

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [384]

Ordnungsverfügung wegen Brandschutzmängeln gegen den Verkäufer von Wohnungseigentum als Störer

1. Solange die Übertragung des Eigentums auf den Erwerber noch nicht erfolgt ist, stehen weder der Abschluss des notariellen Kaufvertrags noch die mangelnde Sachherrschaft an den veräußerten WE-Einheiten der Inanspruchnahme des Veräußerers als Zustandsstörer entgegen.

2. Bei einer geforderten brandschutzrechtlichen Ertüchtigung von Wohnräumen handelt es sich nicht um eine Maßnahme, deren Vornahme zur Disposition der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) steht, sondern um eine behördliche Anordnung im Rahmen der Gefahrenabwehr, die erforderlichenfalls im Wege der Verwaltungsvollstreckung auch ohne entsprechende Beschlusslage der GdWE durchgesetzt werden könnte.

OVG des Saarlandes,
Beschluss vom 17.8.2022 – 2 B 104/22

Der Fall:

Bei Ortseinsichten wurde durch Mitarbeiter der Behörde festgestellt, dass in dem Wohnhaus gravierende Brandschutzmängel bestünden, die Nutzungseinheit Nr. 6 im 2. OG illegal in zwei Nutzungseinheiten mit vorgestelltem Flur umgenutzt, die Nutzungseinheiten Nr. 9 und 10 im DG sowie die Nutzungseinheit Nr. 2 (Ladengeschäft) illegal errichtet worden seien.

Mit Notarvertrag vom 16.9.2019 verkaufte der Antragsteller seine Wohneinheiten an Herrn K, eine Eintragung ins Grundbuch ist bisher nicht erfolgt. Am 27.1.2020 erließ die Behörde gegen den Verkäufer „als Eigentümer mit Mehrheitsanteil, Verwalter, Bauherr sowie Handlungs- und Zustandsstörer“ unter Anordnung des Sofortvollzugs die hier

im Streit befindliche bauaufsichtliche Anordnung zur Behebung brandschutzrechtlicher Mängel binnen 2 Monaten. Mit Bescheid vom 29.5.2020 forderte die Behörde ein Zwangsgeld von 13.500,- €, weil den Anordnungen im Bescheid vom 27.1.2020 nicht nachgekommen worden sei.

Das Problem:

Durfte der Verkäufer als Zustandsstörer noch wegen der Brandschutzmängel in Anspruch genommen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Anordnung vom 27.1.2020 lässt keine Ermessensfehler erkennen, vielmehr hat die Behörde den Verkäufer als Noch-Eigentümer gem. § 57 Abs. 3 LBO voraussichtlich zu Recht verpflichtet, die bestehenden Brandschutzmängel zu beseitigen.

Es liegt keine subjektive Unmöglichkeit vor. Weder der Abschluss des notariellen Kaufvertrags noch die mangelnde Sachherrschaft an den veräußerten Wohnungseigentumseinheiten stehen der rechtmäßigen Inanspruchnahme des Verkäufers entgegen, denn er ist weiterhin Eigentümer, da die Übertragung des Eigentums auf den Erwerber noch nicht erfolgt ist.

Die Effektivität der Gefahrenabwehr wird durch die gegenüber allen Wohnungseigentümern erlassene Anordnung der Behörde nicht durchgreifend in Frage gestellt, denn es dürfte vorliegend keinen Unterschied machen, ob – wie geschehen - gegenüber allen Wohnungseigentümern inhaltlich gleichlautende Bescheide erlassen werden oder ob eine Anordnung gegen die GdWE als solche erlassen wird.

Eine alleinige ordnungsrechtliche

Inanspruchnahme des (neuen) Verwalters einer GdWE ohne eine verbindliche Inanspruchnahme der aufgrund ihrer dinglichen Berechtigung hinsichtlich des in ihrem Miteigentum stehenden gemeinschaftlichen Eigentums unterhaltungspflichtigen und als Gemeinschaft auch potentiell ordnungspflichtigen Wohnungseigentümer ist rechtlich nicht zulässig, weil damit der Rahmen der eigenständigen Befugnisse des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage überschritten ist.

Der Verkäufer ist ebenso wie die übrigen von der Behörde zur Vornahme der Maßnahmen in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer Zustandsstörer gemäß § 5 Abs. 2 S.1 Saarl. PolizeiG.

Praxis-Tipp:

Vorläufiger Rechtsschutz gegen die bauaufsichtsrechtlichen Anordnungen ist schwer zu erreichen. Eigentum verpflichtet auch hier. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht