VGH München, Beschluss v. 01.12.2021 – 15 ZB 21.1596

Titel:

Erfolgloser Antrag auf Zulassung der Berufung im Verfahren gegen eine bauordnungsrechtliche Anordnung zur Beseitigung von Mängeln an Feuerstätten in einem Wohnhaus

Normenketten:

BayBO Art. 12, Art. 40, Art. 49, Art. 54 Abs. 2 S. 2, Abs. 4, Art. 76 S. 2
SchfHwG Art. 5, Art. 14 Abs. 3
LStVG Art. 9 Abs. 1, Abs. 2
FeuV § 7, § 8
VwGO § 108 Abs. 2, § 124 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 5, § 124a Abs. 4 S. 4, Abs. 5 S. 2, § 144 Abs. 4
GG Art. 103 Abs. 1

Leitsätze:

1. Die Bauaufsichtsbehörde ist nicht gehalten, der Frage, wer von möglichen Verfügungsadressaten die Gefahr verursacht hat und deshalb ggf. als (tendenziell vorrangiger) Handlungsstörer in Betracht kommt, weiter nachzugehen, wenn der Verursachungsbeitrag eines (potenziellen) Handlungsstörers ungeklärt ist. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)
2. Aus dem Wortlaut des Gesetzes über das Berufsrecht und die Versorgung im Schornsteinfegerhandwerk ergibt sich nicht, dass für den Fall, dass der Eigentümer nicht fristgemäß die Mängelbeseitigung an einer Feuerstätte anzeigt und dass deshalb über den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger eine Mängelanzeige zur weiteren Veranlassung an die Bauaufsichtsbehörde erfolgt, letztere bauordnungsrechtliche Eingriffsmaßnahmen mit dem Ziel der Wiederherstellung eines bauordnungsrechtlich ordnungsgemäßen Zustands nur und ausschließlich gegenüber dem Eigentümer erlassen darf. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antrag auf Zulassung der Berufung (abgelehnt), Ergebnisrichtigkeit des erstinstanzlichen Urteils, Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (verneint), Anordnung der Bauordnungsbehörde zur Wiederherstellung eines brandschutzrechtlich gefahrfreien Zustands von Feuerstätten, Anforderungen an die Ermessensentscheidung zur Störerauswahl im Verhältnis von Grundstückseigentümer und Mieter, Bescheid, Mieter, Zulassungsverfahren, Beschwerde, Ermessensentscheidung, Gefahrenabwehr, Zulassungsantrag, Verwaltungsakt, Berufungszulassungsverfahren, Gemarkung, Bezirksschornsteinfeger, Ausbau, Feststellung, Mangelbeseitigung, aufschiebende Wirkung, erhebliche Gefahr, Zeitpunkt des Erlasses, Maßnahmeverantwortlicher, Feuerstättenschau, effektive Gefahrenabwehr, Mängelanzeige, Mängelbeseitigung, keine vorrangige Heranziehung des Mieters als Handlungsstörer

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 15.04.2021 – Au 5 K 20.2615

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 5.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Kläger wendet sich gegen eine im Anschluss an Mängelanzeigen des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers ihm gegenüber erlassene bauordnungsrechtliche Anordnung des Beklagten zur

Beseitigung von Mängeln an Feuerstätten in einem in seinem Eigentum stehenden und an einen Dritten vermieteten Wohnhaus (FlNr. …3 der Gemarkung U., im Folgenden: Baugrundstück).

2
Unter dem Datum des 22. September 2020 erging für das Gebäude auf dem Baugrundstück eine Mängelanzeige des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers an den Kläger, wonach im Erdgeschoss / Flur der notwendige Brandschutzabstand des Rauchrohrs eines Kaminofens zu brennbaren Bauteilen (40 cm) nicht gegeben sei. Der Brandschutz könne durch das Anbringen eines hinterlüfteten Strahlungsschutzblechs zwischen dem Rauchrohr und dem zu schützenden Bauteil sichergestellt werden. Alternativ könne der Brandschutzabstand von 40 cm auf 10 cm durch Anbringen einer 2 cm starken Mineralwolle der Baustoffklasse A1 an bzw. um das Rauchrohr reduziert werden. In unmittelbarer Nähe dieses Kaminofens seien dort befindliche Brandlasten (Müll, Kartons etc.) zu entfernen. Der Badeofen im Badezimmer des Erdgeschosses sei nicht in brandsicherem Zustand und sei daher nicht mehr benutzbar. Bestimmte Schornsteine seien auf dem Dach mit wildem Wein zugewachsen und stellten daher eine Gefahr bei der Benutzung der Feuerstätten dar, da ein einwandfreies Abziehen der Abgase nicht mehr gewährleistet werden könne. Ebenso sei der Zugang zum unteren Kaminreinigungsverschluss, der sich hinter dem Haus im Freien befinde, durch wildes Gewächs nicht frei zugänglich. Beide Feuerungsanlagen befänden sich aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht mehr in einem betriebs- und brandsicheren Zustand. Deshalb seien diese bis zur Behebung der Mängel nicht mehr zu betreiben, da hier eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben bestehen könne.

