

GR_GERICHTE U 2016 73 vom 6. Februar 2018

GR Gerichte, 2018-02-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2016_73

FR: GR_GERICHTE U 2016 73 du 6 février 2018

IT: GR_GERICHTE U 2016 73 del 6 febbraio 2018

Regeste

Einhaltung Brandschutzvorschriften | Gebäude- und Elementarschäden

Erwägungen

E. 5

In ihrer Vernehmlassung vom 20. September 2016 beantragte die anwaltlich vertretene Gemeinde (hiernach Beschwerdegegnerin) unter gesetzlicher Kostenfolge, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführerin sei als Eigentümerin des Gebäudes 99 nach Art. 5 Abs. 2 (recte: Abs. 3) BSG verpflichtet, die bestehenden Brandschutzmassnahmen – d.h. vorliegend die Aussenwand – entsprechend zu unterhalten. Zudem seien aufgrund des Verursacherprinzips die Sanierung der Aussenwand von Gebäude 100 und die damit verbundenen Kosten zu Recht der Beschwerdeführerin überbunden worden.

- 4 -

E. 6

Am 5. April 2017 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein durch, an welchem ein Vertreter der Beschwerdeführerin sowie seitens der Beschwerdegegnerin der Gemeindepräsident und ihr Rechtsvertreter (RA Dr. iur. Frank Schuler) teilnahmen. Die Beigeladene 1 war durch den Abteilungsleiter Brandschutz der GVG (als fachkundige Auskunftsperson) sowie ebenfalls durch den bereits genannten Rechtsvertreter vor Ort anwesend. Die Beigeladene 2 war persönlich in Begleitung ihrer Tochter zugegen. Allen Anwesenden wurde dabei an zwei verschiedenen Standorten die Möglichkeit geboten, sich zur Sache zu äussern. Von Seiten des Gerichts wurden 13 Fotos erstellt und dem Protokoll des Augenscheins beigelegt. Nachdem laut Mitteilung der Beschwerdegegnerinnen vom 19. Dezember 2017 an das Gericht keine Vereinbarung zwischen den Parteien über die Kostenaufteilung in Sachen Reparatur und Instandstellung der beschädigten Brandschutzmauer beim Gebäude 100 zustande gekommen war, liess das streitberufene Gericht den Parteien am 21. Dezember 2017 das Augenscheinprotokoll zukommen, mit der Möglichkeit, sich dazu bis zum 22. Januar 2018 (freiwillig) zu äussern. Bis heute gingen keine Stellungnahmen dazu beim Gericht ein. Die am Augenschein vom 5. April 2017 noch als Gerichtsaktuarin ad hoc fungierende, am 30. Juni 2017 aus dem Betrieb des Verwaltungsgerichtes ausgeschiedene damalige Aktuarin ad hoc Nicole Lenz wurde für das weitere Verfahren durch den ordentlichen Gerichtsaktuar Beat Gross ersetzt. Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

- 5 - Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist vorliegend die Verfügung vom 27. Juni 2017, worin die Beschwerdeführerin (Eigentümerin des Gebäudes 99 auf

Parzelle 133) von der Beschwerdegegnerin zur Reparatur und Instandstellung der mangelhaften zweischaligen Brandschutzmauer im Grenzbereich der Gebäude 99 und des direkt angrenzenden Gebäudes 100 auf Parzelle 132 (Eigentümerin Beigeladene 2) verpflichtet wurde. Damit konnte und wollte sich die Beschwerdeführerin nicht einverstanden erklären, weshalb sie dagegen am 27. August 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhob und die Aufhebung der angefochtenen Verfügung betreffend Mängelbehebung für das Haus 100 beantragte. Beschwerdethema ist demnach die Frage, ob die Beschwerdeführerin von der Beschwerdegegnerin zu Recht verpflichtet wurde, nicht nur für die festgestellten Beschädigungen an der eigenen Brandschutzmauer im Gebäude 99, sondern auch noch für diejenigen im Gebäude 100 finanziell geradzustehen, da die zweischalige Brandschutzmauer unbestritten Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Zustand aufweist bzw. als Brandschutzmauer nicht mehr als 'funktionsfähig' taxiert werden kann. Es geht hier also einzig um die Reparatur- und Wiederherstellungskosten für die Brandschutzmauer auf der Seite des Gebäudes 100. 2. Nach Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) ist zur Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat. Gemäss Art. 52 Abs. 1 VRG ist die Beschwerde schriftlich innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Verwaltungsgericht einzureichen. Im konkreten Fall ist erstellt, dass die Beschwerdeführerin durch die strittige Verfügung unmittelbare Nachteile erleiden könnte, da sie zur Behebung von Mängeln verpflichtet würde, für die sie möglicherweise gar nicht zuständig

