Gericht: VGH
Aktenzeichen: 2 BV 14.1202
Sachgebietsschlüssel: 920

Rechtsquellen:

§ 124 Abs. 1 VwGO
Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO
Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO
Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO
Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayBO
Art. 54 Abs. 4 BayBO

Hauptpunkte:

nachträgliche Anordnung
Sonderbau
Brandschutz
erhebliche Gefahr

Leitsätze:

Im Rahmen des Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO spricht nichts dagegen, den Begriff des Wohnens wie im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung als gekennzeichnet durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts zu sehen.

Urteil des 2. Senats vom 5. Februar 2015
(VG Bayreuth, Entscheidung vom 10. April 2014, Az.: B 2 K 13.946)

2 BV 14.1202
B 2 K 13.946

Großes Staats-wappen

Verkündet am 5. Februar 2015
Herborn-Ziegler
als stellvertretende Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache
********-******** ********** ************************,**
********* ***** *** ********,
****-********-***. **, ***** *******,

- ******** -

**************:
************* ****** ***** *****,
**********. *, ***** *******,

gegen

Stadt Bamberg,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg,

- Beklagte -

beteiligt:
Landesanwaltschaft Bayern
als Vertreter des öffentlichen Interesses,
Ludwigstr. 23, 80539 München,

wegen

Erteilung einer Baugenehmigung
(Errichtung einer Außentreppe als zweiter baulicher Rettungsweg),
hier: Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 10. April 2014,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 2. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dösing,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Bauer,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Winkler

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 22. Januar 2015

am 5. Februar 2015

folgendes

Urteil:

I. Unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 10. April 2014 wird der Bescheid der Beklagten vom 4. Dezember 2012 in Ziffern 2 und 5 aufgehoben. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen werden gegeneinander aufgehoben.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

1 Die Klägerin wendet sich gegen eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Außentreppe als zweiten baulichen Rettungsweg und die mit der Erteilung einhergehende Verpflichtung zur fristgebundenen Errichtung.

2 Mit Bescheid vom 6. Dezember 2007 erteilte die Beklagte der Klägerin im vereinfachten Genehmigungsverfahren eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben, das im

Betreff des Baubescheids als „Neubau einer Wohnanlage (29 WE) mit auch altengerechten Wohnungen“ bezeichnet wird. Aus den mit einem Prüfstempel versehenen Bauzeichnungen ergibt sich, dass die 29 Wohneinheiten im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss untergebracht werden sollen. Das Gebäude besteht aus einem Baukörper, der in Nord-Süd-Richtung verläuft, und aus einem weiteren Baukörper, der sich nach Westen in einem 90 Grad-Winkel erstreckt. In dem von Nord nach Süd ausgerichteten Baukörper werden die Wohnungen als Altenwohnungen bezeichnet. Die übrigen Wohnungen enthalten diesen Zusatz nicht. In beiden Baukörpern ist auch eine weitere nach unten führende Treppe im Bereich eines Laubengangs eingezeichnet und genehmigt. In der Eingabeplanung wird das Bauvorhaben von der Klägerin als „WAL-Wohnen in allen Lebensphasen Neubau von 29 Mitwohnungen und Gemeinschaftsraum“ bezeichnet. Im Brandschutznachweis vom 5. Oktober 2007 ist das Vorhaben als Vorhaben mittlerer Schwierigkeit eingestuft und zur Begründung ist ausgeführt, dass es sich um ein Gebäude mit geringer Höhe handle, jedoch für eine besondere Klientel (Altenwohnungen). Daher sei durch die oberste Baubehörde im Rahmen des Modellprojekts WAL-Wohnen in allen Lebensphasen festgelegt worden, dass die Anlage im Genehmigungsverfahren als Bauvorhaben mittlerer Schwierigkeit behandelt werden soll. Zum zweiten Rettungsweg ist im Brandschutznachweis ausgeführt, dass dieser als baulicher Rettungsweg über zusätzliche Treppen geführt werden soll.

3 Bei einer Baustellenkontrolle am 7. Juli 2008 stellte die Beklagte fest, dass die im westlich orientierten Baukörper vorgesehene Außentreppe entlang der nördlichen Außenwand nicht ausgeführt wurde. Wegen dieser planabweichenden Bauausführung wurde mit Bescheid vom 28. Juli 2008 der Bau eingestellt. Die Klägerin reichte daraufhin mit Datum vom 29. Juli 2008 einen Tekturantrag ein, der als Betreff unter anderem ausweist „Entfall der baulich nicht notwendigen Treppe im nördlichen Gebäudeflügel“. Mit Bescheid vom 25. Februar 2009 erteilte die Beklagte der Klägerin die beantragte Tekturgenehmigung. Unter Ziffern 3 und 4 der Nebenbestimmungen ist festgehalten, dass die nördliche Außentreppe deshalb entfallen könne, weil nach einer Nutzungsdarstellung der Klägerin im westlichen Gebäudeflügel nur normales Wohnen, also kein betreutes Wohnen im Sinn des WAL-Projekts stattfinde, folglich dieser Gebäudeflügel keinen Sonderbau darstelle. Sollte allerdings die spätere Nutzung dem betreuten Wohnen im Sinn des WAL-Projekts entsprechen, so müsse die nördliche Außentreppe noch hergestellt werden. Eine gegen diese Nebenbestimmung erhobene Klage wurde durch einen gerichtlichen Vergleich abgeschlossen.

4 Ermittlungen der Beklagten ergaben, dass in den beiden Erdgeschosswohnungen im hier maßgeblichen westlichen Gebäudetrakt Eheleute bzw. eine Alleinerziehende mit insgesamt fünf Kindern wohnen. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss waren zum Stichtag 20. Oktober 2011 mit Bewohnern belegt, deren Lebensalter zwischen 74 und 84 Jahren lag.

