

Der Hausverwalter ist nicht zur Beseitigung von störenden Materialien verpflichtet.

Zwar kann eine Ordnungsbehörde einen Hausverwalter gleichsam als Störer dazu auffordern einen rechtswidrigen Zustand in einer Tiefgarage zu beseitigen. Der Verwalter ist aber nicht dazu verpflichtet, ordnungswidrig gelagerte Materialien von einzelnen Stellplätzen zu entfernen. So entschied abschließend das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen am 28. Januar 2011.

Dem bereits durch das Verwaltungsgericht in Düsseldorf entschiedenen Fall lag folgender Sachverhalt zu Grunde: In einer Wohneigentumsanlage war eine Tiefgarage vorhanden. Die Stellplätze waren mit Metallgittern voneinander abgetrennt und vor jeder Box war ein verschließbares Metalltor installiert. In der Baugenehmigung waren diese jedoch nicht vorgesehen. Die örtlich zuständige Bauaufsichtsbehörde stellte bei einer Ortsbesichtigung außerdem fest, dass in einigen der Stellplatzboxen brennbare Stoffe gelagert wurden. Aus diesem Grund versendete die Ordnungsbehörde eine Ordnungsverfügung an den Verwalter. Er sollte bei der Eigentümergemeinschaft durchsetzen, dass die Metalltore dauerhaft geöffnet sind und keine brennbaren Gegenstände mehr in den Boxen gelagert werden. Für den Fall einer Zuwiderhandlung drohte die Behörde ein Zwangsgeld an. Gegen diesen Verwaltungsakt reicht der Verwalter Klage beim Verwaltungsgericht ein.

Er war der Ansicht, dass die Verfügung gegen die einzelnen Wohnungseigentümer hätte gerichtet werden müssen. Da das VG Düsseldorf in der ersten Instanz die Klage des Verwalters abwies, legte dieser Berufung ein. Teilweise mit Erfolg. Das OVG NRW unterschied nämlich danach, ob Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum betroffen ist. Die Ordnungsbehörde konnte den Verwalter dazu verpflichten, dafür Sorge zu tragen, dass die Metalltore in der Tiefgarage

ständig geöffnet sind. Der Verwalter war zur Betreuung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet und konnte daher als Störer in Anspruch genommen werden. Im Gegensatz zum erstinstanzlichen Gericht entschied das Berufungsgericht jedoch, dass der Verwalter nicht dazu verpflichtet war, aus den Boxen unzulässig gelagerte Materialien zu entfernen. Bei den Stellplätzen handelte es sich nämlich um Sondereigentum, bezüglich dessen der Verwalter keine Handlungsbefugnisse hatte sondern nur die einzelnen Wohnungseigentümer.

(OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss v. 28.01.11, Az. 2 B 1495/10).