

Die Baubehörde hatte die Stockwerkeigentümerschaften C-Strasse 1, 3, 5 und 7 zur Behebung feuerpolizeilicher Mängel in ihrer gemeinschaftlichen, in die Grundstücke dieser Stockwerkeigentümergeinschaften ragenden Tiefgarage aufgefordert. Die Stockwerkeigentümergeinschaft C-Strasse 3 erhob hiergegen Rekurs und machte unter anderem eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend.

Aus den Erwägungen:

8.1 Sodann rügen die Rekurrierenden eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, da ihnen nach der feuerpolizeilichen Kontrolle vom 19. November 2009 und der weiteren Begehung im Beisein des Verwalters der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 24. Februar 2010 keine Gelegenheit geboten worden sei, eigene Lösungsvorschläge für die behaupteten Mängel einzubringen. In Unkenntnis dieser Möglichkeiten habe die Vorinstanz unverhältnismässige (da nicht erforderliche) Massnahmen angeordnet, die die Rekurrierenden stärker als nötig belasten und die einseitig und in unzumutbarer Weise zu ihren Lasten gehen würden, obwohl die gesamte Miteigentümerschaft der Unterniveaugarage davon profitiere. Als Alternative komme namentlich die Errichtung eines zusätzlichen, direkt ins Freie führenden Ausgangs in der Mitte der Westfassade der Tiefgarage in Betracht. (...)

8.3 Die kantonale Feuerpolizei ist der Ansicht, die unmittelbare, kurzfristige Anordnung der Mängelbehebung mittels der angefochtenen, rekursfähigen Verfügung entspreche weder dem durch die kantonale Feuerpolizei vorgegebenen Verfahren noch sei sie der Tragweite der seit vielen Jahren bestehenden Mängel angepasst. Das Verfahren sehe vor, dass der Eigentümerschaft in einem Kontrollbericht die festgestellten Mängel aufgelistet und technische Lösungen sowie Terminvorschläge zur Behebung aufgezeigt würden. Der Kontrollbericht solle der Eigentümerschaft Schwachstellen aufzeigen, damit diese unter Wahrnehmung der Eigenverantwortung allfällige Mängel im Brandschutz auf freiwilliger Basis und ohne behördlichen Zwang beheben könne. Nur bei erheblichen feuerpolizeilichen Mängeln im Sinne von § 358 PBG sei die Behebung des Missstandes unter Fristansetzung anzuordnen. Vorliegend hätte somit der Eigentümerschaft mit der Zustellung des Kontrollberichtes ein Termin zur Mängelbeseitigung vorgeschlagen werden müssen. Nach Ablauf des vorgeschlagenen Termins hätte – vor dem Ausstellen einer Verfügung – der Eigentümerschaft anlässlich einer Besprechung mit allen involvierten Parteien das rechtliche Gehör gewährt werden müssen.

8.4.1 Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der schweizerischen Bundesverfassung [BV]) verlangt, dass den Betroffenen vor Erlass einer Verfügung in der Regel Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist und sich die Behörden bei der Entscheidungsfindung mit den Äusserungen der Betroffenen auseinandersetzen müssen. Allgemein

dient der Anspruch auf rechtliches Gehör einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass einer Entscheidung dar, der in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Damit wird gewährleistet, dass alle relevanten Fakten und Interessen des jeweiligen Falls bei der Entscheidungsfindung mitberücksichtigt werden und am Ende des Verfahrens ein sach- und rechtsrichtiger Entscheid steht. Die Teilnahme der Betroffenen am Verfahren erhöht auch die Chance, dass der Entscheid innerlich anerkannt statt nur äusserlich hingenommen wird. Um den Betroffenen die Stellungnahme zu ermöglichen, muss ihnen die Verwaltungsbehörde den voraussichtlichen Inhalt der Verfügung (zumindest die wesentlichen Elemente) bekannt geben, sofern sie diese nicht selbst beantragt haben oder deren Inhalt voraussehen konnten. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur und setzt den Nachweis eines materiellen Interesses nicht voraus. Eine Gehörsverletzung zieht daher grundsätzlich die Aufhebung der angefochtenen Anordnung nach sich, ungeachtet der Erfolgsaussichten des Rechtsmittels in der Sache selbst (U. Häfelin/G. Müller/F. Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., 2010, Rz. 1680 f. und 1709; A. Kölz/J. Bosshart/M. Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 8 Rz. 5 und 17 f.; P. Tschannen/U. Zimmerli, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. A., 2005, § 30 Rz. 36).

