

Verwalter muss rechtswidrigen Zustand beseitigen

Das Verwaltungsgericht Düsseldorf urteilte im Sommer dieses Jahres so: Eine Bauaufsichtsbehörde kann einen Hausverwalter verpflichten, einen rechtswidrigen Zustand in einer Tiefgarage zu beseitigen, auch wenn sich diese im Eigentum einzelner Wohnungseigentümer befindet.

Im vorliegenden Fall waren in einer Wohnungseigentumsanlage 65 Stellplätze vorhanden. Die Stellplätze waren mit Metallgittern voneinander abgetrennt. Vor jeder Stellplatzbox war ein verschließbares Metalltor installiert. In der Baugenehmigung waren jedoch weder Tore vor den einzelnen Stellplätzen noch Abtrennungen vorgesehen. Da die Bauaufsichtsbehörde anlässlich einer Prüfung vor Ort feststellte, dass in einigen der Boxen brennbare Stoffe gelagert wurden und dass die Stellplätze entgegen der Baugenehmigung voneinander abgetrennt und mit Metalltoren versehen waren, erließ sie eine Ordnungsverfügung gegen den Verwalter und drohte ein Zwangsgeld an. Er sollte dafür sorgen, dass die Metalltore an den Boxen dauerhaft geöffnet sind und keine brennbaren Stoffe mehr in den Boxen gelagert werden. Gegen diese Verfügung erhob der Verwalter Klage vor dem zuständigen Verwaltungsgericht. Er war der Auffassung, dass die Behörde die Ordnungsverfügung gegen die einzelnen Wohnungseigentümer hätte richten müssen.

Die Düsseldorfer Richter bestätigten die Rechtmäßigkeit der behördlichen Verfügung. Die Behörde durfte den Verwalter verpflichten, für eine Beseitigung des rechtswidrigen Zustands zu sorgen. Denn ein Hausverwalter ist verpflichtet, für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, die öffentliche Sicherheit und Ordnung betreffend, zu sorgen. Aufgrund dieser Verpflichtung konnte der Verwalter auch selbst als Störer in Anspruch genommen werden. Zwar waren die Garagenboxen im entschiedenen Rechtsstreit Eigentum der Wohnungseigentümer, die Behörde war aber nicht verpflichtet an jeden einzelnen Wohnungseigentümer eine Ordnungsverfügung zu richten. Um eine effektive und einheitliche Beseitigung der Störung zu erreichen, durfte sie ihre Verfügung an den Verwalter richten (VG Düsseldorf, Urteil v. 20.8.10, Az. 25 K 3682/10).