

---

**Datum:** 17.10.2016  
**Gericht:** Verwaltungsgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 25. Kammer  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 25 L 3430/16  
**ECLI:** ECLI:DE:VGD:2016:1017.25L3430.16.00

---

**Nachinstanz:** Oberverwaltungsgericht NRW, 2 B 1271/16

---

**Tenor:**

**Die Anträge werden abgelehnt.**

**Die Kosten des Verfahrens tragen die Antragstellerin zu 1.) zu 88 % und die Antragsteller zu 2.) – 4.) jeweils zu 4 %.**

**Der Streitwert wird auf 15.000,00 EUR festgesetzt.**

---

**Gründe:**

Die Anträge haben keinen Erfolg.

Der wörtlich gestellte Antrag,

**die Aufhebung der Vollziehung der Zwangsräumung der Häuser I. . 17 und 19, E. , anzuordnen,**

ist dahingehend auszulegen, dass mit dem Antrag die Anordnung der aufschiebenden Wirkung gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 1. Alt. VwGO begehrt wird (§§ 122, 88 VwGO) und sinngemäß beantragt werden soll, die aufschiebende Wirkung noch zu erhebender Klagen gegen das Verschließen und Versiegeln der Hauseingänge zu den Gebäuden I. . 17 (Antragsteller zu 1. und 2.) und I. . 19 (Antragsteller zu 1., 3. und 4.) anzuordnen. Denn vorliegend entfällt die aufschiebende Wirkung einer – noch nicht erhobenen, aber insbesondere noch fristgemäß zulässigen – Klage gegen die streitgegenständlichen Maßnahmen der Antragsgegnerin in der Verwaltungsvollstreckung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 112 Satz 1 JustG NRW. Auf die Frage, ob es sich bei der Anwendung von Verwaltungszwang in Form des Sofortvollzuges um einen Verwaltungsakt i.S.d. § 35

1  
2  
3  
4  
5

Satz 1 VwVfG NRW handelt oder um eine Zwangsmaßnahme ohne Verwaltungsaktsqualität, kommt es vorliegend nicht an, denn nach § 112 Satz 2 JustG NRW gilt § 80 Abs. 4, 5, 7 und 8 VwGO entsprechend.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 25. November 1993, 10 B 360/93, juris (Rn. 22). 6

Eines weitergehenden Antrages im Sinne des § 123 VwGO, die Antragsgegnerin zu „verpflichten, den Antragstellern unverzüglich Zutritt zu den Häusern zu gewähren“ (vgl. Seite 3 der Antragschrift) bedarf es nicht; ein solcher Antrag wäre unstatthaft, da im Falle eines Erfolges § 80 Abs. 5 Satz 3 VwGO entsprechende Maßgaben ermöglichte. 7

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 25. November 1993, 10 B 360/93, a.a.O. 8

Die so verstandenen Anträge sind zulässig, aber unbegründet. 9

Ein Antrag nach § 80 Abs. 5 Satz 1 1. Alt. VwGO ist begründet, wenn die angefochtene Maßnahme offensichtlich rechtswidrig ist oder wenn nach Abwägung der betroffenen Interessen das Interesse des Antragstellers an der Aussetzung der Vollziehung das Interesse der Allgemeinheit an der sofortigen Vollziehung überwiegt. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. 10

Die seitens der Antragsgegnerin durchgeführten Vollstreckungsmaßnahmen, nämlich das Verschließen der Hauseingänge zu den Gebäuden I. . 17 und 19 mit Metalltüren und die anschließende Versiegelung, erweisen sich nach der im Verfahren auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung vielmehr als rechtmäßig. 11

Sie finden ihre Ermächtigungsgrundlage in § 55 Abs. 2 VwVG NRW. 12

Danach kann der Verwaltungszwang ohne vorausgehenden Verwaltungsakt angewendet werden, wenn das zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr notwendig ist und die Vollzugsbehörde hierbei innerhalb ihrer Befugnisse handelt. 13

Die Antragsgegnerin hat vorliegend innerhalb ihrer Befugnisse gehandelt. Diese Voraussetzung liegt dann vor, wenn die Antragsgegnerin berechtigt wäre, gegenüber dem Betroffenen einen Verwaltungsakt mit dem Inhalt zu erlassen, den sie im Rahmen des Sofortvollzugs vollstreckt. Die Handlung, Duldung oder Unterlassung, die die Antragsgegnerin ohne vorausgehenden Verwaltungsakt vollstreckt, müsste sie von dem Betroffenen durch Verwaltungsakt verlangen dürfen. Abzustellen ist damit auf die Rechtmäßigkeit einer hypothetischen Grundverfügung. 14

Hier hätte die Antragsgegnerin die Antragsteller auffordern können, die Nutzung der Gebäude I. . 17 bzw. 19 zu unterlassen, und der Antragstellerin zu 1. zudem aufgeben können, die Hauseingänge zu den Gebäuden I. . 17 und 19 zu verschließen. 15

