Verantwortlichkeit des Verwalters für Sicherstellung des Brandschutzes – Freihalten des Treppenhauses

Was war passiert? Im Flurbereich einer Wohnanlage haben die einzelnen Wohnungseigentümer im Laufe der Jahre diverse Gegenstände abgestellt, installiert oder auch nur „zwischengelagert". Nun schreitet die zuständige Ordnungsbehörde ein und nimmt den Verwalter als Ordnungspflichtigen auf Beseitigung der, so wörtlich in der entsprechenden Verfühung, „Brandlast" in Anspruch. In der Begründung der Ordnungsverfügung sind Gegenstände wie Bekleidung und Sitzmöbel genannt, die allerdings im Tenor der Verfügung nicht auftauchen; zusätzlich weicht die Begründung hinsichtlich zahlreicher Gegenstände durch Verwendung des Plurals (Schuhregale, Truhen, Gardinen) vom Tenor ab (Holztruhe, Schuhschrank, Gardine). Umgekehrt enthält der Tenor eine Reihe von Gegenständen (Schirmständer, Kleiderbügel, Blumengestell, Bilderrahmen, „Deko"), die in der Begründung nicht erwähnt sind. Etwas Außergewöhnliches gilt es auch zu entfernen: eine im Wesentlichen aus Schamottsteinen und Fliesen bestehende (zusätzliche) Elektroheizung!

FREIWILLIGE FEUERWEHR SCHÖPPENSTEDT

Die Meinung des Gerichts: Das *Oberverwaltungsgericht* (*OVG*) *Münster* moniert zwar Mängel in der Ordnungsverfügung selbst: Die erforderliche Bestimmtheit der Ordnungsverfügung habe vielmehr entweder eine abschließende Auflistung aller zu entfernenden Gegenstände oder eine zweifelsfreie abstrakte Bestimmung des Begriffs „Brandlast" erfordert. Davon abgesehen aber meint das Gericht mit Blick auf § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG, dass die Inanspruchnahme des Verwalters zur Sicherstellung des Brandschutzes im Bereich des Gemeinschaftseigentums durch Ordnungsverfügung (also: Freihalten des Treppenhauses) nicht zu beanstanden sei. Denn der Begriff der Instandhaltung umfasse auch die Beseitigung einer Störung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung. Darauf, ob von den zu beseitigenden Gegenständen eine konkrete oder nur abstrakte Brandgefahr ausgehe, komme es zwar auch, aber nicht allein an; ausreichend sei schon, dass Fluchtwege beeinträchtigt (nicht notwendig verstellt) würden bzw. Rettungswege den im Brandfall erforderlichen schnellen ▶

Durchgang für Retter und Bewohner des Hauses gewährleisten. Deshalb komme es auch nicht darauf an, ob die im Einzelnen verbliebene nutzbare Breite der betroffenen Gemeinschaftsflächen den Anforderungen der Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen gerecht werde.

Ratschlag für den Verwalter: Brandschutz ist ein sensibles Gut und zumal eine öffentliche Aufgabe. Strenge Kriterien insoweit dürfen niemanden verwundern, auch wenn die „Ausschmückung" der gemeinschaftlichen Flure/Rettungswege im Einzelnen „wohnlich", „schön" oder sonstwie empfunden wird („stört doch nicht, keiner regt sich auf"). Problematisch an der Entscheidung ist jedoch, ob der Verwalter – an Stelle der Wohnungseigentümer – ordnungspflichtig ist: Denn der Verwalter hat sich im Rahmen der Instandsetzung und Instandhaltung um regelhaft wiederkehrende Maßnahmen zu kümmern; sonst bedarf es zu seinem Tätigwerden der Vertretungsmacht kraft Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung (so die Kritik an der Entscheidung bei *Drasdo*, NJW-Spezial 2009, 594). Dagegen spricht die öffentliche-rechtliche Überlagerung des WEG und seiner Regeln zum Gebrauch des Gemeinschaftseigentums, die für das Innenverhältnis bestimmend sein mögen (insb. §§ 13 Abs. 2, 14, 15 WEG), durch die Anforderungen des Gemeinwohlinteresses Brandschutz: Effektivität ist hier gefragt und nicht das Austarieren von Zuständigkeiten/Verantwortlichkeiten für einen gefahrenträchtigen Zustand (zumal unter dem „schwammigen" Nachteilsbegriff in § 14 WEG). Der Fachverwalter verhält sich taktisch am besten so, dass er durch regelmäßige Begehungen der von ihm betreuten Anlagen sicherstellt, dass sich auf den Gemeinschaftswegen kein „Wildwuchs" breit macht und er sich widrigenfalls von der nächstbesten Eigentümerversammlung zum Einschreiten bevollmächtigen lässt.

Dokumentation: *OVG Münster*, Beschl. v. 15. 4. 2009 – 10 B 304/09, Entscheidungsabdruck demnächst in NZM; ansteuerbar über Beck-online unter Eingabe BeckRS 2009, 33236. – Zum Beseitigungsanspruch bei sachfremder Nutzung des Flurs zum Aufstellen einer Garderobe nebst Möbeln s. *OLG München*, NZM 2006, 378; dazu DIV Heft 4/2006, S. 193.