5 Mit Bescheid vom 21. Oktober 2011 verpflichtete die Beklagte die Klägerin unter Anordnung der sofortigen Vollziehung, am Westflügel der Wohnanlage entweder einen zweiten baulichen Rettungsweg (als Treppe) gemäß den mit Bescheid vom 6. Dezember 2007 genehmigten Plänen herzustellen bzw. einen Bauantrag für einen zweiten Rettungsweg für die Obergeschosse des Westflügels beim Bauordnungsamt der Beklagten vorzulegen. Die dagegen gerichtete Klage sowie das Verfahren auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes hatten keinen Erfolg (VG Bayreuth, U.v. 3.5.2012 – 2 BK 11.779; B.v. 8.5.2012 – B 2 S 12.189; BayVGH, B.v. 29.8.2012 – 2 CS 12.1265).

6 Mit Änderungsantrag vom 2. Oktober 2012 beantragte die Klägerin die Errichtung einer notwendigen Außentreppe als zweiten baulichen Rettungsweg. Mit Bescheid vom 4. Dezember 2012 erteilte die Beklagte der Klägerin die beantragte Baugenehmigung mit der Auflage, sie bis zum 5. April 2013 umzusetzen, im Fall einer Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung einer Klage innerhalb von vier Monaten ab Bestandskraft.

7 Die dagegen erhobene Klage wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 10. April 2014 ab. Bei der erteilten Baugenehmigung handle es sich um einen ausschließlich begünstigten Verwaltungsakt, gegen den die Klage unzulässig sei. Ziffer 2. des angefochtenen Bescheids sei eine selbstständige, auf § 54 Abs. 4 BayBO gestützte bauaufsichtliche Anordnung, die rechtmäßig sei. Das Vorhaben sei als Altenwohnheim nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO anzusehen. Nach Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayBO sei bei Sonderbauten wie Altenwohnheimen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestünden. Dass solche im vorliegenden Fall nicht bestünden, ergebe sich aus den Einlassungen der vom Gericht vernommenen sachverständigen Zeugen nicht. Das Erstgericht ließ die Berufung zu.

8 Die Klägerin begründet ihre Berufung im Wesentlichen damit, dass die Klage auch im Antrag zu Ziffer 1. des Bescheids als zulässig anzusehen sei. Die Belastungswirkung liege darin, dass die Klägerin den Antrag zur Baugenehmigung nur gestellt habe, um dem von der Beklagten angedrohten Zwangsgeld zu entgehen. Es handle sich hierbei lediglich um einen Antrag zur Vermeidung kostenträchtiger Vollstreckungsmaßnahmen. Es bestehe rechtlich keine Notwendigkeit für einen Rettungsweg über eine Treppe, weil eine solche lediglich bei Sonderbauten denkbar sei. Ein solcher Sonderbau liege hier jedoch nicht vor. Es würden abstrakte Gefahrenszenarien herangezogen, die aber nicht die Eingriffsintensität des Art. 54 Abs. 4 BayBO zu begründen vermöchten. Das Vorhaben sei nicht als sonstige Einrichtung zur Unterbringung von Personen nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO anzusehen. Im streitgegenständlichen Gebäude lägen abgeschlossene Wohneinheiten vor. Es handle sich um gewöhnliche Mietwohnungen. Selbst im Fall betreuten Wohnens liege aber schon kein Sonderbau vor, weil es in derartigen Gebäuden mehrere abgeschlossene Nutzungseinheiten gebe. Die einzelnen Wohnungen seien feuerwiderstandsfähig gegeneinander ausgebildet. Das Gericht habe die Subsumtion unter die Voraussetzung, dass ein Sonderbau erst dann vorliege, wenn die Nutzungseinheit der Pflege oder Betreuung gewidmet sei, unterlassen. Die Zweckwidmung sei eindeutig Wohnen. Führe man die Argumentation des Erstgerichts fort, komme das Prädikat Altenwohnheim allen Wohnungen zu, welche über eine besondere Qualität oder einen erheblichen Standortvorteil verfügten. Die Einstufung des Wohngebäudes als Sonderbau sei nach all dem weder mit der Systematik, dem Telos, der gesetzgeberischen Historie noch dem Wortlaut möglich.

9 Die Klägerin **beantragt**,

10 das Urteil des Verwaltungsgerichts Bayreuth abzuändern und den Bescheid vom 4. Dezember 2012 aufzuheben.

11 Die Beklagte **beantragt**,

12 die Berufung zurückzuweisen.

13 Die Begründung der Klägerin hinsichtlich der Zulässigkeit der Klage zu Ziffer 1. des Bescheids, die Belastungswirkung der Baugenehmigung liege darin, dass sie zur

