

## 4. Öffentlichkeitsveranstaltung des Netzwerks: Baukompetenz München 14.10.2010



# Direkte Haftung des WEG- Verwalters für Brandschutzmängel

Rechtsanwälte Dr. Klassen ■ Müller

Partnerschaftsgesellschaft

Pienzenauerstr. 10 - D-81679 München

Postfach 860540 - D-81632 München

fon: (0049) 89 982563

fax: (0049) 89 9827640

Amtsgericht München - Registergericht - PR 718

mail: [kanzlei@klassen-mueller.de](mailto:kanzlei@klassen-mueller.de)

## 4. Öffentlichkeitsveranstaltung des Netzwerks: Baukompetenz München 14.10.2010



OVG Münster; Beschluss vom 15.04.2009 – 10 B 304/09, NZM 2009,912

Leitsatz:

Die Inanspruchnahme des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Sicherstellung des Brandschutzes im Bereich des Gemeinschaftseigentums durch eine Ordnungsverfügung ...ist nicht zu beanstanden.

Der Begriff der Instandhaltung (§27 I Nr. 2 WEG) umfasst auch die Beseitigung einer Störung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung.

## 4. Öffentlichkeitsveranstaltung des Netzwerks: Baukompetenz München 14.10.2010



Kritisch zur Entscheidung der OVG Münster und zur direkten Haftung  
des Verwalters

Michael Drasdo, NJW – Spezial 2009, 594

- Falschbeurteilung der Handlungspflichten des Wohnungseigentums-  
verwalters  
Unzutreffende Kompetenzvermutungen

Eigene Kostentragungspflicht ohne Rückgriffsansprüche gegen

a) die Wohnungseigentümer

oder

b) die Wohnungseigentümergeinschaft

Ebenso Georg Jennißen, Wohnungseigentumsrecht 2008/2009, NJW 2010, 2106

## 4. Öffentlichkeitsveranstaltung des Netzwerks: Baukompetenz München 14.10.2010



Spielbauer/Then, Wohnungseigentumsgesetz, §27 Rdn 8

„Noch nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob der Verwalter auch ohne rechtsgeschäftliche Übertragung die Verkehrssicherungspflicht schon kraft Gesetz nach §27 Absatz 1 Nr. 2 erfüllen muss....

Es ist zu erwarten, dass sich zu dieser Frage bis zu einer Entscheidung des BGH eine regional unterschiedliche Rechtsprechung der Landgerichte entwickeln wird. Es dürfte jedoch letztendlich sachgerecht sein, den Verwalter auch kraft Gesetz neben dem teilrechtsfähigen Verband als verpflichtet anzusehen.“

## 4. Öffentlichkeitsveranstaltung des Netzwerks: Baukompetenz München 14.10.2010



Köhler/Bassenge – Greiner, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht,  
2. Auflage Köln 2009,

Teil 11, Rdz 409

„Nach h.M. trifft den Verwalter im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum eine eigene, originäre Verkehrssicherungspflicht, die daraus folgt, dass er die für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlich Maßnahmen zu treffen hat (§27 Abs. 1 Nr. 2 WEG).<sup>3</sup>

### **Fußbote 3)**

„Die unterschiedlichen Ansichten sind im Detail so nuancenreich, dass hier keine Zusammenfassung oder Bewertung versucht wird.“

## 4. Öffentlichkeitsveranstaltung des Netzwerks: Baukompetenz München 14.10.2010



### **§27. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet.

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen.
2. die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. In dringenden Fällen sonstigen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge.....

Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Fassung 01.07.2007