

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2013.113 vom 11. August 2009**

BS Appellationsgericht, 2009-08-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_VD.2013.113](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2013.113)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2013.113 du 11 août 2009

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2013.113 del 11 agosto 2009

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Die Baurekurskommission ist gemäss § 2 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG; SG 790.100) eine vom Regierungsrat gewählte Kommission. Ihre Entscheide unterstehen gemäss § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG; SG 270.100) und § 6 BRKG dem Rekurs an das Verwaltungsgericht. Daraus folgt die sachliche und funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses.

1.2 Gemäss § 13 Abs. 2 VRPG ist das zuständige Departement zur Rekuserhebung gegen Verfügungen der vom Grossen Rat oder Regierungsrat gewählten Kommissionen legitimiert. Dies trifft für das Bau- und Verkehrsdepartement gegen Entscheide der Baurekurskommission zu. Auf den rechtzeitig angemeldeten und begründeten Rekurs ist somit einzutreten.

1.3 Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich nach der allgemeinen Vorschrift von § 8 VRPG. Danach ist zu prüfen, ob die Verwaltung das öffentliche Recht, vorliegend namentlich das Bau- und Planungsgesetz (BPG; SG 730.100), nicht oder nicht richtig angewendet, den Sachverhalt unrichtig festgestellt oder von dem ihr zustehenden Ermessen einen unzulässigen Gebrauch gemacht hat.

1.4 Die Fachpersonen des Bau- und Gastgewerbeinspektorates haben anlässlich des Augenscheins neben der Treppenbreite und der fehlenden Absturzsicherung auch die Stufenhöhe beanstandet. Die Stufenhöhe war aber nicht Gegenstand des Bauentscheids vom 7. September 2012, obwohl sich das Bau- und Gastgewerbeinspektorat bis zu jenem Zeitpunkt ein umfassendes Bild von der Ausgestaltung der Treppe hat machen können und auch gemacht hat, wie sich bereits aus dem Mängelprotokoll vom 1. November 2010 ergibt. Wie der Vertreter der Baurekurskommission bestätigt, war dieser Punkt folglich auch nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens. Der Rekursgegenstand wird daher auf die vor den Vorinstanzen strittigen Fragen der Treppenbreite und der Sicherung von Absturzstellen eingegrenzt. Auf die Stufenhöhe ist im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht weiter einzugehen.

### **E. 2**

Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass die Treppe nicht den mit dem Bau-Entscheid Nr. [...] vom 11. August 2009 genehmigten Plänen entspricht. Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat hat mit seinem Bauentscheid vom 7. September 2012 zwar die Standortverschiebung der Treppe bewilligt, den Ausnahmeantrag zur Verminderung der Treppenbreite hingegen abgewiesen und eine Richtigstellung des Objekts bezüglich der

Treppenbreite und der Sicherung von Absturzstellen bis zum 28. Oktober 2012 verlangt; dies im Sinne der einschlägigen Normen der Fachverbände (Stand der Technik und Regeln der Baukunde, Liste nach § 19 Abs. 2 BPV; VKF Brandschutzrichtlinie Flucht- und Rettungswege; SIA-Norm 358). Die Baurekurskommission hat mit dem angefochtenen Entscheid diese Verfügung aufgehoben und die Sache zur Erteilung der Baubewilligung zurückgewiesen.

2.1 Die Baurekurskommission begründet ihren Entscheid damit, dass es sich beim durch die Treppe erschlossenen oberen Raum klarerweise um einen Wohnraum handle. Demzufolge stelle sie eine wohnungsinterne Verbindung im Sinne der Brandschutzrichtlinien dar und entspreche mit ihrer Laufbreite von 60 cm nicht den Brandschutzvorschriften. Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat habe damit grundsätzlich zu Recht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und damit die Verbreiterung der Treppe auf 90 cm verlangt. Allerdings weise der durch die Treppe erschlossene Wohnraum eine sehr geringe Wohnfläche auf; es könnten sich dort maximal drei bis vier Personen aufhalten, und in der Regel seien es wahrscheinlich nur zwei Personen. Bei einer derart geringen Personenbelegung könne auch das feuerpolizeiliche Interesse nicht gleich hoch gewichtet werden. Die einfache, robuste und sichere Bauweise der Treppe und deren Übersichtlichkeit würden im Brandfall hinreichende Sicherheit gewährleisten. Da ein brandschutzkonformer Umbau mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden wäre, welchen die Baurekurskommission auf ca. CHF 20'000.■ schätzt, sei die Verpflichtung zur (Wieder-)Herstellung des brandschutzkonformen Zustands, selbst unter Berücksichtigung des fehlenden guten Glaubens der Bauherrschaft, als unverhältnismässig zu qualifizieren. Die Treppe müsse daher nicht verbreitert werden, womit auch das Anbringen von Schutzelementen nach SIA-Norm 358 nicht sinnvoll sei, da solche Elemente den verbleibenden Fluchtweg zusätzlich einschränkten.