Stellung des Bauantrags letztlich gezwungen worden sei, gehe fehl. Die Verpflichtung zur Antragstellung ergebe sich aus einem gesonderten Verwaltungsakt, nämlich dem Bescheid der Beklagten vom 21. Oktober 2011. Dieser, nicht aber die erteilte Baugenehmigung, stelle daher einen belastenden Verwaltungsakt dar. Die Sonderbaueigenschaft sei nicht Voraussetzung für das Vorliegen einer erheblichen Gefahr im Sinn des Art. 54 Abs. 4 BayBO. Im Übrigen reiche das Vorliegen einer abstrakten Gefahr aus, wobei es hierauf im vorliegenden Fall jedoch nicht ankäme. Denn für die Bewohner der Obergeschosse des Westflügels der WAL-Anlage liege eine erhebliche Gefahr vor, weil für diese ein geeigneter zweiter Rettungsweg fehle. Für die Einordnung eines Gebäudes als Sonderbau komme es nicht darauf an, ob dessen Nutzungseinheiten gegeneinander feuerwiderstandsfähig ausgebildet seien. Daran habe sich auch durch die Novellierung der BayBO zum 1. Januar 2013 nichts geändert. Für die Einordnung eines Wohnheims als Sonderbau sei nicht die innere Struktur eines Wohnheims, sondern die Nutzung und das Gefahrenpotential entscheidend. Für die Einordnung eines Gebäudes als Sonderbau nach Nr. 11 sei nicht notwendig, dass es der Pflege oder Betreuung von Personen gewidmet sei. Das Gebäude sei neben der Nutzung als Altenwohnheim auch für die Pflege oder Betreuung von Personen bestimmt. Dies ergebe sich aus der Bewerbung der Klägerin für das Objekt, dessen Ausstattung und der Kooperation mit einem Pflegedienst. Ein Rückgriff auf Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO bezüglich des Gesamtvorhabens sei möglich, derzeit aber nicht notwendig, um das Gebäude als Sonderbau einzustufen, weil bereits bezüglich der Nutzung der beiden Obergeschosse der Tatbestand des Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO (Altenwohnheim) erfüllt sei.

14 Die Landesanwaltschaft beteiligte sich am Verfahren. Aufgrund der am 1. Januar 2013 in Kraft getretenen Änderung der BayBO, die auch den Sonderbautatbestand von Art. 2 Abs. 4 BayBO erfasse, liege kein Sonderbau vor. Damit sei Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayBO nicht anwendbar. Bei der Anlage handle es sich um kein Wohnheim im Sinn von Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO. Es liege bereits keine stationäre Einrichtung nach Art. 2 Abs. 1 PfleWoqG vor. Der Anwendungsbereich des Gesetzes sei nicht eröffnet, was ein gewichtiges Indiz dafür darstelle, dass im Westflügel kein Altenwohnheim vorliege. Das bloße Älterwerden von Menschen sei baurechtlich irrelevant. Die Anlage weise keine solche Zweckbestimmung oder ein Gepräge auf, das im Rahmen einer Gesamtbetrachtung die Einordnung als Altenwohnheim rechtfertigen könnte. Es fehle im Ergebnis an Organisationsstrukturen, die für einen Heimcharakter Voraussetzung seien. Es handle sich hier vielmehr um ein Zurverfügungstellen

von Strukturen in Form eines Netzwerkes. Von einem Heimcharakter sei nur dann auszugehen, wenn für die Bewohner Betreuungsangebote zwingend oder jedenfalls in einem stärker bindenden Maß vorgegeben wären und die Klägerin dafür auch die Verantwortung übernehme. Es verbiete sich, Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO weit auszulegen. Durch den Anwendungsbereich des Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO sei gewährleistet, dass Anlagen oder Nutzungen mit einem vergleichbaren Gefahrenpotential unter den Sondertatbestand fielen. Auch Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO führe nicht zur Einordnung als Sonderbau. Seit der Gesetzesänderung seien Wohngebäude ausgenommen. Der Begriff Wohngebäude werde in der Bayerischen Bauordnung zwar häufig verwendet, sei dort aber nicht gesetzlich definiert. Es liege nahe, Wohngebäude als solche Anlagen zu definieren, die von Menschen bewohnt werden können und ausschließlich dem Wohnen dienen. Der Begriff des Wohnens sei daher grundsätzlich wie im Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung zu verstehen. Es sei kein Grund ersichtlich, dies im Zusammenhang mit Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO anders zu beurteilen. Aufgrund der Gesetzesänderung liege kein Sonderbau (mehr) vor, so dass ein den Anforderungen des Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO entsprechender zweiter Rettungsweg genüge.

15 Die Beklagte trat den Ausführungen der Landesanwaltschaft entgegen. Die Frage des Sonderbaus sei vorliegend nicht entscheidungserheblich. Tatbestandsvoraussetzung von Art. 54 Abs. 4 BayBO sei nicht das Vorliegen eines Sonderbaus. Voraussetzung für die Anforderungen an bauliche Anlagen sei nur, dass sie zur Abwendung einer erheblichen Gefahr erforderlich sind. Eine konkrete und erhebliche Gefahr ergebe sich hier daraus, dass für die Nutzer der Obergeschosse der WAL-Anlage im Westflügel ein geeigneter zweiter Rettungsweg fehle. Auch bei Gebäuden, die keine Sonderbauten seien, könne zur Abwendung einer erheblichen Gefahr ein zweiter baulicher Rettungsweg gefordert werden. Die vorliegende Gefahrensituation sei nicht mit der eines normalen Wohnhauses vergleichbar, in dem alte Menschen wohnten, weil sie dort alt geworden seien. Vorliegend habe sich die Nutzung der acht Wohnungen in den Obergeschossen des Westflügels durch Senioren nicht über den Alterungsprozess der Bewohner ergeben, wie dies bei normalen Wohnhäusern der Fall sei. Die Nutzung durch Senioren sei vielmehr die Folge einer von der Klägerin beschriebenen und umgesetzten Konzeption. Bei einer solchen zweckbestimmten und daher auf Dauer angelegten Nutzung ergebe sich ein höheres Gefahrenpotential als bei einer zufällig entstandenen – und deshalb auch wieder vorübergehenden – Nutzung, z.B. eines Mehrfamilienwohnhauses durch Senioren, die dort alt oder pfle-

gebedürftig geworden sind. Soweit die Landesanwaltschaft behaupte, Zweck der Anlage sei nicht die Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder mit Behinderung, sei diese Behauptung – auf die es im Übrigen nicht entscheidungserheblich ankomme – nicht zutreffend. Denn sie stehe im Widerspruch zu der von der Klägerin selbst erklärten Zweckbestimmung des Gebäudes.