8.4.2 Indem die Vorinstanz mit der angefochtenen Verfügung die Eigentümer der streitbetroffenen Tiefgarage über die feuerpolizeilichen Mängel in Kenntnis setzte und gleichzeitig konkrete Massnahmen zu deren Behebung anordnete, ohne den Betroffenen vorgängig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, hat sie deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

Gemäss Ziffer 6 der Weisung der kantonalen Feuerpolizei «Feuerpolizeiliche Kontrollen» vom 15. Januar 2005 ist den Eigentümern und Nutzern von Bauten und Anlagen zunächst ein schriftlicher Kontrollbericht zuzustellen. Dieser soll über den brandschutztechnischen Zustand der kontrollierten Baute Aufschluss geben, Abweichungen gegenüber den geltenden Brandschutzvorschriften aufzeigen und Lösungen und Fristen für deren Behebung vorschlagen. Nach Ziffer 7 Abs. 1 der Weisung sind für die Behebung von Mängeln angemessene Fristen anzusetzen. Ist die Feuer- oder Explosionsgefahr besonders gross, werden die erforderlichen Sofortmassnahmen getroffen (Ziffer 7 Abs. 2 der Weisung). Werden die Mängel nicht innert Frist behoben, treffen die Behörden die erforderlichen Massnahmen (Ziffer 7 Abs. 3 der Weisung), die nötigenfalls in einer Benützungsbeschränkung oder in der Ersatzvornahme bestehen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen [FFG]). Die Kompetenz der Gemeinde zur Anordnung der Mängelbehebung stützt sich auf § 3 Abs. 2 Satz 2 FFG, wonach die Gemeinde feuerpolizeiliche Kontrollen durchführt und für die Behebung allfälliger Mängel sorgt. Zudem können gemäss § 358 PBG zur Beseitigung erheblicher polizeiliche Missstände Verbesserungen angeordnet werden. Um sowohl dem öffentlichen Interesse an einer zeitgerechten Behebung feuerpolizeilicher Mängel wie auch dem Anspruch der Betroffenen auf Anhörung im Sinne der in der Weisung vom 15. Januar 2005 genannten Eigenverantwortung gerecht zu werden, wird in der Regel zunächst gemäss Ziffer 6 der Weisung vorzugehen sein, bevor gemäss Ziffer 7 Abs. 1 der Weisung unter Fristansetzung die Mängelbehebung und allenfalls dazu

erforderliche konkrete Massnahmen mittels einer anfechtbaren und durchsetzbaren Verfügung angeordnet werden. Grundsätzlich hört die Behörde die Betroffenen vorgängig an, indem sie ihnen die beabsichtigte Verfügung bekannt gibt und eine angemessene Frist für Einwendungen setzt. Auf die vorgängige Anhörung kann nur ausnahmsweise, wie zum Beispiel bei Dringlichkeit, verzichtet werden.

8.4.3 Wie die kantonale Feuerpolizei zutreffend ausführt, hätte die Vorinstanz den Eigentümern und Nutzern der streitbetroffenen Tiefgarage zunächst einen schriftlichen Bericht über die Kontrolle zustellen sollen. Eine akute Gefahr, die eine sofortige Mängelbehebung notwendig gemacht hätte und bei der eine vorgängige Anhörung wegen der zeitlichen Dringlichkeit ausnahmsweise hätte unterbleiben müssen, bestand vorliegend nicht. Entsprechend wurde mit der angefochtenen Verfügung eine relativ lange Frist zur Mängelbehebung von 6 Monaten angesetzt.

Eine Heilung der unterlassenen Gehörgewährung, indem diese im Rekursverfahren nachgeholt wird, ist hier schon deshalb ausgeschlossen, da nicht sämtliche Eigentümer der Tiefgarage und damit nicht alle Adressaten der angefochtenen Verfügung am Rekursverfahren teilnehmen. Der Eigentümerschaft muss die Gelegenheit eingeräumt werden, sich über die zu treffenden Massnahmen und insbesondere über die Kostentragung zu einigen und die Mängel innert angemessener, im Kontrollbericht vorzuschlagender Frist zu beheben.

Somit ergibt sich, dass die angefochtene Verfügung in Gutheissung des Rekurses aufzuheben ist, soweit damit ein Fluchtweg über die rekurrentische Liegenschaft und die damit zusammenhängenden Anpassungen angeordnet wurden.