2.2 Die Rekurrentin begründet ihren Rekurs dahingehend, dass ein ohne Bewilligung erstelltes Objekt zunächst materiell so zu beurteilen sei, wie wenn die Baubewilligung normal eingefordert worden wäre. Gemäss den anwendbaren VKF-Normen müssten wohnungsinterne Treppen eine Breite von 90 cm aufweisen. Nur so seien im Brandfall eine genügende Fluchtbreite und ein geeigneter Rettungszugang gegeben. Mit 60 cm effektiver Breite werde diese Norm eindeutig nicht eingehalten, sondern um einen Drittel unterschritten. Dabei sei entgegen der Auffassung der Bauherrschaft (etwa in ihrem Gesuch um Ausnahmbewilligung) die Innenseite der Treppe ohne die seitlichen Wandungen zu messen. Unbestreitbar sei auch, dass die Treppe Wohnräume verbinde. Die Bauherrschaft habe in früheren Stellungnahmen teilweise geltend gemacht, dass die Dachgalerie nicht als Wohnraum gelte. Sowohl bei der Begehung des Baukontrolleurs als auch am Augenschein der Baurekurskommission habe jedoch festgestellt werden können, dass sich dort gefüllte Bücherregale ebenso wie Sitzgelegenheiten und ein Fernseher befänden. Die VKF-Normen kämen auf alle Verbindungen von Wohnräumen zur Anwendung und würden nicht zwischen mehr oder weniger stark belegten Wohnräumen unterscheiden. Entgegen den Ausführungen der Baurekurskommission könnten bei den feuerpolizeilichen Vorschriften keine Ausnahmen für Wohnräume gemacht werden, welche lediglich von wenigen Personen genutzt würden. Andernfalls wäre ein grosser Teil der Wohnungen im Kanton Basel-Stadt, welche für eine bis zwei Personen geeignet seien, von den feuerpolizeilichen Vorschriften ausgeschlossen, was nicht dem Normzweck entspreche. Das gleiche gelte für die Vorschriften der SIA-Norm 358 zur Gestaltung der Treppe und insbesondere zu den

Absturzsicherungen und Handläufen. Insgesamt ergebe sich, dass die Treppe, so wie sie effektiv ausgeführt worden sei, den geltenden und verbindlichen Normen keinesfalls entspreche, sondern krass davon abweiche. Zentral sei die zu geringe Breite von nur 60 statt 90 cm. Die Treppe könnte ■ unabhängig von der Tatsache, dass sie bereits erstellt worden sei ■ so keinesfalls je bewilligt werden. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit müsse das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des Rechts angemessen berücksichtigt werden. Es könne nicht angehen, dass wegen des einfachen Umstands, dass eine Baute oder Anlage bereits erstellt worden sei, das Recht und besonders die Sicherheitsvorschriften nicht mehr gelten würden. Hinzu komme, dass die öffentliche Hand im Falle der Nicht-Durchsetzung von Sicherheitsnormen Gefahr laufe, hierfür die Haftung übernehmen zu müssen. Die Baurekurskommission missachte die Verbindlichkeit der sicherheitsrelevanten Normen des basler Baurechts und vernachlässige klar das Erfordernis, diese Normen auch durchzusetzen. Auch unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit könne das Unterschreiten der Mindestbreite der Treppe um einen Drittel nicht hingenommen werden, zumal dadurch Rettungsarbeiten erschwert werden könnten. Die mit der (Wieder-)Herstellung des rechtmässigen Zustands verbundenen Kosten zu Lasten des Grundeigentümers seien zwar nicht zu vernachlässigen, müssten jedoch klarerweise gegenüber dem Bedürfnis nach Durchsetzung des geltenden Rechts und der Gewährleistung der Sicherheit zurücktreten. Der Fall unterscheide sich deutlich von jenem, der dem Entscheid des Verwaltungsgerichts VGE VD.2011.183 vom 25. Juli 2012 zugrunde liege, da es sich dort um eine unwesentliche Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften gehandelt habe.

