

---

**Datum:** 28.08.2001  
**Gericht:** Oberverwaltungsgericht NRW  
**Spruchkörper:** 10. Senat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 10 A 3051/99  
**ECLI:** ECLI:DE:OVGNRW:2001:0828.10A3051.99.00

---

**Vorinstanz:** Verwaltungsgericht Düsseldorf, 4 K 2205/97

---

**Tenor:**

Das angefochtene Urteil wird geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

---

**Tatbestand:**

Die Klägerin wehrt sich mit ihrer Klage gegen die Anordnung (des Funktionsvorgängers) des Beklagten, eine Spindeltreppe als zweiten Rettungsweg am Hintergebäude W. straße 37 in D. (Gemarkung U. , Flur 1, Flurstücke 133 und 134) anzubringen. Das Gebäude W. straße 37 besteht aus einem zur Straße gelegenen Vorderhaus und einem rückwärtigen Hinterhaus. Vorderhaus und Hinterhaus sind grenzständig zum Gebäude W. straße 39 errichtet. Jeweils seitlich neben dem Gebäude Nr. 37 befindet sich entlang der W. straße eine geschlossene Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden. Das Vorderhaus und das Hinterhaus werden über ein vor dem Hinterhaus gelegenes zentrales Treppenhaus erschlossen, welches von der W. straße aus über einen ca. 5,30 m langen, im Erdgeschoss des Vorderhauses befindlichen

1

2

Flur zu erreichen ist. Im Erdgeschoss des Treppenhauses führt rechtwinklig am Unterbau der Treppe vorbei ein Ausgang auf den neben sowie zum Teil hinter dem Hinterhaus liegenden Hof. Die rückwärtige Hofgrenze wird von einer 2,50 m bis 3 m hohen massiven Mauer gebildet. Auf der Grenze zum Grundstück W. straße 35 steht eine 1,50 m hohen Mauer, vor der sich ein Maschendrahtzaun von ca. 2,20 m Höhe befindet. Das zentrale Treppenhaus ist in jedem seiner Geschosse mit größeren, über 1 m hohen Fenstern versehen und verfügt über einen Rauchabzug, der mittels zweier im Treppenhaus befindlicher Schalter manuell zu betätigen ist. Ein Schalter ist vor der Dachgeschosswohnung des Vorderhauses angebracht, der andere Schalter befindet sich im Eingangsbereich des Erdgeschosses.

Das Gebäude W. straße 37 wurde mit Bauerlaubnisschein Nr. 8554 vom 29. März 1905 genehmigt und in den Jahren 1905/1906 errichtet. Die genehmigte Bauzeichnung enthält für das 1. bis 3. Obergeschoss jeweils die textliche Angabe "3 Wohnungen". Die Grundrissdarstellungen weisen für die vorgenannten Geschosse im Vorderhaus jeweils vier sogenannte "Zimmer" sowie eine Küche mit daneben liegendem Toilettenraum und für das rückwärtige Hinterhaus jeweils drei hintereinander liegende so bezeichnete "Zimmer" aus. In dem seinerzeit genehmigten Entwässerungsplan ist für das Erdgeschoss des Hinterhauses im ersten der drei hintereinander liegenden "Zimmer" ein Spülstein eingetragen und werden die beiden weiteren "Zimmer" als "Wohnräume" bezeichnet. Ferner enthält die Bauzeichnung die textliche Angabe "Die Treppe ist eine Eisentreppe". In ihrer heutigen Form besteht die Treppe aus einer Unterkonstruktion aus Blechplatten, aufliegenden Holzdielen und seitlich angebrachten Metallschienen bzw. -trägern. Nach dem zur Baugenehmigung gehörigen Lageplan waren die jeweils seitlich neben dem Grundstück W. straße 37 gelegenen Grundstücke zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch nicht bebaut. 3

Mit Bauerlaubnisschein aus dem Jahre 1912 wurde die Genehmigung zur Nutzung des Erdgeschosses des Vorderhauses als Laden erteilt. 4

Während des II. Weltkrieges wurde das Gebäude durch Bombentreffer beschädigt und wieder instandgesetzt. 5

Mit so bezeichneter "Nachtragsgenehmigung" vom 11. April 1972 erteilte der Beklagte die Genehmigung zum Einbau von Bädern jeweils in den im 1. bis 3. OG des Hinterhauses gelegenen vorderen Zimmern. 6

In den Jahren 1993 bis 1994 erteilte er zudem zwei Baugenehmigungen zum Ausbau des Dachgeschosses des Vorderhauses als eigenständige Wohnung. 7

Unter dem 24. August 1993 wurde der früheren Eigentümerin des Gebäudes im Zuge der Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen die Abgeschlossenheit der in dem dazugehörigen Aufteilungsplan so bezeichneten Wohnungen Nr. 2 bis 9 sowie der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten gemäß Nr. 1 (Erdgeschoss des Vorderhauses) bescheinigt. Bei den letztgenannten Räumlichkeiten handelt es sich um die 1905 zunächst als Wohnung, 1912 dann zur gewerblichen Nutzung genehmigten und auch jetzt noch zu diesem Zweck genutzten Räume im Erdgeschoss des Vorderhauses. Die Wohnungen mit der Nr. 3, 5 und 7 des Aufteilungsplanes wurden aus den im Vorderhaus im 1. bis 3. OG gelegenen je vier Zimmern nebst Küche gebildet. Bei der Wohnung Nr. 9 des Aufteilungsplanes handelt es sich um die nachträglich im Dachgeschoss hergestellte Wohnung. Die Wohnungen Nr. 2, 4, 6 und 8 des Aufteilungsplanes wurden von den in den vier Geschossen des Hinterhauses jeweils vorhandenen, 1905 so bezeichneten hintereinander liegenden Zimmern (nebst später eingebauten Badezimmern) gebildet. 8

In der Folgezeit wurden die derart gebildeten Wohn- bzw. Nutzungseinheiten als Eigentumswohnungen veräußert. Die Klägerin erwarb im April 1996 das (Sonder-)Eigentum an der im Dachgeschoss des Vorderhauses gelegenen Wohnung.