- 6 - ist bzw. finanziell gar nicht verantwortlich gemacht werden kann, weshalb an ihrer Beschwerdelegitimation vor Gericht keine Zweifel bestehen. Zudem ist die fragliche Beschwerde auch frist- und formgerecht eingereicht worden, da die Zulassungsvoraussetzungen gemäss Art. 38 Abs. 1 VRG (Mindestinhalt für die Beschwerde: Rechtsbegehren, Sachverhalt und Begründung) und Art. 52 Abs. 1 VRG (30-tägige Rechtsmittelfrist unter Einbezug der Gerichtsferien gemäss Art. 39 Abs. 1 lit. b VRG mit Friststillstand von einem Monat) unwidersprochen erfüllt sind. Auf die schriftlich erhobene Beschwerde ist infolgedessen vollumfänglich einzutreten. 3. a) In materieller Hinsicht gilt es vorab auf die massgebenden Bestimmungen des Gesetzes über den vorbeugenden Brandschutz und die Feuerwehr im Kanton Graubünden (BSG; BR 840.100), des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) und des kantonalen Einführungsgesetzes zum ZGB (EGzZGB; BR 210.100) hinzuweisen, welche im Einzelnen wie folgt lauten: Art. 5 BSG – Brandschutzvorschriften 1 Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass; a) die Sicherheit von Personen und Tieren gewährleistet ist; b) der Entstehung von Bränden und Explosionen vorgebeugt und die Ausbreitung von Flammen, Hitze und Rauch begrenzt wird; c) die Ausbreitung von Feuer auf benachbarte Bauten und Anlagen begrenzt wird; d) die Tragfähigkeit während eines bestimmten Zeitraumes erhalten bleibt; e) eine wirksame Brandbekämpfung vorgenommen werden kann und die Sicherheit der Rettungskräfte gewährleistet wird. 2 [...] 3 Eigentümerinnen oder Eigentümer von Gebäuden und Anlagen sind dafür verantwortlich, dass die Brandschutzvorschriften eingehalten werden. Art. 17 BSG – Mängelbehebung 1 Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümer von nicht vorschriftsgemässen Bauten, haustechnischen Anlagen und technischen Brand- schutzeinrichtungen haben die von der Behörde festgestellten Mängel innert der vorgegebenen Frist zu beheben.

- 7 - 2Für den Fall, dass die von der Behörde festgestellten Mängel nicht behoben werden, kann sie Ersatzvornahme anordnen. Art. 94 KRG – Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands 1Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde. 2 [...] 3Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen. 4[...]. Art. 99 EGzZGB – Bauliche Veränderungen u. Unterhalt an Brandmauern 1[...] 2[...] 3Von keiner Seite dürfen an der Brandmauer bauliche Veränderungen vorgenommen werden, welche sie in ihrer Funktion beeinträchtigen; insbesondere dürfen in die Brandmauer keine Balken, Schränke oder andere Vertiefungen eingelassen werden, die weiter als bis auf 5 cm an die Mittellinie der Mauer heranreichen.

b) Im Lichte dieser gesetzlichen Vorgaben, der bei den Akten liegenden Dokumente und Planskizzen sowie insbesondere den anlässlich des gerichtlichen Augenscheines vom 5. April 2017 selbst gemachten Feststellungen einschliesslich der Angaben der Parteien und Beteiligten ist auch die vorliegende Streitsache durch das streitberufene Gericht zu entscheiden. 4. a) Für die hier entscheidende Frage, wer von den beiden Grundstückseigentümerinnen der Gebäude 99 und 100 die zweifelslos beschädigte zweischalige Brandschutzmauer zu reparieren und damit auch die Kosten für die Sanierung und Instandstellung derselben zu tragen hat, gilt es in tatsächlicher Hinsicht vorweg auf die Erläuterungsskizze über die genauen Umstände des Brandschutzmauerverlaufs sowie die optisch/visuell festgestellten 'Löcher bzw. Hohlräume' im Eck- und Grenzbereich der direkt aneinander stossenden Aussenwände einerseits zur Küche im Gebäude