2.3 Die Baurekurskommission hält dem mit Rekursantwort entgegen, sie habe durchaus berücksichtigt, dass die Bauherrschaft nicht gutgläubig gewesen sei. Dennoch sei sie zum Schluss gelangt, dass die Wiederherstellungsverfügung unverhältnismässig erscheine. Dabei habe sie einerseits das Gefährdungspotenzial und damit das öffentliche Interesse an der Sicherstellung des Brandschutzes und andererseits das Interesse der Bauherrschaft ■ im Sinne des Bundesgerichts zurückhaltend ■ berücksichtigt.

2.4 Die Beigeladene führt in ihrer Stellungnahme vom 4. April 2014 aus, beim Estrich handle es sich um eine Nebennutzfläche, da eine Wohnnutzung aufgrund der geringen Bauhöhe und des fehlenden Lichts ohnehin nicht bewilligt worden wäre. Daher sei die Treppe zu diesem Raum auch keine interne Wohnungsverbindung. Die ursprünglich geplante Treppenbreite von 90 cm sei von der Türbreite zum Eingang des ursprünglich geplanten Eckzimmers abgeleitet worden. Da nicht davon ausgegangen worden sei, dass es sich um eine interne Wohnungsverbindung handle, sei nicht auf die Normbreite geachtet worden. Aufgrund der terminlich angespannten Ausführungsphase habe man versehentlich keine Planänderung mit dem neuen Standort eingereicht; dies sei aber nicht aus bösem Willen geschehen. Die Treppe weise zwar eine Laufbreite von lediglich 60 cm auf; die lichte Breite der Treppe betrage aber 74 cm. Die Normbreite von 80 cm Laufbreite, entsprechend einer lichten Breite von 90 cm, werde daher nicht um einen Drittel, sondern lediglich um einen Viertel unterschritten.

2.5 Hierauf repliziert die Rekurrentin, dass von bösem Willen auszugehen sei, wenn die Interessen der Bauherrschaft oder der Eigentümerschaft gegenüber der Einhaltung der formellen und materiellen Bauvorschriften höher gewichtet würden. Der bereits ausgeführte, unbewilligte und gesetzeswidrige Zustand sei ein ungerechtfertigter Vorteil für die Bauherrschaft und dürfe nicht bestehen bleiben. Die Angaben der Beigeladenen zur

Breite der Treppe seien nicht nachvollziehbar. Fakt sei, dass die Treppe 90 cm breit sein müsse, stattdessen aber nur 60 cm breit sei, und dass der vorgeschriebene Handlauf fehle.

2.6 Anlässlich des Augenscheins führte C\_\_\_\_\_ als gemäss Baugesuch verantwortliche Fachperson aus, dass er sich nicht im Detail um den Innenausbau gekümmert habe. Dieser sei vielmehr in der Verantwortung von H\_\_\_\_\_ gestanden. H\_\_\_\_\_ seinerseits legte dar, dass er davon ausgegangen sei, dass es sich beim Raum oberhalb der Treppe nicht um einen Wohnraum, sondern um einen Wohnnebenraum handle. Weiter machte er geltend, dass anlässlich der Bewilligung von Treppen hinsichtlich der Laufbreite praxisgemäss eine Toleranzgrenze von je 5 cm auf jeder Seite berücksichtigt werde. Die Treppe unterschreite daher die erforderliche Breite von 80 cm nur um 20 cm. Die lichte Breite der Treppe betrage 74 cm und unterschreite die erforderliche lichte Breite von 90 cm lediglich um 16 cm. Die beiden Fachpersonen des Bau- und Gewerbeinspektorats bestritten demgegenüber den Bestand einer Praxis, wonach auch Treppen mit einer Laufbreite von 80 cm bewilligt würden; vielmehr werde eine Laufbreite von 90 cm verlangt. Ausnahmen von diesen Anforderungen würden nur dann bewilligt, wenn aus dem erschlossenen Raum andere VKF-konforme Fluchtwege führten, was hier nicht der Fall sei (VP).

