Prof. Dr. Herbert Limpens,
PräsVG Aachen, Honorarprofessor an der RWTH Aachen

»Die einsturzgefährdete Mauer«

THEMATIK: Anwaltliche Beratung in einer bauaufsichtlichen Angelegenheit – Beurteilung der Erfolgsaussichten eines Widerspruchs und eines Antrags nach § 80 V VwGO – Widerspruchsfrist – Störereigenschaft – Umfang der Verhaltenshaftung aus Unterlassen

SCHWIERIGKEITSGRAD: entspricht einer Vortragsaufgabe mit allenfalls mittlerem Schwierigkeitsgrad aus der Zweiten Juristischen Staatsprüfung in Nordrhein-Westfalen

VORBEREITUNGSZEIT: 1 Stunde

VORTRAGSZEIT: 12 Minuten

HILFSMITTEL: Kopp, VwGO, in der aktuellen Auflage

HINWEIS: Namen, Orte und sonstige Daten wurden geändert.

SACHVERHALT

Aktenvermerk Anwalt

Haase Neuhaus Kosak
Rechtsanwälte

Datum 14. 1. 2004

Vermerk:

1. Neues Mandat eingetragen:
Frau Gisela Roder
Heckenweg 6, 52076 Aachen

2. Die Mandantin schildert folgenden Sachverhalt:

»Ich bin Geschäftsführerin der in Köln ansässigen Firma Baumann Baugesellschaft mbH, welche sich seit September 2001 in Insolvenz befindet. Insolvenzverwalter ist Rechtsanwalt Josef Horstkötter in Köln. Das Insolvenzverfahren ist bis heute noch nicht abgeschlossen.

Im Eigentum der Baugesellschaft steht das Grundstück an der Kohlfurther Straße 101 in 51069 Köln, um das es hier geht. Das Grundstück, auf dem bis vor etwa einem dreiviertel Jahr Baustoffe gelagert und verschiedene Baufahrzeuge abgestellt waren, ist umgeben von einer alten Steinmauer.

Mit Bescheid vom 24. 11. 2003, zugestellt am 26. 11. 2003, wurde mir nun seitens der Stadt Köln aufgegeben, die Standsicherheit der Mauer wieder herzustellen. Für den Fall der Nichtbefolgung dieses Gebots innerhalb einer Frist von zwei Wochen wurde mir ein Zwangsgeld iHv 1 500 € angedroht. Die Ausführungen in dem Bescheid bezüglich des baulichen Zustandes der Mauer sind zutreffend. Eine Gefährdung ist allerdings nicht zu besorgen, da die beschädigten bzw abgesackten Bereiche der Mauer stets durch Stützen und ähnliche Maßnahmen gesichert worden sind.

Ich sah mich dann aber zunächst nicht veranlasst, irgendetwas zu unternehmen, zumal ich nicht nachvollziehen konnte, warum ich von der Stadtverwaltung persönlich in Anspruch genommen werden sollte.

Am 30. 12. 2003 erhielt ich dann ein weiteres Schreiben der Stadt Köln, in dem man mir mitteilte, dass dem Bescheid vom 24. 11. 2003 versehentlich keine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt worden sei, was hiermit nachgeholt werde. In der Tat lag dem Schreiben ein Hinweisblatt bei, auf welchem mir die rechtlichen Möglichkeiten hinsichtlich eines Vorgehens gegen die Verfügung vom 24. 11. 2003 aufgezeigt wurden. Ich entschied mich dann auch dazu, entsprechend der erteilten Belehrung Widerspruch einzulegen, was ich mit Schreiben an die Stadt Köln vom 5. 1. 2004 tat.

Ich möchte nun wissen, wie ich mich in der gegenwärtigen Situation weiter verhalten soll, zumal der Bescheid vom 24. 11. 2003 für sofort vollziehbar erklärt wurde und die mir gesetzte Frist zur Wiederherstellung der Mauer bereits abgelaufen ist.

Meines Erachtens kann die Anordnung insg nicht rechtens sein. Die das Grundstück an der Kohlfurther Straße umgebende Mauer wurde stets an entsprechenden Stellen, die vom Einsturz bedroht waren oder Gefahr liefen abzubröckeln, abgestützt, und zwar durch massive Stahlkonstruktionen.

Ferner sehe ich nicht, dass ich die Verantwortung für die ganze Angelegenheit tragen soll. Soweit die Stadt Köln in ihrem Bescheid auf den von mir beabsichtigten Kauf des Grundstückes hinweist, ist klarzustellen, dass es zwar Überlegungen in dieser Richtung gegeben hat; ich habe mich schließlich aber eines Besseren besonnen und auf den Kauf verzichtet. Zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist es niemals gekommen.«

Auf Nachfrage:
»Vor der besagten Ordnungsverfügung erhielt ich ein Schreiben der Stadt Köln vom 10. 11. 2003. In diesem Schreiben wurde mir die Gelegenheit gegeben, mich zu der ganzen Angelegenheit zu äußern. Weitere Schreiben habe ich nicht erhalten.

