

# Verkehrssicherung in der Gemeinschaft und Konsequenzen für den Verwalter

Helge Schulz  
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Wedler, Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover,  
Tel. 0511 – 3609665      [www.kanzleiwedler.de](http://www.kanzleiwedler.de)



# Verkehrssicherung

- Grundsätzliches zur Verkehrssicherung
- hoheitliche Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes
- interne Nutzungsuntersagungen
- Verwalterhaftung
- Untersuchungs- und Informationspflichten
- außergerichtliche und gerichtliche Maßnahmen
- Einzelfälle

# Verkehrssicherung

Die Eigentümer beschließen eine Änderung der Hausordnung:

„Die Eigentümer des Hauses ... beschließen, dass sämtliche Balkonkästen nach innen gehängt werden müsse (gemäß Hausordnung). Etwaige Schäden bzw. Folgeschäden sowie die Entfernung von Verschmutzungen am Gemeinschaftseigentum, durch das Nicht-Einhalten dieser Regelung trägt der verursachende Eigentümer auf seine Kosten.“

K ist außer sich und ficht an.

# Verkehrssicherung

AG München Endurteil v. 12.11.2024 – 1293 C 12154/24:

Ein Beschluss, dass Blumenkästen nur innenhängend angebracht werden können, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung:

- GE betroffen
- auf jahrelange Übung kommt es nicht an
- soll Verschmutzungen und Schäden an Gebäude verhindern
- auf konkreten Schadensnachweis kommt es nicht an
- Beeinträchtigung durch innenhängend nicht erkennbar

# Verkehrssicherung

AG München Endurteil v. 12.11.2024 – 1293 C 12154/24:

Aber: Ein Beschluss, der einem Eigentümer ohne Verschulden eine Haftung auferlegt, ist nichtig.

- Grundsätzliche Übertragung für Folgeschäden ist nicht möglich
- keine Beschlusskompetenz
- Schadenersatzanspruch kann bestehen – muss aber nicht

# Verkehrssicherung

„Eine Verkehrssicherungspflicht ist erst dann zu bejahen, wenn ein zusätzlicher Gefahrenkreis für die Schädigung eröffnet wird, mithin die Selbstgefährdung herausgefordert wird. Daher hat nach der Rechtsprechung derjenige, der in seinem Verantwortungsbereich eine Gefahrenlage schafft oder andauern lässt, in geeigneter und objektiv zumutbarer Weise alle Gefahren auszuräumen und erforderlichenfalls vor ihnen zu warnen, die für den Benutzer, der die erforderliche Sorgfalt walten lässt, nicht oder nicht rechtzeitig erkennbar sind und auf die er sich nicht oder nicht rechtzeitig einzurichten vermag.“

Kieß in: Elzer, Stichwort-Kommentar Wohnungseigentumsrecht 1. Auflage 2024

# Verkehrssicherung

- jede geschaffene Gefahrenquelle
- beseitigen, eingrenzen oder warnen
- Zuständigkeit GdWE aber
- Übertragung auf den Verwalter
- Haftung nach Deliktsrecht, also Schadenersatz bei schuldhafter Pflichtverletzung
- Gegenmaßnahmen je nach Einzelfall
- „Notmaßnahme“ § 27 Abs. 1 WEG (Abwendung eines Nachteils)
- Beschlussfassung initiieren

# Verkehrssicherung - Beispiele

- Objektschau: herabfallende Teile, Stolperfallen oder Fallgruben
  - Brüstungen unsicher, Balkonteile stürzen ab, Astfall bei Bäumen,
  - unbeleuchtete Wege, Treppen, Kellereingänge
  - Ausleuchten, Absperren, Sichern, Befestigen
- Rutschgefahren durch Bauteile, Nässe, Laub oder Eis
  - Bauteile austauschen (Beschluss)
  - Warnschilder (Nässe = Rutschgefahr)
  - Laub entfernen, Winterdienst
- auch Kontrolle der Maßnahmen obliegt dem Verwalter
- Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG?
- Haftungspotential



# Verkehrssicherung

Zur GdWE gehört ein Hochhaus - 12 Geschosse, 30 m Höhe, 48 Einheiten.