16 Vorliegend sei außerdem bereits der Tatbestand eines Altenwohnheims im Sinn von Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO oder einer Anlage mit vergleichbarem Gefahrenpotential (Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO) verwirklicht. Soweit die Landesanwaltschaft auf das Pflege- und Wohnqualitätsgesetz verweise, sei dies für eine bauordnungsrechtliche Beurteilung, die insbesondere nach dem Gefahrenpotential eines Gebäudes zu erfolgen habe, ungeeignet. Das Gesetz habe eine andere Zielsetzung als das Bauordnungsrecht (Art. 1 PfleWoqG). Die Anwendbarkeit des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes sei z.B. davon abhängig, ob von den Bewohnern einer Einrichtung die über bestimmte Grundleistungen hinausgehenden zusätzlichen Pflegeleistungen vertraglich frei wählbar oder schon im Miet- bzw. Kaufvertrag enthalten seien. Die Einordnung eines Gebäudes als Sonderbau hänge aber nicht von der privatrechtlichen Ausgestaltung der Gebäudenutzung ab. Unstrittig sei, dass das bloße Älterwerden der Bewohner eines Gebäudes baurechtlich irrelevant sei. Baurechtlich relevant sein könne jedoch das Altsein. Das Alter der Bewohner sei regelmäßig ein wichtiges, aber nicht das alleinige Kriterium für das Vorliegen eines Altenwohnheims. Eine entsprechende Zweckbestimmung des Gebäudes müsse als Hauptkriterium hinzukommen. Die Bauherrin habe dem Gebäude eine solche Zweckbestimmung gegeben. Sie ergebe sich hier schon aus der dem Wohnmodell zugrundeliegenden Konzeption der Bauherrin, wonach zwei Drittel der Bewohner Rentner und Menschen mit Pflegebedarf, also alte Menschen sein sollen. Außerdem ergebe sie sich aus der tatsächlichen Vermietungspraxis der Bauherrin, die die Obergeschosse des Westflügels – seit der Nutzungsaufnahme – ausschließlich und das Gesamtgebäude zu zwei Dritteln an Senioren vermietet habe. Ausschlaggebend für die Zweckbestimmung müsse die von der Klägerin als Bauherrin tatsächlich ausgeübte Nutzung sein, die sich hier neben der Konzeption des Wohnmodells auch aus der Vermietungspraxis ergebe. Die Zweckbestimmung ergebe sich weiter auch aus der Ausstattung des Gebäudes (Hausnotrufsystem in allen Zimmern, Büro einer Sozialstation, Gemeinschaftsraum für ein gemeinsames Mittagsessensangebot und ein Aufzug in einem Gebäude mit nur zwei Obergeschossen). Diese Ausstattung sei für einen normalen Mietwohnungsbau untypisch. Hinzu komme das in Zusammenarbeit mit der Caritas

organisierte Betreuungs- und Pflegeangebot sowie die Werbung dafür. Soweit die Landesanwaltschaft die Auffassung vertrete, dass es sich auch deswegen nicht um ein Altenwohnheim handle, weil es an den Organisationsstrukturen eines Heimes fehle, wird darauf hingewiesen, dass für ein Altenwohnheim nicht Voraussetzung sei, dass die Bewohner bereits durch ihren Mietvertrag zur Inanspruchnahme von Betreuungs- und Pflegeleistungen verpflichtet würden.

17 Sofern die WAL-Anlage nicht bereits als Altenwohnheim zu klassifizieren wäre, wäre sie ein Sonderbau im Sinn des Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO. Der Begriff des Wohngebäudes in Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO sei nicht dem der städtebaulichen Teildefinition des § 3 Abs. 4 BauNVO entsprechend. Dass mit Wohngebäude nicht alle Wohngebäude im städtebaulichen Sinn gemeint sein können, ergebe sich weiter aus der Gesetzesbegründung. Sonderbauten zum Zweck der Pflege oder Betreuung seien regelmäßig ebenfalls Wohngebäude im städtebaulichen Sinn. Auch deshalb verbiete sich eine Auslegung des Begriffs Wohngebäude in der Nr. 20 im Sinn des städtebaulichen Wohngebäudebegriffs der Baunutzungsverordnung. Aus der Gesetzesbegründung ergebe sich ganz klar auch, dass bei Wohngebäuden, in denen die Bewohner mit der Zeit älter und gegebenenfalls pflegebedürftig werden, keine Nutzungsänderung vorliege, soweit es sich weiterhin nicht unter den Sonderbautatbestand fallende Wohngebäude handle. Der Gesetzgeber meine in der Nr. 20 Wohngebäude, in denen die Bewohner erst mit der Zeit alt oder pflegebedürftig würden. Damit fielen Gebäude, die für eine Nutzung als Alten(wohn)heim, Altenpflegeheim oder eine vergleichbare Nutzung bestimmt seien, aus dem Kreis dieser Wohngebäude heraus, weil die Bewohner solcher Wohngebäude nicht erst mit der Zeit alt oder pflegebedürftig würden, sondern es aufgrund der Zweckbestimmung des Gebäudes von Beginn der Nutzung seien.

18 Im Übrigen wird auf die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 22. Januar 2015 sowie die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

19 Die zulässige Berufung (§ 124 Abs. 1 VwGO) hat teilweise Erfolg. Ziffer 1. des angefochtenen Bescheids ist ein ausschließlich begünstigender Verwaltungsakt, so dass der Klägerin insoweit die Klagebefugnis fehlt. Das Urteil des Verwaltungsgerichts ist

insoweit richtig (s. 1.). Ziffern 2. und 5. des angefochtenen Bescheids sind jedoch rechtswidrig. Sie verletzen die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1, § 125 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Das Urteil des Verwaltungsgerichts war daher insoweit abzuändern (s. 2. und 3.).