3
Mit dem streitgegenständlichen Bescheid vom 4. November 2020 ordnete das Landratsamt D. … … gegenüber dem Kläger diverse Maßnahmen zur Mängelbeseitigung sowie gegenüber dessen Mieter die Duldung dieser Maßnahmen wie folgt an:

4
„1. Herr … … hat als Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. …3, Gemarkung U., bis zum 20.11.2020 sicherzustellen, dass in der Liegenschaft H. … … …, der Brandschutzabstand des Rauchrohres des Kaminofens im Erdgeschoss-Flur zu brennbaren Bauteilen gewährleistet ist. Alternativ ist diese Feuerstätte außer Betrieb zu nehmen, sodass kein Anschluss mehr zum Schornstein besteht.

5
Die Mängelanzeige vom 22.09.2020 (…) ist Bestandteil dieser Tenorziffer.

6
2. Herr … … hat bis zum 20.11.2020 sicherzustellen, dass die Nutzung des Badeofens im Badezimmer des Erdgeschosses der Liegenschaft H. … … …, dauerhaft aufgegeben wird (z.B. durch Ausbau der Feuerstätte, kein Anschluss der Feuerstätte an den Schornstein). Alternativ ist diese Feuerstätte bis zum 20.11.2020 instand zu setzen, sodass ein ordnungsgemäßer Betriebszustand vorliegt.

7
Die Mängelanzeige vom 22.09.2020 (…) ist Bestandteil dieser Tenorziffer.

8
3. Herr … … wird für den Fall, dass die Feuerstätten weiter betrieben werden sollen und weiterhin an die Schornsteine angeschlossen sind, verpflichtet, den Wildwuchs über den Schornsteinen der Liegenschaft H. … … …, bis zum 20.11.2020 zu entfernen, sodass ein einwandfreier Abzug der Abgase gewährleistet ist.

9
Die Mängelanzeige vom 22.09.2020 (…) ist Bestandteil dieser Tenorziffer.

10
4. Herr … … wird verpflichtet, den Wildwuchs vor dem unteren Kaminreinigungsverschluss hinter der Liegenschaft H. … … …, bis zum 20.11.2020 zu beseitigen, sodass ein freier Zugang sichergestellt ist.

11
Die Mängelanzeige vom 22.09.2020 (…) ist Bestandteil dieser Tenorziffer.

12

5. Die fristgerechte Beseitigung bzw. Behebung der unter Ziffer 1 - 4 dieses Bescheides aufgeführten Mängel hat Herr … … dem Landratsamt D. … … bis spätestens zum 24.11.2020 schriftlich (Mitteilung per Fax möglich) anzuzeigen.

13
6. Die sofortige Vollziehung der Ziffern 1 - 4 dieses Bescheides wird angeordnet.

14
7. Herr … … hat alle erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung der Verpflichtungen aus den Ziffern 1 - 4 dieses Bescheides zu dulden.“

15
Dem Kläger sind ferner unter Tenorziffern 8 bis 11 des Bescheids Zwangsgelder differenziert nach den jeweiligen Verpflichtungen gem. Tenorziffer 1 bis 4 angedroht worden.

16
Der Kläger erhob am 4. Dezember 2020 beim Verwaltungsgericht Augsburg Klage mit den zuletzt gestellten Anträgen festzustellen, dass der streitgegenständliche Bescheid vom 4. November 2020 nichtig ist, sowie hilfsweise diesen Bescheid aufzuheben. Mit Beschluss vom 21. Dezember 2020 lehnte das Verwaltungsgericht den Antrag des Klägers, die aufschiebende Wirkung seiner Klage wiederherzustellen, ab. Nach Rücknahme der hiergegen eingelegten Beschwerde stellte der Senat das Beschwerdeverfahren ein (B.v. 16.2.2021 - 15 CS 21.236). Mit Urteil vom 15. April 2021 wies das Verwaltungsgericht die Klage ab. Der streitgegenständliche Bescheid - so die Entscheidungsgründe - sei weder nach Art. 44 Abs. 1 oder Abs. 2 BayVwVfG nichtig, noch sei er nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO rechtswidrig und verletze den Kläger in seinen Rechten. Unabhängig von der in den Bescheidgründen angenommenen Einschlägigkeit von Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BayBO, die dahinstehen könne, könne der Bescheid jedenfalls ohne Wesensänderung auf Art. 54 Abs. 4 BayBO i.V mit Art. 40 BayBO und § 7, § 8 der Feuerungsverordnung (FeuV) als Befugnisnorm gestützt werden. Das Entschließungsermessen des Beklagten sei auf null reduziert gewesen. Hinsichtlich des verbleibenden Auswahlermessens seien keine Ermessenfehler erkennbar. Insbesondere hielten sich die Anordnungen im Rahmen des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Der Beklagte habe auch in rechtlich nicht zu beanstandender Weise den Kläger als Adressaten der angeordneten Verpflichtungen herangezogen. Nur dieser, nicht aber sein Mieter, sei aus Rechtsgründen und insbesondere wegen § 14 Abs. 3 des Schornsteinfegerhandwerksgesetzes (SchfHwG) als Maßnahmeadressat in Betracht gekommen.

