

Az.: 1 B 353/13
4 L 42/12

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer

- Antragstellerin -
- Beschwerdeführerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt
vertreten durch den Oberbürgermeister

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

wegen

bauaufsichtlicher Anordnung und Zwangsgeldfestsetzung;
Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Pastor

am 21. August 2013

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Antragstellerin wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 7. Mai 2013 - 4 L 42/12 - geändert. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 26. Juli 2011 gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 27. Juni 2011 in seiner geänderten Fassung vom 17. September 2012 wird wiederhergestellt und die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs vom 13. Februar 2012 gegen die Bescheide der Antragsgegnerin vom 19. und 20. Januar 2012 angeordnet.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 22.555,- € festgesetzt.

Gründe

1

Die zulässige Beschwerde (§ 146 Abs. 1 VwGO) ist begründet. Aus den von der Antragstellerin vorgetragenen Gründen - auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) - ergibt sich, dass es das Verwaltungsgericht zu Unrecht abgelehnt hat, die aufschiebende Wirkung der Widersprüche gegen die bauaufsichtliche Anordnung mit Bescheid vom 27. Juni 2011 in seiner geänderten Fassung vom 17. September 2012 wiederherzustellen und gegen die Zwangsgeldfestsetzung mit Bescheid vom 19. Januar 2012 sowie den Kostenfestsetzungsbescheid vom 20. Januar 2012 anzuordnen.

2

Das Verwaltungsgericht hat die Anträge der Antragstellerin als unbegründet abgelehnt. Es sprächen überwiegende Gründe für die Rechtmäßigkeit der auf § 58 Abs. 2 SächsBO gestützten bauaufsichtlichen Anordnung. Das Gebäude der Antragstellerin stehe mit Vorschriften der Sächsischen Bauordnung nicht in Einklang. Es fehle der gemäß § 14 i. V. m. § 33 Abs. 1 SächsBO erforderliche zweite Rettungsweg. Eine andere Beurteilung ergebe sich auch nicht aus dem Umstand, dass das Gebäude Bestandsschutz genieße. Auf Nr. 58.2.2 der zum Vollzug der Sächsischen Bauordnung ergangenen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern

vom 18. März 2005 werde Bezug genommen. Die bauaufsichtliche Anordnung vom 27. Juni 2011 diene der Abwehr einer konkreten Gefahr und sei mit Blick auf die gefährdeten Schutzgüter (Leben und Gesundheit) verhältnismäßig. Es sei zu berücksichtigen, dass mit der Entstehung eines Brandes jederzeit gerechnet werden müsse. Die Antragsgegnerin habe „Brandszenarien durchgeführt“ und berücksichtigt, dass das Gebäude nicht in Brandabschnitte unterteilt sei und aufgrund seiner Funktion als Ärztehaus täglich von einer Vielzahl von Personen aufgesucht werde. Die festgelegten Nutzungseinheiten seien nachvollziehbar. Die Ermessensentscheidung sei nicht zu beanstanden. Die Antragsgegnerin habe ausreichend begründet, weshalb ein zweiter Rettungsweg auf beiden Etagen jeweils erforderlich sei. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sei gewahrt. Ferner seien die Zwangsmittellandrohungen, die Zwangsgeldfestsetzung und der Kostenbescheid nicht zu beanstanden.

- 3 Die Antragstellerin trägt vor, dass die streitgegenständlichen Bescheide rechtswidrig seien. Der Bestandsschutz werde fehlerhaft gewürdigt. Es fehle an einer konkreten Gefahrensituation. Die Einschätzung der Antragsgegnerin beruhe allein auf Vermutungen. Dies gelte insbesondere für die Annahme, dass sich in den Nutzungseinheiten in der Regel mehr als 12 Personen aufhalten würden. Während der Durchführung des Ortstermins sei dies nicht der Fall gewesen. Es seien dort jeweils nur wenige Personen anwesend gewesen. Das Gebäude verfüge über keinen Aufzug. Von der Antragsgegnerin in den Blick genommene pflegebedürftige Personen könnten das Obergeschoss selbst nicht erreichen und würden sich dort deshalb grundsätzlich nicht aufhalten. Es gebe aber auch keinen allgemeinen Grundsatz, dass ältere Menschen, Kranke und Kleinkinder nicht über eine Leiter oder ein Hubfahrzeug gerettet werden könnten. Das weniger als 7 m hohe Gebäude könne von allen Seiten mit Rettungsfahrzeugen erreicht werden. Zu beanstanden sei auch, dass sich das Verwaltungsgericht nicht mit der Einschätzung der TÜV GmbH auseinandergesetzt habe. Diese sei zu dem Ergebnis gekommen, dass das Gebäude so niedrig sei, dass alle Bereiche angeleitet werden könnten und die Zugänge zu den einzelnen Nutzungseinheiten mit Rauchschutztüren gesichert seien. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sei nicht gewahrt. Die aufgegebenen Maßnahmen seien mit hohen Kosten von 50.000,- € verbunden. Es sei zu berücksichtigen, dass das Gebäude eine ältere sanierungsbedürftige Bausubstanz aufweise, sich in einer dezentralen Lage befinde und die Mieteinnahmen aufgrund seiner

geringen Attraktivität gering ausfallen würden. Mit dem angeordneten Sofortvollzug würden zudem vollendete Tatsachen geschaffen.