20 1. Die Klage gegen die unter Ziffer 1. des angefochtenen Bescheids vom 4. Dezember 2012 erteilte Baugenehmigung ist unzulässig. Für eine Anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung, die wie beantragt erteilt worden ist, fehlt bereits die Klagebefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO). Für den Senat ist nicht ersichtlich, inwiefern die Klägerin durch die erteilte Baugenehmigung möglicherweise in ihren eigenen Rechten verletzt sein könnte. Die Klägerin hat eine Rechtsverletzung auch nicht näher dargelegt. Sie wird durch die Baugenehmigung ausschließlich begünstigt. Soweit sie eingewandt hat, dass sie zur Stellung des Bauantrags letztlich gezwungen worden sei, ist darauf hinzuweisen, dass sich die Verpflichtung zur Stellung eines Bauantrags aus dem Bescheid der Beklagten vom 21. Oktober 2011 ergab. Dieser, nicht aber die erteilte Baugenehmigung, stellt möglicherweise einen belastenden Verwaltungsakt dar. Die angefochtene Baugenehmigung enthält demgegenüber keine belastende Wirkung.

21 2. Nach Ziffer 2. des angefochtenen Bescheids ist die Klägerin zur fristgebundenen Errichtung der Außentreppe verpflichtet. Dabei handelt es sich um eine selbständige bauaufsichtliche Anordnung. Diese hat im entscheidungserheblichen Zeitpunkt (s. a)) keine Rechtsgrundlage mehr (s. b)) und ist daher rechtswidrig.

22 a) Entscheidungserheblicher Zeitpunkt ist im vorliegenden Fall die letzte mündliche Verhandlung. Denn die Frage nach dem maßgeblichen Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage bei Anfechtungsklagen ist fallbezogen zu beantworten (vgl. BVerwG, B.v. 23.1.1989 – 4 B 132/88 – juris). Die Verhältnisse im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung sind dann maßgeblich, wenn sich bei einem noch nicht vollzogenen Verwaltungsakt die Sach- oder Rechtslage inzwischen zugunsten der Klägerin in einer Weise geändert hat, dass eine Durchsetzung der angegriffenen behördlichen Maßnahme nunmehr sinnlos geworden ist oder unangemessen erscheinen müsste. Unangemessen ist die Durchsetzung der angegriffenen behördlichen Maßnahme insbesondere dann, wenn durch eine Gesetzesänderung der angegriffenen behördlichen Maßnahme die Rechtsgrundlage entzogen worden ist. So liegen die Dinge hier. Die angegriffene behördliche Maßnahme findet nach der Ände-

rung der Bayerischen Bauordnung durch § 1 Ziff. 2 Buchst. a des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammerngesetzes vom 11. Dezember 2012 (GVBl S. 633) keine Rechtsgrundlage mehr. Die Möglichkeit für die Bauaufsichtsbehörden, nachträgliche Anordnungen für einen zweiten baulichen Rettungsweg im Interesse des Brandschutzes zu erlassen, hängt im Wesentlichen von der Einordnung als Sonderbau ab. Der Gesetzgeber hat im Ergebnis durch die Einschränkung des Auffangtatbestands bei Sonderbauten das Interesse des Brandschutzes bewusst hintangestellt.

23 b) Nach Art. 54 Abs. 4 BayBO können bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist. Anerkannt ist, dass eine erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit dann besteht, wenn ein erforderlicher zweiter baulicher Rettungsweg nicht vorhanden ist (vgl. OVG Münster, B.v. 22.7.2002 – 7 B 508/01 – BRS 65, 622; Molodovsky in Molodovsky/Famers/Kraus, BayBO, Stand: 1. September 2014, Art. 54 Rn. 138). Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein (Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO). Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen (Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayBO). Der Frage, ob ein Bauvorhaben ein Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO) ist oder nicht, kommt somit besondere Bedeutung zu, weil für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, in der Regel keine Bedenken gegen eine Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr bestehen. Ein Sonderbau liegt nicht mehr vor (s. aa)). Eine hinreichende konkrete erhebliche Gefahr, die eine nachträgliche Anordnung rechtfertigen könnte, ist ebenfalls nicht gegeben (s. bb)).

24 aa) Im vorliegenden Fall liegt weder nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO, noch nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO, noch nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO ein Sonderbau vor.

25 (1) Sonderbauten sind nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist. Es muss eine ausdrückliche Widmung für diesen Zweck vorliegen (vgl. Dirnberger in Simon/Busse, BayBO, Stand: Juli 2014, Art. 2 Rn. 445; Molodovsky in Molodovsky/Famers/Kraus,

a.a.O., Art. 2 Rn. 116a). Die nach dieser Vorschrift erforderliche ausdrückliche Zweckbestimmung ist vorliegend nicht erkennbar. Das Vorhaben wird in den Bauvorlagen als „WAL-Wohnen in allen Lebensphasen, Neubau von 29 Mietwohnungen und Gemeinschaftsraum“ beschrieben. Zwar war nach dem Nutzungskonzept der Klägerin vorgesehen, dass Zielgruppe ältere Menschen mit geringem und hohem Betreuungs- und Pflegebedarf sowie Menschen mit Behinderung sind. Ein Drittel des Gebäudes sollte an Menschen mit Pflegebedarf vermietet werden. Bei einer späteren etwaigen Pflegebedürftigkeit sollte ein Umzug ins Pflegeheim vermieden werden. Die Klägerin hat jedoch in der mündlichen Verhandlung erklärt, dass sie an diesem Nutzungskonzept nicht mehr festhält (vgl. Niederschrift vom 22.1.2015 S. 2). Unabhängig davon, ob das Nutzungskonzept in diesem Zusammenhang noch fruchtbar gemacht werden kann, ist nicht erkennbar, dass Zweck der Anlage die Pflege oder Betreuung von Personen ist. Eine ausdrückliche Widmung zur Pflege entnimmt der Senat dem Nutzungskonzept nicht. Der Umstand, dass sich das Büro einer Sozialstation in der Nähe befindet, kann nicht als Zweckbestimmung gesehen werden. Die Beklagte hat zudem selbst zugestanden, dass nicht bekannt ist, ob bzw. wie viele Nutzungseinheiten bereits jetzt zum Zweck der Pflege genutzt werden. Jedenfalls derzeit ist somit eine Widmung zur Pflege nicht zu erkennen.