Die Außenwände sind mit brennbaren Holzwoleleichtbauplatten und mit Faserzementplatten verkleidet, dahinter befindet sich ein Hohlraum.

Die Baubehörde ordnet mit Bescheid vom 08.07.2019 die Entfernung der (brennbaren) Fassadenkonstruktion an.

Nachdem die GdWE diesem nicht nachkam setzte die Behörde am 24.05.2022 ein - zuvor androhtes - Zwangsgeld von 100.000 € fest und droht ein weiteres Zwangsgeld von 200.000,00 € an.

# Verkehrssicherung

Spezielle Verstöße gegen das öffentliche Baurecht

- Mitwirkungspflichten
- Beschlussoptionen

ungenehmigte Bauten (Schwarzbauten)

- Genehmigungsoptionen
- Mitwirkungspflichten

Übertragung von Verkehrssicherungspflichten

# Verkehrssicherung

## Verantwortlichkeiten

- gegenüber Behörden (Verstoß gegen LBauO)
- für ordnungsmäßige Beschlussfassung
- gegenüber Dritten – Verkehrssicherungspflichten
- Verwalterpflichten/ Pflichten der GdWE

# Verkehrssicherung

## Brandschutz

- brennbare Außenfassade
- veraltete Elektrik
- fehlender 2. Rettungsweg, Fluchtwegeproblematik
- Wanddurchbrüche
- fehlende Brandschutztüren/-schleusen
- Brandlasten in Tiefgarage, Treppenhaus, Dachgeschoss

# Verkehrssicherung

Zur GdWE gehört ein Hochhaus - 12 Geschosse, 30 m Höhe, 48 Einheiten.

Die Außenwände sind mit brennbaren Holzwoleleichtbauplatten und mit Faserzementplatten verkleidet, dahinter befindet sich ein Hohlraum.

Die Baubehörde ordnet mit Bescheid vom 08.07.2019 die Entfernung der (brennbaren) Fassadenkonstruktion an.

Nachdem die GdWE diesem nicht nachkam setzte die Behörde am 24.05.2022 ein - zuvor angedrohtes - Zwangsgeld von 100.000 € fest und droht ein weiteres Zwangsgeld von 200.000,00 € an.

Die GdWE legt Widerspruch ein und beantragt Rechtsschutz.

Begründung:

# Verkehrssicherung

Die Eigentümer hatten vorbereitenden Maßnahmen zur brandschutzgerechten Sanierung beschlossen, aber die Beschlüsse wurden vom AG für unwirksam erklärt.

Die GdWE argumentiert nun:

- sie könne die Beschlüsse nicht erzwingen
- hierzu seien nur Eigentümer in der Lage
- daher müsse auch eine Verfügung gegen die Eigentümer ergehen (Duldung)
- sonst könne nicht vollstreckt werden. Die GdWE legt Widerspruch ein und beantragt Rechtsschutz.
- und was ist mit Bestandsschutz

# Verkehrssicherung

Bestandsschutz, wenn Bau ursprünglich genehmigt?

jeweils anzuwendende LBauO – aber siehe Musterbauordnung (MBauO) -

## **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung.

# Verkehrssicherung

Bestandsschutz, wenn Bau ursprünglich genehmigt?

jeweils anzuwendende LBauO – aber siehe Musterbauordnung (MBauO) -

## **§ 14 Brandschutz**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.



# Verkehrssicherung

Bestandsschutz also (-)

Problemstellung nun:

- die GdWE kann nicht ohne Beschluss handeln
- mit dem Zwangsgeld wird die GdWE belastet
- wenn die Mehrheit gegen den Beschluss stimmt?
- wenn der Beschluss für unwirksam erklärt wird?
- dies trifft alle Eigentümer, auch die, die für den Beschluss gestimmt haben...

# Verkehrssicherung

OGV Lüneburg, 1 ME 106/22

1. Vollstreckt die Bauaufsichtsbehörde eine bauaufsichtliche Verfügung, die ausschließlich das gemeinschaftliche Eigentum (§ WEG § 1 WEG § 1 Absatz V WEG) betrifft, gegen die GdWE, bedarf es aufgrund der ausschließlichen Verwaltungsbefugnis der Gemeinschaft (§ 9a Abs. 2 WEG, § WEG § 18 WEG § 18 Abs. 1 WEG) keiner Duldungsverfügungen gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern.