- 4 Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Einwände hat die Beschwerde Erfolg. Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht der Hauptsache die aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Klage gegen die gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO für sofort vollziehbar erklärte bauaufsichtliche Anordnung wiederherstellen, wenn bei der Abwägung der Interessen das Suspensivinteresse der Antragstellerin das Vollzugsinteresse der Antragsgegnerin überwiegt. Dies ist hier der Fall, da die Erfolgsaussichten des Widerspruchs in der Hauptsache bei summarischer Prüfung als offen einzuschätzen sind und die vom Gericht vorzunehmende Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen hier zulasten der Antragsgegnerin ausfällt.
- 5 Rechtsgrundlage für die streitgegenständliche bauordnungsrechtliche Verfügung ist § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBO, wonach die Bauaufsichtsbehörden zur Wahrnehmung der Aufgaben im Sinne des § 58 Abs. 2 Satz 1 SächsBO die erforderlichen Maßnahmen treffen können. Nach dieser Vorschrift haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind.
- 6 § 58 Abs 2 Satz 2 SächsBO enthält eine sehr weitgehende Eingriffsermächtigung. Sie erlaubt im Einzelfall ein Einschreiten gegen begangene oder drohende Rechtsverstöße (vgl. hierzu Michel, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Sächsisches Bauordnungsrecht, Stand: Oktober 2012, § 58 Rn. 8). Der Senat geht dabei in Übereinstimmung mit dem Verwaltungsgericht davon aus, dass die genannte Vorschrift die Bauaufsichtsbehörde auch in den Fällen bestandsgeschützter Bauten ermächtigt, zur Abwehr von Gefahren Anordnungen zu treffen, mit denen eine Anpassung an veränderte baurechtliche Vorschriften erreicht werden soll (vgl. im Zusammenhang mit ähnlichen landesrechtlichen Vorschriften OVG M-V, Beschl. v. 12. September 2008, BauR 2009, 1433; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 12. Dezember 2012, DVBl. 2013, 316, m. w. N.; OVG NRW, Urt. v. 25. August 2010, NVwZ-RR 2011, 47, m. w. N.).

- 7 Für eine nachträgliche Maßnahme des Brandschutzes fordernde Anordnung ist das Vorliegen einer erheblichen Gefahr erforderlich. Diese ist wohl nicht im Verständnis einer konkreten Gefahr i. S. der herkömmlichen allgemeinen polizeirechtlichen Definition zu verstehen, denn es dürfte genügen, dass nach fachkundiger Feststellung unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten der Eintritt eines erheblichen Schadens hinreichend wahrscheinlich ist. Dabei ist hinsichtlich des Grades der Wahrscheinlichkeit nach der Schutzbedürftigkeit des gefährdeten Schutzgutes zu differenzieren (vgl. HessVGH, Beschl. v. 18. Oktober 1999, BauR 2000, 553; VGH BW, Beschl. v. 29. März 2011, BauR 2012, 473). Unter Einstellung des Umstands, dass ein Brand praktisch jederzeit entstehen kann (vgl. OVG NRW, Urt. v. 25. August 2010 a. a. O.) und die Schutzgüter „Leben und Gesundheit“ dann in der Regel betroffen sind, ist bei Brandschutzmaßnahmen die fachkundige, nach den örtlichen Gegebenheiten getroffene Feststellung ausreichend, dass der Eintritt eines Schadens nicht ganz unwahrscheinlich ist (vgl. zu den Maßstäben auch HessVGH, Beschl. v. 18. Oktober 1999 a. a. O.). Dies bedeutet aber, dass die Bauaufsichtsbehörde das Gefährdungspotential im jeweiligen Einzelfall durch fachliche Begutachtung ihres Bausachverständigen, ggf. auch unter Beteiligung der Feuerwehr oder durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln hat (vgl. VGH BW, Beschl. v. 29. März 2011 a. a. O.).
- 8 Daran gemessen fehlt es vorliegend bisher an der notwendigen fachlichen Begutachtung in Bezug auf das Gefährdungspotential, so dass der Ausgang des Hauptsacheverfahrens als offen zu bewerten ist. Eine ausreichende fachliche Begutachtung lässt sich weder den Behörden- noch den Gerichtsakten entnehmen. Die „Gesprächsnotiz“ vom 4. März 2011 (S. 10) im Behördenvorgang enthält zwar einen Vermerk über eine Ortsbesichtigung des Objektes W..... Danach wurde das Gebäude in Augenschein genommen und festgestellt, dass es für einige Nutzungseinheiten an einem zweiten Rettungsweg fehlt. Einer Rettung durch Rettungsgeräte der Feuerwehr stehe die höhere Besucherzahl in Arztpraxen entgegen. Dabei erfolgte aber weder eine dokumentierte Feststellung der konkreten Örtlichkeiten noch der sich dort bestimmungsgemäß aufhaltenden Menschen und auch keine substanzielle Bewertung der Brandschutzsituation in den jeweiligen Nutzungseinheiten. Es fehlt zudem eine Einschätzung des Brandrisikos unter Zugrundelegung der Örtlichkeiten und der konkreten baulichen Situation. Soweit die bauaufsichtliche Anordnung, die Schriftsätze der An-