Bereits mit Ordnungsverfügung vom 30. Mai 1994 forderte der Beklagte die Rechtsvorgängerin der Klägerin, die Fa. S. Immobilien GmbH, auf, als zweiten Rettungsweg für die Wohnungen im 1. bis 3. OG des Hinterhauses eine Spindeltreppe anzubringen. Gleichzeitig wurde die sofortige Vollziehung angeordnet. 10

Einen hiergegen von der Fa. S. Immobilien GmbH gestellten Antrag auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes lehnte das Verwaltungsgericht D. ab. Im anschließenden Beschwerdeverfahren stellte der 7. Senat des erkennenden Gerichts mit Beschluss vom 28. Dezember 1994 - 7 B 2890/94 - die aufschiebende Wirkung des von der benannten Rechtsvorgängerin gegen die Ordnungsverfügung eingelegten Widerspruchs wieder her bzw. ordnete diese an. Zur Begründung wurde in dem Beschluss u.a. ausgeführt, der Beklagte habe die zur Rechtmäßigkeit der verlangten Maßnahme erforderliche konkrete Gefahr nicht hinreichend ermittelt und dargelegt. 11

Daraufhin holte der Beklagte eine Stellungnahme der Feuerwehr zur Frage der brandschutzrechtlichen Anforderungen an das Gebäude W. Straße 37 ein. Die Brandschutzdienststelle nahm unter dem 20. März 1995 wie folgt Stellung: 12

"Bei dem o.g. Objekt handelt es sich um ein Gebäude nicht geringer Höhe gemäß § 2 (3) BauO NW mit insgesamt 9 Nutzungseinheiten, von denen 4 Einheiten mit Aufenthaltsräumen im rückwärtigen Bereich liegen und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche erkennbar sind. Aufgrund der Gebäudehöhe ist gemäß § 17 (3) BauO NW der zweite Rettungsweg durch eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (tragbare Leitern oder Hubrettungsfahrzeuge) erreichbare Stelle bzw. ein notwendiges Fenster oder durch eine weitere notwendige Treppe sicherzustellen. Der zweite Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Sicherheitstuppenraum nach 33.14 VV BauO NW möglich ist. 13

Im konkreten Fall ist festzustellen, dass die 4 Wohnungen im rückwärtigen Bereich keine notwendigen Fenster nach § 36 (4) aufweisen, da die Fenster zwar die notwendige Mindestgröße von 0,90 x 1,20 m aufweisen, aber Menschen sich von diesen nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für die Feuerwehr bemerkbar machen können. 14

Die Notwendigkeit des zweiten Rettungsweges ergibt sich aus der Tatsache, dass der 1. Rettungsweg (Notwendige Treppe in einem Treppenraum) durch Brandeinflüsse nicht mehr für die Benutzer der Wohnungen zu begehen ist. Als konkrete Szenarien können hier ein Keller- oder Wohnungsbrand mit gleichzeitiger Verqualmung des Treppenraumes oder der Brand der zum Teil aus brennbaren Baustoffen hergestellten Treppe selbst sein. Legt man eines dieser wahrscheinlichen Szenarien den weiteren Betrachtungen zugrunde, so bedeutet dies für die Benutzer der rückwärtigen Wohnungen, dass diese durch die Einsatzkräfte der Feuerwehr wesentlich später entdeckt werden können, da zunächst für den Einsatzleiter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht erkennbar ist, was sich auf der rückwärtigen Gebäudeseite abspielt. Die hierzu erforderliche Erkundung kann in den angenommenen Fällen durch andere ebenso wichtige Maßnahmen der Feuerwehr (z.B. Menschenrettung aus einer Wohnung im Vorderhaus oder Löschangriff in einer Wohnung) verzögert werden. Im Falle des Treppenbrandes kann sogar eine Erkundung über die Tür vom Treppenraum zum Hinterhof unmöglich werden. 15

Der Gesetzgeber fordert deshalb in solchen Fällen in § 5 (1) einen Zu- oder Durchgang bzw. nach § 5 (2) eine Zu- oder Durchfahrt zu Flächen für die Feuerwehr.

Im vorliegenden Fall der W. Straße 37 ist eine Realisierung einer Zu- oder Durchfahrt aufgrund der vorhandenen Gebäudesituation nicht möglich. 17

Ebenso ist ein Durchgang zum Hinterhof, der für den Einsatz von tragbaren Leitern erforderlich ist, nur über den vorhandenen Treppenraum (1. Rettungsweg) durch eine Hoftür möglich. Dies steht jedoch der Anforderung des § 17 (3) BauO NW entgegen, in dem die Unabhängigkeit des 2. Rettungsweges vom ersten gefordert wird. 18

Außerdem wird die Vorgabe des § 5 (1) BauO NW an die Gradlinigkeit des Durchganges zur Gewährleistung eines Instellungbringens von tragbaren Leitern entsprechend der Feuerwehrdienstvorschrift (FwDV 10) nicht erfüllt, da der Hausflur im hinteren Bereich um 90° abgewinkelt verläuft, so dass ein Hindurchtragen einer tragbaren Leiter nicht möglich ist. Der 2. Rettungsweg ist somit für die rückwärtigen Wohneinheiten nicht mit Rettungsgeräten der Feuerwehr sicherzustellen. 19

Scheiden Rettungsgeräte der Feuerwehr zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges aus, so können nur noch bauliche Maßnahmen vorgesehen werden. Dies kann nach § 17 (3) BauO NW eine weitere notwendige Treppe in einem eigenen Treppenraum nach § 33 BauO NW oder ein Sicherheitstreppenraum nach 33.14 VV BauO NW sein. Beide Varianten lassen sich im konkreten Objekt nicht ausführen. 20

Nach pflichtgemäßem Ermessen ist aber eine 2. notwendige Treppe in Form einer bis zum Erdboden durchgehenden Nottreppe an der Außenfassade der hinteren Wohneinheiten ohne eigenen Treppenraum realisierbar. Die Ausführung als Nottreppe - im Gegensatz zu einer Notleiter - trägt dem Umstand Rechnung, dass sich die betroffenen Personen nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu einer Fläche für die Feuerwehr bemerkbar machen können, nicht über tragbare Leitern durch die Feuerwehr gerettet werden können und somit auf eine Selbstrettung angewiesen sind. Dabei sind die unterschiedlichen Altersgruppen zu berücksichtigen, die alle diesen 2. Rettungsweg benutzen müssen. Das Begehen einer Notleiter durch ungeübte Personen ohne zusätzliche Sicherung durch die Feuerwehr wird als nicht vertretbar angesehen. Auf der vorhandenen Hoffläche können sich die Personen weit genug von der Gefahrenstelle entfernen, so dass sie in ausreichender Sicherheit sind." 21

Unter dem 31. August 1995 hob der Beklagte seine gegen die S. Immobilien GmbH gerichtete Ordnungsverfügung vom 30. Mai 1994 auf. 22

