

Az.: 1 B 141/16
4 L 218/15

beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der Stadt Leipzig
vertreten durch den Oberbürgermeister
Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig

- Antragstellerin -
- Beschwerdegegnerin -

gegen

die GmbH

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdeführerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

wegen

bauaufsichtlicher Anordnung
Antrag nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO
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 Heinlein

am 18. April 2018

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Antragsgegnerin wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 17. Mai 2016 - 4 L 218/15 - geändert. Der Antrag der Antragstellerin wird abgelehnt.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 22.500 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Beschwerde der Antragsgegnerin hat Erfolg.
- 2 1. Mit der für sofort vollziehbar erklärten und zwangsgeldbewehrten bauaufsichtlichen Anordnung vom 27. Juni 2011 in der Fassung vom 17. September 2012 verpflichtete die Antragstellerin die Antragsgegnerin zur Herstellung eines zweiten Rettungsweges für näher bestimmte Einheiten eines als Ärztehaus mit Apotheke genutzten Gebäudes aus den 1950er Jahren. Die Anträge der Antragsgegnerin auf einstweiligen Rechtsschutz wies das Verwaltungsgericht Leipzig mit Beschluss vom 7. Mai 2013 - 4 L 42/12 - ab. Es sprächen überwiegende Gründe für die Rechtmäßigkeit der auf § 58 Abs. 2 SächsBO gestützten bauaufsichtlichen Anordnung. Auf die Beschwerde der Antragsgegnerin änderte das Sächsische Obergerverwaltungsgericht mit Beschluss vom 21. August 2013 - 1 B 353/13 - diesen Beschluss und stellte die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsgegnerin vom 26. Juli 2011 gegen den Bescheid der Antragstellerin vom 27. Juni 2011 in seiner geänderten Fassung vom 17. September 2012 wieder her; des Weiteren ordnete es die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsgegnerin vom 13. Februar 2012 gegen die Bescheide der Antragstellerin über die Zwangsgeldfestsetzung vom 19. und 20. Januar 2012 über die Kostenfestsetzung an. Für eine nachträgliche Maßnahme des Brandschutzes fordernde

Anordnung sei das Vorliegen einer erheblichen Gefahr erforderlich, wobei 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 habe. Daran gemessen fehle es bisher an der notwendigen fachlichen Begutachtung in Bezug auf das Gefährdungspotential, so dass der Ausgang des Hauptsacheverfahrens als offen zu bewerten sei. Im Rahmen der damit gebotenen Interessenabwägung überwiege das Interesse der Antragsgegnerin, vorläufig von einer Vollziehung der bauaufsichtlichen Anordnung verschont zu bleiben, das öffentliche Interesse am Sofortvollzug. Sollte sich das geltend gemachte Gefährdungspotential nach Einholung einer fachlichen Begutachtung bestätigen, stünde es der Antragstellerin frei, einen Antrag nach § 80 Abs. 7 VwGO zu stellen.

- 3 Unter dem 7. April 2014 fertigte Dipl.-Ing. W..... (Bauordnungsamt der Antragstellerin) eine „fachliche Begutachtung des Gefährdungspotentials für die Schutzgüter Leben und Gesundheit im Falle eines Brandes“ in dem Ärztehaus auf der Grundlage von Ortsbesichtigungen an zwei Tagen an. Dabei stellte er fest, dass sich in den von der bauaufsichtlichen Anordnung betroffenen Bereichen an beiden Tagen über 20 Personen aufgehalten haben. Aufgrund der fehlenden brandschutztechnischen Abtrennung der Treppe verfüge das Gebäude über keinen sicheren ersten Rettungsweg. Im Brandfall sei eine Beeinträchtigung des Rettungswegs durch Feuer oder Rauch nicht ausgeschlossen. Der zweite Rettungsweg führe über die Fenster und Rettungsgeräte der Feuerwehr. Nach der vorliegenden Stellungnahme der Branddirektion vom 18. Dezember 2013 sei eine Sicherstellung des zweiten Rettungswegs über Leitern für maximal zehn Personen möglich. Aufgrund der Mängel des ersten Rettungswegs komme es aber maßgeblich auf die Verfügbarkeit des zweiten Rettungswegs an, der durch Leitern der Feuerwehr nicht alleine sichergestellt werden könne.