- 8 - 99 und andererseits zum Badezimmer im Gebäude 100 (vgl. zur Illustration: Planskizze der Beigeladenen 1 vom 22. März 2016 bzw. beschwerdegegenständliche Akten [Bg-act] C.2) hinzuweisen. Weiter gilt es in Bezug auf den Sachverhalt die kommentierte Fotodokumentation der Beschwerdeführerin (beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 1 mit 4 Bildaufnahmen) und die vom Gericht selbst vor Ort noch erstellten Fotos im Hausinnern (vgl. Anhang zum Augenscheinprotokoll: Standort 1 Fotos 1-3 mit Rohrverlauf im Eck-/Grenzbereich auf Gebäudeseite 100) und im Aussenbereich (Standort 2 Fotos 11-13 – mit sichtbarem Rohrverlauf im oberen Teil der Aussenfassade Haus 100 und anschliessendem Betonsockel im unteren Teil, wo der Rohrverlauf äusserlich nicht mehr sichtbar ist und somit inwendig in die Brandschutzmauer des Gebäudes 100 hinein-/hinunterführt) zu berücksichtigen und zu würdigen. Aufgrund dieser Feststellungen ist aus Sicht der Gebäudeeigentümerinnen bezüglich der augenfällig vorhandenen Beschädigung der Brandschutzmauer im innerhäuslichen Bereich der rechtliche Unterschied zwischen einem sog. Zustandsstörer und einem sog. Verhaltensstörer von Bedeutung. Nach gefestigter Lehre und Rechtsprechung ist Zustandsstörer, wer die tatsächliche oder rechtliche Herrschaft über Sachen hat, welche die Polizeigüter unmittelbar stören oder gefährden. Als solcher kommt in erster Linie der Eigentümer einer Sache bzw. eines Gebäudes in Betracht. Anknüpfungspunkt ist die Verfügungsmacht, die es dem Inhaber ermöglicht, die Sache in ordnungsgemäsem Zustand zu halten oder den Gefahrenherd zu beseitigen. Unerheblich ist, wodurch der polizeiwidrige Zustand entstanden ist und ob den Zustandsstörer dafür ein Verschulden trifft. Entscheidend ist allein die Tatsache, dass eine Störung vorliegt und dass die Sache selbst unmittelbar die Ge-

fahrenquelle bildet (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7: Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 2614 S. 590; BGE 139 II 106 E.3.1.1, 132 II 371 E.3.5, 131 II 743 E.3.1, 127 I 60 E.5, 122 II 65 E.6a, 114 Ib 44 E.2a; Urteile des Bundesgerichts 1C_170/2017 vom 7. September 2017 E.2, 1C_515/2015 vom 2. Juni 2016 E.2.2, 1C_418/2015

- 9 - vom 25. April 2015 E.2.2, 1C_17/2014 vom 19. September 2014 E.1.1, 1C_146/2011 vom 29. November 2011 E.2 und 1C_59/2011 vom 10. Mai 2011 E.3.3). Demgegenüber wird als Verhaltensstörer taxiert, wer durch sein eigenes Verhalten oder durch das Verhalten Dritter, für die er verantwortlich ist, die öffentliche Ordnung und Sicherheit unmittelbar stört oder gefährdet. Verhalten ist Tun oder Unterlassen, wobei ein Unterlassen die Störereigenschaft nur zu begründen vermag, wenn eine besondere Rechtspflicht zu sicherheits- oder ordnungswahrendem Handeln besteht

(HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2612; BGE 142 II 232 E.3.4, 131 II 743 E.3.1, 107 Ia 19 E.2b in fine; Urteile des Bundesgerichts 1C_566/2011 vom 4. Oktober 2012 E.2.2.1, 1A.158/2005 vom 31. Oktober 2005 E.3.1, 1A.191/2000 vom 12. Februar 2001 E.4a). b) Im konkreten Fall ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin als Eigentümerin von Parzelle 133 und dem darauf stehenden Gebäude 99 die Aussenwand ihres Gebäudes 99 zu reparieren und instand zu stellen hat. Dieser gesetzlichen Rechtspflicht nachzukommen ist die Beschwerdeführerin als Hauseigentümerin und Zustandsstörerin der auf ihrer Seite beschädigten Brandschutzmauer nach eigenen Aussagen auch gewillt. Bei diesem Zugeständnis kann sie dereinst behaftet werden. In diesem Sinne liess die Beschwerdeführerin anlässlich des gerichtlichen Augenscheins vom 5. April 2017 durch ihren Vertreter explizit ausführen, dass sie mit der hälftigen Kostenaufteilung für die Sanierung der beschädigten Wand einverstanden wäre, hingegen nicht auch noch für die Sanierung der anderen Gebäudeseite (Haus 100) bezahlen möchte, weil das Lüftungsrohr im Kücheneckbereich (als schadensverursachende Einbaumassnahme) nicht von ihr, sondern von der Nachbarin (Eigentümerin des Haus 100 [Beigeladene 2]) erstellt worden sei und die Beschwerdeführerin für deren Wand nicht zuständig sei (vgl. Augenscheinprotokoll S. 2-3 [Aussagen E. _____]).