Nach vorheriger Anhörung forderte der Beklagte die Klägerin mit Ordnungsverfügung vom 18. November 1996 - gestützt auf §§ 61 und 87 BauO NRW - auf, den zweiten Rettungsweg für die Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Hinterhauses durch Anbringung einer Spindeltreppe an der im beigefügten Plan markierten Stelle herzustellen. Zudem drohte er ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000,- DM für den Fall der Nichtbefolgung innerhalb von sechs Wochen nach Eintritt der Bestandskraft an. Zur Begründung wurde ausgeführt: Nach § 17 Abs. 3 BauO NRW müsse jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss über einen zweiten Rettungsweg verfügen. Ein solcher sei für die Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Hinterhauses nicht vorhanden. Das eingeräumte Ermessen werde dahingehend ausgeübt, als zweiten Rettungsweg die Anbringung einer Spindeltreppe anzuordnen. Die Bewohner des Hinterhauses könnten sich im Gefahrfall nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin für die Feuerwehr bemerkbar machen. Zudem könne die Feuerwehr das Hinterhaus nicht mit Rettungsgeräten erreichen, da der Hauseingangsbereich so gestaltet 23

sei, dass eine Leiter nicht hindurchgetragen werden könne. Da die Bewohner des Hinterhauses bei einem Brand oder einer Verqualmung des Treppenhauses nicht durch die Feuerwehr in Sicherheit gebracht werden könnten, müssten sie die Möglichkeit haben, sich selbst zu retten. Hierzu sei die Anbringung einer Spindeltreppe unabdingbar. Als (Mit-)Eigentümerin sei die Klägerin für den Zustand der baulichen Anlage verantwortlich.

Gleich lautende Ordnungsverfügungen ergingen an die übrigen acht (Mit-)Eigentümer. Die gegenüber den Wohnungseigentümern der vier Wohnungen im Hinterhaus ergangenen Ordnungsverfügungen sind zwischenzeitlich bestandskräftig, nachdem das Verwaltungsgericht mit Urteilen jeweils vom 20. Mai 1999 die Klagen der Eigentümer dieser Wohnungen rechtskräftig abgewiesen hat. 24

Die Klägerin legte gegen die Ordnungsverfügung am 5. Dezember 1996 Widerspruch ein, den die Bezirksregierung D. mit Widerspruchsbescheid vom 13. Februar 1997 als unbegründet zurückwies. 25

Die Klägerin hat am 14. März 1997 Klage erhoben und zur Begründung vorgetragen: Die Ordnungspflicht zur Anlegung eines zweiten Rettungsweges treffe die Eigentümer der jeweiligen Nutzungseinheit, hier also allein die Eigentümer der Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Hinterhauses. Sie sei jedenfalls für einen etwaigen ordnungswidrigen Zustand am Hinterhaus nicht verantwortlich und könne infolgedessen nicht als Störerin herangezogen werden. Im Übrigen sei auch nicht dargelegt, dass die für das Anpassungsverlangen notwendige konkrete Gefahr überhaupt gegeben sei. Schließlich sei auch das Ermessen nicht ordnungsgemäß ausgeübt worden, da mildere Maßnahmen, wie etwa die Anbringung einer Rauchwarnanlage oder von Feuerlöschern nicht geprüft worden seien. 26

Die Klägerin hat beantragt, 27

die Ordnungsverfügung des Beklagten vom 18. November 1996 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides der Bezirksregierung D. vom 13. Februar 1997 aufzuheben. 28

Der Beklagte hat beantragt, 29

die Klage abzuweisen. 30

Zur Begründung hat er unter Wiederholung der Ausführungen in den angefochtenen Bescheiden zusätzlich geltend gemacht, nach der eingeholten Stellungnahme der Feuerwehr sei hier die für den Eingriff erforderliche konkrete Gefahr gegeben. Als geeignete Gefahrenabwehrmaßnahme komme bei den örtlichen Gegebenheiten nur die Anbringung der geforderten Spindeltreppe in Betracht. Sie versperre nicht den hofseitigen Kellerzugang. 31

Das Verwaltungsgericht hat der Klage durch Urteil vom 20. Mai 1999 stattgegeben. Es hat die angefochtenen Bescheide mit der Begründung aufgehoben, die Klägerin sei keine ordnungspflichtige Störerin. 32

Der Beklagte hat gegen das ihm am 9. Juni 1999 zugestellte Urteil am 28. Juni 1999 die Zulassung der Berufung beantragt. Das erkennende Gericht hat die Berufung durch Beschluss vom 26. Oktober 1999 zugelassen. Während des Berufungsverfahrens hat die Klägerin ihr (Sonder-)Eigentum an eine Familienangehörige veräußert. Dies hat der Prozessbevollmächtigte dem Senat in der mündlichen Verhandlung mitgeteilt. 33

Zur Begründung der Berufung trägt der Beklagte vor: Bei der gebotenen baurechtlichen Betrachtungsweise sei auf das Gesamtgebäude abzustellen. Das Vorhandensein erforderlicher Rettungswege betreffe zwingend immer das Gemeinschaftseigentum. Die damit korrespondierende Ordnungspflicht obliege somit allen Miteigentümern, was hier zur Folge habe, dass auch die Eigentümer solcher Wohnungen, die im vorderen Haus lägen, als ordnungspflichtige Störer in Anspruch genommen werden könnten. Aus der im Verwaltungsverfahren eingeholten Stellungnahme der Feuerwehr ergebe sich eindeutig, dass ein zweiter Rettungsweg in der verlangten Form erforderlich sei. Die Inanspruchnahme der Klägerin sei zu Recht erfolgt.	
Der Beklagte beantragt,	35
das angefochtene Urteil zu ändern und die Klage abzuweisen.	36
Die Klägerin beantragt,	37
die Berufung zurückzuweisen.	38
Zur Begründung wiederholt sie ihren erstinstanzlichen Vortrag. Zudem führt sie aus, das Verwaltungsgericht habe zutreffend dargelegt, dass sie nicht als verantwortliche Störerin anzusehen sei. Die hier geforderte Spindeltreppe sei, wie das erkennende Gericht mit Beschluss vom 28. Dezember 1994 im Verfahren - 7 B 2890/94 - festgestellt habe, nicht erforderlich. Ihr sei auch keine Befugnis zugekommen, gegenüber den anderen Miteigentümern die Anbringung der verlangten Treppe durchzusetzen.	39
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie die im Verfahren 10 A 3052/99 beigezogenen Verwaltungsvorgänge und Gerichtsakten Bezug genommen.	40
Entscheidungsgründe:	41
Die zugelassene Berufung ist zulässig und begründet. Das Verwaltungsgericht hat der Anfechtungsklage der Klägerin zu Unrecht stattgegeben.	42
Die Klage ist zulässig.	43
Die Veräußerung des Sonder- und Miteigentums durch die Klägerin im Berufungsverfahren hat auf den Prozess keinen Einfluss, da § 265 ZPO gem. § 173 VwGO entsprechend anzuwenden ist.	44
Vgl. BVerwG, Urteil vom 7. September 1984 - 4 C 19/83 - NJW, 1985, 281, wonach auch kein Fall notwendiger Beiladung der neuen Eigentümerin vorliegt sowie OVG Münster Urteil vom 15. September 1980 - 11 A 2306/78 -, NJW 1981, 598 = BRS 36 Nr. 188.	45
Die Klägerin hat durch die Veräußerung weder ihre Prozessführungs- noch Klagebefugnis verloren.	46
Die Klage ist jedoch unbegründet.	47
Die angegriffene Ordnungsverfügung des Beklagten vom 18. November 1996 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides der Bezirksregierung D. vom 13. Februar 1997 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).	48
	49

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit baurechtlicher Ordnungsverfügungen ist - von hier nicht betroffenen Ausnahmefällen abgesehen - der Zeitpunkt der letzten behördlichen Entscheidung, mithin hier des Widerspruchsbescheides.