- 4 Auf Antrag der Antragstellerin hat das Verwaltungsgericht Leipzig mit dem angefochtenen Beschluss den Senatsbeschluss vom 21. August 2013 - 1 B 353/13 - nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO geändert und den Antrag der Antragsgegnerin auf vorläufigen Rechtsschutz erneut abgelehnt. Nachdem nunmehr die Begutachtung vom 7. April 2014 vorliege, die unter Beteiligung der Branddirektion angefertigt worden

sei, sei von einem Gefährdungspotential auszugehen, das die bauliche Herstellung des zweiten Rettungswegs für die betroffenen Einheiten in dem Ärztehaus erfordere.

- 5 Die Antragsgegnerin wendet mit ihrer Beschwerde ein, der Antrag der Antragstellerin nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO sei verwirkt und deshalb unzulässig. Er sei erst nach über anderthalb Jahren nach dem Beschluss des Oberverwaltungsgerichts gestellt worden. Dem Widerspruchsverfahren sei kein Fortgang gegeben worden. Im Übrigen lägen veränderte Umstände im Sinne des § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO nicht vor. Daran ändere die brandschutzrechtliche Einschätzung vom 7. April 2014 nichts. Hierdurch werde die Sach- und Rechtslage nicht geändert. Insbesondere sei die bauliche Situation des Ärztehauses gleich geblieben. Die Einschätzung des Dipl.-Ing. W..... könne nicht als gutachterliche Stellungnahme qualifiziert werden. Nicht nachvollziehbar sei, dass zur Möglichkeit der Rettung von Personen über Leitern der Feuerwehr kein externes Gutachten eingeholt worden sei. Dipl.-Ing. W....., auf dessen Einschätzung sich die Antragstellerin berufe, verfüge nicht über die hinreichende Sachkunde. Seine Auffassung, dass hier ein Gefährdungspotential vorliege, das die widerspruchsbefangene bauaufsichtsrechtliche Anordnung rechtfertige, sei unzutreffend. Eine hinreichende Rettung der betroffenen Personen im Brandfall sei auch durch Leitern der Feuerwehr möglich. Dass hierüber nur zehn Personen gerettet werden könnten, sei nicht nachvollziehbar. Auch der TÜV habe dies bestätigt. Insoweit sei die bauliche Herstellung eines zweiten Rettungswegs für die betroffenen Einheiten im Ärztehaus nicht notwendig. Die entgegengesetzte Auffassung des Dipl.-Ing. W..... habe die Situation vor Ort verkannt. Die von ihm bei den Ortsbegehungen ermittelte Anzahl von Personen, die sich im Gebäude befunden hätten, sei unzutreffend. Im Übrigen sei die Antragsgegnerin zu den Ortsterminen nicht zugezogen worden. Die Nutzung des Gebäudes sei nicht mehr rentabel, wenn die verfügte Maßnahme der Antragstellerin umzusetzen sei.

- 6 Der Senat hat am 21. März 2018 einen Erörterungstermin durchgeführt und das streitgegenständliche Ärztehaus in Augenschein genommen. Oberbrandrat W.... erhielt Gelegenheit, sich zu den brandschutzfachlichen und -rechtlichen Fragen aus Sicht der Feuerwehr zu äußern.

- 7 2. Die Beschwerde der Antragsgegnerin ist begründet. Das Verwaltungsgericht hat dem Antrag der Antragstellerin gemäß § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO zu Unrecht stattgegeben. Zwar ist dieser Antrag zulässig (2.1), aber unbegründet (2.2).
- 8 2.1 Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Antrags nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO sind erfüllt. Insbesondere ist der Antrag entgegen der Auffassung der Antragstellerin nicht deshalb unzulässig, weil er verwirkt wäre (2.1.1) oder keine nachträgliche Änderung der Sach- und Rechtslage im Sinne des § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO vorliegen würde (2.1.2).
- 9 2.1.1 Im Hinblick auf die Möglichkeit einer prozessualen Verwirkung kann grundsätzlich auch das Antragsrecht nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO verwirkt sein (zur prozessualen Verwirkung vgl. Rennert, in: Eyermann, VwGO, 14. Aufl., vor § 40 Rn. 23, m. w. N.); dies gilt auch in Bezug auf Anträge von kommunalen Gebietskörperschaften (vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 19. Dezember 2000 - 2 BvR 143/98 -, juris Rn. 28).
- 10 Die Verwirkung als Hauptanwendungsfall des venire contra factum proprium (Verbot widersprüchlichen Verhaltens) bedeutet, dass ein prozessuales Recht nicht mehr ausgeübt werden darf, wenn seit der Möglichkeit der Geltendmachung längere Zeit verstrichen ist und besondere Umstände hinzutreten, die die verspätete Geltendmachung als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen. Das ist insbesondere der Fall, wenn der Verpflichtete infolge eines bestimmten Verhaltens des Berechtigten darauf vertrauen durfte, dass dieser das Recht nach so langer Zeit nicht mehr geltend machen würde (Vertrauensgrundlage), der Verpflichtete ferner tatsächlich darauf vertraut hat, dass das Recht nicht mehr ausgeübt würde (Vertrauenstatbestand) und sich infolgedessen in seinen Vorkehrungen und Maßnahmen so eingerichtet hat, dass ihm durch die verspätete Durchsetzung des Rechts ein unzumutbarer Nachteil entstehen würde (BVerwG, Urt. v. 9. Dezember 1998 - 3 C 1.98 -, juris Rn. 31).
- 11 Ausgehend hiervon ist bereits aus dem Beschwerdevorbringen kein Verhalten der Antragstellerin ersichtlich, aus dem die Antragsgegnerin unter Berücksichtigung der Gesamtumstände nach Treu und Glauben hätte entnehmen können, dass die