### E. 3

Bei einer ohne oder entgegen einer rechtskräftig erteilten Baubewilligung erstellten ■ also formell rechtswidrigen ■ Baute ist bei einem nachträglichen Baubeglehen oder einem Änderungsbegehren zunächst zu prüfen, ob sie nachträglich bewilligt werden kann. Dabei stellt sich die Frage, ob die Baute mit den anwendbaren baurechtlichen Vorschriften vereinbar, d.h. ob sie materiell rechtmässig ist. Erst bei einer allfälligen Verletzung von materiellen Bauvorschriften ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die Verpflichtung zur (Wieder-) Herstellung des rechtmässigen Zustands verhältnismässig ist (Ziff. 4).

3.1 Die Rekurrentin stützt sich zutreffend auf § 59 BPG. Diese Vorschrift verlangt die sichere Ausgestaltung von Bauten und Anlagen, welche sicherstellen soll, dass Menschen keinen vermeidbaren Gefahren ausgesetzt werden. § 2 Abs. 1 der Verordnung über den Brandschutz vom 21. Dezember 2004 (Brandschutzverordnung; SG 735.200) schreibt vor, dass unter Vorbehalt weitergehender Bestimmungen die Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF als kantonales Recht anwendbar sind. Absatz 2 derselben Bestimmung legt fest, dass die Liste der anwendbaren Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Leitsätze bei der Feuerpolizei oder beim Bauinspektorat eingesehen werden kann. Im gleichen Sinn enthält § 19 BPV unter dem Titel "Technische Normen" folgende weitergehende Regelung: "Wenn Gesetze und Verordnungen nichts anderes vorschreiben, müssen Bauten und Anlagen nach den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunde erstellt, ausgestattet, betrieben und unterhalten werden. Das Bauinspektorat führt eine Liste der Normen und Richtlinien, die es als dem Stand der Technik und der Baukunde entsprechend anerkennt." Auf der entsprechenden Liste des BGI als Nachfolgerin des Bauinspektorats finden sich unter anderem die VKF- und SIA-Normen. Gemäss dieser Regelung auf Gesetzes- und Verordnungsstufe werden die erwähnten Normen somit als anerkannte Regeln der Technik und der Baukunde Teil des kantonalen Baurechts (VGE VD.2011.48 vom 4. Mai 2014, E. 4.1; vgl. zu dieser Frage auch Regina Füeg, Brandschutzvorschriften der VKF: Private Regeln oder unmittelbar anwendbarer Erlass eines interkantonalen Organs?, in: BR 2013 S. 70). Die Beigeladene bestreitet denn auch nicht, dass die VKF- und SIA-Normen als Teil des kantonalen Baurechts zur Anwendung gelangen. Unbestritten ist weiter, dass Art. 47 der VKF-Brandschutz-norm bei

wohnungsinternen Verbindungen für Treppen und Korridore eine Mindestbreite von 90 cm vorschreibt.

3.2 Die Beigeladene macht wie bereits vor Vorinstanz geltend, dass die von ihr engagierte Fachperson davon ausgegangen sei, dass es sich bei der durch die Treppe erschlossenen Fläche nicht um einen Wohnraum handle, sondern um einen Nebenraum, der zuvor der Estrich gewesen sei. Die ursprünglich geplante Treppenbreite von 90 cm gemäss den bewilligten Bauplänen sei auf die Breite der Türe des damals geplanten Eckzimmers zurückzuführen, nicht auf die Normbreite für wohnungsinterne Verbindungen.

Zunächst ist dazu festzuhalten, dass der Raum auf den Plänen von H\_\_\_\_\_ als Galerie und nicht etwa als Estrich oder Ähnliches bezeichnet ist. Wie schon am Augenschein der Vorinstanz, so hat sich auch an jenem des Verwaltungsgerichts gezeigt, dass der Raum zu Wohnzwecken eingerichtet ist und entsprechend genutzt wird. Die Ausstattung umfasst unter anderem ein grosses, eingebautes Büchergestell für die umfangreiche Büchersammlung der heutigen Eigentümerschaft, eine Sitzgruppe und einen Fernsehapparat. Der zum unteren Wohnraum hin offene Raum weist eine beachtliche Fläche auf, dies auch im Vergleich zur gesamten Fläche der Wohnung. Er verfügt sowohl über die gesetzlich vorgeschriebene Höhe als auch über ausreichende Belichtung durch die Dachfenster, ist beheizt und somit als Wohnraum nutzbar. Der Raum ist somit als integraler Teil der Wohnung eingerichtet und wird auch so genutzt. Die Vorinstanz ist zutreffend zum Schluss gekommen, dass es sich bei der Treppe um eine wohnungsinterne Verbindung im Sinne von Art. 47 VKF-Brand-schutznorm handelt.

