

AW: wo zeige ich einen Verstoss gegen die Brandschutzverordnung und Garagenverordnung an ?



Sehr geehrte(r) [REDACTED]

wir danken für Ihren Hinweis und die Information.

Sie zeigen an, dass ein Tiefgaragenstellplatz als Lager zweckentfremdet wird. Die vorhandenen Stellplätze sind an Wohnnutzungen des o.g. Anwesens gebunden und können somit nicht zweckentfremdet genutzt werden. Die Nutzung der Stellplätze zu anderen Zwecken als der Unterbringung von Kraftfahrzeugen ist durch die zuständige Hausverwaltung zu untersagen und auch wegen der erhöhten Brandlast unzulässig.

Als Untere Bauaufsichtsbehörde hat die Lokalbaukommission die Aufgabe, im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens, die Einhaltung der **öffentlich-rechtlichen** Vorschriften zu überwachen. Wie Sie selbst ausführen, handelt es sich um einen Konflikt innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft. Die einzelnen Miteigentümer am gemeinschaftlichen Grundstück und Sondereigentümer am Gebäude sind im Verhältnis untereinander und zur Verwaltungsbehörde jedoch keine Nachbarn im öffentlich-rechtlichen Sinne. Das heißt, innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer ein und desselben Grundstücks bestehen keine öffentlich-rechtliche Nachbarschutzansprüche (vgl. BVerWG DV Bl 1988, 851). Die Rechtsbeziehungen regeln sich ausschließlich nach **privatem** Recht.

Die Beziehungen der Sondereigentümer untereinander - sowohl die der materiellen Art über die Abgrenzung der ihnen gegenseitig zustehenden Befugnisse als auch die der verfahrensrechtlichen Art, d. h. wie diese Befugnisse durchzusetzen sind - sind im Wohnungseigentumsgesetz abschließend geregelt. Ein Streit über die Zulässigkeit der baulichen Nutzung einer im Sondereigentum stehenden Anlage bzw. ein Streit über den Zustand der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile einer baulichen Anlage und die damit verbundenen Ein- und Auswirkungen auf den Rechtskreis der (anderen) Sondereigentümer ist daher **nicht** auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts auszutragen. Hierzu auch die aktuell geltende Rechtsprechung (Auszug aus AZ.: 2 CE 21.2002 und M 8 E 21.3565):

***"Vorliegend handelt es sich im Kern um eine zivilrechtliche Streitigkeit. Die Behörde kann dann von einem Einschreiten wegen rechtswidriger Zustände absehen, wenn der/die Betroffene zugleich in privaten Rechten verletzt wird und sich des störenden Zustands selbst zu erwehren vermag, vor allem dadurch, der er/sie die Hilfe der ordentlichen Gerichte gegen den Störer in Anspruch nimmt. Im Bereich des Gefahrenabwehrrechts gilt der Grundsatz der Subsidiarität (vgl. BVerwG, B. v. 10.12.1997 - 4 B 204/97 - BayVBl 1998, 219, BayVGH, U. v. 12.11.1987 - 2 B 86.01342 - juris; Dirnberger in Busse/Krauß, Bayerische Bauordnung, Stand Mai 2021, Art. 54 Rn. 103).*"**

Vorrangig ist es also die Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft für die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände zu sorgen bzw. die Aufgabe der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft, auf privatrechtlichem Weg seine/ihre Rechte geltend zu machen und ggf. auf dem Gerichtsweg auch durchzusetzen.

Wir bitten Sie daher in der Sache erneut auf Ihre zuständige Hausverwaltung zuzugehen. Hierzu können Sie natürlich gerne auf unsere E-Mail und unsere Ausführungen verweisen.

Ein entsprechender Handlungsbedarf sollte im Interesse der Hausverwaltung und der Eigentümergeinschaft angezeigt sein, da diese im Brand- oder Schadensfall (welcher hoffentlich nicht eintreten wird) straf- und zivilrechtlich zu Verantwortung gezogen werden.

Wir hoffen somit zur Aufklärung beigetragen zu haben.


Mit freundlichen Grüßen




-
-
-
Aufgrund personeller Engpässe sind wir derzeit nur eingeschränkt erreichbar.
Bitte sehen Sie nach Möglichkeit von Sachstandsnachfragen ab.
In dringenden Fällen senden Sie uns bitte eine E-Mail an plan.ha4-31@muenchen.de.

-
Elektronische Kommunikation mit der Landeshauptstadt München siehe: <http://www.muenchen.de/ekomu>.
Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.
Pro Blatt sparen Sie durchschnittlich 15 g Holz, 260 ml Wasser, 0,05 kWh Strom und 5 g Kohlendioxid.

Betreff: wo zeige ich einen Verstoß gegen die Brandschutzverordnung und Garagenverordnung an ?

Sehr geehrte(r) 

ich wende mich mit folgendem Anliegen an Sie:

in der Garage im Mietshaus in  lagert ein Mieter **Unmengen an Fahrradspermmüll** auf dem Stellplatz Nr. 12, siehe Foto anbei. Der Mieter betreibt einen Fahrradladen in gleichem Mietshaus und nutzt den Stellplatz als Ersatzteillager.

Das Mietshaus ist alt, Bj. 1970 und in keinem guten Zustand. Es hat 4. Stockwerke und es leben dort schwerkranke und auch alte Menschen. Im 4. Stock lebt eine Dame, die stark übergewichtig ist und kaum noch die Treppe hinunterlaufen kann (ein Lift existiert nicht). Man stelle sich vor, welche giftigen Gase in einem Brandfall durch den Fahrradspermmüll in windeseile in das Treppenhaus gelangen könnten.

Die Hausverwaltung hat bislang keine Notwendigkeit gesehen, den Fahrradspermmüll zu entsorgen. Sie hat zwar auf der letzten Eigentümerversammlung die Möglichkeit einer gerichtlichen Durchsetzung angesprochen, es aber so

dargestellt, dass es nicht unbedingt notwendig ist, da Autos ja schließlich auch brennen können und die Hausverwaltung hier keinen Unterschied sieht. Daraufhin haben die Eigentümer, die natürlich auf Kosten bedacht sind, gegen eine gerichtliche Durchsetzung gestimmt.

Ich kann man mir einfach nicht vorstellen, dass dieser Zustand rechtens ist und möchte der Sache nun nachgehen. Liegt hier ein Verstoss gegen die Brandschutzverordnung vor ? Und wenn ja, wo könnte/muss ich diesen anzeigen ? Ich gehe ebenfalls davon aus, dass die Gebäudeversicherung einen derartigen Zustand in der Garage nicht gestatten wird, oder was meinen Sie ? Und soweit ich in Erfahrung bringen konnte, ist laut der geltenden Garagenverordnung die Nutzung der Garage zu gewerblichen Zwecken NICHT erlaubt.

Ich bedanke mich sehr herzlich für Ihr Feedback und Ihren Rat und verbleibe

mit besten Grüßen