26 (2) Sonderbauten sind gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO auch sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime. Ein Wohnheim, insbesondere ein Altenwohnheim, liegt jedoch nicht vor. Ein Altenwohnheim ist ein Heim, in dem alte Menschen zur Führung eines Haushalts noch imstande sind, volle Unterkunft in abgeschlossenen, nach Anlage, Ausstattung und Einrichtung auf die besonderen Bedürfnisse alter Menschen ausgerichteten Wohnungen gewährt wird und die Möglichkeit vorgesehen ist, im Bedarfsfall zusätzliche Verpflegung, Betreuung und vorübergehende Pflege durch den Träger zu gewähren. Letzteres erfordert ein Mindestmaß an Organisationsstruktur, die auch eine gewisse Leitungsfunktion durch einen Träger beinhaltet. Daran fehlt es hier. Die räumliche Präsenz eines Trägers der freien Wohlfahrtspflege macht das Bauvorhaben noch nicht zu einem Altenwohnheim. Denn dieser bietet zum einen rechtlich getrennt vom Bauherrn den Bewohnern des Gebäudes eigenständig seine Leistungen an und zum anderen entscheiden allein die Bewohner, ob und wann sie erforderliche Leistungen in der angebotenen Art in Anspruch nehmen. Insofern fehlt es an dem Tatbestandsmerkmal, dass im Bedarfsfall zusätzliche Verpflegung, Betreuung und vorübergehende Pflege durch den Träger gewährt wird. Hinsichtlich des Angebots der Leistungen besteht grundsätzlich

kein Unterscheid zum allgemeinen Mietwohnungsmarkt. Zwar mag die Kooperation mit dem Vermieter in Verbindung mit örtlicher Präsenz eines Trägers der freien Wohlfahrtspflege in der Wohnanlage Standortvorteile begründen. Dieser Standortvorteil verwandelt jedoch das Bauvorhaben noch nicht in ein Altenwohnheim. Die tatsächliche Nutzung der für die Zielgruppe Senioren günstigen Standortfaktoren begründet keine Trägerschaft im Sinn der oben dargestellten Definition.

27 Auch ein Nachweis dafür, dass eine faktische Trägerschaft besteht, konnte nicht erbracht werden. So wurden in der Werbung als Dienstleistungen und Hilfen für die Mieter zielgruppenorientiert eine Erreichbarkeit rund um die Uhr, ein Notrufsystem, die Beratung und Vermittlung von Diensten, die Erbringung hauswirtschaftlicher Dienste, die ambulante Kranken- und Altenpflege, soziale Angebote, Freizeitangebote, Unterstützung bei der Mobilität, Seelsorge und Sterbebegleitung benannt. Es fehlen jedoch jegliche Angaben zur Art und Weise der Leistungserbringung und zum Leistungserbringer selbst. Wie das Erstgericht bereits ausgeführt hat, handelt es sich nach Einsicht in die Mietverträge um „normale“ Standardmietverträge ohne Betreuungsangebote (Urteil vom 3.5.2012 – B 2 K 11.779). Auch von daher fehlt es an einer Organisationsstruktur, die für einen Heimcharakter Voraussetzung wäre. Bei einem Heim müssten die Bewohner stärker rechtlich mit dem Träger verbunden sein. Der Umstand, dass die Klägerin eine soziale Vergemeinschaftung anstrebt, führt vor dem Hintergrund der eher neutralen und anonymen Mietverhältnisse nicht zu einer faktischen Trägerschaft. Vielmehr werden lediglich Strukturen in Form eines Netzwerks zur Verfügung gestellt.

28 Zuzugestehen ist, dass sich die Ausstattung des Bauvorhabens vom üblichen Geschosswohnungsbau qualitativ unterscheidet. Denn ein Aufzug in einem Gebäude mit nur zwei Obergeschossen, ein Hausnotrufsystem in allen Zimmern und ein Gemeinschaftsraum für ein gemeinsames Mittagessen sind marktunüblich. Allein eine marktunübliche Ausstattung macht das Bauvorhaben jedoch noch nicht zu einem Altenwohnheim.

29 Die Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung eine Liste übergeben, der zufolge im 1. und 2. Obergeschoss des Westflügels 11 Personen wohnen, von denen die jüngste 77 Jahre alt ist. Für das Vorliegen eines Heims ist jedoch das Alter oder die Anzahl der unterzubringenden Personen unerheblich (vgl. Dirnberger in Simon/Busse, a.a.O., Art. 2 Rn. 455). Entscheidend ist, ob die Bewohner in einer Wei-

se auf Hilfe angewiesen sind, die ihnen die Führung eines eigenständigen Haushalts verbietet und mit der Orientierung und/oder Bewegungseinschränkungen verbunden sind, die die Selbstrettungsfähigkeit einschränken und deshalb zu einer besonderen Betrachtung insbesondere der Personenrettung im Brandfall Veranlassung geben. Dafür ist nichts hinreichend vorgetragen.