Vgl. Boeddinghaus/Hahn/Schulte, Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen, Loseblatt-Kommentar, Stand: April 2001, § 61, Rn. 143 m.w.N. 50

Zu diesem maßgeblichen Zeitpunkt war die Klägerin sowohl Sondereigentümerin als auch Mitglied der Eigentümergemeinschaft. 51

Die mit der angegriffenen Ordnungsverfügung getroffene Anordnung, durch Anbringung einer Spindeltreppe einen zweiten Rettungsweg für die Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Hinterhauses zu schaffen, hat ihre Rechtsgrundlage in § 87 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der hier maßgeblichen Fassung vom 7. März 1995 (BauO NRW 1995). Sollten die Voraussetzungen dieser Bestimmung nicht vorliegen, ist die Ordnungsverfügung jedenfalls auf der Grundlage des § 61 Abs. 1, Sätze 1, 2, Abs. 2 BauO NRW 1995 rechtmäßig. 52

Nach § 87 Abs. 1 BauO NRW 1995 können die Bauaufsichtsbehörden verlangen, dass rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen, die nicht den Vorschriften der Bauordnung 1995 oder den auf ihrer Grundlage erlassenen Vorschriften entsprechen, diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben oder Gesundheit erforderlich ist. Damit erstreckt sich der Anwendungsbereich der Vorschrift auf bestandsgeschützte Anlagen in jenen Fällen, in denen eine Verschärfung der Anforderungen an diese Anlagen im Verhältnis zu dem bei der Errichtung maßgeblichen Bauordnungsrecht eingetreten ist. 53

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 23. Dezember 1996 - 10 B 2813/96 -; anders noch zur Vorgängervorschrift OVG NRW, Beschluss vom 13. Juli 1990 - 7 B 855/90 -, BRS 50, Nr. 203. 54

Kommt einer baulichen Anlage kein Bestandsschutz zu und/oder ist keine Verschärfung der Anforderungen eingetreten, sondern eine Gefahrensituation durch Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse neu entstanden, ist § 87 Abs. 1 BauO NRW 1995 nicht anwendbar. In derartigen Fallgestaltungen kann die Bauaufsichtsbehörde zur Beseitigung einer nachträglich eingetretenen Gefahrensituation jedenfalls Maßnahmen auf der Grundlage der allgemeinen Ermächtigungsnorm des § 61 Abs. 1 Sätze 1, 2 i.V.m. Abs. 2 BauO NRW 1995 ergreifen. 55

Im vorliegenden Falle bedarf es keiner Entscheidung, ob das Gebäude W. straße 37 und die darin gelegenen Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Hinterhauses in ihrer Nutzung als abgeschlossene Wohnungen mit Küche und Bad insgesamt auf Grund formeller Legalität oder aber zumindest wegen der Übereinstimmung mit dem materiellen Baurecht für einen nennenswerten Zeitraum Bestandsschutz genießen. Zweifel an der formellen Legalität können sich zum einen daraus ergeben, dass die heute eigenständigen Wohnungen mit Küche nach dem im Jahre 1905 erteilten Bauschein und den genehmigten Bauzeichnungen jeweils lediglich als drei hintereinander liegende einzelne "Zimmer" ohne eigenständige Küche genehmigt worden sind. Den seinerzeitigen Bauzeichnungen lässt sich nämlich nicht hinreichend deutlich entnehmen, ob diese drei hintereinander liegenden "Zimmer" in den jeweiligen Geschossen als geschlossene Wohneinheiten, wenn auch möglicherweise ohne eigenständige Küche, genutzt werden sollten. 56

Zum anderen stellt sich ein auf der formellen Legalität beruhender Bestandsschutz des Gebäudes deshalb als fraglich dar, weil die mit der Baugenehmigung von 1905 zwingend vorgeschriebene Eisentreppe - möglicherweise als Folge der Kriegsschäden - nicht mehr vorhanden ist und die Treppe mittlerweile aus Holzdielen mit seitlich angeordneten Metallschienen besteht.

Weiterhin bedarf es auch keiner Entscheidung, ob die in § 17 Abs. 1, 3 BauO NRW 1995 niedergelegten, grundsätzlich zwingenden Anforderungen an das Vorhandensein eines zweiten Rettungsweges für jede Nutzungseinheit bereits im Jahre 1905, in zumindest ähnlicher Weise Geltung beanspruchten oder ob seither eine Verschärfung des maßgeblichen Bauordnungsrechtes eingetreten ist. 58

Jedenfalls kann nach § 87 Abs. 1 BauO NRW die Anpassung an die nunmehr geltende Vorschrift des § 17 Abs. 1, 3 BauO NRW 1995 verlangt werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben und Gesundheit erforderlich ist. Dies ist hier der Fall. Nach § 17 Abs. 1 BauO NRW 1995 müssen bauliche Anlagen unter Berücksichtigung insbesondere der Anordnung von Rettungswegen so beschaffen sein, dass bei einem Brand u.a. die Rettung von Menschen und Tieren möglich ist. § 17 Abs. 3 Sätze 1, 2 BauO NRW 1995 konkretisiert diesen Grundsatz dahingehend, dass jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss über mindestens zwei Rettungswege erreichbar sein muss, wobei der erste Rettungsweg in Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen muss, während der zweite Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle oder eine weitere notwendige Treppe sein kann. Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 3 BauO NRW 1995 ist ein zweiter Rettungsweg lediglich dann nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Sicherheitstreppenraum, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können, möglich ist. 59

