

Regierungsdirektor Dr. Johannes Unterreitmeier, München*

„Feuerbeschau im Mietkomplex“

THEMATIK	Grundrechte, Verwaltungsprozessrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	hoch
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Sartorius I, Ziegler/Tremel, Kopp/Schenke, Kopp/Ramsauer

■ SACHVERHALT

Auszug aus den Akten der Landeshauptstadt München

Dr. Reinhard Redlich
Rechtsanwalt
... München

27.4.2015

*Landeshauptstadt München
Eingang: 29.4.2015*

An die
Landeshauptstadt München
... München

In Sachen

Holzner Hausverwaltung GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Hans Holzner
... München

gegen Landeshauptstadt München

wegen Feuerbeschau

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorlage der Vollmacht zeige ich die anwaltliche Vertretung der Holzner Hausverwaltung GmbH an. Meine Mandantin ist Eigentümerin der Anwesen ...straße 1–25 in München. Es handelt sich um Mehrfamilienhäuser, die jeweils 40 Wohneinheiten umfassen. Sämtliche Wohnungen sind vermietet und werden von meiner Mandantin verwaltet. Insbesondere werden die Gemeinschaftsflächen (Treppenhäuser, Keller, Dachböden und Innenhöfe) von meiner Mandantin betreut.

Am 14.4.2014 hat die Branddirektion der Landeshauptstadt München in den Anwesen unserer Mandantin eine Feuerbeschau durchgeführt. Den Zutritt haben sich die Mitarbeiter der Branddirektion über einzelne Mieter meiner Mandantin verschafft, die auf Läuten die Tür zum Treppenhaus geöffnet haben. Meine Mandantin war vorher über den Termin der Feuerbeschau nicht informiert worden. Mit Schreiben vom selben Tag hat die Branddirektion meiner Mandantin mitgeteilt, sie habe in den Treppenhäusern sämtlicher Anwesen gravierende Verstöße gegen Vorschriften des Brandschutzes festgestellt. Diese im Einzelnen aufgeführten Mängel seien bis spätestens 31.5.2015 zu beseitigen.

Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass meine Mandantin ab sofort den Mitarbeitern der Landeshauptstadt München untersagt, ohne vorherige Terminabsprache ihr Eigentum zu betreten. Ich fordere Sie im Namen meiner Mandantin auf, bis 31.5.2015 schriftlich zu erklären, dass zukünftig Feuerbeschauen auf Grundstücken, die im Eigentum meiner Mandantin stehen, nur nach vorheriger Abstimmung eines Termins durchgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Redlich
Rechtsanwalt

* Der Verfasser ist Regierungsdirektor beim Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr.

Landeshauptstadt München
 ... München

25.5.2015

An Herrn Rechtsanwalt
 Dr. Reinhard Redlich
 ... München

Vollzug des LStVG;

hier: Anwesen ...straße 1–25; Eigentümerin: Holzner Hausverwaltung GmbH

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Dr. Redlich,

zu Ihrem Schreiben vom 27.4.2015 teilen wir Ihnen mit, dass die Landeshauptstadt München sich nicht in der Lage sieht, die von Ihnen begehrte Erklärung abzugeben. Nach Art. 38 V iVm Art. 33 I 1 LStVG ist Ihre Mandantin als Eigentümerin verpflichtet, den Mitarbeitern der Branddirektion Zutritt zu ihren Immobilien zu gewähren und zu verschaffen. Eine vorherige Terminabsprache wäre, wenn sie mit allen Hauseigentümern zu treffen wäre, nicht nur mit einem unverhältnismäßigen und – angesichts von über 50.000 zu überprüfenden Objekten in München – nicht mehr zu bewältigenden Verwaltungsaufwand verbunden, sondern würde das Institut der Feuerbeschau auch in grundsätzliche Weise infrage stellen. Ein realistisches Bild von eventuell bestehenden Brandgefahren kann nur anhand von Alltagssituationen beurteilt werden. Ohne den „Überraschungseffekt“ der unangekündigten Kontrolle könnten zB der Verdacht einer ungenehmigten Nutzung von Keller- oder Dachgeschossräumen zu Aufenthaltszwecken oder sonstige mögliche Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht Erfolg versprechend überprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen

Brandner
 Oberverwaltungsrat

M 8 K 15.323

*Landeshauptstadt München
 Eingang: 4.11.2015*

Bayerisches Verwaltungsgericht München

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

Holzner Hausverwaltung GmbH, ...

- Klägerin -

gegen Landeshauptstadt München, ...

- Beklagte -

wegen Feuerbeschau

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht München, 8. Kammer, ...
 am 5.10.2015 folgendes

Urteil:

- I. Der Bescheid der Beklagten vom 25.5.2015 wird aufgehoben. Die Beklagte wird verpflichtet, es zu unterlassen, die Anwesen der Klägerin, ...straße 1–25 in München ohne vorherige Terminabstimmung mit der Klägerin zwecks Feuerbeschau zu betreten.
- II. Der Beklagten wird angedroht, dass im Falle der Zuwiderhandlung jeweils ein Ordnungsgeld in Höhe von 200.000 EUR festgesetzt wird.
- III. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- IV. ... [vorläufige Vollstreckbarkeit]

Tatbestand:

... Mit am 18.6.2015 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz ihres Bevollmächtigten ließ die Klägerin Klage erheben und beantragte,

den Bescheid der Beklagten vom 25.5.2015 aufzuheben und die Beklagte zu verurteilen, es zu unterlassen, das Anwesen der Klägerin ...straße 1-25 in München ohne vorherige Terminabstimmung zwecks Feuerbeschau zu betreten, sowie der Beklagten anzudrohen, dass für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zu einer Höhe von 250.000 EUR gegen sie festgesetzt wird.