Die Befugnis zum Erlass eines Nutzungsverbotes hätte sich aus § 61 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW ergeben. 16

Nach § 61 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW haben die Bauaufsichtsbehörden – hier die gemäß § 60 Abs. 1 Nr. 3 lit. a) BauO NRW zuständige Antragsgegnerin – bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzung, der Nutzungsänderung sowie der Instandhaltung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschrift erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Gemäß § 61 Abs. 1 Satz 2 17

BauO NRW haben die Bauaufsichtsbehörden in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Bei ihrer Ortsbesichtigung am 5. Oktober 2016 hat die Antragsgegnerin, begleitet durch Vertreter der örtlichen Feuerwehr sowie der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG – Fachgruppe Bautechnik – (im Folgenden: TÜV NORD), verschiedene erhebliche brandschutztechnische Mängel in den Gebäuden I. . 17 und 19 festgestellt. Hinsichtlich des Gebäudes I. . 17 stellte sich die Situation vor Ort wie folgt dar:

- Wie dem Bericht des Vertreters der örtlichen Berufsfeuerwehr zu entnehmen ist, wurden in dem notwendigen Treppenraum im Sinne des § 37 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW des Gebäudes I. . 17 teils größere Gegenstände vorgefunden. Der Bericht der Feuerwehr nennt beispielhaft eine Spülmaschine, Teppiche, Kleidungen, Fahrräder und Holzschränke. Entsprechendes geht aus dem Bericht des TÜV NORD (Beiakten Heft 1, Bl. 27) hervor. Ihre Funktion als (erster) Rettungsweg gem. § 17 Abs. 1, 3 BauO NRW kann eine notwendige Treppe nur erfüllen, wenn sie in einem Maße begehbar ist, dass eine Selbstrettung der Bewohner bzw. eine Nutzung durch die Feuerwehr in der hierzu im Brandfall zur Verfügung stehenden Zeit möglich ist. Versperren Gegenstände wie die in dem Gebäude I. . 17 vorgefundenen den (ersten) Rettungsweg, ist eine rasche Flucht der Bewohner bzw. ein Betreten durch eintreffende Rettungskräfte nicht oder nur unter Hinnahme weiterer Risiken, die eine Rettung mehr als nur unerheblich gefährden, möglich. Die vorgefundenen Gegenstände wirken nicht nur als Hindernisse auf dem Rettungsweg (hier u.a.: Fahrräder, Spülmaschine, Holzschränke (vgl. Lichtbild zu Ziff. 5.4, Beiakten Heft 1, Bl. 27)), sondern können – als brenn-/entflammbare Brandlasten – eine schnellere Ausbreitung eines Brandereignisses noch fördern (hier u.a.: Teppiche, Kleidung, Holzschränke), wodurch die Gefahr besteht, dass der Rettungsweg selbst Teil des Brandereignisses und somit als Rettungsweg unpassierbar wird.

Vgl. zur Rechtmäßigkeit einer Ordnungsverfügung, Gegenstände aus dem Bereich eines notwendigen Rettungswegs zu beseitigen, OVG NRW; Beschluss vom 20. Februar 2013, 2 A 239/12, juris; vgl. VG Düsseldorf, Urteil vom 13. Februar 2009, 25 K 7918/08, juris.

Hinzu kommt, dass die (notwendige) Treppe selbst aus Holz besteht. Im Falle eines Brandereignisses ist daher nach den Angaben der Feuerwehr aufgrund des Zusammentreffens der Beschaffenheit der Holztreppe und der im notwendigen Treppenraum gelagerten Gegenstände mit den schlimmsten Folgen zu rechnen. Bei ihrer Bewertung hat die Feuerwehr insbesondere die während eines Brandereignisses in E. am 22. Juni 2016 in ähnlicher Ausgangslage gewonnenen Erkenntnisse einbezogen. Dort waren Brandlasten im Bereich der Holztreppe, die dort ebenfalls den ersten Rettungsweg darstellte, in Brand geraten, und war durch die Beschaffenheit der Holztreppe im Zusammentreffen mit den vorhandenen Brandlasten der erste Rettungsweg unpassierbar geworden, so dass die Rettung ausschließlich über die zweiten Rettungswege (Fenster) erfolgen musste. Bei Eintreffen der Feuerwehr standen sämtliche Bewohner auf allen Etagen an den Fenstern und warteten auf Rettung gewartet. Noch vor Eintreffen der Feuerwehr sprang eine Person aus der ersten Etage auf die Straße. Der Treppenraum konnte auch für Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr nicht mehr genutzt werden, da die Holztreppe in Flammen stand.