Diesen Anforderungen genügen die Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Hinterhauses nicht. Sie verfügen nur über einen ersten Rettungsweg durch das zentrale Treppenhaus, welches die Voraussetzungen eines Sicherheitstreppenraumes nicht erfüllt. Ein zweiter Rettungsweg in Form einer weiteren Treppe oder einer für die Feuerwehr mit Rettungsgeräten erreichbaren Stelle ist nicht vorhanden. Die in den Wohnungen vorhandenen Fenster zum Hof stellen keine erreichbare Stelle im letztgenannten Sinne dar. Denn sie sind jedenfalls für die Feuerwehr nicht mit den erforderlichen Rettungsgeräten - insbesondere mit Leitern - hinreichend sicher erreichbar. Da das Gebäude W. Straße 37 rückwärtig von allen Seiten durch angrenzende Umgebungsbebauung eingeschlossen ist und die rückwärtige Hofgrenze von einer ca. 2,50 m hohen massiven Mauer gebildet wird, kann die Feuerwehr nur von der W. Straße her über den schmalen Hausflur und den rechtwinklig abzweigenden Ausgang zum Hof den Hinterhof erreichen. Nach der im Verwaltungsverfahren eingeholten sachverständigen Stellungnahme der Feuerwehr vom 20. März 1995, die in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat von einem Bediensteten der Feuerwehr - Herrn Brandamtmann P. - nachvollziehbar und plausibel erläutert worden ist, kann die Feuerwehr diesen Weg mit Rettungsgeräten jedoch nicht passieren, da infolge des engen rechtwinkligen Abzweiges des Hofeinganges ein Hindurchtragen von Rettungsleitern auch im Transportzustand auf Grund deren Länge von 4,60 m ausgeschlossen ist. Zudem folgt die fehlende hinreichende sichere Erreichbarkeit der Fenster des Hinterhauses mit Rettungsgeräten auch daraus, dass hierzu notwendigerweise das zentrale Treppenhaus durchquert werden muss. Im Falle eines Brandes ist es jedoch hinreichend wahrscheinlich, dass das Treppenhaus infolge Verqualmung oder des Brandes eigener Bestandteile, etwa der zum Teil in Holz gefertigten Treppe, nicht oder jedenfalls nicht ohne erhebliche zeitliche Verzögerung durchquert werden kann. Somit fehlt der in § 17 Abs. 1, 3 BauO NRW 1995 60

zwingend vorgeschriebene zweite Rettungsweg für die Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Hinterhauses. Gerade unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten besteht auch die zur Anwendung des § 87 Abs. 1 BauO NRW erforderliche konkrete Gefahr für Leben oder Gesundheit der Bewohner und Besucher des Hinterhauses in einem Brandfalle.

Eine konkrete Gefahr in diesem Sinne liegt vor, wenn aus einer tatsächlich vorhandenen Situation hinreichend wahrscheinlich eine Gefährdung der Rechtsgüter Leben oder Gesundheit folgt. Gerade in dem jeweiligen Einzelfall muss in überschaubarer Zukunft mit einem Schadenseintritt zu rechnen sein. Dabei hängen die Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit von der Qualität des möglicherweise eintretenden Schadens ab. Bei Gefährdung von Leben oder Gesundheit als geschützten Rechtsgütern sind an die Feststellungen der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintrittes keine übermäßig hohen Anforderungen zu stellen. 61

Vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Juni 1970 - IV C 99.67 -, NJW 1970, 1890. 62

Es kommt hinzu, dass mit der Entstehung eines Brandes praktisch jederzeit gerechnet werden muss. Der Umstand, dass in vielen Gebäuden jahrzehntelang kein Brand ausgebrochen ist, beweist nicht, dass insofern keine Gefahr besteht, sondern stellt für die Betroffenen lediglich einen Glücksfall dar, mit dessen Ende jederzeit gerechnet werden muss. 63

Vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 23. September 1976 - I A 94/74 -, BRS 30, Nr. 163 sowie Hamburgisches OVG, Beschluss vom 4. Januar 1996 - Bs II 61/95 -, BRS 58, Nr. 112. 64

Zur Annahme einer konkreten Gefahr ist eine fachkundige Feststellung erforderlich, dass nach den örtlichen Gegebenheiten der Eintritt eines erheblichen Schadens nicht ganz unwahrscheinlich ist. Diese muss Grundlage der Ermessensentscheidung der Behörde sein. 65

Vgl. Boeddinghaus/Hahn/ Schulte, a.a.O., § 87, Rn. 25 m.w.N.; zu geringeren Anforderungen vgl. Hessischer VGH, Beschluss vom 18. Oktober 1999 - 4 TG 3007/97 -, BRS 62, Nr. 144. 66

Bei Anwendung dieser Grundsätze ist der Beklagte zu Recht davon ausgegangen, dass hier für die Bewohner des Hinterhauses eine konkrete Gefahr für Leben oder Gesundheit gegeben ist. 67

Wie bereits dargelegt, ist mit dem Beginn eines Schadenseintritts in Form eines Brandes jederzeit zu rechnen. Als Folge eines solchen jederzeit und mithin auch für die überschaubare Zukunft in Rechnung zu stellenden Brandes ist bei den hier festgestellten örtlichen Gegebenheiten eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Leben oder Gesundheit mit hoher Wahrscheinlichkeit zu befürchten. 68

Aus der in der mündlichen Verhandlung mit Brandamtmann P. erläuterten Stellungnahme der Feuerwehr vom 20. März 1995 folgt, dass es im Brandfalle ohne Vorhandensein eines zweiten Rettungsweges in der geforderten Form mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Schäden für Leib und Leben kommen kann. Danach ist bei einem etwaig auftretenden Keller- oder Wohnungsbrand mit einer Verqualmung oder unter Umständen sogar mit einer Inbrandsetzung des zentralen, zum Großteil aus brennbaren Materialien bestehenden Treppenhauses zu rechnen. Insofern sind selbst bei einer bloßen Verqualmung des Treppenhauses der Rauchabzug im Dach sowie die großen Flurfenster nicht mit der erforderlichen Sicherheit geeignet, ausreichende Abhilfe zu schaffen, da diese jeweils von Hand geöffnet bzw. betätigt werden müssen. Gleichzeitig ist eine Rettung der Bewohner der 69

Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Hinterhauses über die zum Hof gelegenen Fenster weder im Wege der Selbstrettung noch durch die Feuerwehr möglich. Eine Abstiegsmöglichkeit zum Hof besteht ohne die geforderte Spindeltreppe nicht. Die Feuerwehr kann diese Fenster jedenfalls nicht mit den erforderlichen Rettungsleitern erreichen. Angesichts dessen besteht auf Grund der örtlichen Gegebenheiten im Gebäude W. Straße 37 eine erhebliche Gefahr für die Bewohner und Besucher der Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Hinterhauses, an Leben oder Gesundheit bei einem Brand Schaden zu nehmen.

