

# Die öffentlich- rechtliche Ordnungspflicht des Verwalters

Vortrag von ROVG Dr. Rainer Maske  
auf dem Extraforum "Verwalter haften  
für ihre Eigentümer - Kompetenzen,  
Pflichten und Verantwortlichkeit in einer  
Wohnungseigentumsanlage"

# **Aufgaben und Befugnisse der**

## **Bauaufsichtsbehörden**

### **(§ 61 Abs. 1 BauO NRW)**

„Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzung, der Nutzungsänderung sowie der Instandhaltung baulicher Anlagen ... darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.“

# Zwingende bauordnungsrechtliche Pflichten

- Brandschutz, § 17 Abs. 1 BauO NRW
  - Allgemeine Anforderungen zur Gefahrenabwehr,  
§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW
- Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein,  
dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere  
Leben und Gesundheit nicht gefährdet wird.

# Die ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit

- Verhaltensverantwortlichkeit, § 17 OBG  
NRW
- Zustandsverantwortlichkeit, § 18 OBG  
NRW

# Die ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit des Verwalters: Leitsätze I

In §§ 27 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG sind dem Verwalter im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Handlungsbefugnisse in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum eingeräumt, die es rechtfertigen, ihn insoweit als Störer gemäß §§ 17, 18 OBG NRW in Anspruch zu nehmen.

→ **Kehrseitengedanke**

# Die ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit des Verwalters: Leitsätze II

Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung umfasst die Anpassung des vorhandenen Zustands an durch zwingendes Recht – etwa § 17 Abs. 1 BauO NRW – begründete öffentlich-rechtliche Anforderungen. Insofern geht es immer um die vollumfängliche, insgesamt rechtskonforme Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands.

# **Die ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit**

## **des Verwalters: Leitsätze III**

Laufende Maßnahmen sind auch solche, die dem Erhalt des gebotenen Sicherheitsstandards dienen, soweit sie in Aufwand und Auswirkung einen gewöhnlichen Rahmen nicht übersteigen und weitergehende Entscheidungs-/Handlungsspielräume für die Gemeinschaft nicht bleiben oder durch die vom Verwalter ergriffenen Maßnahmen nicht nachhaltig vereitelt werden.

# **Die ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit**

## **des Verwalters: Leitsätze IV**

Die Befugnisse und Pflichten des Verwalters zur Instandsetzung und Instandhaltung sind auf das Gemeinschaftseigentum beschränkt. Dies gilt dann auch für die ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit.

# Ermessens der Bauaufsichtsbehörde

- Auswahlermessen in persönlicher und sachlicher Hinsicht
- Grundsatz: Effektivität der Gefahrenabwehr
  - Die Behörde kann sich im Rahmen ihres Ermessens dafür entscheiden, den Verwalter und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft als solche in Anspruch zu nehmen.

# Verwaltungsvollstreckung

- Zwangsmittel: Zwangsgeld, Ersatzvornahme
- Verfahrensschritte: vollstreckbare Grundverfügung, Androhung, Festsetzung, Anwendung
- Keine Vollstreckungshindernisse

**Einflussmöglichkeiten im Vorfeld**

**der Behördenentscheidung:**

**Das Anhörungsverfahren nach**

**§ 28 VwVfG NRW**

# Maßgebliche Entscheidungen zur Ordnungspflicht des Verwalters

- OVG NRW, Beschluss vom 28. Januar 2011 - 2 B 1495/10 -, NVwZ-RR 2011, 351 = ZMR 2011, 425 = juris
- OVG NRW, Beschluss vom 15. April 2009 - 10 B 304/09 -, NJW 2009, 3528 = ZMR 2010, 78 = juris
- OVG NRW, Beschluss vom 17. Dezember 2008 - 10 A 1649/08 -, n. v.
- OVG NRW, Beschluss vom 3. März 1994 - 11 B 2566/93 -, juris