Zu den vorstehend dargelegten Umständen tritt die Vielzahl der sich in dem Gebäude aufhaltenden Personen; als dort wohnhaft sind 64 Personen gemeldet. In seiner sachverständigen Bewertung hat der Vertreter der örtlichen Feuerwehr ausgeführt, dass bei einem demjenigen vom 22. Juni 2016 entsprechenden Brandereignis – Ausfall des ersten Rettungsweges – bei dieser Personenzahl mit einem Verlust von Menschenleben gerechnet

werden müsse.

- Sodann hat die Antragsgegnerin festgestellt, dass die Türen zwischen dem notwendigen Treppenraum und den Wohneinheiten nicht als dichtschießende Türen ausgeführt sind (§ 37 Abs. 10 Nr. 3 BauO NRW). Hierzu wird im Bericht der Feuerwehr ausgeführt, dass die Türen größtenteils keine Dichtungen besitzen, sich nicht ordentlich verschließen lassen und dass die Türzargen nicht ordnungsgemäß eingeputzt sind; zwischen den Türzargen und den Treppenraumwänden befinden sich Schlitze (Bl. 19 d. GA). Dies hat der Vertreter der örtlichen Feuerwehr dahingehend bewertet, dass im Brandfall davon auszugehen sei, dass der Brandrauch ungehindert in die Wohnungen eintrete (Bl. 19 d. GA). Im Brandfall bestehe die konkrete Gefahr einer Verrauchung sowie einer Brandausbreitung auf das gesamte Gebäude. Eine alleinige Rettung über die anleiterbaren Fenster sei angesichts der erheblichen Anzahl der im Gebäude lebenden Personen in angemessener Zeit nicht möglich (Bl. 21 d. GA). 23

Zudem ist festzuhalten, dass auch bei einem Brandereignis, welches nicht im unmittelbaren Bereich des notwendigen Treppenraumes ausbräche, die Zahl der Bewohner eine nicht unerhebliche Bedeutung für die Erfolgsaussichten einer erfolgreichen Rettung haben dürfte. Denn bei dem Versuch einer solchen Zahl von Personen, sich über den – hierzu vorgesehenen – ersten Rettungsweg selbst in Sicherheit zu bringen, dürften durch die gelagerten Gegenstände das Risiko – insbesondere im Falle einer Verrauchung und damit Sichtbehinderung im Treppenraum – zu Stau- und Stolperereignissen und möglicherweise hierdurch noch gesteigerter Panik kommen kann. 24

- Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Abtrennung des Keller- sowie des Dachgeschosses nicht die derzeitigen brandschutzrechtlichen Vorgaben wahr. In dem Bericht der Feuerwehr vom 5. Oktober 2016 (Bl. 19 d. GA) wird hierzu ausgeführt: „Das Kellergeschoss sowie das Dachgeschoss ist nicht in der Feuerwiderstandsklasse F 90 mit einer Brand- und Rauchschutztür gem. DIN 4102 zum notwendigen Treppenraum abgetrennt (§ 37 Abs. 10 BauO NRW). Aus diesem Grund ist eine entsprechende Abtrennung herzustellen.“ Anders, als die Antragsteller meinen, hat die Antragsgegnerin nicht auf die Brandschutzqualität der Türen als solcher abgestellt, sondern auf deren – aus Sicht sowohl der Feuerwehr als auch des TÜV NORD – nicht brandschutzgerechten Einbau. So hat der TÜV NORD ausgeführt (Beiakten Heft 1, Bl. 26): 25

„Die Zugangstür weist die notwendige Brandschutzqualität (T30-RS) auf, die Einbausituation (Abtrennung vom Treppenraum) entspricht aber nicht der geforderten Feuerwiderstandsklasse F90.“ 26

Hinsichtlich der Tür zum Dachraum sind folgende Feststellungen seitens des TÜV NORD dokumentiert (Beiakten Heft 1, Bl. 31, nebst Lichtbild): „Die T30-RS-Tür ist nicht entsprechend der bauaufsichtlichen Zulassung eingebaut, die Wandkonstruktion erfüllt nicht die erforderlichen Grundlagen.“ Auch hierauf hat der Vertreter der örtlichen Feuerwehr in seiner ergänzenden Stellungnahme Bezug genommen; er verweist auf den nicht ordnungsgemäßen Einbau der Tür. Die Treppenraumwand erfülle nicht die Anforderungen einer Wand in der Feuerwiderstandsklasse F 90. 27

Der seitens der Antragsteller in Bezug genommene Satz im Sachverhalt der Ordnungsverfügung vom 17. September 2015 („Dabei wurden erhebliche Mängel festgestellt, die von Ihnen alle beseitigt wurden.“ – Bl. 37 d. GA) lässt mitnichten den Schluss auf das Fehlen brandschutzrechtlicher Mängel im relevanten Zeitpunkt der streitgegenständlichen Vollstreckungshandlungen zu. Abgesehen davon, dass sich den vorgelegten Unterlagen 28

schon nicht der zu dem damaligen Zeitpunkt vorgefundene Zustand entnehmen lässt, bieten sie auch zu möglichen nachträglichen Veränderungen keinen Rückschluss.