- 10 - c) Strittig und zu klären ist also noch, wer für die Reparatur der Aussenwand des Gebäudes 100 (im Bereich der Küche des Gebäudes 99) bzw. des Badezimmers im Bereich des Gebäudes 100 finanziell geradezustehen hat. Während die Beschwerdeführerin behauptet, dass die Beigeladene 2 mit dem Einbau der Rohrlüftung zu deren Badezimmer die Aussenmauer – die zugleich die Brandschutzmauer auf der Gebäudeseite 100 darstellt – beschädigt habe, behaupten die Beschwerdegegnerin und die Beigeladene 1, der zu beseitigende Wandschaden sei durch die Beschwerdeführerin bei der Renovation der eigenen Aussenmauer – die zugleich den Brandmauerteil auf der Gebäudeseite 99 verkörpert – entstanden und daher – gemäss Verfügung – auch von ihr zu beseitigen. d) Ausgangspunkt für die Streitentscheidung bilden hier die Art. 5 Abs. 3 und Art. 17 Abs. 1 BSG, Art. 94 Abs. 3 KRG sowie insbesondere Art. 99 Abs. 3 EGzZGB. Danach obliegt es im Grundsatz stets der Eigentümerin der vorschriftswidrigen Sache/Anlage oder baulichen Verrichtung für gesetzeskonforme Zustände auf ihrer Parzelle bzw. im eigenen Gebäude zu sorgen, und dies unabhängig davon, ob es sich ausschliesslich um einen (eigentumsbedingten) Zustandsstörer oder einen solchen in Kombination mit einem (baulich aktiv gewordenen) Verhaltensstörer handelt. Klar und unerlässlich ist in jedem Falle hingegen, dass die gesetzlich vorgeschriebene Brandschutzmauer funktionstüchtig

sein/bleiben muss und alle zur Gefahrenabwehr erforderlichen Massnahmen baulicher sowie finanzieller Natur von den Verantwortungsträgern auch getroffen werden. e) Wie die Beschwerdegegnerin und die Beigeladene 1 bereits im Nachgang zu einem Augenschein vom 20. März 2016 festhielten, seien in der Küche des Gebäudes 99 Spitz- und Abbrucharbeiten festgestellt worden. Durch diese Sanierungs- und Renovationsarbeiten seien die Bruchstein-Aussenwände der Gebäude 99 und 100 erheblich beschädigt worden. Von der Küche des Gebäudes 99 sei die Wandverkleidung des Badezimmers des