17
Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger unter Berufung auf ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils, besondere tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten der Rechtssache sowie einen Verfahrensfehler in Form der Versagung rechtlichen Gehörs sein Rechtsschutzbegehren weiter. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, er - der Kläger - sei der richtige Adressat der Verfügung, basiere auf Zirkelschlüssen. Soweit das Erstgericht ausführe, er sei trotz mehrfacher Nachfristsetzung seiner Verpflichtung zur Mängelbeseitigung nicht nachgekommen und habe damit die Gefahr verursacht, setze es das voraus, was mit der Anfechtungsklage habe geklärt werden sollen, nämlich ob der behördliche Bescheid rechtmäßig und somit von ihm zu befolgen sei. Zum anderen habe das Verwaltungsgericht verkannt, dass nicht die Nichterfüllung polizeilicher Anordnungen eine Gefahrenlage schaffe, sondern diese erst die Voraussetzung für behördliches Einschreiten sei. Hierüber sei das Verwaltungsgericht der aufgeworfenen Frage, ob das Auswahlermessen (Störerauswahl) fehlerfrei ausgeübt wurde, ausgewichen. Tatsächlich habe der Beklagte keinerlei Ermessenserwägungen zur Störerauswahl angestellt, sondern sei vielmehr davon ausgegangen, es sei in jedem Fall er als Eigentümer in Anspruch zu nehmen. Dies sei ermessensfehlerhaft. Der Rückgriff des Verwaltungsgerichts auf das SchfHwG zur Begründung seiner Verantwortlichkeit sei fehlerhaft, weil dieses Gesetz ausschließlich das Berufsrecht der Schornsteinfeger und dessen Aufgaben im Rahmen des Umweltschutzes regele. Befugnisse zur Festsetzung oder Durchsetzung ordnungsrechtlicher Maßnahmen würden im SchfG nicht verliehen, der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger habe sich hierzu vielmehr der zuständigen Behörden zu bedienen. Der Begriff des Störers ergebe sich nur aus Art. 9 LStVG. Soweit das Erstgericht trotz einer gescheiterten Räumungsklage und trotz eines beim Amtsgericht gescheiterten Eilantrags auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Durchsetzung eines Betretungsrechts zum Zweck der Instandsetzung der Feuerungsanlagen davon ausgehe, dass er - der Kläger - auf dem Zivilrechtsweg gegen seinen Mieter

vorgehen müsse, sei zu klären, ob dies mit dem Verfassungsprinzip der Einheitlichkeit des Rechts vereinbar sei. Weil das Erstgericht seine Äußerungen im Anschluss an die Ablehnung seines Eilantrags nach § 80 Abs. 5 VwGO in einem Schriftsatz vom 11. April 2021 nicht hinreichend zur Kenntnis genommen habe, habe es sein Recht auf rechtliches Gehör verletzt.

18
Der Beklagte verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

19
Der Zulassungsantrag hat keinen Erfolg.

20
1. Die Berufung ist weder wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) noch wegen besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) zuzulassen.

21
a) Allerdings spricht einiges dafür, dass der im Zulassungsverfahren vom Kläger erhobene Einwand zutrifft, die Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts, dass und warum er allein unter Berücksichtigung von § 14 Abs. 3 SchfHwG verantwortlich sei und daher ausschließlich er - und nicht sein Mieter - als Verfügungsadressat der mit dem streitgegenständlichen Bescheid angeordneten Maßnahmen in Betracht komme, sei falsch.

22
Das Verwaltungsgericht hat in den Entscheidungsgründen des angegriffenen Urteils vom 15. April 2021 ausgeführt, die Verantwortlichkeit des Grundstücks- bzw. Hauseigentümers für den ordnungsgemäßen Zustand der Feuerungsanlagen beruhe auf einer öffentlichen Last des Grundstücks, was u.a. aus § 14 Abs. 3 SchfHwG und den Gesetzesmaterialien zur Änderung des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes folge. Der Kläger sei im Nachgang zum Mängelschreiben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers und trotz mehrfacher Nachfristsetzung seiner ihm obliegenden Verpflichtung zur Mängelbeseitigung und damit einhergehend zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes nicht nachgekommen, sodass er die Gefahr verursacht habe und somit richtiger Adressat des Bescheides sei. Demgegenüber scheide eine bauordnungsrechtliche Inanspruchnahmemöglichkeit des Mieters mit entsprechenden Maßnahmen aus. Die streitgegenständlichen Mängelbeseitigungsverpflichtungen träfen allein den Kläger als Eigentümer. Ungeachtet dessen, dass sein Mieter Nutzer der Feuerstätten sei, sei dieser nach den Vorschriften des SchfHwG nicht der zur Mängelbeseitigung Verpflichtete. Würde man ihn zur Mängelbeseitigung heranziehen, würde man von ihm etwas rechtlich Unmögliches verlangen. Insoweit sei seitens des Landratsamtes von vornherein kein Ermessen hinsichtlich einer Störerauswahl auszuüben gewesen.