- Des Weiteren ist dem Bericht des Vertreters der örtlichen Feuerwehr zu entnehmen, 29  
dass an der obersten Stelle der Treppenräume ein zu öffnendes Fenster mit einer freien  
Gesamtfläche von 0,5 m<sup>2</sup> fehlt, mit dem der notwendige Treppenraum entraucht werden kann  
(§ 37 Abs. 11 Satz 2 BauO NRW). Dieser Zustand ergibt sich auch aus dem Bericht des TÜV  
NORD (Beiakten Heft 1, Bl. 28). Im Übrigen hat die Antragstellerin zu 1. eingeräumt, dass sie  
einer entsprechenden Ordnungsverfügung der Antragsgegnerin vom 17. September 2015,  
ein diesen Vorgaben entsprechendes Fenster einzubauen, nicht nachgekommen ist (Bl. 30 d.  
GA).

Auch in dem Gebäude I. . 19 hat die Antragsgegnerin Verstöße gegen 30  
brandschutzrechtliche Vorschriften festgestellt.

- Hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Bedenken aufgrund der Brandlasten auf der 31  
Holztreppe und des Fehlens dichtschießender Wohnungstüren sowie eines Rauchabzugs  
wird auf die Ausführungen zu dem Gebäude I. . 17 Bezug genommen. Entsprechende  
Feststellungen sind dem Bericht der Feuerwehr sowie dem Bericht des TÜV NORD jeweils  
betreffend das Gebäude I. . 19 zu entnehmen (vgl. Bl. 20 d. GA; Beiakten Heft 2, Bl. 26  
- 28).

- Im Hinblick auf die Abtrennung des Kellergeschosses vom notwendigen Treppenraum 32  
zeigen sowohl der Bericht der Feuerwehr als auch derjenige des TÜV NORD  
brandschutzrechtliche Mängel auf. So ist der Stellungnahme des TÜV NORD zu entnehmen,  
dass die Kellerzugangstür nicht die nunmehr vorgesehene Brandschutzqualität (T30-RS)  
aufweist (§ 37 Abs. 10 Nr. 1 BauO NRW). Ob diese Tür – die Antragsteller geben an, auch  
hier eine Tür in der erforderlichen Brandschutzqualität eingebaut zu haben; nach den  
vorgelegten Lichtbildern stellen sich die Türen in den Gebäuden I. . 17 und 19 optisch  
ähnlich dar, Aussagen zur Feuerwiderstandsklasse sind dem erkennenden Gericht anhand  
der Lichtbilder jedoch nicht möglich – tatsächlich als solche die erforderliche  
Feuerwiderstandsklasse aufweist oder ob die Ausführungen in dem Bericht des TÜV Nord  
insofern fehlerhaft sind, kann vorliegend dahin stehen. Denn der Vertreter der örtlichen  
Feuerwehr hat darüber hinausgehend festgestellt, dass die Abtrennung zum Kellergeschoss  
nicht ordnungsgemäß erfolgt sei (vgl. die Stellungnahme vom 5. Oktober 2016, Bl. 20 d. GA,  
sowie die ergänzende Stellungnahme vom 14. Oktober 2016, Bl. 78 d. GA). Insofern wird auf  
die Ausführungen zum Gebäude I. . 17 Bezug genommen. Dem sind auch die  
Antragsteller nicht entgegen getreten.

- Auch hinsichtlich der Abtrennung zum Dachgeschoss stellt der Bericht der Feuerwehr 33  
fest, dass eine Abtrennung in der Feuerwiderstandsklasse F 90 fehlt.

- Des Weiteren verstößt die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gegen § 34  
17 Abs. 3 Satz 1 BauO NRW. Hiernach müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss  
mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein; nach § 2 Abs. 7 BauO NRW  
sind Aufenthaltsräume Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen  
bestimmt oder geeignet sind. Bei der Ortsbesichtigung am 5. Oktober 2016 wurde  
festgestellt, dass sich in dem Dachgeschoss eine – mit zwei Kissen und einer Decke  
versehende – Schlafcouch, ein Kühlschrank sowie elektrisches Licht über der Couch  
befinden (vgl. Bl. 20 d. GA; vgl. Beiakten Heft 2, Bl. 29). Aufgrund dieser Umstände ist davon  
auszugehen, dass das Dachgeschoss auch als Aufenthaltsraum genutzt wird. Ein zweiter  
Rettungsweg war hier nach den Feststellungen der Antragsgegnerin nicht vorhanden. Dass

ein solcher gerade angesichts der in der Bewertung des Vertreters der örtlichen Feuerwehr aufgezeigten Gefahren durch den Zustand des ersten Rettungsweges von höchster Bedeutung für eine erfolgreiche Rettung im Brandfall ist, liegt auf der Hand.