Ich bitte Sie nun, die Angelegenheit umfassend zu prüfen. Ich möchte natürlich verhindern, dass alsbald ein Zwangsgeld gegen mich verhängt wird. Ferner interessiert mich aber auch, wie es mit dem von mir eingelegten Widerspruch aussieht.

Den angefallenen Schriftverkehr überreiche ich zu Ihren Unterlagen.«

3. Handakte anlegen, unterzeichnete Vollmacht und die von der Mandantin überlassenen Unterlagen beifügen.

4. Neuen Besprechungstermin für den 15. 1. 2004, 15.30 Uhr, vereinbaren.

5. Wiedervorlage sodann.

Neuhaus
Rechtsanwalt

Auf einen Abdruck des Schreibens der Stadt Köln vom 10. 11. 2003 und des Widerspruchsschreibens der Mandantin vom 5. 1. 2004 hat das LJPA verzichtet.

Von der Mandantin übergebener Bescheid vom 24. 11. 2003

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Servicebereich:
Bauaufsicht
Stadthaus – Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Datum 24. 11. 2003

Gegen PZU
Frau Gisela Roder
Heckenweg 6
52076 Aachen

Grundstück in Köln, Gemarkung Mülheim, Flur 27, Flurstück 331 (Kohlfurther Straße)

Ordnungsverfügung

Sehr geehrter Frau Roder,

Tenor (Grundverfügung)

hiermit gebe ich Ihnen auf, den auf den beigefügten Fotos markierten Einfriedungsbereich (Mauer) so wieder herzustellen, dass er ohne Zuhilfenahme von Stützvorrichtungen wieder allein standsicher ist. Die genannten Fotos sind Bestandteil dieser Ordnungsverfügung.

Für die Durchführung dieser Maßnahme räume ich Ihnen eine Frist von zwei Wochen nach Zustellung dieser Verfügung ein.

Zwangsgeldandrohung

Sofern Sie dieser Aufforderung innerhalb der gesetzten Frist nicht nachkommen, drohe ich Ihnen hiermit die Festsetzung eines Zwangsgeldes iHv 1 500 € an.

Begründung:

Zur Grundverfügung

Die auf dem og Grundstück befindliche Einfriedungsmauer weist zahlreiche Schäden auf. ZT haben sich einzelne Steine gelöst und sind bereits auf den Bürgersteig gefallen. An manchen Stellen ist

die Mauer derartig abgesackt, dass in absehbarer Zukunft damit gerechnet werden muss, dass sie umstürzt. Als Schutzmaßnahmen sind bislang lediglich (behelfsmäßig) einige Stützvorrichtungen aus Stahlstreben und Ähnliches angebracht.

Im Zuge einer Anhörung teilten Sie mit, dass das Grundstück im Eigentum der Baugesellschaft Baumann mbH stehe und seit dem Konkurs im September 2001 durch Rechtsanwalt Horstkötter in Köln verwaltet werde. Ansprechpartner sei eben jener Herr Horstkötter. Auch nach meinen Ermittlungen trifft es zu, dass die Baugesellschaft Baumann mbH noch als Eigentümerin der Liegenschaft geführt wird. Der Insolvenzverwalter Herr Horstkötter gab mir auch Auskunft über das laufende Insolvenzverfahren. Ferner erklärte er, dass Sie selbst unmittelbar vor dem Kauf des Grundstückes stünden, und zwar im Zusammenhang mit dem Aufbau einer eigenen Baufirma. Der Abschluss des notariellen Kaufvertrages sei nur noch reine Formsache.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern oder zu unterhalten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insb Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Jede bauliche Anlage muss im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher sein.

iese Vorgaben werden im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Als Bauaufsichtsbehörde habe ich die Aufgabe, über die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften zu wachen. In Wahrnehmung dieser Aufgabe habe ich nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Unter Ausübung des mir zustehenden Ermessens wird unter Berücksichtigung der bestehenden Sachlage das öffentliche Interesse an einem Einschreiten höher bewertet als Ihr privates Interesse, von etwaigen Maßnahmen verschont zu bleiben.

Die notwendigen Maßnahmen der Gefahrenabwehr sind gegen die Person zu richten, welche die Gefahr verursacht hat oder, nach § gegen den Eigentümer, wenn von einer Sache oder einem Tier die Gefahr ausgeht. Die Auswahl des Verantwortlichen steht ebenfalls in meinem pflichtgemäßen Ermessen. Im Rahmen dessen ist festzustellen, dass Sie als Verantwortlicher für das Grundstück den derzeitigen baurechtswidrigen Zustand zu vertreten haben. In dieser Eigenschaft ist es Ihnen möglich und zumutbar, die Beseitigung des baurechtswidrigen Zustandes zu veranlassen. Somit ist es zweckmäßig, diese Verfügung gegen Sie als Verhaltensstörer zu richten.