30 Im Übrigen ist Grund für die Einordnung entsprechender Wohnheime in den Sonderbautenkatalog, dass die einzelnen Nutzungseinheiten (Appartements) zwar prinzipiell selbstständig sind, brandschutztechnisch aber nicht ausreichend gegeneinander abgeschottet sind, so dass die Rettungswegsituation häufig problematisch sein wird (vgl. Dirnberger in Simon/Busse, a.a.O., Art. 2 Rn. 457; Jäde in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, BayBO, Stand: September 2014, Art. 2 Rn. 134c). Im vorliegenden Fall sind jedoch die Nutzungseinheiten brandschutztechnisch wirksam gegeneinander abgeschottet. Insofern bedarf die Rettungswegsituation im Rahmen des Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO keiner besonderen Betrachtung. Wie bereits vor dem Verwaltungsgericht durch einen sachverständigen Zeugen dargelegt wurde, sind die einzelnen Wohnungen zu den benachbarten mit einem Brandschutz F 90 ausgestattet (vgl. Niederschrift vom 10.4.2014 S. 3). Dies ergibt sich auch aus dem Brandschutznachweis vom 5. Oktober 2007. Diese brandschutztechnische Ausstattung ist für ein Heim nicht typisch, so dass auch von daher kein Sonderbau im Sinn des Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO vorliegt.

31 (3) Auch Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO führt nicht zur Einordnung als Sonderbau. Danach sind Anlagen und Räume, die in den Nummern 1 bis 19 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind, ausgenommen Wohngebäude, die keine Hochhäuser sind, Sonderbauten. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Bauvorhaben um ein Wohngebäude, so dass der Auffangtatbestand nicht anwendbar ist. Es fehlt zwar an einer gesetzlichen Definition des Begriffs Wohngebäude in der Bayerischen Bauordnung. Es spricht aber nichts dagegen, den Begriff des Wohnens wie im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung als gekennzeichnet durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts anzusehen (vgl. Molodovsky in Molodovsky/Famers/Kraus, a.a.O., Art. 2 Rn. 102). Auch wenn man die Gesetzesänderung für rechtspolitisch verfehlt halten mag und die Gesetzesbegründung (vgl. LT-Drs. 16/13931) teilweise falsch ist – der Senat hat nie in Abrede gestellt, dass das Älterwerden bauordnungsrechtlich irrelevant ist –

hat sich der Gesetzgeber bewusst dafür entschieden, dass Wohngebäude, wenn diese von alten Menschen – auch wenn diese ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege bedürfen – bewohnt werden, nicht als Sonderbau zu behandeln sind, wenn keine der Nummern 1 bis 19 des Art. 2 Abs. 4 BayBO tatbestandlich vorliegen. Die von der Beklagten gegen diese Auslegung angeführten Argumente vermögen den Senat nicht zu überzeugen. Die Beklagte behauptet, dass mit Wohngebäude im Sinn der Nr. 20 nicht alle Wohngebäude im städtebaulichen Sinn gemeint sein können und versucht dies auch mit systematischen Argumenten zu belegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Gesetzgeber bei der Novellierung des Art. 2 Abs. 4 BayBO den Begriff Wohngebäude in der Bedeutung verwenden wollte, die er auch sonst im Rahmen dieser Vorschrift hat (vgl. dazu Molodovsky in Molodovsky/Famers/ Kraus a.a.O., Art. 2 Rn. 101). Eine einengende Auslegung des Begriffs Wohngebäude in Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO würde zu einem Rechtszustand wie vor der Gesetzesänderung führen. Zudem darf Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO als Auffangtatbestand nicht weit ausgelegt werden.

32 Mithin liegt kein Sonderbau vor, so dass als zweiter Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit ausreichend ist. Für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, bestehen nämlich in der Regel keine Bedenken gegen einen über Rettungsgeräte der Feuerwehr geführten zweiten Rettungsweg (vgl. LT-Drs. 15/7161 S. 50 f).

33 bb) Nach dem ausdrücklichen Wortlaut von Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayBO gilt die Vorschrift nur für Sonderbauten (andere Ansicht Kühnel/Gollwitzer in Simon/Busse, a.a.O., Art. 31 Rn. 74). Dementsprechend bestehen für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, auch nach Auffassung des Gesetzgebers generell keine Bedenken gegen einen über Rettungsgeräte der Feuerwehr geführten zweiten Rettungsweg (vgl. Schwarzer/König, BayBO, 4. Auflage 2012, Art. 31 Rn. 7; Famers in Molodovsky/ Famers/Kraus a.a.O. Art. 31 Rn. 53). Dies bedeutet jedoch nicht, dass ein zweiter baulicher Rettungsweg für Vorhaben unterhalb des Sonderbautatbestands nie gefordert werden kann.

34 Die Vollzugshinweise (IMS über Vollzugshinweise zur BayBO 2008 vom 13.12.2007 Nr. 31.3.2) verweisen insofern auf Art. 54 Abs. 3 Satz 1 BayBO (vgl. Bauer in Jäde/Dirnberger/Weiß a.a.O., Art. 31 Rn. 74). Diese Vorschrift ermöglicht Anordnungen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, wenn sich die speziellen

materiell-rechtlichen Anforderungen des Bauordnungsrechts nach dem allgemeinen Maßstab des Art. 3 BayBO als nicht ausreichend erweisen (Schwarzer/König, a.a.O., Art. 31 Rn. 43 f.). Bei vorhandenen, in ihrem Bestand geschützten Anlagen, können solche nachträglichen Anforderungen allerdings nur unter den Voraussetzungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO gestellt werden (vgl. Famers in Molodovsky/ Famers/Kramer a.a.O., Art. 31 Rn. 58; Schwarzer/König, a.a.O., Art. 31 Rn. 45). Es müssen erhebliche Gefahren für Leib und Gesundheit abgewehrt werden. Von einer erheblichen Gefahr ist dann auszugehen, wenn die Gefahr oder der Nachteil schwerwiegend und nachhaltig ist, wobei es auf die übermäßige Empfindlichkeit des Einzelnen nicht ankommt, sondern auf die objektiven Gegebenheiten. Schon aus der Wendung „erhebliche Gefahren“ folgt dabei, dass es sich insoweit um konkrete Gefahren handeln muss (vgl. BayVGH, B.v. 21.6.2011 – 14 CS 11.790 – juris). Es muss bei Betrachtung ex ante im Einzelfall bei ungehindertem Geschehensablauf mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden drohen (vgl. Jäde in Jäde/Dirnberger/ Bauer/Weiß, BayBO, Stand: Mai 2014, Art. 54 Rn. 45).

