

Der Brandschutz in der WEG

(A)

bauordnungsrechtliche Verfügungen

Bauordnungsrechtliche Verfügungen der zuständigen unteren Baurechtsbehörde können sowohl gegen den Verwalter persönlich, als auch gegen die von ihm vertretene WEG gerichtet werden

(1)

an den Verwalter

Verwalter gemäß §27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist verpflichtet, erforderliche Maßnahmen für ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung zu treffen. Dieser Begriff umfasst auch die „Beseitigung einer Störung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung“ = Sicherstellung des Brandschutzes

(Ordnungsverfügung gegen Verwalter wegen Freihalten des Treppenhauses
OVG Münster, Beschluss vom 15.04.2009, 10 B 304/09

und Festsetzung sämtlicher Garagentore in einer Tiefgarage
OVG Münster, Beschluss vom 28.01.2011

Der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Münster vom 28. Januar 2011 in einem Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes beschäftigte sich mit der Frage, ob der Verwalter als Zustandsstörer für eine Maßnahme des vorbeugenden Brandschutzes in Anspruch genommen werden kann.

Räumung der brandgefährlichen Gegenstände in den Garagen

Die Verpflichtung des Verwalters zur Räumung der brandgefährlichen Gegenstände in den Garagen scheiterte vor Gericht, weil es sich hierbei um Sondereigentum handelte, für das der Verwalter keine Handlungsberechtigung hat (Paragraf 27 Absatz 1 Nummer 2 WEG),

und andererseits nach Auffassung des Gerichts – wohl mangels eines ausreichend konkreten Sachvortrags durch die Behörde in der Verfügung – kein dringender Handlungsbedarf nach Paragraf 27 Absatz 1 Nummer 3 WEG (Maßnahme der Notverwaltung) vorlag.

Der hier aufgezeigten Haftung des Verwalters als Zustandsstörer für das Gemeinschaftseigentum steht die entsprechende Überwachungspflicht für Brandlösch- und Brandmeldeanlagen gegenüber.

Der Brandschutz in der WEG

In einem Beschluss vom 15. April 2009 hat das OVG Münster die vom Verwalter geforderte Beseitigung von im Fluchtweg aufgestellten Gegenständen (Schirmständer, Kommoden, Teppiche, mobiler Heizkörper) gebilligt.

Ebenso das OVG Berlin in einem Beschluss vom 22. Mai 2002 zur Verpflichtung des Verwalters, mit Schlössern verschlossene Fenster aus Brandschutzgründen unverschlossen zu halten.

Es wird vertreten, dass die Wohnungseigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluss solche Verfügungen umsetzen muss, während der Verwalter nur verpflichtet ist, die erforderlichen Maßnahmen, also hier den konkreten Handlungsbedarf zum Brandschutz, festzustellen und die Entscheidung der Gemeinschaft herbeizuführen.

In einem Beschluss des OVG Saarlouis vom 3. September 2014 (Umfang zehn eng bedruckte Seiten!) ging es um die Verpflichtung des Verwalters, die Auflagen des Brandschutzes bei den zwei aneinandergebauten mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern dadurch zu erfüllen, dass erstens für den zweiten Rettungsweg entweder auf der für die Löschfahrzeuge notwendigen Zufahrt gewachsene Bäume gefällt werden oder ein zweiter Fluchtweg durch den entsprechenden Anbau einer Außentreppe errichtet wird und zweitens zusätzlich bis zur Durchführung einer der beiden Maßnahmen für die mit den Feuerwehrleitern in einer Höhe über 7 Meter nicht mehr erreichbaren Wohnungen Nottreppenräume geschaffen werden.

Im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes hat das OVG die erste Maßnahme als unzulässig erachtet, weil damit über die dem Verwalter obliegende Pflicht zur Instandhaltung nach Paragraph 27 Absatz 1 Nummer 2 WEG hinaus eine bauliche Maßnahme auferlegt wird. Zitat aus den Urteilsgründen: „Daraus – aus Paragraph 27 Absatz 1 Nummer 2 WEG – lässt sich keine rechtlich eigenständige Befugnis der Antragstellerin als Verwalterin des Anwesens herleiten, ohne die Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbstständig eine von mehreren, wenn auch unterschiedlich, so doch in jedem Fall kostenträchtigen Alternativen zur Ausräumung der bestehenden feuerpolizeilichen Mängel, etwa die Beseitigung von Bäumen sowie die Schaffung und Befestigung von Aufstellflächen für die Feuerwehr oder den Anbau weiterer Fluchtwege in Form von Treppenhäusern und gegebenenfalls notwendige bauliche Maßnahmen in den Gebäuden zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bewohner oder – soweit technisch möglich – die Umgestaltung des Treppenhauses in einen Sicherheitsfragenraum auszuwählen und die beiden Wohngebäude in den dem gemeinschaftlichen Eigentum unterliegenden Teil entsprechend baulich zu verändern.“ Die Aussage des OVG auch hinsichtlich des Fällens der Bäume ist nachvollziehbar, weil deren Beseitigung, aber auch schon das starke Zurückschneiden eine bauliche Maßnahme darstellt, und nur im Ausnahmefall eine Instandsetzung (fehlende Standsicherheit).