Wenn nur GE betroffen – Bescheid gegen GdWE genügt.

Verwaltungsbefugnis §§ 9a, 18 Abs. 1 WEG:

# Verkehrssicherung

OGV Lüneburg, 1 ME 106/22

## **§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

...

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

## § 18 Verwaltung und Benutzung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

# Verkehrssicherung

OGV Lüneburg, 1 ME 106/22

2. Soweit im Innenverhältnis der GdWE eine der bauaufsichtlichen Verfügung entsprechende Beschlussfassung fehlt, wird die fehlende Beschlussfassung durch die wirksame und vollziehbare bauaufsichtliche Verfügung überwunden. Der einzelne Wohnungseigentümer kann die GdWE nicht unter Berufung auf die fehlende Beschlussfassung hindern, ihren öffentlich-rechtlichen Pflichten aus der Verfügung nachzukommen.

- Verpflichtung zum Brandschutz nicht eingehalten
- Zwangsgeldsetzung rechtmäßig
- fehlende Beschlussfassung ist bauordnungsrechtlich unerheblich

# Verkehrssicherung

- Verpflichtung zum Brandschutz am gemeinschaftlichen Eigentum betrifft die GdWE
- Beschlussfassung hat dieser Verpflichtung zu folgen
- Bauordnungsrecht/ polizeirechtliche Gefahrenabwehr geht Beschlussmängeln vor
- Adressat für Bescheid ist die GdWE, vertreten durch den Verwalter
- Vollstreckung gegen GdWE ist möglich
- kein Bescheid gegen einzelne Eigentümer erforderlich
- Im Mietverhältnis Adressat Eigentümer/Vermieter
- Verwalterpflichten – Hinweis auf diese Situation und hinwirken auf ordnungsmäßige Beschlussfassung

# Verkehrssicherung

## Weitere Beispiele für Verwaltungsverfügungen

- Öffnung von Garagentoren, Entfernung von Brandlasten aus der Tiefgarage (OVG Münster, 2 B 1232/10)
- die ordnungsbehördliche Eingriffsschwelle bei Brandgefahren ist tendenziell niedrig (OVG Münster, - 2 A 239/12)

# Verkehrssicherung

Illegal errichtete Nutzungseinheiten in Keller, 2. OG und DG :

OVG Saarlouis 2 B 104/22: „Bei einer geforderten brandschutzrechtlichen Ertüchtigung von Wohnräumen handelt es sich nicht um eine Maßnahme, deren Vornahme zur Disposition der Wohnungseigentümergeinschaft steht, sondern um eine behördliche Anordnung im Rahmen der Gefahrenabwehr, die erforderlichenfalls im Wege der Verwaltungsvollstreckung auch ohne entsprechende Beschlusslage der WEG durchgesetzt werden könnte. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird sich ihrer Verpflichtung zur Vornahme dieser zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum daher nicht durch eine ablehnende Beschlussfassung entziehen können.“

# Verkehrssicherung

- Information der Eigentümer
- Versammlung und Grundlagenbeschluss zu Vorgehensweise
- Kontaktaufnahme zu Sonderfachmann
- Fristenkonstrukt bei Behörde verlängern
- Beschlussfassung zu Maßnahmen vorbereiten
- Beschlussfassung, Auftragserteilung, Mängelbeseitigung
- rechtliche Schritte gegen Bauordnungsverfügung?
- Vergütungsfragen (Versammlungen, Aufwand, Vollmachten)



# Verkehrssicherung

Fall:

Zur GdWE gehört ein „Hotelparkhaus“. Nach einer Begehung fordert das Bauordnungsamt den Nachweis, dass die brandschutztechnischen Mindeststandards gewahrt sind.