tragsgegnerin sowie ihr Vortrag im Erörterungstermin vor der Berichterstatterin des erstinstanzlichen Verfahrens Angaben zu den Örtlichkeiten und Bewertungen zu den Anforderungen an einen zweiten Rettungsweg gemäß § 14 i. V. m. § 33 SächsBO enthalten, sind diese nicht ausreichend, da sie die erforderliche fachliche Einschätzung anhand der konkreten Örtlichkeiten für die Einschätzung des Gefährdungspotentials nicht ersetzen können und im Übrigen auch die notwendigen Feststellungen zu den sich dort aufhaltenden Personen bisher nicht getroffen wurden.

- 9 Im Rahmen der damit gebotenen Interessenabwägung überwiegt das Interesse der Antragstellerin vorläufig von einer Vollziehung der bauaufsichtlichen Anordnung verschont zu bleiben das öffentliche Interesse am Sofortvollzug. Zwar ist hier zu berücksichtigen, dass - wie bereits ausgeführt - ein Brand praktisch jederzeit entstehen kann und dann im Gebäude befindliche Menschen gefährdet sein können. Jedoch ist hier auch einzustellen, dass der zweite Rettungsweg grundsätzlich über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen kann (§ 33 Abs. 2 und 3 SächsBO) und die Auffassung der Antragsgegnerin, dass dies aufgrund der Vielzahl von Personen, die sich in den Praxen aufhalten, nicht möglich sei, nicht hinreichend untermauert worden oder ohne Weiteres einleuchtend ist. Den Behörden- und Gerichtsakten lassen sich bereits keine Angaben zu den in den Nutzungseinheiten bestimmungsgemäß befindlichen Personenzahlen entnehmen. Hinzu kommt, dass es sich zum Teil um Facharztpraxen handelt, in denen sich Patienten wohl in der Regel nur nach einer Terminvereinbarung einfinden. Die Planunterlagen weisen eine größere Anzahl von Fensteröffnungen in den Nutzungseinheiten aus, die Räumlichkeiten der Nutzungseinheiten sind flächenmäßig nicht sehr groß und befinden sich im Erdgeschoss oder ersten Obergeschoss des Gebäudes, das nach dem Luftbild frei und nach den Planunterlagen eher dezentral steht. Es wurde seit langem für Arztpraxen und zuvor als Poliklinik genutzt. Zudem liegt die Gebäudehöhe unter 8 m, also unterhalb der in § 33 Abs. 3 Satz 1 SächsBO bestimmten Höhe, die einen zweiten Rettungsweg „über Rettungsgeräte der Feuerwehr“ ausschließt. Hinzu kommt, dass die Angaben der Antragsgegnerin, dass eine Rettung über das sog. Anleitern auf max. 10 - 12 Nutzer begrenzt sei, nicht ohne Weiteres nachvollziehbar ist. Dem in Bezug genommenen Kommentar zur Sächsischen Bauordnung lassen sich keine aufgrund fachlicher Einschätzung - beispielsweise durch die Feuerwehr - gewonnene Erkenntnisse entnehmen, sondern dieser enthält allein die Einschätzung und Berechnung des Autors zu den zu veranschlagenden Rettungszeiten je Per-

son. Ferner würde die hier geforderte bauliche Herstellung eines zweiten Rettungswegs für die im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss liegenden Nutzungseinheiten bereits im vorläufigen Rechtsschutzverfahren vollendete Tatsachen schaffen die einen sehr hohen Kostenaufwand an einem teilweise leerstehenden Mietobjekt erforderten.

- 10 Sollte sich nach Einholung einer fachlichen Begutachtung seitens der Antragsgegnerin das von ihr vorgetragene Gefährdungspotential bestätigen, stünde es ihr frei, einen Antrag gemäß § 80 Abs. 7 VwGO zu stellen.
- 11 Da beim derzeitigen Verfahrensstand kein überwiegendes Vollzugsinteresse für die Grundverfügung besteht, ist sowohl die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen die Zwangsgeldfestsetzung als auch die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen den Kostenbescheid anzuordnen.
- 12 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Hinsichtlich der Höhe des Streitwerts folgt der Senat der Festsetzung des Verwaltungsgerichts (§ 52 Abs. 1 GKG) gegen die die Beteiligten nichts vorgetragen haben.
- 13 Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*

*Schika
Justizobersekretärin*