3.3 Damit stellt sich die Frage, ob aufgrund des beschränkten Ausmasses des erschlossenen Raums und des dadurch begrenzten Platzes für den Aufenthalt von Personen die Anforderungen von Art. 47 VKF-Brandschutznorm verhältnismässig sind, und ob eine Ausnahme zulässig wäre. Die VKF-Normen selber enthalten indessen Anwendungsregeln, welche die Berücksichtigung des im öffentlichen Recht stets anwendbaren Verhältnismässigkeitsprinzips im Einzelfall erlauben. So wird etwa in Art. 10 der VKF-Brandschutznorm 1-03d (Stand 2008) festgehalten, dass sich die Anforderungen an den Brandschutz in Bauten und Anlagen unter anderem nach der Massgabe von Bauart, Lage, Nachbarschaftsgefährdung, Ausdehnung und Nutzung, Geschosszahl und Personenbelegung richten. Gemäss Art. 11 Abs. 2 VKF-Brand-schutznorm können anstelle vorgeschriebener Brandschutzmassnahmen alternativ andere Brandschutzmassnahmen als Einzel- oder Konzeptlösung treten, soweit für das Einzelobjekt das Schutzziel gleichwertig erreicht wird. Gemäss Abs. 3 VKF-Brandschutznorm können die zu treffenden Massnahmen angemessen erweitert oder reduziert werden, wenn die Brandgefahr im Einzelfall so vom Normalfall abweicht, dass vorgeschriebene Anforderungen als ungenügend oder als unverhältnismässig erscheinen. Die Rekurrentin weist allerdings zu Recht darauf hin, dass die VKF-Norm selbst festschreibt, dass die Breite von Türen, Korridoren und Treppen nach der möglichen Personenbelegung zu bemessen ist und dass die Mindestbreite von 90 cm je nach möglicher Personenbelegung überschritten werden muss, jedoch nicht unterschritten werden darf. Für eine Unterschreitung der Mindestbreite sieht die VKF-Brandschutznorm auch bei kleinen Wohnräumen keine Ausnahmen vor ■ im Gegensatz etwa zur Öffnungsrichtung von Türen (vgl. Art. 48 Abs. 1 VKF-Brandschutz-norm). Auch bei Wohnräumen mit wenig Platz ist der ungehinderte Zugang für Rettungskräfte erforderlich, etwa zur Evakuation von Personen. Diese müssen auch bei starker Rauch- und Hitzentwicklung mit voller Schutzmontur und Atemgerät