35 Im vorliegenden Fall konnte dem Senat nicht dargelegt werden, dass erhebliche Gefahren für Leib und Gesundheit bestehen. Bei der Klärung der Frage der konkreten Gefahr kommt der Einsatzpraxis der örtlichen Feuerwehr sowie den konkreten baulichen Verhältnissen maßgebliche Bedeutung zu. Nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung des Senats liegen keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine konkrete erhebliche Gefahr vor.

36 Nach den Erläuterungen von Seiten der Beklagten in der mündlichen Verhandlung sind bei ihr zwei Hubrettungsfahrzeuge mit jeweils einem Zwei-Personen-Rettungskorb und eines mit einem Drei-Personen-Rettungskorb vorhanden. In jedem Korb muss ein Feuerwehrmann tätig sein, so dass nur eine bzw. zwei Personen gerettet werden können. Ferner wurden Rettungszeiten von 3 Minuten pro Person bzw. 6 bis 9 Minuten pro eingeschränkt beweglicher Person bestätigt (vgl. Niederschrift vom 22.1.2015 S. 4). Dabei versucht die Feuerwehr zunächst die Personen über den ersten Rettungsweg ins Freie zu bringen. Straßenseitig können zwei Hubrettungsfahrzeuge hintereinander eingesetzt werden. Geht man von den maximal zulässigen 16 Bewohnern aus, so können diese mit zwei Hubrettungsfahrzeugen in knapp 90 Minuten auch bei eingeschränkter Beweglichkeit evakuiert werden, wenn straßenseitig von den drei Segmenten des Laubengangs in den Obergeschossen gerettet wird.

37 Stellt man auf die erreichbare Stelle der Nutzungseinheit im Sinn von Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO ab, so muss über den Innenhof mit Steckleitern gerettet werden. Wie bereits in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht dargelegt wurde, kann die Feuerwehr nach ca. 15 Minuten vor Ort sein (vgl. Niederschrift vom 10.4.2014 S. 2). Die Rüstzeit beträgt zusätzlich ca. 3 Minuten. Danach entsprechen die Rettungszeiten etwa denen mit dem Hubrettungsfahrzeug, d.h. bei nicht eingeschränkten Personen ca. 3 Minuten während bei Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit ca. 8 bis 10 Minuten erforderlich sind. Für eine entsprechende Rettung werden pro Leiter drei Feuerwehrleute zum Einsatz benötigt. Bei der Löschgruppe ist neben dem Hubrettungsfahrzeug eine Leiter am Löschfahrzeug vorhanden. Personen, die abgeseilt werden müssen, haben eine um nochmals 5 Minuten längere Rettungszeit (vgl. Niederschrift vom 22.1.2015 S. 5). Für 16 Bewohner, die in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind, würde bei 10 Minuten Rettungszeit pro Person die Rettung insgesamt 160 Minuten dauern. Bei den zwei vorhandenen Steckleitersystemen könnte die Rettung aber in 80 Minuten bewerkstelligt werden. Unterstellt man, dass alle Personen abgeseilt werden müssen, so beträgt die reine Rettungszeit 120 Minuten. Der Senat hält es jedoch für äußerst unwahrscheinlich, dass alle 16 Personen abgeseilt werden müssen. Hierzu hat die Beklagte auch nichts Konkretes dargetan. Vielmehr wird nach der Lebenserfahrung immer ein gewisser Anteil der Bewohner noch in der Lage sein, selbst auf die Leiter zu gelangen. Wie oben dargelegt sind im vorliegenden Fall die einzelnen Wohnungen zu den benachbarten mit einem Brandschutz F 90 ausgestattet. So verbleiben 90 Minuten Zeit, um sich dort aufhaltende Personen zu retten. Nimmt man hinzu, dass die Feuerwehr zur Brandlöschung bei einer brennenden Wohnung ca. 20 bis 30 Minuten benötigt (vgl. Niederschrift vom 22.1.2015 S. 5) und bei der Rettungsaktion mit den Wohnungen begonnen wird, die sich dem Brandherd am nächsten befinden, erkennt der Senat keine hinreichend konkrete erhebliche Gefahr.

38 3. Nach Art. 38 Abs. 1 Satz 1 VwZVG sind gegen die Androhung eines Zwangsmittels die förmlichen Rechtsbehelfe gegeben, die gegen den Verwaltungsakt zulässig sind, dessen Durchsetzung erzwungen werden soll. Wie unter Ziffer 2. dargelegt wurde, ist der der Androhung zugrunde liegende Verwaltungsakt aufzuheben. Mithin ist auch die Androhung eines Zwangsgelds zur Durchsetzung der Verpflichtung zur Errichtung einer Außentreppe (Ziffer 5. des Bescheids) aufzuheben.

39 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

40 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

41 Gründe für die Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) sind nicht gegeben.

Rechtsmittelbelehrung

42 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

43 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfeverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

44 Dösing Dr. Bauer Winkler

45 **Beschluss:**

46 Der Streitwert wird auf 20.000 Euro festgesetzt (§§ 47, 52 Abs. 1 GKG).

47 Dösing Dr. Bauer Winkler