Vor dem Hintergrund dieser Feststellungen durfte die Antragsgegnerin im Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von einer konkreten – und darüber hinaus auch gegenwärtigen – Gefahr ausgehen. Die ordnungsbehördliche Eingriffsschwelle liegt bei Brandgefahren tendenziell niedrig. Hinter der Brandschutzvorschrift des § 17 Abs. 1 BauO NRW und den diese Grundnorm konkretisierenden, weiteren brandschutzrechtlichen Vorschriften der BauO NRW steht die Vermeidung von Schäden an Leib und Leben einer unbestimmten Vielzahl von Menschen, die jederzeit eintreten können. Aus Gründen der Brandsicherheit kann die Bauaufsichtsbehörde zum Schutz dieser hochrangigen Rechtsgüter schon gefahrenabwehrend tätig werden, sobald eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür gegeben ist, dass eine Gefahr für die Schutzziele des § 17 Abs. 1 BauO NRW eintreten könnte, falls bestimmte Brandschutzmaßnahmen nicht ergriffen werden. Dem liegt die Erkenntnis zugrunde, dass mit der Entstehung eines Brands praktisch jederzeit gerechnet werden muss. Ein fehlendes Brandereignis stellt nicht aus sich heraus einen Dauerzustand dar. Bei der insofern anzustellenden Prognose kommt der Einsatzpraxis der örtlichen Feuerwehr maßgebliche Bedeutung zu. 35

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 20. Februar 2013, 2 A 239/12, m.w.N., juris (Rn. 28 ff.) 36

Wie bereits im Vorstehenden ausgeführt, hat der Vertreter der örtlichen Berufsfeuerwehr in seiner Stellungnahme angegeben, dass aufgrund der vorgefundenen brandschutztechnischen Mängel im Brandfall die konkrete Gefahr einer Verrauchung sowie Brandausbreitung auf das gesamte Gebäude bestehe. Bei Wegfall des ersten Rettungsweges könnten die Nutzer des Hauses nicht sicher in ihren Wohnungen verbleiben. Eine Rettung über die anleiterbaren Fenster müsste eingeleitet werden. In diesem Fall sei die Feuerwehr E. nicht in der Lage, die dort lebenden – pro Gebäude seien ca. 60 Personen gemeldet – in angemessener Zeit zu retten. Unter Bezugnahme auf ein Brandereignis vom 22. Juni 2016 hat er weiter ausgeführt, dass bei einem ähnlichen Brand in den Gebäuden I. 17 und 19 mit dem Verlust von Menschenleben gerechnet werden müsse; bei dem in Bezug genommenen Brandereignis hatten Brandlasten im notwendigen Treppenraum gebrannt und hatte die notwendige Treppe – eine Holztreppe – in Flammen gestanden. 37

Hiernach hätte die Antragsgegnerin Nutzungsuntersagungen – gegen die Antragstellerin zu 1. nach Räumung durch die Mieter, 38

vgl. OVG NRW, Beschluss vom 24. November 1988, 7 B 2677/88, juris – 39

sowohl gegen die Antragstellerin zu 1. als Eigentümerin der Gebäude I. 17 und 19 als auch gegen die Antragsteller zu 2. – 4. als Mieter erlassen können. Als Miteigentümerin der Gebäude I. 17 und 19 wäre die Antragstellerin zu 1. als Zustandsstörerin, als Vermieterin zudem als Handlungsstörerin verantwortlich gewesen. Die Antragsteller zu 2. – 4. wären gemäß § 17 Abs. 1 OBG NRW (Handlungsstörer) als Mieter richtiger Adressat gewesen. Darauf, dass die in Bezug genommenen Verstöße gegen brandschutzrechtliche Vorschriften augenscheinlich teils eher der Antragstellerin zu 1., teils den Mietern bzw. Bewohnern der Gebäude I. 17 und 19 anzulasten sind, kommt es nicht an. 40

Sollten die Antragsteller zu 2. – 4. am 5. Oktober 2016 vor Ort gewesen sein und wären ihnen gegenüber Nutzungsuntersagung – mündlich – verfügt worden, so fände die ihnen gegenüber im Wege der Anwendung unmittelbaren Zwangs erfolgte Verwaltungsvollstreckung mangels 41

Androhung und Festsetzung dieses Zwangsmittels seine Grundlage vorliegend auch in § 55 Abs. 2 VwVG NRW.