schnellen Zugang zu allen Wohnräumlichkeiten haben. Art. 47 VKF-Brandschutznorm würde seine Bedeutung und damit seine Schutzfunktion zu einem grossen Teil verlieren, wenn er nur auf Zugänge zu grossen Räumen, welche dem Aufenthalt einer grösseren Anzahl von Personen dienen, angewandt würde. Die Anwendung von Art. 47 VGK-Brandschutznorm ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt, auch wenn es sich nicht um einen Neubau, sondern lediglich um die Umnutzung der früher als Wohnheim genutzten Baute in Geschosswohnungen handelt. Die baulichen Änderungen sind nämlich von grundsätzlicher Bedeutung und erheblichem Umfang und stellen mit der Einteilung in Stockwerkeigentumswohnungen eine auch feuerpolizeilich relevante Umnutzung dar. Weiter liegen auch keine Gründe für eine Ausnahmegewilligung bezüglich der Mindestbreite oder der Absturzsicherung vor. Auch wenn der obere Raum im Regelfall wohl nur durch die beiden Bewohner genutzt wird, ändert dies nichts an der Nutzung dieses Raumes als Wohnraum. Der Einbau von Büchergestellen für die umfangreiche Büchersammlung der heutigen Eigentümerschaft und die Einrichtung mit der Sitzgruppe und dem (einzigen) Fernsehgerät in der Wohnung weist deutlich darauf hin, dass der Raum nicht nur, wie etwa ein Estrichraum, kurz zum Deponieren oder Holen von Gegenständen benutzt und eingerichtet ist. Das Ausmass des offen erschlossenen Raumes (in den Plänen als Galerie bezeichnet) und dessen Einrichtung zeigen vielmehr auf, dass er als Erweiterung des unteren Wohnzimmers ausgestaltet ist und als Lese- und Fernsehraum dient. Das Ausmass des Raums würde auch ohne Weiteres eine andere Nutzung, etwa als Gästezimmer, erlauben, auch wenn gemäss den Ausführungen von Herrn H\_\_\_\_\_ auf die ebenfalls angedachte Einrichtung von sanitären Anlagen verzichtet worden ist. Aufgrund dieser Nutzung und Einrichtung des Raums als Wohnraum müssen die Rettungskräfte im Brandfall mit dem Aufenthalt von Personen in diesem Raum rechnen. Aus dem Raum heraus gibt es keinen anderen Fluchtweg als die strittige Treppe. Das Fenster zum schrägen Dach lässt sich nur beschränkt öffnen, und zum Balkon des darunter liegenden Stockwerks ist über das Dach kein Zugang gewährleistet. Im Brandfall würde sich der Rauch naturgemäss im Dachstock und damit in dem oberen, seitlich offenen Raum sammeln. Damit sind die Gefahren des Erstickens oder einer Rauchvergiftung hier besonders hoch. Dementsprechend sind ein sicherer Fluchtweg und ein sicherer Zugang für die Rettungskräfte von grosser Bedeutung. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Sicherheitsvorschriften für die Treppe als einziger Fluchtweg sind daher nicht erfüllt. Dass auch die Bauherrschaft den Einbau einer brandschutzkonformen Treppe durchaus als verhältnismässig eingeschätzt hat, ergibt sich auch daraus, dass in ihren ursprünglichen ■ und bewilligten ■ Plänen eine solche Treppe vorgesehen war. Die Vorinstanz hat daher zutreffend festgehalten, dass die Treppe nicht bewilligungsfähig und daher vom Bau- und Gewerbeinspektorat zu Recht nicht bewilligt worden ist.

#### **E. 4**

Erweist sich die streitige Baute als widerrechtlich, so hat die zuständige Behörde grundsätzlich den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Die Pflicht zur Wiederherstellung kann jedoch im Einzelfall ausgeschlossen sein, wenn sie allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegensteht. Dazu gehören namentlich die in Art. 5 Abs. 2 BV festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit (BGer 1C\_202/2012 vom 08. Januar 2014 E. 4).

#### **E. 4.1**

4.1.1 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, die mit BGE 108 Ia 216 E. 4b begründet und seither durch mehrere Urteile des Bundesgerichts und auch des Appellationsgerichts bestätigt worden ist, kann der Abbruch einer materiell rechtswidrigen Baute unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, d.h. die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 123 II 248 E. 4a; 111 Ib 213 E. 6; 104 Ib 303; BGer 1A.40/2005 vom 7. September 2005; VGE VD.2009.749 vom 27. August 2010; 721/2006 vom 26. Oktober 2007; 609/2002 vom 6. September 2002).