23
Der Ansatz des Verwaltungsgerichts, wonach aus § 14 Abs. 3 SchfHwG abzuleiten sei, dass eine Heranziehung des Mieters des Klägers aufgrund der Regelungen des SchfHwG aus Rechtsgründen von vornherein ausgeschlossen sei und dass deshalb allein der Kläger als Eigentümer als rechtlich Verantwortlicher in Anwendung von Art. 54 Abs. 4 BayBO als richtiger Maßnahmeadressat für eine bauordnungsrechtliche Verfügung zur Wiederherstellung am Maßstab von Art. 12 und Art. 40 BayBO hier i.V. mit § 7, § 8 FeuV ordnungsgemäßer, gefahrfreier Zustände in Betracht gekommen sei, ist rechtlich fraglich: Nach § 14 Abs. 3 Satz 1 SchfHwG hat der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger dem Eigentümer die bei der Feuerstättenschau festgestellten Mängel schriftlich oder in elektronischer Form mitzuteilen. Gemäß § 14 Abs. 3 Satz 2 SchfHwG i.V. mit den dort für entsprechend anwendbar erklärten Sätzen 2 und 3 des § 5 Abs. 1 SchfHwG ist die Behebung der bei der Feuerstättenschau festgestellten und gem. § 14 Abs. 3 Satz 1 SchfH mitgeteilten Mängel fristgemäß nachzuweisen bzw. hat der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger - wenn keine rechtzeitige Anzeige der Mängelbehebung erfolgt - die Mängel der zuständigen Behörde anzuzeigen. Aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich demgegenüber nicht, dass für den Fall, dass der Eigentümer nicht fristgemäß die Mängelbeseitigung anzeigt und dass deshalb über den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger eine Mängelanzeige zur weiteren Veranlassung an die Bauaufsichtsbehörde erfolgt, Letztere bauordnungsrechtliche Eingriffsmaßnahmen auf Basis von Art. 54 Abs. 2 Satz 2, Abs. 4 und / oder Art. 76 Satz 1 BayBO mit dem Ziel der Wiederherstellung eines

bauordnungsrechtlich ordnungsgemäßen Zustands nur und ausschließlich gegenüber dem Eigentümer erlassen darf. Die Mängelliste, die der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger gem. § 14 Abs. 3 Satz 1 SchfHwG an den Eigentümer sendet, sowie die darin enthaltene Fristsetzung zur Mängelbeseitigung sind im Gesetz lediglich als Voraussetzungen für die spätere Anzeige und Datenweitergabe an die Bauordnungsbehörde ausgestaltet, dürften rechtstechnisch mithin nur Vorbereitungsakte für ggf. im Anschluss zu erlassende bauordnungsrechtliche Verfügungen sein; ihnen kommt selbst noch keine eigene, beschwerende Regelungswirkung gegenüber dem Adressaten zu (vgl. Schira, Schornsteinfeger-Handwerksgesetz, 3. Aufl. 2018, § 5 Rn. 4 ff. sowie § 14 Rn. 36, jeweils unter Rekurs auf BayVGH, B.v. 18.9.2017 - 22 ZB 17.752 - juris Rn. 12). Die Mängelmitteilung an die Behörde nach Fristablauf (§ 14 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 5 Abs. 1 Satz 3 SchfHwG) dient mithin wohl nur der Information der Bauaufsichtsbehörde und damit der vereinfachten Sachverhaltsermittlung als Basis für hierauf aufbauende bauordnungsrechtliche Maßnahmen. Ein darüberhinausgehender Norminhalt des § 14 Abs. 3 SchfHwG im Sinne einer ausschließlichen gesetzlichen Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers und einer hierzu korrespondierenden Befreiung eines obligatorisch berechtigten Mieters oder Pächters von der Verantwortung für die Wiederherstellung eines gesetzmäßigen, gefahrfreien Zustands einer Feuerstätte ergibt sich auch nicht aus den vom Verwaltungsgericht in Bezug genommenen Gesetzesmaterialien. Dort (BT-Drucks. 18/12493, S. 47 f.) heißt es insofern nur, die Mängelmeldung des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers müsse die Art und Beschreibung des Mangels, Vorschläge für die Mangelbeseitigung, die Lage des Mangels, Aussagen zu Gefährdungslage, einen Hinweis zur Beseitigungsfrist sowie eventuell einen Hinweis für die Eigenverantwortung und Haftung des Eigentümers oder Betreibers beinhalten. Die Feststellung müsse - so heißt es dort weiter - den betroffenen Eigentümer konkret informieren, welche Maßnahmen er zu veranlassen habe. Ferner müsse die zuständige Behörde durch die Mängelmeldung die Möglichkeit erhalten, gegebenenfalls einen Bescheid mit einer entsprechenden Verpflichtung zu erlassen; es sei eine „tenorierungsfähige“ Feststellung für einen anschließenden Verwaltungsbescheid der zuständigen Behörde erforderlich. Hierauf begrenzt sich auch ersichtlich der Zweck der Mängelmitteilung (vgl. auch Schira a.a.O. § 14 Rn. 37). Ein Rechtsgrundsatz, wonach für den Fall, dass sich die Bauaufsichtsbehörde auf Basis einer Mängelanzeige zum Erlass einer Bauordnungsverfügung zur Beseitigung eines gefahrenträchtigen Zustands veranlasst sieht, sich diese nur und ausschließlich an den Eigentümer als Verantwortlichen halten darf, ist damit weder aus den Gesetzesmaterialien noch aus dem Gesetzeszweck des § 14 Abs. 3 SchfHwG ableitbar. Ein solcher wäre auch mit dem Gebot effektiver Gefahrenabwehr [hierzu auch unten b) cc)] kaum vereinbar, soweit etwa im Einzelfall der Eigentümer - ggf. im Gegensatz zu seinem Mieter als Bewohner des betroffenen Anwesens, als Betreiber der Feuerstätte und / oder womöglich als Verursacher eines unsachgemäßen Zustands - nicht greifbar bzw. mangels finanzieller Mittel zur Umsetzung der Maßnahme nicht in der Lage sein sollte.