Entsprechende Nutzungsuntersagungen hätten sich des Weiteren als ermessensfehlerfrei und insbesondere verhältnismäßig erwiesen. Insbesondere begegnete es keinen rechtlichen Bedenken, die Nutzung der beiden Gebäude in ihrer Gesamtheit zu untersagen. Dass ein Wegfall der notwendigen Treppe als erster Rettungsweg für die Bewohner der im Erdgeschoss liegenden Wohnungen weniger schwer wiegende Konsequenzen haben dürfte, als für die Bewohner höher gelegener Wohnungen, steht einer vollständigen Nutzungsuntersagung nicht entgegen. Denn die Antragsgegnerin hat in beiden Gebäuden Brandschutzmängel bezogen auf alle Geschosse festgestellt, beginnend von der Kellertür bis zu den Dachgeschossen. Insbesondere erwiesen sich jeweils auch die Wohnungstüren im Erdgeschoss als nicht dichtschießend, so dass nach der Bewertung des Vertreters der örtlichen Feuerwehr auch hier mit einem Eintritt von Brandrauch zu rechnen war. Des Weiteren betrifft die fehlende Entrauchungsmöglichkeit (§ 37 Abs. 11 Satz 2 BauO NRW) auch die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen. Unter diesen Umständen ist nicht auszuschließen, dass eine Selbstrettung oder Rettung durch die Feuerwehr auch von Personen im Erdgeschoss im Brandfall nicht mehr rechtzeitig erfolgen könnte, zumal von körperlich beeinträchtigten und/oder älteren Personen. Die Möglichkeit einer sicheren Verschließung nur der oberen Geschosse dürfte schon vor dem Hintergrund nicht bestanden haben, dass in der Folge der Feuerwehr ein Zugriff auf diese in einem dort eintretenden Brandereignis (z.B. durch Brandlegung von außen (Fenster)) erheblich erschwert worden wäre. Ohne eine solche sichere Absperrung dürfte zudem eine Nutzungsuntersagung allein für die oberen Geschosse ohne ständige Kontrolle durch die Antragsgegnerin nicht durchsetzbar gewesen sein. Auf solche Kontrollen musste sich die Antragsgegnerin jedoch nicht einlassen, gerade weil die hier streitgegenständlichen Gebäude nicht die einzigen in E. sind, bezüglich derer die Antragsgegnerin aufgrund brandschutzrechtlicher Mängel eingeschritten ist.

Dem Erlass entsprechender Nutzungsuntersagungen hätte zudem nicht entgegen gestanden, dass die Antragsgegnerin gegen die Antragstellerin zu 1. in der Vergangenheit im Wege des Erlasses von Ordnungsverfügungen bzw. der Androhung und Festsetzung von Zwangsgeldern vorgegangen ist. Anhaltspunkte für eine aktive Duldung des derzeitigen Zustands der Gebäude sind daraus nicht im Ansatz ableitbar.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 4. Juli 2014, 2 B 666/14, juris (Rn. 29).

Des Weiteren hätte die Antragsgegnerin gegenüber der Antragstellerin zu 1. einen fiktiven Grundverwaltungsakt des Inhalts, die Hauseingangstür zu verschließen, verfügen können. Um den Zutritt zu den Gebäuden zu unterbinden, wäre eine solche Verfügung insbesondere auch verhältnismäßig gewesen.

Der Sofortvollzug gemäß § 55 Abs. 2 VwVG NRW war auch zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr notwendig. Die Antragsgegnerin hat das Vorliegen dieser Voraussetzungen in jedem Einzelfall gewissenhaft zu prüfen. Hinsichtlich der streitgegenständlichen Maßnahmen hat sie diese zutreffend bejaht.

Mit einem sofortigen Vollzug soll einer Gefahr begegnet werden können, die aufgrund außergewöhnlicher Dringlichkeit des behördlichen Eingreifens ein gestrecktes Vorgehen im Sinne des § 55 Abs. 1 VwVG NRW, also auf der Grundlage eines unanfechtbaren oder sofort vollziehbaren Verwaltungsaktes sowie nach vorheriger Androhung und Festsetzung des Zwangsmittels, nicht zulässt. Ohne das sofortige Tätigwerden der Behörde im Wege des

Verwaltungszwanges muss mit einem sehr hohen Grad an Wahrscheinlichkeit der Eintritt eines Schadens für ein geschütztes Rechtsgut unmittelbar bevorstehen. Eine solche Situation ist insbesondere dann gegeben, wenn die mit einem Einschreiten gemäß § 55 Abs. 1 VwVG NRW verbundenen Verzögerungen die Wirksamkeit erforderlicher Maßnahmen zur Gefahrenabwehr aufheben oder wesentlich beeinträchtigen würden, wenn also allein der sofortige Vollzug geeignet ist, die Gefahr wirkungsvoll abzuwenden.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 29. Juni 2015, 7 A 457/14, juris (Rn. 6); Erlenkämper/Rhein, Verwaltungsvollstreckungsgesetz und Verwaltungszustellungsgesetz Nordrhein-Westfalen, 4. Auflage (2011), § 55 VwVG NRW, Rn. 64 ff. 48

