewertungsrichtlinien per Oktober 1995 (mit näheren Ausführungen) mit S 78,120.000,-- ohne Mehrwertsteuer, sodann nach dem "Verkaufspreis für Eigentumswohnungen, die vor 1989 errichtet wurden" (Quelle: Hausbesitzer-Zeitung Nr. 7/1995), ebenfalls mit näheren Ausführungen, mit S 78,001.000,-- ohne Mehrwertsteuer ermittelt.

Die Kostenbelastung für die Umsetzung der Aufträge Punkt I/4.) bis 7.) wird (punktweise näher aufgeschlüsselt) einschließlich 5 % Bauverwaltung und Bauüberwachung mit S 556.500,--, jene für alle Aufträge Punkt II, zuzüglich 5 % Bauüberwachung und Bauverwaltung, mit S 1,156.365,--, angenommen (ebenfalls ohne Mehrwertsteuer). Das Gutachten befaßt sich sodann mit Möglichkeiten der Finanzierung und deren Kosten und führt auch an, daß die vorliegenden baulichen Maßnahmen aufgrund des Alters des Hauses nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1993 grundsätzlich förderungsw

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)