24
b) Obwohl somit an sich die Richtigkeit einer tragenden Erwägung des Verwaltungsgerichts zur Störerauswahl fraglich ist, ist die Berufung hier weder wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) noch wegen tatsächlicher und / oder rechtlicher Schwierigkeiten der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) zuzulassen, weil die Rechtsfindung des Verwaltungsgerichts unabhängig vom Vortrag des Klägers in der Antragsbegründung jedenfalls im Ergebnis offensichtlich richtig ist. Der der Vorschrift des § 144 Abs. 4 VwGO zugrundeliegende allgemeine Rechtsgedanke, dass allein die fehlerhafte Begründung einer Entscheidung, welche sich im Ergebnis als richtig erweist, dem Rechtsmittel nicht zum Erfolg verhilft, ist auch in einem - hier vorliegenden - Verfahren auf Zulassung der Berufung zu berücksichtigen. Auch ein solches Antragsverfahren soll unabhängig davon, dass insoweit eine dem § 144 Abs. 4 VwGO vergleichbare Vorschrift fehlt, aus prozessökonomischen Gründen nicht um eines Fehlers willen fortgeführt werden, der mit Sicherheit für das endgültige Ergebnis des Rechtsstreits bedeutungslos bleiben wird (vgl. BayVGH, B.v. 30.4.2019 - 15 ZB 18.979 - BayVBl 2020, 375 = juris Rn. 7 m.w.N.). Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

25
aa) Zwischen den Beteiligten ist nach den kontradiktorischen Vorträgen im Berufungszulassungsverfahren nur streitig, ob der Kläger überhaupt als Maßnahmeadressat in die Pflicht habe genommen werden dürfen sowie ob die Bauaufsichtsbehörde die Störerauswahl zwischen ihm und seinem Mieter rechtsfehlerfrei vorgenommen hat [hierzu im Folgenden bb) und cc)]. Hinsichtlich vom Kläger im Berufungszulassungsverfahren nicht näher thematisierter rechtlicher Ausführungen und Annahmen des Verwaltungsgerichts - maßgeblich zur Möglichkeit des Auswechselns der Rechtsgrundlage (Heranziehung

des Art. 54 Abs. 4 BayBO anstelle von dem im Bescheid genannten Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BayBO, vgl. Rn. 29 des angegriffenen Urteils), zur Einschlägigkeit der Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO i.V. mit Art. 40 BayBO sowie § 7, § 8 FeuV (vgl. Rn. 30 bis 43 des Urteils) sowie zur ermessensfehlerfreien resp. mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit übereinstimmenden Wahl der getroffenen Maßnahmen in der Sache (vgl. Rn. 44 bis 47 des Urteils) - folgt der Senat insoweit der Argumentation des Urteils des Erstgerichts und nimmt hierauf Bezug (§ 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO). Ergänzend ist auszuführen, dass als Befugnisnorm / Rechtsgrundlage für den streitgegenständlichen Bescheid ggf. (auch) Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO in Betracht kommt (vgl. VG München, B.v. 17.1.2017 - M 1 S 16.5664 - juris Rn. 17; U.v. 28.9.2020 - M 32 K 17.91 - juris Rn. 18), soweit der Zustand und der Betrieb der betroffenen Feuerstätten nicht von einem über bestehende Baugenehmigungen vermittelten Bestandsschutz gedeckt sind. Sollte dies der Fall sein, könnte ohne Wesensveränderung der streitgegenständlichen Verfügung statt auf die im Bescheid genannte Rechtsgrundlage (Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BayBO) auch auf Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO abgestellt werden. Im Übrigen darf eine Anordnung, die nach Art. 54 Abs. 4 BayBO gegen eine in ihrem Bestand geschützte Anlage gerichtet werden kann, jedenfalls in entsprechender Anwendung dieser Vorschrift auch und erst recht gegen eine nicht in ihrem Bestand geschützte Anlage ergehen, zumal die Eingriffsvoraussetzungen mit dem tatbestandlichen Erfordernis einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit strenger sind als bei alternativen Rechtsgrundlagen zum bauordnungsrechtlichen Eingreifen gem. Art. 54 Abs. 2 Satz 2, Art. 76 BayBO (insofern zu Recht vgl. auch Rn. 31 des angegriffenen Urteils). Insgesamt hat sich das Verwaltungsgericht insofern an den auch vom Verwaltungsgerichtshof zu Art. 54 Abs. 4 BayBO entwickelten Rechtsgrundsätzen ausgerichtet (zum Ganzen vgl. BayVGH, B.v. 11.10.2017 - 15 CS 17.1055 - NVwZ-RR 2018, 14 = juris Rn. 14 ff.; B.v. 25.3.2019 - 15 C 18.2324 - BayVBl 2019, 673 = juris Rn. 28 ff.; B.v. 3.4.2020 - 15 ZB 19.1024 - juris Rn. 12 ff. m.w.N.; B.v. 13.8.2020 - 15 CS 20.1746 - juris Rn. 8 f.; B.v. 6.11.2020 - 15 C 20.2229 - juris Rn. 35).

26
bb) Der Kläger scheidet entgegen seiner Rechtsansicht nicht von vornherein aus Rechtsgründen als Maßnahmeverantwortlicher aus.