Um schwerwiegende Brandgefahren abzuwehren, darf die Bauaufsichtsbehörde besondere Anforderungen stellen, die ohne Eingehung von Kompromissen in jeder Hinsicht „auf der sicheren Seite“ liegen. Daran anschließend ist bei der gerichtlichen Überprüfung einer behördlichen Gefahrenabwehrmaßnahme im Bereich des Brandschutzes im Hinblick auf die mit der Entstehung und Ausbreitung von Bränden verbundenen extremen Gefahren eine großzügige Betrachtungsweise geboten. In einer Gefahrensituation ist es Sache der Bauaufsichtsbehörde, im Interesse der Brandsicherheit effektiv und schnell zu handeln. 49

OVG NRW, Beschluss vom 4. Juli 2014, 2 B 666/14, juris (Rn. 18 ff.). 50

Jedoch entbindet auch der Umstand, dass sie aufgrund von brandschutzrechtlichen Aspekten tätig wird, die Bauaufsichtsbehörde, will sie eine Gefahrenabwehrmaßnahme im gekürzten Verfahren nach § 55 Abs. 2 VwVG NRW umsetzen, nicht von der Einhaltung der hierfür vorgesehenen Voraussetzungen. Dass die Antragsgegnerin vorliegend im Wege des gekürzten Verfahrens vorgehen durfte, resultiert aus dem Zusammentreffen der hier gegebenen Umstände, nämlich schwerwiegendster Gefahren für Leib und Leben der Bewohner im stets zu erwartenden Brandfall – eine Rettung der Bewohner könnte durch die örtliche Feuerwehr nach deren Einschätzung nicht gewährleistet werden – , ferner aus dem Umstand, dass die Antragstellerin zu 1. in der Vergangenheit trotz mehrfacher Festsetzungen von Zwangsgeldern einer brandschutzrechtlichen Ordnungsverfügung nicht nachgekommen ist, sowie außerdem daraus, dass die Antragstellerin zu 1. fernmündlich für die Antragsgegnerin im Zeitpunkt der Entscheidung über die Anwendung der Vollstreckungsmaßnahmen nicht zu erreichen war und daher eine Umsetzung einer möglichen mündlichen Ordnungsverfügung unter Einhaltung kürzester Fristen keinen Erfolg versprach. 51

Vorliegend war im Falle eines Brandereignisses – mit dem nach ständiger Rechtsprechung immer zu rechnen ist – aufgrund der bestehenden brandschutzrechtlichen Mängel – so die Ausführungen des Vertreters der örtlichen Berufsfeuerwehr – von schwerwiegendsten Gefahren für Leib und Leben der Bewohner auszugehen. Er hat erklärt, dass die Feuerwehr E. bei Wegfall des ersten Rettungsweges nicht gewährleisten könne, die in den Gebäuden lebenden Menschen in der zur Verfügung stehenden Zeit zu retten. Bei einem Brandereignis müsse mit dem Verlust von Menschenleben gerechnet werden. Die seitens der Antragsgegnerin zur Begründung der Sofortmaßnahme herangezogenen Mängel sind auch von dem TÜV NORD überwiegend mit der Stufe „M3“ – gravierender Mangel, Sofortmaßnahmen erforderlich – klassifiziert worden. 52

Zu dieser Einschätzung der zuständigen Feuerwehr trat in den vorliegenden Fällen, dass die Antragsgegnerin die Antragstellerin zu 1. in der Vergangenheit bereits zur Beseitigung brandschutzrechtlicher Mängel aufgefordert hatte, ohne dass diesen Ordnungsverfügungen vollständig Folge geleistet worden wäre. Dahin stehen kann, inwieweit der Einbau der 53

Feuerschutztüren zu Keller- und Dachgeschoss den Vorgaben von nach der Ortsbesichtigung vom 19. Februar 2015 ergangenen Ordnungsverfügungen entsprach; eine Abschrift einer solchen Ordnungsverfügung liegt dem erkennenden Gericht nicht vor. Der Kammer ist jedoch aus gerichtlichen Verfahren betreffend ähnliche Immobilien bekannt, dass sich bei solchen Nutzungen das Problem stellen kann, dass nach Durchführung von Brandschutzmaßnahmen erneute Beschädigungen an diesen von Seiten der Bewohner vorgenommen werden (z.B. Eintreten eingebauter Türen). Schon aufgrund des Umstands, dass die Antragsgegnerin regelmäßig nicht in der Lage ist, den unmittelbaren Handlungsverantwortlichen für den erneut eingetreten brandschutzrechtlichen Mangel zu ermitteln, erweist es sich nicht als ermessensfehlerhaft, wenn sich die Bauaufsichtsbehörde in diesen Fällen an den für den Zustand des Gebäudes verantwortlichen Eigentümer wendet. Der Eigentümer ist dauerhaft für den Zustand des Gebäudes verantwortlich. Insofern mag die Antragstellerin zu 1. möglicherweise in der Vergangenheit ergangene Ordnungsverfügungen teilweise umgesetzt haben. Doch auch, wenn man unterstellte, dass die Keller-, Dach- und Wohnungstüren zu einem Zeitpunkt nach der Ortsbesichtigung im Jahr 2015 den brandschutzrechtlichen Vorgaben entsprach, hat die Antragstellerin zu 1. nicht dafür Sorge getragen, dass dauerhaft Brandgefahren ausgeschlossen waren. Vielmehr hat sie die weitere, mit gleichem Bescheid erlassene und nunmehr bestandskräftige Ordnungsverfügung sodann trotz mehrfacher Festsetzung von Zwangsgeldern nicht umgesetzt. Der Ordnungsverfügung vom 17. September 2015, ein zu öffnendes Fenster an oberster Stelle im Treppenraum einzubauen, ist die Antragstellerin zu 1. nicht nachgekommen ist; dies bestreitet sie auch nicht. Die Antragsgegnerin hat unter dem 10. November 2015, 7. April 2016 und 13. Mai 2016, mithin bereits dreimal, jeweils zuvor angedrohte Zwangsgelder festgesetzt, ohne dass die Antragstellerin zu 1. dieser Ordnungsverfügung nachgekommen wäre.