Antragsgegnerin auf die Möglichkeit zur Stellung eines Antrags nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO verzichten wolle. Aus der dem Senat vorliegenden Beilage ist vielmehr ersichtlich, dass Dipl.-Ing. W..... in der Besprechung der Beteiligten am 4. September 2014 ausweislich des Protokolls der Antragstellerin vom 12. September 2014 darauf hingewiesen hat, dass ein Antrag nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO in Betracht komme (BAS 371). Auch aus dem Schreiben der Antragstellerin vom 17. November 2014 ist ersichtlich, dass bis dahin der Streit über die Rettungsmöglichkeiten über Rettungsgeräte der Feuerwehr nicht beigelegt worden ist. Der Umstand, dass zwischen dem Beschluss des Senats vom 21. August 2013 und dem Antrag der Antragstellerin nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO vom 20. März 2015 eine geraume Zeitspanne liegt, ist für sich genommen nicht geeignet, ein schützenswertes Vertrauen der Antragsgegnerin zu begründen. Im Übrigen ist nach summarischer Prüfung ein tatsächliches Vertrauen der Antragsgegnerin darauf, dass die Antragstellerin auf einen Abänderungsantrag verzichten würde, nicht hinreichend ersichtlich.

- 12 2.1.2 Eine Veränderung der Umstände kann in nachträglich eingetretenen tatsächlichen Verhältnissen liegen, die die Interessenabwägung beeinflussen können. Dazu gehören auch erst nachträglich zur Verfügung stehende Beweismittel (OVG NRW, Beschl. v. 20. Juli 1998 - 11a B 993/98.NE -, juris Rn. 17), weswegen sich zumindest die Möglichkeit einer Abänderung der früheren Entscheidung ergibt (vgl. zu diesem Erfordernis W.-R. Schenke, in: Kopp/Schenke, VwGO, 23. Aufl., § 80 Rn. 156). Hier liegt mittlerweile eine Begutachtung des Dipl.-Ing. Herrn W..... vom 7. April 2014 vor, die unter Bezugnahme auf die Stellungnahme von Oberbrandrat W.... vom 18. Dezember 2013 zur Situation der Rettungswege in dem Ärztehaus zum Ergebnis gekommen ist, dass im Brandfall ohne die bauliche Herstellung eines zweiten Rettungswegs für die betroffenen Einheiten in dem Ärztehaus eine erhebliche Gefährdung gegeben sei. Diese Begutachtung war zum Zeitpunkt des Senatsbeschlusses vom 21. August 2013 noch nicht vorhanden und lässt im Hinblick auf die Ausführungen des Senats darin die Abänderung der früheren Entscheidung zumindest als möglich erscheinen.

- 13 2.2. Das Verfahren nach § 80 Abs. 7 VwGO dient nicht in der Art eines Rechtsmittelverfahrens der Überprüfung, ob die vorangegangene Entscheidung

formell und materiell richtig ist. Es eröffnet vielmehr die Möglichkeit, einer nachträglichen Änderung der Sach- und Rechtslage Rechnung zu tragen. Prüfungsmaßstab für die Entscheidung ist allein, ob nach der aktuellen Sach- und Rechtslage die Anordnung oder Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Rechtsbehelfs geboten ist (BVerwG, Beschl. v. 10. März 2011 - 8 VR 2.11 -, juris Rn. 8). Dies ist hier nach summarischer Prüfung trotz veränderter Sachlage nach wie vor der Fall.