27
Gegen wen eine bauordnungsrechtliche Verfügung gem. Art. 54 Abs. 2 Satz 2, Abs. 4, Art. 76 BayBO erlassen werden kann, ergibt sich in erster Linie aus den Bestimmungen der Art. 49 bis 52 BayBO über die am Bau Beteiligten, insbesondere aus den Bestimmungen über die Verantwortlichkeit des Bauherrn (Art. 49, Art. 50 Abs. 1 BayBO), im Übrigen aus einer entsprechenden Anwendung von Art. 9 LStVG als der allgemeinen Bestimmung über die sicherheitsrechtliche Verantwortlichkeit (BayVGH, U.v. 3.7.2018 - 1 B 16.2374 - juris Rn. 16 m.w.N.; Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 54 Rn. 25). Unabhängig von einer vom Beklagten im Zulassungsverfahren vertretenen parallelen Verantwortlichkeit des Klägers als Handlungsstörer (Art. 9 Abs. 1 LStVG), über die hier nicht entschieden werden muss, scheidet eine Verantwortlichkeit des Klägers als „Eigentümer-Zustandsstörer“ (Art. 9 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 LStVG) nicht gem. Art. 9 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 LStVG mit dem Argument aus, dass der Mieter die tatsächliche Gewalt über das vermietete Gebäude gegen seinen Willen ausübe. Nach Aktenlage hat der Kläger das Mietverhältnis bis zum maßgeblichen Zeitpunkt des Erlasses des streitgegenständlichen Bescheids (vgl. BayVGH, B.v. 23.3.2020 - 1 ZB 18.1772 - juris Rn. 12) nicht durch wirksame Kündigung beendet. Das Unterlassen einer wirksamen Kündigung begründet mithin die fortbestehende Zustandsstörereigenschaft des Klägers als Eigentümer gem. Art. 9 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 LStVG (vgl. BayVGH, B.v. 5.7.2017 - 12 CS 17.1100 - unveröffentlicht; VG München, U.v. 28.8.2019 - M 9 K 16.5910 - Rn. 70). Das Amtsgericht D. … … hatte mit dem in den vorgelegten Akten befindlichen (rechtskräftigen) Endurteil vom 28. Dezember 2016 (vgl. Bl. 53 der Behördenakte) eine gegen den Mieter gerichtete und mit Zahlungsverzug begründete Räumungsklage des Klägers mit der Begründung abgewiesen, Letzterer habe nicht nachweisen können, dass über einen Mietvertrag eine wirksame Zahlungsverpflichtung des Mieters, der eine unentgeltliche Überlassung des Hauses unter Kostenübernahme von Umbauarbeiten vorgetragen habe, begründet worden sei. Im gerichtlichen Augenscheintermin habe sich zudem ergeben, dass das Haus aufgrund der vom Kaminkehrer angezeigten Mängel praktisch unbeheizbar gewesen und von daher die Miete zumindest während der kalten Jahreszeit um 100% zu mindern gewesen sei. Ansonsten liegt dem Senat nur der Abdruck einer außerordentlichen Kündigung des Klägers gegenüber seinem Mieter vom 18. November 2020 vor, die auf ein Datum nach dem maßgeblichen Zeitpunkt des Erlasses bzw. Zugangs des streitgegenständlichen Bescheids vom 4. November 2020 datiert.