- 11 - Gebäudes 100 zu sehen. Man sehe eine zementgebundene Holzfaserplatte, auf der die Badezimmerplättli des Gebäudes 100 befestigt seien. Diese Arbeiten im Gebäude 99 hätten zu einer solchen Beschädigung der Aussenwände geführt, dass die ursprüngliche zweischalige Brandmauerkonstruktion ihre brandabschnittsbildende Funktion nicht mehr wahrnehmen könne (s. Bg-act. C1 S. 3 oben). Der gerichtliche Augenschein vom 5. April 2017 hat allerdings ergeben, dass schon vor der erwähnten Spitzaktion der Beschwerdeführerin im Küchenbereich des Gebäudes 99 auf der direkt angrenzenden Seite des Gebäudes 100 der Einbau eines (Entlüftungs-) Rohres vorgenommen wurde. Zu diesem Zweck wurde höchstwahrscheinlich vom heutigen Badezimmer des Hauses 100 aus ein Teil der Aussenwand des Gebäudes 100 entfernt und an dessen Stelle das Entlüftungsrohr verlegt. Mit dieser baulichen Handlung (Einbau Rohr) wurde die Funktion der Aussenmauer des Hauses 100 als Teil der Brandschutzmauer stark beschädigt. Umgekehrt ist höchstunwahrscheinlich, dass die Beschwerdeführerin bei ihrer Spitzaktion nicht nur die eigene Aussenwand beschädigt hat, sondern zugleich auch noch den jetzt fehlenden Mauerteil des Hauses 100 herausgespitzt hat, ohne das bereits vorher verlegte Rohr zu beschädigen. Diese Beschädigung des Hauses 100 muss ebenfalls vom Haus 100 ausgegangen sein. Wer den Schaden am Haus 100 damals verursacht hat, ist nicht bekannt. Aus dem Gesagten folgt, dass in Bezug auf die Aussenwand des Hauses 100 die heutige Eigentümerin des Hauses 100 (Beigeladene 2) als Zustands- und zugleich insbesondere auch noch Verhaltensstörerin die eigene Wand wieder brandschutztauglich zu machen hat bzw. finanziell dafür aufzukommen hat, und eben nicht die Beschwerdeführerin, welche ihrerseits als Zustands- und allfällige Verhaltensstörerin lediglich für die Spitzarbeiten und die daraus resultierenden Beschädigungen im Küchenbereich des Hauses 99 verantwortlich ist und anerkanntermassen dafür auch bereits die Sanierungskosten zugesichert hat. Die Beigeladene 2 wird als Eigentümerin des Hauses 100 also noch in einem separaten Verfahren von

- 12 - der Beschwerdegegnerin zu verpflichten sein, die Funktion der Aussenmauer des Gebäudes 100 als Brandschutzmauer wiederherzustellen. 5. a) Die angefochtene Verfügung vom 27. Juni 2016 ist folglich nicht rechtens und die dort enthaltene Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Reparatur und Instandstellung bzw. die Pflicht zur Dokumentation und Meldung betreffend die Reparatur/Instandstellung der Aussenmauer des Gebäudes 100 daher ersatzlos aufzuheben. Hingegen ist die Beschwerdeführerin bei ihren Zusagen zu behaften, die marode und defekte Brandschutzmauer im Gebäude 99 auf eigene Kosten zu sanieren. In diesem Sinne wird die Beschwerde somit vollumfänglich gutgeheissen. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin ($\frac{1}{2}$) sowie der Beigeladenen 2 ($\frac{1}{2}$) aufzuerlegen. Die Beigeladene 1 wird aufgrund ihrer (nur) fachspezifisch erteilten Auskünfte und Ratschläge nicht finanziell belastet, zumal die strittige Verfügung von der Beschwerdegegnerin stammt. c) Aussergerichtlich haben die Beschwerdegegnerin und die

Beigeladene 2 die obsiegende anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG zudem angemessen für die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu entschädigen. Es kann dabei grundsätzlich auf die Honorarnote des Anwalts der Beschwerdeführerin vom 14. November 2016 in der Gesamthöhe von (recte) Fr. 1'926.68 und nicht Fr. 1'889.65 (gegliedert in: Arbeits-/Zeitaufwand 7.13 Std. à Fr. 240.--/h [= Fr. 1'732.--] plus Kleinspesenpauschale 3 % [Fr. 51.96], zzgl. MWST 8 % [Fr. 142.72], insgesamt Fr. 1'926.68 [nicht Fr. 1'889.65]) verwiesen und diese – mit Ausnahme der geltend gemachten MWST (Fr. 142.72) – unverändert übernommen werden. Da die Beschwerdeführerin selbst mehrwertsteuerpflichtig ist (UID-Register CH-114.303.068), ist vorliegend keine Mehrwertsteuer geschuldet (vgl. Leitentscheid in PVG 2015 Nr. 19). Die

- 13 - Honorarnote von Fr. 1'926.68 muss deshalb noch um den MWST-Betrag von Fr. 142.72 reduziert werden, was rechnerisch eine Gesamtforderung von Fr. 1'783.96 (Fr. 1'926.68 minus Fr. 142.72) ergibt. Somit haben die Beschwerdegegnerin und die Beigeladene 2 der Beschwerdeführerin je eine Parteientschädigung ohne MWST, folglich je $\frac{1}{2}$ von Fr. 1'783.96 = Fr. 891.98 zu bezahlen. Demnach erkennt das Gericht:

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