4.1.2 Bei den Brandschutzvorschriften und beim Absturzschutz geht es um den Schutz von Leib und Leben, also ein hohes Gut. Das öffentliche Interesse an der Einhaltung solcher Vorschriften ist grundsätzlich als hoch zu gewichten. Die konsequente Erhöhung des feuerpolizeilichen Standards in der Stadt entspricht einem legitimen öffentlichen Interesse (so bereits VGE 682/2007 vom 22. Februar 2008). Daran ändert auch nichts, dass die vorliegend zu beurteilende Treppe zu einem Raum führt, welcher in der Regel nur durch eine bis zwei Personen belegt sein dürfte. Zwar ist die Bedeutung der Fluchtwege und damit auch der Breite der Zugänge bei Räumen mit höherer Personenbelegung wohl grösser, da im Brandfall mehr Personen gefährdet sind. Wie bereits ausgeführt, spielen aber die Treppenbreite und damit der Zugang für die Rettungskräfte auch bei einem kleinen Raum eine bedeutende Rolle. Somit besteht auch im vorliegenden Fall ein grosses öffentliches Interesse an der Einhaltung der Vorschriften zum Brandschutz. Es ist daran zu erinnern, dass die Abweichung von der brandschutzrechtlich vorgeschriebenen Mindestbreite nicht geringfügig ist, sondern bei einem Verhältnis von 90 cm zu 60 cm deutlich. Dass dabei nicht die lichte Breite, sondern die Laufbreite massgeblich ist, hat nicht nur die VKF in ihrer Antwort auf häufig gestellte Fragen Nr. 1-014d vom 27. April 2010 festgehalten ("Dabei muss die 'nutzbare Laufbreite' 0.9 m betragen. Die Messung der Mindestbreite muss bei Treppen mit Wangen, zwischen den Wangen erfolgen"). Dieses Verständnis der massgeblichen Treppenbreite hat auch die Beigeladene ihrem im Planaustauschverfahren eingereichten Plan zugrunde gelegt, indem sie die Breite der bereits eingebauten Treppe mit 60 cm angegeben hat ■ was der Laufbreite entspricht. Dass damit kein ordnungsgemässer Fluchtweg ermöglicht wird, hat indirekt auch die Vorinstanz erkannt, welche aufgrund der "engen Verhältnisse" darauf verzichtet, das Anbringen von Schutzelementen im Sinne der SIA-Norm 358 zu fordern; dies, um den "Fluchtweg nicht noch zusätzlich zu beengen". In diesem Sinn ergibt sich auch, dass die SIA-Norm 358 recht eigentlich die Einhaltung der Mindestvorschriften von Art. 47 VKF-Brandschutznorm voraussetzt: Nur wenn die Treppe die erforderliche Mindestbreite von 90 cm aufweist, erscheinen auch die vorgeschriebenen Schutzelemente sachdienlich und kann ein ordentlicher Flucht- und Rettungsweg sichergestellt werden. Mit der deutlichen Unterschreitung der Mindestbreite wurde vorliegend eine wichtige Brandschutzvorschrift klar missachtet. Damit ist der Sachverhalt nicht mit jenem vergleichbar, der dem Urteil des Verwaltungsgerichts VD.2011.183 vom 25. Juli 2012 zugrunde liegt. Dort wurde anstelle der bestehenden Tür mit einer Breite von 80 cm eine neue, zertifizierte EI-30 Tür eingebaut, welche aber unverändert die Breite von 80 cm aufwies. Damit wurde das Mindestmass zwar ebenfalls nicht eingehalten. Indessen hat es sich um eine bloss geringfügige Unterschreitung der Mindestbreite gehandelt, und zudem war der Brandschutz bereits durch die neue EI-30 Tür verbessert worden, obwohl die Behörde dies von der Bauherrschaft so nicht hätte verlangen können. Im Unterschied zu

jenem Fall, wo die Bauherrschaft die Brandschutzsituation freiwillig verbessert und die Mindestbreite nur geringfügig nicht eingehalten hatte, liegt hier eine deutliche und bewusste Unterschreitung der Brandschutzvorschriften anlässlich einer wesentlichen Umgestaltung der Baute vor. An der Einhaltung der Vorschriften und der Durchsetzung des Rechts besteht daher ein grosses Interesse.

4.2 Diesem bedeutenden öffentlichen Interesse steht das private Interesse der Eigentümerschaft am Erhalt des von ihr erstellten Status Quo gegenüber.

4.2.1 Gemäss Urteil des Bundesgerichts 1A.40/2005 vom 7. September 2005 kann ein Abbruch unterbleiben, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Zwar kann sich auch ein bösgläubiger Bauherr auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenen Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 123 II 248 E. 4a m.H.; BGer 1A.41/2003 vom 12. September 2003 E. 4.1; 1A.169/2002 vom 29. November 2002; 1A.110/2001 vom 4. Dezember 2001 E. 7.1f.; VGE 682/2007 vom 22. Februar 2008; 609/2002 vom 6. September 2002).

4.2.2 Wie schon die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, kann vorliegend von einem gutgläubigen Vorgehen keine Rede sein. Dies, zumal die Bauherrschaft zunächst mit den Baubewilligungsunterlagen die rechtskonforme Ausgestaltung der Treppe zur Prüfung aufgelegt hat und dann, nachdem die Pläne bewilligt waren, bewusst davon abgewichen ist. Da die erstellte Baute von den eingereichten und bewilligten Plänen deutlich abweicht, erscheint die Annahme berechtigt, die Bauherrschaft habe gewusst oder hätte bei gehöriger Sorgfalt wissen müssen, dass der geschaffene Zustand rechtswidrig war (vgl. BGer 1C\_202/2012 vom 8. Januar 2014 E. 4.1.1). Daran ändern auch die Ausführungen der Beigeladenen in der Eingabe vom 4. April 2014 und anlässlich des Augenscheins nichts, wonach sie nicht von einer internen Wohnungsverbindung ausgegangen sei. Dies ist zunächst angesichts des vorstehend Gesagten und der Bezeichnung des oberen Raumes als Galerie wenig glaubhaft. Der Bauherrschaft und der von ihr beigezogenen Fachperson hätte bewusst sein müssen, dass angesichts der erheblichen Änderung des Bauprojekts mit Auswirkungen auf die Statik und deutlicher Verringerung der Treppenbreite sowie Änderung von deren Ausgestaltung eine vorgängige Prüfung des geänderten Plans durch die Baubehörden erforderlich war. Mit der Bauausführung ohne solche vorgängige Prüfung haben die Bauherrschaft und die von ihr beauftragten Fachleute das Interesse der Bauherrschaft an der raschen Verwirklichung des Bauvorhabens höher gewichtet als das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften. Damit haben sie in Kauf genommen, dass die geänderten Pläne den anwendbaren Vorschriften möglicherweise nicht entsprechen würden. Dennoch haben sie deren Ausführung an die Hand genommen und vollendet. Bei dieser Ausgangslage kann von gutem Glauben keine Rede sein.

### **E. 4.3**

4.3.1 Dem öffentlichen Interesse an der Herstellung des rechtmässigen Zustands stehen die privaten Vermögensinteressen gegenüber. Letzteren ist indessen infolge der Bösgläubigkeit kein grosses Gewicht beizumessen. Es sind keinerlei Hinweise dafür ersichtlich, dass die

Errichtung einer rechtskonformen Treppe im vorliegenden Fall nicht möglich wäre ■ im Gegenteil: Die Bauherrschaft hat in den im ordentlichen Baubewilligungsverfahren aufgelegten Plänen eine rechtskonforme Treppe vorgesehen und damit gezeigt, dass dies ohne weiteres möglich ist. Anlässlich des Augenscheins haben die Bauherrschaft und die von ihr beigezogenen Fachperson die Kosten für die Herstellung des rechtmässigen Zustands auf ca. CHF 15'000.■ bis 20'000.■ geschätzt. Diese Ausgaben erscheinen angesichts der zur Diskussion stehenden öffentlichen Interessen, des fehlenden guten Glaubens der Bauherrschaft und angesichts der Gesamtkosten des Umbaus von über CHF 1,4 Mio. sowie des Kaufpreises der betreffenden Wohnung von CHF 1,1 Mio. als zumutbar.

4.3.2 Das Verwaltungsgericht hat im Urteil VGE VD 678/2008 vom 27. März 2009 ausgeführt, dass keine Präjudizien zu schaffen seien, die künftig ein Abweichen von den Bauvorschriften erleichtern könnten. Da die Rekurrenten als bösgläubig zu qualifizieren seien, müsse das öffentliche Interesse am Rückbau des dort strittigen Dachausstiegs und des Geländers, welche mit § 58 BPG nicht vereinbar seien, das private Interesse der Rekurrenten überwiegen.

Analog zu jenen Überlegungen zu den Ästhetikvorschriften sind auch vorliegend keine Präjudizien zu schaffen, die künftig ein Abweichen von den Brandschutzvorschriften erleichtern könnten. Auch hier ist die Bauherrschaft als bösgläubig zu qualifizieren, womit das öffentliche Interesse an der Anpassung der Treppenbreite und am Anbringen von Schutzelementen das private Interesse der Bauherrschaft und der Eigentümerschaft überwiegt.

## **E. 5**

Zusammenfassend ist der Rekurs gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und der Bau-Entscheid Nr. BBG [...] (3) des Bau- und Gewerbeinspektorats vom 7. September 2012 zu bestätigen. Für die Herstellung des rechtmässigen Zustands ist eine angemessene Frist zu setzen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens der unterliegenden Beigeladenen aufzuerlegen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.