Dagegen hat das OVG die zweite Maßnahme zur vorläufigen Sicherstellung der Fluchtmöglichkeit durch sicher benutzbare Nottreppenräume gebilligt.

Auch bei notwendigen Maßnahmen des Brandschutzes muss geprüft werden, inwieweit diese bauliche Maßnahmen darstellen. Sobald sie erhebliches Gewicht haben, kann der Verwalter alleine hierzu nicht verpflichtet werden. Notwendig ist dann eine Verfügung gegenüber der Gemeinschaft.

Der Brandschutz in der WEG

FAZIT:

Bei einer ordnungsbehördlich angeordneten umfassenden Sanierung des Brandschutzes einer Wohnungseigentumsanlage mit Wohn- und Teileigentumseinheiten handelt es sich um eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung und nicht um eine bauliche Veränderung i. S. d. § 22 WEG

(OLG Köln, Beschluss v. 6.8.2004, 16 Wx 81/04).

Der Brandschutz in der WEG

(B) Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung

Maßnahme:	Gilt bei (Gegenstand)	Wie viele müssen zustimmen (welche Mehrheit)?
Instandhaltung + Instandsetzung § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEGesetz	Reparatur des Bestands / Erfüllung gesetzlicher oder behördlicher Auflagen, z.B. zum Brandschutz oder zur Energieeinsparung	Einfache Mehrheit (= mehr als 50 % der anwesen- den/vertretenen Stimmen); Umsetzung kann von jedem Miteigentümer ver- langt werden.
Modernisierende Instandsetzung § 22 Abs. 3 WEGesetz	Bestandsverbesserung bei Reparaturanlass + Amortisation	Einfache Mehrheit (= mehr als 50 % der anwesen- den/vertretenen Stimmen) Umsetzung kann bei Wirtschaftlichkeit von jedem Miteigentümer verlangt werden
Modernisierung § 22 Abs. 2 WEGesetz	Bestandsverbesserung ohne Reparaturanlass bei Erfül- lung bestimmter Voraus- setzungen	Doppelt qualifizierte Mehrheit (= 75 % aller Eigentümer, die mehr als 50 % der Miteigentumsanteile halten, müssen zustimmen)
Bauliche Veränderungen § 22 Abs. 1 WEGesetz	alle sonstigen baulichen Veränderungen	Einfache Mehrheit, aber: Beschluss ist anfechtbar, wenn nicht alle betroffenen Eigentümer zuge- stimmt haben; wird kein Eigentümer beeinträchtigt, kann die Zustimmung verlangt werden

Schauen Sie außerdem in die Teilungserklärung, ob sich dort andere Regelungen finden!

Der Brandschutz in der WEG

- Nach § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Eigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Zu einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) und demnach prinzipiell auch die Regelung der Kostenverteilung hierzu (BayObLG WE 1996, 476; KK-WEG-Drabeck 2006, § 21 Rdz. Den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung (§21 Abs. 3 WEG) genügt jedenfalls bei
- Vorliegen gravierender Mängel der Bausubstanz nur eine den allgemein anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung; da DIN -Normen die Vermutung in sich tragen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, sind solche Sanierungen grundsätzlich DIN - gerecht auszuführen.

BGH, Urteil vom 24.5.2013, V ZR 182/12, ZMR 2014, 219

Es stellt sich daher die grundsätzliche Frage,

besteht ein Anspruch der Miteigentümer, darauf dass der Brandschutz den jeweiligen aktuellen Brandschutzbestimmungen entspricht?

- Brandschutzvorkehrungen aufgrund

-gesetzlicher Verpflichtung oder
-behördlichen Anordnungen

gehören zur ordnungsmäßigen Verwaltung der Wohnanlage. Sie sind von der WEG umzusetzen und können von jedem einzelnen Eigentümer verlangt und mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

- Brandschutzmaßnahmen, die über behördliche Anordnungen und öffentlich rechtliche Anforderungen hinausgehen, sind dagegen in der Regel Modernisierungen, da sie lediglich den Wohnwert erhöhen. Die Abgrenzung zur Instandhaltung/Instandsetzung ist oft nicht eindeutig. So werten die Gerichte bestimmte Sicherheitsvorkehrungen als ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung, wenn sie die Verkehrssicherheit verbessern und aufgrund der konkreten technischen und räumlichen Gegebenheiten der Wohnanlage zweckmäßig erscheinen. Das gilt u.a. für den Einbau von Rauchabzugsanlagen, das Anbringen von Rauchwarnmeldern und Feuerlöschern in Fluren, die Kennzeichnung und Beleuchtung von Fluchtwegen, die Installation einer

Der Brandschutz in der WEG

Notbeleuchtung, sowie den Einbau von einseitig schließbaren Fluchttüren mit Panikschlössern.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