Die in der Ordnungsverfügung angeordnete Anbringung einer Spindeltreppe an der Außenfassade des Hinterhauses ist auch verhältnismäßig. An der Geeignetheit einer Spindeltreppe zur Beseitigung der zuvor dargelegten Gefahrensituation bestehen keine Zweifel. Die Bewohner und/oder Besucher der betroffenen Wohnungen können im Brandfalle über die Treppe den Hinterhof erreichen und sich dort in Bereiche begeben, die einen ausreichenden Sicherheitsabstand von mindestens 10 m zum Gebäude aufweisen. 70

Die Anbringung der Spindeltreppe an der in der Ordnungsverfügung mittels der beigefügten Planzeichnung bestimmten Stelle ist auch nicht deshalb ungeeignet, weil sie zu einem Verstellen des Kellereingangs führen wird. Die der Ordnungsverfügung beigefügte Zeichnung sieht die Anbringung der Treppe im Eckbereich der Balkone des Hinterhauses vor. Dies hat zur Folge, dass die Treppe mit ihrem Fuß nicht unmittelbar im Bereich des Kellereingangs, sondern seitlich versetzt hierzu - praktisch vor den Balkonen - steht und die aufsteigende Spindel den Treppenabgang zum Keller nicht versperrt. 71

Die angeordnete Maßnahme ist auch erforderlich. Ein gleich geeignetes milderes Mittel zur Abwehr der oben dargelegten konkreten Gefahr ist nicht ersichtlich. Wie bereits zuvor dargelegt, scheidet das zentrale Treppenhaus für die Nutzer der in Streit stehenden Wohnungen im Falle eines größeren Brandes mit hoher Wahrscheinlichkeit als Rettungsweg aus. Insofern ist auch nicht ersichtlich, dass etwa das Anbringen einer Rauchwarnanlage oder von Feuerlöschern geeignete Maßnahmen zur hinreichend sicheren Offenhaltung dieses Rettungsweges sein könnten. Eine Rauchwarnanlage verhindert oder unterbindet eine im Brandfalle gegebenenfalls in kürzester Zeit entstehende Verqualmung oder gar Inbrandsetzung des Treppenhauses nicht. Feuerlöscher erfordern eine fachkundige Bedienung, die im Brandfalle von etwaig Anwesenden nicht unbedingt erwartet werden kann, und ermöglichen eine erfolgreiche Brandbekämpfung allenfalls im frühesten Anfangsstadium eines Brandes. Zur Unterbindung oder Beseitigung einer auftretenden Verqualmung des Treppenhauses, etwa ausgelöst durch einen Brand im Keller oder Erdgeschoss, sind sie gänzlich ungeeignet. Da auch die im Bedarfsfall vorzunehmende Schaffung eines zweiten Rettungsweges durch von der Feuerwehr auf den Hof zu transportierende und anzustellende Leitern nach den obigen Feststellungen ausgeschlossen ist, kommt als geeignete Gefahrenabwehrmaßnahme nur die Anlegung eines stationären zweiten Rettungsweges an der Außenwand des Hinterhauses in Betracht. Dies ist das nachvollziehbare und in sich schlüssige Ergebnis der fachlichen Stellungnahme der Feuerwehr vom 20. März 1995, das der Brandamtmann P. in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat bestätigt hat. 72

Es bestehen auch keine Bedenken gegen die geforderte Spindeltreppe als zweiten Rettungsweg, weil etwa eine Notleiter ausreichend wäre. Insofern ist zu berücksichtigen, dass die Nutzer der Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Hinterhauses im Brandfalle auf eine Selbstrettung ohne jegliche Mithilfe fachkundiger Personen angewiesen sein können. Der erforderliche zweite Rettungsweg an der Außenwand des Hinterhauses muss daher, auch dies ist in der fachkundigen Stellungnahme der Feuerwehr vom 20. März 1995 im 73

Einzelnen nachvollziehbar dargelegt, so beschaffen sein, dass er auch von älteren, gebrechlichen Personen, Kindern usw. ohne Schaffung neuer zusätzlicher Gefahrenquellen genutzt werden kann. Diesen Anforderungen genügt eine bloße Notleiter, welche beim Absteigen ein gewisses Maß an körperlicher Beweglichkeit und Geschicklichkeit verlangt, im Gegensatz zu der in der Ordnungsverfügung geforderten Spindeltreppe nicht.

Die Ordnungsverfügung ist auch angemessen. Der dargelegte hochrangige Schutzzweck überwiegt die mit der Befolgung der Anordnung auf die einzelnen Wohnungseigentümer letztlich zukommenden Nachteile, die im Wesentlichen aus einer finanziellen Belastung bestehen, die nach der Teilungserklärung vom 14. Oktober 1993 (B § 3 Abs. 4) von allen Pflichtigen zu tragen ist. Dies hat zur Folge, dass die nach Innenausgleich von den neun Miteigentümern zu tragenden Kosten unter 10.000,- DM liegen werden. 74

Der Beklagte hat die Klägerin mit der angefochtenen Ordnungsverfügung zu Recht als Zustandsstörerin in Anspruch genommen. Geht von einer Sache eine Gefahr aus, so sind nach § 18 Abs. 1 Satz 1 OBG NRW die Maßnahmen gegen den Eigentümer zu richten. 75

Die in dieser Vorschrift geregelte verschuldensunabhängige Zustandshaftung des Eigentümers für solche Gefahren, die von seiner Sache ausgehen, begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um eine zulässige Regelung von Inhalt und Schranken des Eigentums i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes (GG). Die damit verbundenen Nachteile hat der jeweilige Eigentümer ungeachtet eines persönlichen Verschuldens hinzunehmen, um eine effektive Gefahrenabwehr zu ermöglichen. 76

Vgl. BVerfG, Beschluss vom 16. Februar 2000 - 1 BvR 242/91 u.a. -, NJW 2000, S. 2573 ff. 77

Es ist auch nicht ersichtlich, dass hier die in der genannten Entscheidung weiter aufgezeigten Grenzen, bei deren Überschreitung ausnahmsweise die Inanspruchnahme des Eigentümers unzumutbar werden kann, erreicht wären. Das folgt bereits aus der Höhe der Kosten des 2. Rettungsweges, die die Klägerin anteilig zu tragen hat. 78

Verantwortlich für die Anpassung einer baulichen Anlage nach § 87 BauO NRW 1995 an die Anforderungen des § 17 BauO NRW 1995 ist nach § 18 OBG NRW auch die Klägerin als Sondereigentümerin ihrer Wohnung und als Miteigentümerin des Gemeinschaftseigentums. Bauliche Anlage i.S.d. §§ 87, 17 BauO NRW 1995 ist im vorliegenden Falle - entgegen der Meinung der Klägerin - nicht die einzelne im Sondereigentum stehende Nutzungseinheit, sondern das Gebäude W. straße 37 mit Vorder- und Hinterhaus. 79

§ 17 BauO NRW 1995 knüpft mit seiner Generalklausel im Abs. 1 - wonach bauliche Anlagen u.a. so beschaffen sein müssen, dass bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren möglich ist - an die bauliche Anlage in ihrer Gesamtheit an. § 17 Abs. 3 BauO NRW 1995 beschreibt lediglich die Bedingung und den Bezugspunkt für die Anforderungen, die in brandschutztechnischer Hinsicht mit Blick auf erforderliche Rettungswege von der baulichen Anlage in seiner Gesamtheit zu erfüllen sind. Hierdurch wird die Ordnungspflicht nicht auf die einzelne Nutzungseinheit beschränkt. 80