Zudem haben auch die Antragsteller nicht vorgetragen, dass der Antragsgegnerin das gesamte Ausmaß der am 5. Oktober 2016 festgestellten brandschutzrechtlichen Mängel bekannt war bzw., dass diese zuvor durch sachverständige Personen umfassend bewertet worden wären. 54

Hinzu kam, dass die Antragstellerin zu 1. für die Antragsgegnerin telefonisch nicht zu erreichen war. Mithin war eine sofortige Umsetzung nach Erlass einer denkbaren mündlichen Ordnungsverfügung nicht möglich. Soweit die Antragsgegnerin telefonisch mit einem „Patron“ verbunden wurde, bestehen bereits erhebliche Zweifel dahingehend, dass diese Person durch die Antragstellerin zu 1. bevollmächtigt war. Angesichts der Reaktion des Gesprächspartners auf die Mitteilung der Maßnahme – „Machen Sie mal, ich mache Sie fertig!“ (Beiakten Heft 1, Bl. 16) hätte eine mündlich verfügte Ordnungsverfügung ihm gegenüber zudem offensichtlich keinen Erfolg versprochen. Inwieweit die Äußerung „Machen Sie mal“ als Einverständnis des Gesprächspartners in die Maßnahme zu werten wäre, kann aufgrund der nicht nachgewiesenen Bevollmächtigung dahin stehen. 55

Nicht unerwähnt bleiben soll zudem der Umstand, dass dem Gericht auch durch die Antragstellerin zu 1. selbst nicht bekannt gemacht worden ist, dass sie sich um die Beseitigung der aus den Stellungnahmen der örtlichen Feuerwehr und des TÜV NORD ergebenden Mängel bemüht hat; sie hätte sich insbesondere um eine unverzügliche Kontaktaufnahme zur Antragsgegnerin bemühen können, um eine Öffnung der Gebäude zum Zwecke der Vornahme entsprechender Maßnahmen erreichen zu können. 56

Die Maßnahmen erweisen sich zudem als ermessensfehlerfrei und auch verhältnismäßig. Die Antragsgegnerin hat den Bewohnern, deren Sicherheit ihr Ziel war, Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt, so dass die Versiegelung der Gebäude nicht zu einer Wohnungslosigkeit 57

geführt hat. Dieses Angebot hält die Antragsgegnerin auch weiterhin aufrecht. Darüber hinaus ist es den Bewohnern möglich, nach Terminabsprache persönliche Gegenstände aus den Gebäuden zu holen.

Die gegenüber der Antragstellerin zu 1. zulässigen Verfügungen wären zudem mit Duldungsverfügungen oder inhaltsgleichen Verfügungen an den Miteigentümer, P. E1. , begleitbar gewesen. 58

Da sich die angegriffenen Vollstreckungsmaßnahmen mithin jedenfalls als rechtmäßig erweisen, kann dahin stehen, ob diese darüber hinaus auch auf Vorgaben des Wohnungsaufsichtsgesetzes vom 10. April 2014 (WAG NRW) hätten gestützt werden können. Zudem dürfte eine Prüfung des Vorliegens der Tatbestandsvoraussetzungen einer Unbewohnbarkeitserklärung gemäß § 8 WAG NRW nach den dem Gericht zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen nicht abschließend möglich sein. 59

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 1 VwGO, die Streitwertfestsetzung auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Ziff. 10 lit. a) des Streitwertkatalogs der Bausenate des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 17. September 2003 (BauR 2003, 1883). Hierbei wurde je Wohneinheit ein monatlicher Mietzins von 200,00 EUR geschätzt (200,00 EUR x 11 Wohneinheiten x 12 Monate); zugunsten der Antragsteller zu 2. – 4. wurde vor dem Hintergrund der Zahl der Mieter je Wohneinheit ein Jahresnutzwert von 1.200,00 EUR angenommen. Im Hinblick auf die Vorläufigkeit dieses Verfahrens ist der Streitwert zu halbieren. 60