- 14 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. Dabei ist eine summarische Prüfung der Hauptsache vorzunehmen. Sofern der eingelegte Rechtsbehelf in der Hauptsache nach summarischer Prüfung wahrscheinlich Erfolg hat, überwiegt regelmäßig das Suspensivinteresse. Ergibt die Prüfung jedoch, dass der Widerspruch oder die Klage in der Hauptsache voraussichtlich unbegründet ist, überwiegt regelmäßig das Vollzugsinteresse.
- 15 Im vorliegenden Fall überwiegt auch im Zeitpunkt der Beschwerdeentscheidung das Suspensivinteresse der Antragsgegnerin, weil der angegriffene Bescheid nach summarischer Prüfung rechtswidrig ist. Bei dieser Beurteilung nimmt der beschließende Senat auf die Grundsätze in seinen Beschluss vom 21. August 2013 Bezug, an denen er nach wie vor festhält. Dort hat er ausgeführt:

„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. § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBO enthält eine sehr weitgehende Eingriffsermächtigung. Sie erlaubt im Einzelfall ein Einschreiten gegen begangene oder drohende Rechtsverstöße. 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.). 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.).

- 16 Im vorliegenden Fall hat die Antragstellerin mit der Begutachtung vom 7. April 2014 eine fachliche Stellungnahme vor, nach der bei einem Brand von einem Gefährdungspotential auszugehen sei, das die bauliche Herstellung des zweiten Rettungswegs für die betroffenen Einheiten in dem Ärztehaus tatsächlich erfordere. Im Hinblick darauf dürften die Voraussetzungen für den Erlass der streitigen bauordnungsrechtlichen Anordnung nunmehr erfüllt sein. Greifbare Anhaltspunkte, die an der Verwertbarkeit der Begutachtung und an dessen Aussagekraft zweifeln ließen, bestehen nicht (2.2.1); gleichwohl erscheint die Anordnung nach summarischer Prüfung rechtswidrig, weil die Antragstellerin das ihr eingeräumte Ermessen nicht fehlerfrei ausgeübt hat (2.2.2).
- 17 2.2.1 Gegen die Verwertbarkeit der Begutachtung des Dipl.-Ing. W..... spricht nicht, dass dieser und Oberbrandrat W..., deren Stellungnahme berücksichtigt wurde, bei der Antragstellerin tätig sind oder waren. Der Senat hat bereits im Beschluss vom 21. August 2013 unter Rückgriff auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 29. März 2011 - BauR 2012, 473 - darauf hingewiesen, dass die

Antragsgegnerin grundsätzlich das in Rede stehende Gefährdungspotential durch fachliche Begutachtung ihrer Bediensteten ermitteln kann. Diesem Hinweis ist die Antragstellerin nachgekommen.

- 18 Des Weiteren ist nach summarischer Prüfung nicht ersichtlich, dass Dipl.-Ing. W..... nicht zur Begutachtung des Gefährdungspotentials befähigt gewesen wäre. Er war ausweislich der Stellungnahme vom 7. April 2014 Sachbearbeiter für Sonderbauten in der Bauaufsichtsbehörde der Antragsgegnerin, erfüllte die Voraussetzungen des § 27 DVO SächsBO und war mit der Prüfung von Brandschutzkonzepten vertraut. Dafür, dass diese Angaben nicht zutreffen, gibt es nach summarischer Prüfung keinen Anhalt. Soweit die Antragsgegnerin ohne hinreichende Begründung Gegenteiliges behauptet, kann dies nicht zum Erfolg führen. Im Übrigen hat der Prüfenieur seine bausachverständige Stellungnahme auf der Grundlage des Beitrags von Oberbrandrat W...., Abteilung Branddirektion, vom 13. Dezember 2013 erstellt, der das Ergebnis der Begutachtung von Dipl.-Ing. W..... im Erörterungstermin vor dem beschließenden Senat noch einmal bestätigt hat.
- 19 Die Einwendung der Antragsgegnerin, die Begutachtung vom 7. April 2014 gehe von einem unzutreffenden Sachverhalt aus, greift nicht durch. Zweifel an der Richtigkeit der Feststellung, dass im Brandfall eine Rettung nur von maximal zehn Personen über Rettungsgeräte der Feuerwehr möglich sei, ergeben sich aus dem insoweit - nicht hinreichend substantiierten - Vorbringen der Antragsgegnerin nicht. Dabei berücksichtigt der beschließende Senat, dass diese Feststellung zu den Rettungsmöglichkeiten auf einer Einschätzung der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) beruht, auf die Oberbrandrat W.... in seiner Stellungnahme vom 18. November 2013 hingewiesen hatte, auf die Dipl.-Ing. W..... in seiner Begutachtung auch Bezug genommen hat. Im Hinblick darauf kann der Senat diese Feststellung seiner Entscheidung zugrunde legen, zumal Oberbrandrat W.... die Einschätzung im Erörterungstermin des Senats noch einmal bestätigt hat.
- 20 Auch ergeben sich aus dem Vorbringen der Antragstellerin nach summarischer Prüfung keine hinreichenden Zweifel an der Feststellung von Dipl.-Ing. W....., wonach im Brandfall hinreichende Rettungsmöglichkeiten ohne bauliche Herstellung eines zweiten Rettungswegs nicht vorhanden sind. Dabei dürfte namentlich im