§ 17 BauO NRW 1995 knüpft an die Eigenschaft baulicher Anlagen als Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 BauO NRW 1995 an. Gebäude nach dieser Vorschrift ist hier das Wohngebäude W. straße 37, gebildet aus dem Vorderhaus, dem Hinterhaus und dem zentralen Treppenhaus. Es kommt insbesondere nicht in Betracht, das Vorderhaus und das Hinterhaus in zwei selbstständige bauliche Anlagen und mithin in zwei Gebäude aufzuspalten, die jeweils für 81

sich genommen Gegenstand eigener, nur sie bzw. die Eigentümer der im jeweiligen Haus gelegenen Wohnungen treffender brandschutzrechtlicher Ordnungspflichten wären. Eine derartige Aufspaltung widerspricht schon dem maßgeblichen Gebäudebegriff des § 2 Abs. 2 BauO NRW 1995, wonach die bauliche Anlage selbstständig benutzbar und von Menschen betretbar sein muss. Dies setzt etwa eine selbstständige Ein- und Ausgangsmöglichkeit und im Falle der Mehrgeschossigkeit eine eigene notwendige Treppe voraus.

Vgl. dazu Boeddinghaus/Hahn/Schulte, Die neue Bauordnung in Nordrhein- Westfalen, Handkommentar, 2. Auflage 2000, § 2 Rn. 32, 34. 82

Diese Voraussetzungen erfüllen Vorder- und Hinterhaus jeweils für sich genommen nicht. Sie verfügen lediglich über einen Ein- bzw. Ausgang und über eine gemeinsame Treppe, die sämtliche Wohnungen sowohl des Vorder- als auch des Hinterhauses erschließt. Infolgedessen bilden Vorder- und Hinterhaus nicht etwa zwei, einer getrennten baurechtlichen Betrachtung zugängliche Anlagen sondern gemeinsam mit dem Treppenhaus eine bauliche Anlage als das Gebäude "W. straße 37". Zudem ist gerade auch unter Brandschutzaspekten eine solche getrennte Betrachtung deshalb von vornherein ausgeschlossen, weil angesichts des gemeinsamen Treppenhauses von Vorder- und Hinterhaus die brandschutzrechtliche Situation notwendigerweise nur mit Blick auf das Gebäude in seiner Gesamtheit, nicht aber isoliert für einzelne Teile des Gebäudes geprüft und beurteilt werden kann. 83

Knüpft die Ordnungspflicht demnach richtigerweise an das Gebäude W. straße 37 in seiner Gesamtheit an, so hat dies zur Folge, dass sämtliche Miteigentümer des Gebäudes, hier also sämtliche Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als anteilmäßige Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum und als Sondereigentümer der einzelnen Nutzungseinheiten, für die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Ordnungspflicht verantwortlich sind. Es ist in Rechtsprechung und Literatur seit langem anerkannt, dass im Falle einer Mehrheit von Eigentümern einer Gefahr auslösenden Sache jeder Miteigentümer polizeipflichtig ist. Dies gilt auch für die Wohnungseigentümergeinschaft. 84

Vgl. allgemein zur Störereigenschaft aller Miteigentümer: Drews/Wacke/Vogel/Martens, Gefahrenabwehr, 9. Auflage 1986, § 21, 2.a), S. 326, 327 m.w.N. sowie zum Wohnungseigentum OVG Berlin, Beschlüsse vom 30. August 1990 - OVG 2 S 13.90 - DÖV 1991, 557 und vom 17. August 1990 - OVG 2 S 11.90 -, in: Entscheidungen des OVG Berlin, Bd. 19 Nr. 20. 85

Nach alledem ist die Klägerin in ihrer Eigenschaft als Miteigentümerin am Gemeinschaftseigentum und als Sondereigentümerin zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt verantwortlich für die Beseitigung der festgestellten, vom Gebäude W. straße 37 ausgehenden Gefahr und konnte damit als Zustandsstörerin im Sinne des § 18 Abs. 1 Satz 1 OBG NRW in Anspruch genommen werden. 86

Diese Inanspruchnahme erweist sich auch nicht als ermessensfehlerhaft. Der Beklagte hat vor Erlass der angegriffenen Ordnungsverfügung mit der Einholung der erwähnten fachkundigen Stellungnahme der Feuerwehr den maßgeblichen Sachverhalt mit Blick auf das Vorliegen einer konkreten Gefahr ausreichend ermittelt. Die so gewonnenen Feststellungen sind, wie aus der Begründung der Ordnungsverfügung in der Gestalt des Widerspruchsbescheides ersichtlich wird, der Entscheidung zugrunde gelegt worden. Angesichts des Umstandes, dass danach - wie oben im Einzelnen dargelegt - eine konkrete Gefahr für die hochwertigen Schutzgüter Leben und Gesundheit besteht und andere Maßnahmen als die geforderte Spindeltreppe keine geeignete Gefahrenabwehr versprechen, 87

begegnet es keinen ermessensrechtlichen Bedenken, dass sich der Beklagte zum Einschreiten in Form der hier getroffenen Anordnung entschlossen hat. Damit genügt die angefochtene Ordnungsverfügung den Anforderungen, die das OVG NRW in derartigen Fällen an die erforderliche Ermessensentscheidung stellt.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 28. Dezember 1994 - 7 B 2890/94 -, BRS 57, Nr. 245. 88

Ferner stellt es sich unter Auswahlgesichtspunkten auch nicht als ermessensfehlerhaft dar, dass - neben den Eigentümern der Wohnungen im Hinterhaus - auch die Klägerin und mit ihr alle weiteren Eigentümer der Wohnungen im Vorderhaus in Anspruch genommen worden sind. 89

Wie bereits oben ausgeführt, ist auch die Klägerin in gleicher Weise wie die Eigentümer der Wohnungen im Hinterhaus verantwortliche Zustandsstörerin im Sinne von § 18 Abs. 1 Satz 1 OBG NRW. Die angeordnete Anbringung einer Spindeltreppe an der Fassade des Hinterhauses verlangt zudem einen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum und schafft darüber hinaus neues gemeinschaftliches Eigentum, da Teile des Gebäudes, die für dessen Sicherheit erforderlich sind, nicht Gegenstand des Sondereigentums werden (vgl. § 5 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz). Bei dieser Sachlage, nämlich einer gleichartigen Verantwortlichkeit aller Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum sowie dem mit der angeordneten Maßnahme erforderlichen Zugriff auf das Gemeinschaftseigentum einschließlich der Schaffung neuen Gemeinschaftseigentums stellt es sich als sachgerecht dar, alle insoweit betroffenen Mit- und Sondereigentümer zur Gefahrenbeseitigung heranzuziehen. Dies gilt umso mehr, als ansonsten wegen der aufgezeigten Beziehung der angeordneten Maßnahme zum gemeinschaftlichen Eigentum ohnehin ggfls. spätestens bei einer etwaigen Vollstreckung ein Zugriff auf alle Eigentümer erforderlich werden könnte. 90