28
Entgegen dem Vorbringen des Klägers und seinem Verweis auf die gescheiterte Räumungsklage (Endurteil des Amtsgerichts D. … … vom 28. Dezember 2016) sowie auf einen gescheiterten Eilantrag zur Ermöglichung des Betretens des vermieteten Hauses (Beschluss des Amtsgerichts D. … … vom 8. Dezember 2016) ist die Auswahl seiner Person als Verfügungsadressat auch nicht wegen Unmöglichkeit der Maßnahmeerfüllung rechtswidrig. Das im Falle einer bauordnungsrechtlich verfügten Maßnahme gegenüber dem Eigentümer (hier: dem Kläger) bestehende Problem eines hierdurch tangierten Nutzungsrechts eines Dritten (hier des Mieters) kann - wie hier durch Tenorziffer Nr. 5 des streitgegenständlichen Bescheids vom 4. November 2020 geschehen - über eine an diesen Dritten gerichtete Duldungsanordnung gelöst werden: Muss ein zu bauordnungsrechtlichen Maßnahmen herangezogener Verantwortlicher zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in Rechte Dritter eingreifen und ist der Dritte nicht bereit, den Eingriff in seine Rechte zu dulden, so besteht ein Vollzugshindernis, das über eine solche Duldungsanordnung gegenüber dem Dritten beseitigt werden kann. Als Rechtsgrundlage hierfür ist die Befugnisnorm für die bauaufsichtliche Maßnahme, um deren Durchsetzung es geht, heranzuziehen. Dies gilt auch in der hier vorliegenden Konstellation der Inanspruchnahme eines Grundstückseigentümers und Verpächters im Verhältnis zu seinem Mieter / Pächter (BayVGH, B.v. 6.11.2020 - 15 C 20.2229 - juris Rn. 33 m.w.N.). Hierüber werden zivile Rechte, die dem Vollzug der Anordnung entgegenstehen, ausgeschlossen bzw. wird dem Duldungspflichtigen untersagt, den Vollzug der Maßnahme durch den unmittelbar Inpflichtgenommenen zu behindern. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs führt im Verhältnis zwischen dem als Verfügungsadressaten verpflichteten Eigentümer im Verhältnis zum lediglich obligatorischen nutzungsberechtigten Mieter selbst eine fehlende Duldungsanordnung gegenüber Letzterem grundsätzlich nicht zur Rechtswidrigkeit der bauordnungsrechtlichen Anordnung gegenüber dem Eigentümer. Es handelt sich vielmehr um einen Umstand, der erst im Vollstreckungsverfahren relevant wird (zum Ganzen - sowohl im Verhältnis eines verpflichteten Eigentümers zum duldungspflichtigen Mieter/Pächter als auch im Verhältnis eines verpflichteten Miteigentümers im Verhältnis zu anderen Miteigentümern - vgl. BayVerf-GH, E.v. 26.1.2010 - Vf. 108-VI-08 - BayVBl 2010, 622 = juris Rn. 24; BayVGH, U.v. 21.2.1990 - 14 B 88.2700 - BayVBl 1991, 245; U.v. 18.2.1999 - 1 B 97.804 - juris Rn. 14; B.v. 11.7.2001 - 1 ZB 01.1255, NVwZ-RR 2002 - 608 = juris Rn. 14; B.v. 30.9.2004 - 20 CS 04.2260 - juris; B.v. 16.4.2007 - 14 CS 07.275 - juris Rn. 15 ff.; B.v. 12.3.2012 - 1 CS 12.282 - BayVBl 2012, 470 = juris Rn. 16; U.v. 16.2.2015 - 1 B 13.649 - BayVBl 2015, 817 = juris Rn. 16; B.v. 18.9.2017 - 15 CS 17.1675 - juris Rn. 32; Schwarzer/König, BayBO, 4, Aufl. 2012, Art. 54 Rn. 31 f.; Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand: September 2021, Art. 54 Rn. 73, Art. 76 Rn. 101, 101a; nach a.A. wird der Erlass von Duldungsanordnungen gegenüber Drittberechtigten sogar auch für die Vollstreckung als überflüssig angesehen, weil das Zivilrecht gegenüber den die Rechte des Dritten mitregelnden ordnungsrechtlichen Anordnungen „reaktiv“ sei; der Dritte sei hinreichend geschützt durch die Möglichkeit, die „Haupt-“ Maßnahme gerichtlich anzufechten, vgl. Manssen in Spannowsky/Mannsen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand: August 2021, zu Art. 76 Rn. 43; umfassend hierzu auch Michl, NVwZ 2014, 1206 ff.).

29
cc) Der streitgegenständliche Bescheid vom 4. November 2020 ist nicht deswegen ermessensfehlerhaft, weil die Wahl des Klägers und nicht seines Mieters als Maßnahmeadressat am Maßstab von Art. 54 Abs. 4, Art. 40 BayVwVfG, Art. 9 LStVG ermessensfehlerhaft erfolgte.

30
Die Beteiligten haben - obwohl das Verwaltungsgericht im angegriffenen Urteil vom 15. April 2021 entscheidungstragend auf einen anderen Aspekt abgestellt hat [s.o. a)] - die Gelegenheit genutzt, ihre unterschiedlichen Standpunkte hierzu im Berufungszulassungsverfahren auszutauschen. Der K l ä g e r hat mit der Antragsbegründung hierzu vorgebracht, der Beklagte habe tatsächlich keinerlei Ermessenserwägungen zur Störerauswahl am Maßstab von Art. 9 LStVG angestellt. Schon dies sei ermessensfehlerhaft. Er - der Kläger - habe bereits in erster Instanz (was das Verwaltungsgericht nicht berücksichtigt habe) in Reaktion auf den Eilbeschluss der Kammer vom 21. Dezember 2020 mit Schriftsatz vom 11. April 2021 umfassend seine Rechtsansicht zu Art. 9 LStVG dargelegt, wonach die Voraussetzungen der Handlungs- und Zustandsverantwortlichkeit auf seinen Mieter zuträfen und wonach deshalb dieser vorrangig in Anspruch zu nehmen sei. Hätte sich das Erstgericht hiermit auseinandergesetzt, wäre es nach Ansicht des Klägers zu einem anderen Ergebnis gekommen, weil es dann anstelle von ihm seinen Mieter als Verursacher der Störung und zugleich Inhaber der tatsächlichen Gewalt als primär verantwortlich gesehen hätte. Der B e k l a g t e hat demgegenüber im Berufungszulassungsverfahren

(Schriftsatz der Landesanwaltschaft vom 19. August 2021 mit einer ergänzenden Stellungnahme des Landratsamts vom 13. August 2021 als Anlage) darauf verwiesen, dass es - unabhängig von der Frage, ob neben dem Kläger wegen § 1, § 14 Abs. 3 Satz 1 SchfHwG der Mieter überhaupt als tauglicher Adressat der getroffenen Anordnungen in Betracht gekommen wäre - für das Landratsamt im Zeitpunkt des Bescheiderlasses wegen Beginn des Mietverhältnisses am 1. November 2015 und wegen erstmaliger Feststellung von Mängeln schon bei einer Feuerstättenschau im Oktober 2016 nicht eindeutig identifizierbar gewesen sei, ob der Kläger oder sein Mieter verantwortlicher Handlungsstörer gewesen sei, zumal sich beide gegenseitig beschuldigt hätten, den nicht ordnungsgemäßen, gefahrenträchtigen Zustand der betroffenen Feuerstätten herbeigeführt zu haben. Zudem habe - so der Beklagte weiter - der Aufenthaltsort des Mieters nicht ermittelt werden können. So habe das Landratsamt über einen Abruf im Einwohnermelderegister am 31. August 2020 keinen Aufenthaltsort des Mieters ermitteln können: dieser sei „nach unbekannt“ abgemeldet worden. Der Kläger habe auf Nachfrage am 16. September 2020 mitgeteilt, keine Informationen über dessen Auszug oder Verbleib zu haben. Die Behörde sei bei streitiger Verursachung einer Gefahr nicht verpflichtet, zeitraubende Untersuchungen zur Störerauswahl vorzunehmen. Ferner sei nach Kenntnisstand des Beklagten auch keine finanzielle Leistungsfähigkeit des Mieters gegeben gewesen; laut Schreiben des Klägers an die Verwaltungsgemeinschaft G. habe der Mieter Leistungen des Jobcenters erhalten. Mangels eines anderen greifbaren und leistungsfähigen Störers sei daher der Kläger als einziger tauglicher Adressat in Betracht gekommen.