Die Eigentümer beschließen

- Die Ebenen 1 bis 3 des Parkhauses dürfen, insbesondere aufgrund der im Schreiben der Stadt A. (Bauordnungsamt) vom 19.10.2016 dargestellten Bedenken im Hinblick auf den nicht eingehaltenen Brandschutz, aus Gründen der Verkehrssicherheit ab sofort nicht mehr genutzt werden.
- Die Hausverwaltung wird namens und im Auftrag der WEG als Verband beauftragt und bevollmächtigt, die unverzügliche Schließung der Ebenen 1 bis 3 zu erwirken.
- Eine Instandsetzung durch die GdWE erfolgt nicht (wer will, kann auf eigene Kosten nachrüsten).

# Verkehrssicherung

BGH, V ZR 255/22:

Beschluss entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung

- Beschluss „Stellplätze dürfen nicht genutzt werden“ wäre schon mangels Kompetenz nichtig.
- hier nur Folge der Sperrung der Anlage insgesamt
- dauerhaftes Nutzungsverbot ist aber unzulässig

# Verkehrssicherung

Fall:

Zur GdWE gehören Arztpraxen mit Parkflächen in der Tiefgarage. Die TG besteht aus mehreren Räumen, die durch Rampen und Tore voneinander getrennt sind.

Die Feuerschutztore in einer Tiefgaragenanlage sind defekt. Sie schließen nicht. Auf einigen Stellplätzen lagern Kartons, Farbeimer.

# Verkehrssicherung

- deliktsrechtliche Verhaltenspflicht: Wer eine Gefahrenquelle schafft oder die Sachherrschaft über sie ausübt, hat dafür Sorge zu tragen, das Dritte durch diese Gefahrenquelle nicht geschädigt werden.
- originär Pflicht der GdWE (§ 9a Abs. 2 WEG) und des Eigentümers eines Gebäudes
- keine unmittelbare Haftung des Verwalters aber Frage des Vertragsverhältnisses
- Übertragung auf den Verwalter/ Dritte
- Brandschutzmaßnahmen bei Verstößen gegen Hausordnung?
  - Vorübergehende Sperrungen, Nutzungsuntersagungen, Sofortmaßnahmen
  - Haftung gegenüber GdWE besteht parallel

# Verkehrssicherung

- regelmäßige Begehung
- Sichtprüfung oder Aufnahme von Informationen durch Dritte (Nachweise/ Dokumentation)
- Information an Eigentümer
- Herbeiführen sachdienlicher Beschlüsse
  - Erhaltungsmaßnahme
  - Unterlassungsansprüche verfolgen
  - Entziehung des Eigentums
  - Abmahnung und Kündigung im Mietverhältnis
  - Hausordnung regeln

# Verkehrssicherung

## Zum Fall

- Feuerschutz Tore waren funktionsuntauglich (Frage seit wann und warum keine Reparatur)
  - Haftung für Schäden an GE und SE
  - Haftung für Schäden an den Pkw
- Gebotene Maßnahme war
  - Wartungsvertrag
  - Reparatur (§ 27 Abs. 1 WEG) oder
  - Information und Entscheidung über Reparatur

# Verkehrssicherung

Zum Fall

- Brandlasten (Kartons, Farbeimer) lagerten in TG
  - Haftung für Schäden an GE und SE?
  - Haftung für Schäden an den Pkw?
- gebotene Maßnahme war
  - Aufforderung zur Entfernung mit Fristsetzung
  - ggf. Klage auf Entfernung und Unterlassung
  - Abmahnung und Kündigung

# Verkehrssicherung

- Kinderwagen im Treppenhaus ist keine Brandlast (AG Hameln 12 II 12/04 WEG, zweifelhaft;– aber Untersagung auch abgelehnt in AG Dortmund- 425 C 6305/1z, ohne Erörterung der Brandlast)
- Schuhregalen, Truhen, Schränkchen, Sitzmöbel, Gardinen, Teppichen, Bildern, Bekleidung und Plüschtieren (VG Düsseldorf, 25 K 7918/08)
- Manipulation an Elektroleitungen
- Zündeln im Gebäude
- Rauchwarnmelder
- Eisfall und –glätte, Laub
- frei rollende Mülltonnen
- Abbruchgefährdete Bäume, abstürzende Gebäudeteile



# Verkehrssicherung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!