Schließlich sind hier auch keine zivilrechtlichen Vereinbarungen zwischen den einzelnen Miteigentümern ersichtlich, welche einer Inanspruchnahme aller Miteigentümer zwingend entgegenstehen könnten. Die bereits oben erwähnte Regelung in der Teilungserklärung, wonach alle Pflichtigen, mithin alle nach öffentlichem Recht als Störer in Betracht kommenden Eigentümer die Kosten für die Herstellung eines zweiten Rettungsweges zu tragen haben, legt es vielmehr nahe, dem folgend dann auch alle Miteigentümer zur Gefahrenbeseitigung heranzuziehen. 91

Im Übrigen verlangt die sachgerechte behördliche Ermessensausübung beim Zugriff auf eine Störermehrheit nicht, dass die Behörde sich dabei überhaupt an den zivilrechtlichen Regelungen des internen Ausgleichs innerhalb der Störermehrheit orientiert. 92

Vgl. BayVGh, Beschluss vom 15. September 2000 - 22 ZS 00.1994 -, NVwZ 2001, 458 f. 93

Nach alledem erweist sich die angefochtene Ordnungsverfügung gestützt auf § 87 Abs. 1 BauO NRW 1995 als rechtmäßig. 94

Nichts anderes gilt, wenn davon ausgegangen wird, dass das Gebäude mitsamt den genannten Wohnungen entweder schon keinen Bestandsschutz beanspruchen kann oder aber zumindest keine Verschärfung der baurechtlichen Anforderungen seit dem Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes eingetreten ist. Unter diesen Voraussetzungen ist die Ordnungsverfügung auf der Grundlage des § 61 Abs. 1 Sätze 1, 2 i.V.m. Abs. 2 BauO NRW 1995 rechtmäßig. 95

96

Wenn die betroffenen Wohnungen nicht dem Bestandsschutz unterfallen, unterliegen sie nicht den strengeren Voraussetzungen des § 87 Abs. 1 BauO NRW 1995. Stattdessen können Maßnahmen zur Gefahrenabwehr auf § 61 Abs. 1 Sätze 1, 2 BauO NRW gestützt werden.

Vgl. Boeddinghaus/Hahn/Schulte, Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen, Loseblatt-Kommentar, Stand: April 2001, § 87 Rn. 3. 97

Für diesen Fall war der Beklagte erst Recht auf der Grundlage der allgemeinen Eingriffsermächtigung befugt, zur Abwehr der oben festgestellten konkreten Gefahr für Leben und/oder die Gesundheit der Bewohner und Besucher der Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Hinterhauses im Falle eines Brandes die getroffene Anordnung zur Anbringung einer Spindeltreppe zu erlassen. 98

Gleiches gilt, wenn das Gebäude mit seinen Wohnungen zwar bestandsgeschützt ist, das Erfordernis eines zweiten Rettungsweges aber bereits im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1905 bestand und insofern keine Verschärfung der maßgeblichen Anforderungen seither eingetreten ist. Dann ist die festgestellte konkrete Gefährdungssituation in Form des Fehlens eines erforderlichen zweiten Rettungsweges für die Bewohner des Hauses W. straße 37, das im Jahre 1905 mangels vorhandener angrenzender Bebauung für die Feuerwehr noch frei zugänglich war, allein durch die im Laufe der Zeit herangerückte Bebauung bewirkt worden. In derartigen Fällen, in denen nicht durch später erlassene Rechtsvorschriften neue Anforderungen gestellt werden, sondern eine Gefahrensituation (durch Änderung der tatsächlichen Verhältnisse) neu entstanden ist, greift § 87 Abs. 1 BauO NRW 1995 mit seinen engen Eingriffsvoraussetzungen ebenfalls nicht ein. Statt dessen kann auch in derartigen Situationen eine auf die Beseitigung der Gefahrensituation gerichtete bauaufsichtliche Verfügung nach § 61 Abs. 1 Sätze 1, 2 i.V.m. Abs. 2 BauO NRW 1995 erlassen werden. 99

vgl. Boeddinghaus/Hahn/Schulte, Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen, Loseblatt-Kommentar, Stand: April 2001, § 87 Rn. 8. 100

Zwar kann im Falle der Schaffung einer Gefahrensituation durch Änderung der tatsächlichen Verhältnisse grundsätzlich gestützt auf § 61 Abs. 1 Sätze 1, 2 i.V.m. Abs. 2 BauO NRW 1995 nur die Beseitigung der Gefahrensituation, nicht aber die Anpassung an das gegenwärtige Recht verlangt werden. Etwas anderes hat aber dann zu gelten, wenn letztlich als geeignete Beseitigung der Gefahrenlage nur eine solche Maßnahme in Betracht kommt, welche im Ergebnis eine Anpassung an das gegenwärtige Recht bedeutet. 101

So liegt der Fall hier. Wie bereits oben im Einzelnen dargelegt, kann die hier gegebene konkrete Gefahr für Leben und/oder Gesundheit der Bewohner und Besucher der Wohnungen im 1. bis 3. OG des Hinterhauses nur durch Herstellung eines zweiten Rettungsweges in Form der geforderten Spindeltreppe unterbunden werden. 102

Die weiteren Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen einer auf § 61 Abs. 1 Sätze 1, 2 i.V.m. Abs. 2 BauO NRW 1995 gestützten Verfügung liegen vor. Das folgt aus den obigen Ausführungen. 103

Eine Ermessensfehlerhaftigkeit liegt auch insofern nicht vor. Die Ordnungsverfügung ist ausweislich seiner Begründung zumindest auch auf § 61 BauO NRW 1995 gestützt worden und die angestellten, oben bereits als sachgerecht beurteilten Ermessenserwägungen tragen in gleicher Weise eine allein auf § 61 Abs. 1 Sätze 1, 2 i.V.m. Abs. 2 BauO NRW 1995 gestützte Verfügung. 104

Die Androhung des Zwangsgeldes, die in §§ 55 Abs. 1, 57 Abs. 1 Nr. 2, 60, 63 VwVG NRW ihre Rechtsgrundlage findet, ist ebenfalls rechtmäßig.	105
Die Veräußerung des Wohnungseigentums durch die Klägerin an Dritte ist auch materiell-rechtlich ohne Belang. Maßgebender Zeitpunkt für die erhobene Anfechtungsklage ist der Zeitpunkt des Erlasses des Widerspruchsbescheides. Zu dieser Zeit war die Klägerin noch Eigentümerin der Wohnung im Dachgeschoss des Vorderhauses W. straße 37.	106
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.	107
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit stützt sich auf § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.	108
Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht gegeben sind.	109
	110

---