Mit Schriftsatz vom 20.7.2015 beantragte die Beklagte,

die Klage abzuweisen.

...

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der Ablehnungsbescheid der Beklagten vom 25.5.2015 ist rechtswidrig, weil die Klägerin einen Anspruch auf die begehrte Unterlassung hat. Der Anspruch steht der Klägerin zu, da für das Betreten und die feuerpolizeiliche Überprüfung von Teilen des Gebäudes der Klägerin in der vorgegebenen Form keine entsprechende Rechtsgrundlage besteht.

Nach dem eindeutigen Wortlaut von Art. 38 V iVm Art. 33 I 1 LStVG werden hierdurch die Eigentümer von Gebäuden nur verpflichtet, die zu prüfenden Gebäude zugänglich zu machen. Diese Verpflichtung impliziert nicht die Berechtigung der mit der Durchführung der Feuerbeschau Beauftragten, Gebäude und Räume ohne Zustimmung zu betreten.

Die Klägerin kann sich insoweit auf ihr Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß Art. 13 I GG berufen. Vorliegend handelt es sich für die Klägerin, deren gewerbliche Tätigkeit in der Vermietung ihrer Immobilien besteht, um Betriebs- und Geschäftsräume, die in den Schutzbereich des Wohnungsgrundrechts einbezogen sind. Die Treppenhäuser, Keller, Dachböden und Innenhöfe dienen der Klägerin dabei dazu, den Mietern den Zugang zu den gemieteten Räumlichkeiten und deren Nutzung zu ermöglichen. Zwar sind die hier betroffenen Räumlichkeiten im Unterschied zB zu Verkaufsräumen durch selbst schließende Türen der Öffentlichkeit entzogen und nur einem abgegrenzten bzw. eindeutig abgrenzbaren Personenkreis zugänglich. Die freie Zugänglichkeit ist aber keine notwendige Voraussetzung für die Einstufung als Betriebs- oder Geschäftsraum. Zu betrieblichen Zwecken genutzte Büro- oder Lagerräume etwa, zu denen nur der Geschäftsinhaber und sein Personal Zutritt haben, verlieren deshalb nicht ihre Eigenschaft als von Art. 13 I GG geschützte Betriebs- oder Geschäftsräume. Vielmehr sind sie gerade, weil der Öffentlichkeit der Zutritt verwehrt ist, in stärkerem Maße schützenswert.

Der Eingriff in Art. 13 I GG entfällt auch nicht deshalb, weil die Mitarbeiter der Beklagten mit Einverständnis von Mietern der Klägerin die Anwesen betreten. Bei der Vermietung von Einzelwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden Treppenhäuser, Keller, Dachböden und Innenhöfe nicht mitvermietet, vielmehr wird mietvertraglich lediglich die Mitbenutzung dieser Bereiche zugelassen. Dieses Mitbenutzungsrecht hindert die Klägerin zwar, Besuchern, Kunden oder Lieferanten der Mieter das Betreten des Hauses zu verbieten. Im Übrigen verbleibt die Entscheidung über den Zutritt zum Gebäude aber bei der Klägerin als Eigentümerin.

Die Gefahr, dass ohne „Überraschungseffekt“ brandschutzwidrige Zustände nicht effektiv beseitigt werden können, wiegt demgegenüber gering. Die Klägerin dürfte als Eigentümerin und aufgrund ihrer Verkehrssicherungspflicht ein erhebliches Interesse an der Minimierung der Brandgefahren haben.

Die Androhung des Ordnungsgeldes beruht auf § 173 VwGO iVm § 890 ZPO.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 I VwGO.

[Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit]

Die Berufung wird nicht zugelassen.

Mayer
Vorsitzender Richter
am Verwaltungsgericht

Huber
Richterin
am Verwaltungsgericht

Fischer
Richter

Vermerk für die Bearbeiter:

Oberverwaltungsrat Brandner will gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 5.10.2015 die nächste Instanz anrufen. Er beauftragt die ihm zur Ausbildung zugewiesene Rechtsreferendarin Monika Maler damit, den Entwurf des entsprechenden Schriftsatzes mit Antrag und Begründung zu erstellen.

Ladungen, Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung, soweit sich aus der Aufgabe nichts anderes ergibt.

Soweit nach Ansicht des Bearbeiters in dem Schriftsatzentwurf ein Eingehen auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese in einem Hilfsgutachten zu erörtern.

Bei der Bearbeitung ist zu unterstellen, dass die aufgeworfenen Rechtsfragen in der ober- und höchst-richterlichen Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärt wurden.

Auszug aus der bayerischen Verordnung über die Feuerbeschau (FBV) vom 5.6.1999 (GVBl. 270):

§ 1 Zweck

Die Feuerbeschau dient dazu, Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz, die durch Brände entstehen können, zu verhüten.