Hinblick auf die Größe des Ärztehauses und das bestehende Aufenthaltspotential von Personen nicht entscheidend sein, ob Dipl.-Ing. W..... in den von ihm durchgeführten Ortsterminen die Anzahl der sich in dem Ärztehaus befindlichen Personen korrekt ermittelt hat.

- 21 2.2.2 Die Anordnung zur baulichen Herstellung eines zweiten Rettungswegs auf der Grundlage von § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBO steht auch dann im Ermessen der Behörde, wenn im Falle eines Brands ein Gefahrenpotential vorliegt, das die Behörde grundsätzlich zu einer solchen Anordnung ermächtigt. Bei bestandgeschützten Altbauten dürften solche Anordnungen nur unter besonderen Voraussetzungen ermessensfehlerfrei sein. Handelt es sich um Krankenhäuser, Seniorenheime, Pflegeeinrichtungen oder vergleichbare Gebäude, dann kommt eine Anordnung zur baulichen Herstellung eines zweiten Rettungswegs im Hinblick darauf, dass der Mobilitätsgrad der meisten der sich dort aufhaltenden Personen gering ist, grundsätzlich in Betracht, wenn im Brandfall wahrscheinlich mehr als zehn Personen über Leitern der Feuerwehr gerettet werden müssen (vgl. Engel/Swist, Baurechtlicher Bestandschutz und brandschutzrechtliche Anforderungen - Teil 2, VBlBW 2017, 485, 488). Bei bestandgeschützten Altbauten, die mit Krankenhäusern, Seniorenheimen, Pflegeeinrichtungen nicht vergleichbar sind, dürfte dies wohl nicht gelten (vgl. Engel/Swist, a. a. O., S. 487). Ungeachtet dessen können für die Ermessensausübung auch die Kosten für den zweiten Rettungsweg und der Wert der betroffenen Immobilie von Bedeutung sein.
- 22 Ausgehend hiervon ist die streitgegenständliche Anordnung nicht schon ermessensfehlerhaft, weil hier im Brandfall wahrscheinlich mehr als zehn Personen über Leitern der Feuerwehr gerettet werden müssten. Denn bei dem von der Anordnung betroffenen Gebäude handelt es sich um ein Ärztehaus mit Apotheke, das mit einem Krankenhaus im Hinblick auf die Mobilität der Personen, die sich dort aufhalten können, vergleichbar ist.
- 23 Dessen ungeachtet liegt ein Ermessensfehler vor. Die in der streitgegenständlichen Anordnung festgesetzte Frist für die bauliche Herstellung des zweiten Rettungswegs beträgt drei Monate. Nach Durchführung des Augenscheins ist der Senat der Auffassung, dass der zweite Rettungsweg für die betroffenen Einheiten in dem

Ärztehaus im Hinblick auf den Umfang der erforderlichen Maßnahmen wohl nicht innerhalb einer Dreimonatsfrist hergestellt werden kann und diese Frist daher zu kurz bemessen sein dürfte. Dabei berücksichtigt der Senat, dass bereits die Einholung von Angeboten als Entscheidungsgrundlage für die Auswahl geeigneter Unternehmen geraume Zeit beanspruchen könnte, und wohl verschiedene Gewerke für die Arbeiten notwendig sind, die sich wohl untereinander abstimmen müssen. Des Weiteren nimmt der Senat hierbei in den Blick, dass Aufträge in der Baubranche im Hinblick auf das Auftragsvolumen seit einigen Jahren nicht immer zeitnah ausgeführt werden.

- 24 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.
- 25 Dieser 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

Heinlein