Die Maßnahme selbst erweist sich auch nicht als unverhältnismäßig. Sie ist geeignet, erforderlich und angemessen, um eine Gefahr durch ein mögliches Einstürzen der Mauer bzw von Mauerteilen zu verhindern. Insb sind keine milderen, ebenso effektiven Mittel zur Gefahrenbeseitigung ersichtlich.

Zur Zwangsgeldandrohung

Die Höhe des Zwangsgeldes wird auf Grund der bestehenden Gefahr für die öffentliche Sicherheit als verhältnismäßig angesehen. Das Zwangsgeld soll geeignet sein, seinen Zweck als Beugemittel zu erfüllen. Angesichts des bestehenden Verstoßes war das gewählte Zwangsgeld in der gewählten Höhe anzusetzen, damit von ihm eine entsprechende Beugewirkung ausgeht.

Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass die Zwangsmittel solange wiederholt und gewechselt werden können, bis der VA befolgt worden ist oder sich auf andere Weise erledigt hat.

Anordnung der sofortigen Vollziehung

Vollziehungsanordnung

Die sofortige Vollziehung dieser Verfügung wird hiermit im öffentlichen Interesse angeordnet.

Die Anordnung ist aus nachfolgenden Gründen geboten:

Begründung der Vollziehungsanordnung

Es ist jederzeit mit einem Umstürzen der Mauer bzw von Teilen der Mauer zu rechnen. Die angebrachten Stützvorrichtungen, die ohnehin nur Teilbereiche und diese nur unzureichend absichern, bieten keinen hinreichenden Schutz vor der dadurch verursachten Gefahr für Teilnehmer des Straßenverkehrs. Für diese wäre ein Umstürzen der Mauer unter Umständen mit Gefahren für Leben und Gesundheit verbunden.

Angesichts der Art der Rechtsgüter, deren Gefährdung anzunehmen ist, sind an die Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts auch keine besonders hohen Anforderungen zu stellen. Es ist daher eine unmittelbare Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen anzunehmen. Es liegt im besonderen öffentlichen Interesse, diese Gefahr abzuwenden. Mit dem Vollzug der vorliegenden Ordnungsverfügung kann von daher nicht bis zur Bestandskraft zugewartet werden. Auf Grund der gegebenen Umstände besteht ein über das Erlassinteresse hinausgehendes Bedürfnis an der Anordnung der sofortigen Vollziehung.

Hochachtungsvoll
Im Auftrage
Schmitz, Stadtbaurat

Von einem Abdruck der beigefügten Fotos hat das LJPA abgesehen. Die in der Ordnungsverfügung genannten Rechtsgrundlagen sind zu Prüfungszwecken entfernt worden.

Von der Mandantin übergebener ergänzender Bescheid vom 29. 12. 2003

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Servicebereich:
Bauaufsicht
Stadthaus – Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Datum 29. 12. 2003

Gegen PZU
Frau Gisela Roder
Heckenweg 6, 52076 Aachen

Grundstück in Köln, Gemarkung Mülheim, Flur 27, Flurstück 331 (Kohlfurther Straße)
Meine Ordnungsverfügung vom 24. 11. 2003

Sehr geehrte Frau Roder,

auf Grund eines Versehens meinerseits enthält die Ihnen per Postzustellungsurkunde am 26. 11. 2003 zugestellte Ordnungsverfügung vom 24. 11. 2003 keine Rechtsbehelfsbelehrung. Diese finden Sie nunmehr als Anlage zu diesem Schreiben.

Die beiliegende Rechtsbehelfsbelehrung mache ich hiermit ausdrücklich zum Gegenstand meines Bescheides vom 24. 11. 2003

Hochachtungsvoll
Im Auftrage
Schmitz
Stadtbaurat

Anlage

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Bescheid vom 24. 11. 2003 kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Oberbürgermeister der Stadt Köln – Servicebereich: Bauaufsicht, Willi-Brandt-Platz 2, 50679 Köln – zu erheben. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dieses Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Bearbeitervermerk

Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht zu bearbeiten; Zeitpunkt der Begutachtung ist der 15. 1. 2004.

Es sollen auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens angestellt werden.

Sollte eine Frage für beweiserheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (zB Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) zu erstellen.

Werden Anträge an ein Gericht oder eine Behörde empfohlen, so sind diese am Ende des Vortrags auszuformulieren.

Die Formalien (Ladungen, Vollmachten und Unterschriften) sind in Ordnung.

Der Widerspruch der Mandantin ist am 7. 1. 2004 bei der Stadt Köln eingegangen.

Nicht abgedruckte Schriftstücke haben den wiedergegebenen Inhalt.