31
Kamen vorliegend im maßgeblichen Zeitpunkt des Erlasses des streitgegenständlichen Bescheids vom 4. November 2020 als mögliche Verfügungsadressaten sowohl der Kläger (jedenfalls als verantwortlicher Zustandsstörer gem. Art. 9 Abs. 2 Satz 2 LStVG) als auch sein Mieter (unabhängig von der Frage, ob und in welchem Umfang er das Anwesen überhaupt noch bewohnt hatte, zumindest als „Schlüsselinhaber“ gem. Art. 9 Abs. 2 Satz 1 LStVG) in Betracht, besteht hinsichtlich der Störerauswahl ein Ermessen, dessen Ausübung die Behörde auch tatsächlich zum Ausdruck bringen muss (vgl. BayVGH, U.v. 10.1.2005 - 24 BV 04.456 - BayVBl 2005, 441 = juris Rn. 45 ff.; B.v. 24.7.2015 - 9 ZB 14.1291 - juris Rn. 10; B.v. 16.3.2016 - 9 CS 16.191 - juris Rn. 18; Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Art. 54 Rn. 70; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Juli 2021, Art. 54 Rn. 178). Vorliegend ist auch unter Berücksichtigung der Ausführungen der Parteien nicht ersichtlich, dass die Auswahl des Klägers - und nicht seines Mieters - als Verfügungsadressat für eine bauordnungsrechtliche Verfügung zur Wiederherstellung eines am Maßstab von Art. 12 und Art. 40 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 und Satz 3 BayBO bzw. § 7, § 8 FeuV ordnungsgemäßen, gefahrfreien Zustands ermessensfehlerhaft erfolgte.

32
Entgegen dem Vorbringen des Klägers liegt kein Ermessensausfall hinsichtlich der Störerauswahl vor. Dass der Beklagte sein gem. Art. 54 Abs. 4 (bzw. Abs. 2 Satz 2) BayBO i.V. mit Art. 9 LStVG, Art. 40 BayVwVfG bestehendes Ermessen hinsichtlich der Auswahl des Klägers und / oder seines Mieters als mögliche Verfügungsadressaten tatsächlich ausübte, ergibt sich nach Aktenlage eindeutig daraus, dass der Beklagte zur Abwehr derselben Gefahr, die aus dem Betrieb der Feuerstätten im betroffenen Anwesen resultieren, an demselben Tag z w e i bauordnungsrechtliche Verfügungen an beide erlassen hat. Neben der streitgegenständlichen Verfügung an den Kläger erging nämlich ebenso unter dem 4. November 2020 eine weitere, auf Art. 76 Satz 2 und Art. 54 Abs. 3 Satz 1 BayBO gestützte bauordnungsrechtliche Verfügung des Landratsamts an den Mieter, mit der diesem jeweils unter Anordnung des Sofortvollzugs und unter Zwangsgeldandrohung die Nutzung der beiden (von der Verfügung an den Kläger betroffenen) Feuerstätten (Kaminofen im Erdgeschoss-Flur, Badeofen im Badezimmer / Erdgeschoss) untersagt wurde sowie ihm aufgegeben wurde, bestimmte Brandlasten (Müll, Kartonagen) in der Nähe des Kaminofens im Erdgeschoss-Flur unverzüglich zu entfernen. Dieser Bescheid sowie der mit der Duldungsanordnung an ihn versehenen, primär an den Kläger gerichtete (streitgegenständliche) Bescheid wurden dem Mieter laut Postzustellungsurkunden jeweils durch Einlegung in den Briefkasten am 6. bzw. am 7. November 2020 zugestellt. Im Vergleich zwischen den beiden Bescheiden vom 4. November 2020 ist die jeweilige Störerauswahl ersichtlich darauf ausgerichtet, dass

33
- einerseits der Kläger in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Baugrundstücks Verfügungsadressat sein sollte, soweit Maßnahmen zur Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen, gefahrfreien Zustands unmittelbar die Einwirkung auf das Grundstücks- und Hauseigentum (nämlich auf die Substanz des

Wohnhauses und der mit diesem verbundenen Feuerstätten sowie auf pflanzlichen Wildwuchs außen im Bereich der Kamine) erforderlich machen, während

34
- sein Mieter als lediglich obligatorisch Berechtigter für bauordnungsrechtliche Maßnahmen, die die Substanz des im Eigentum des Klägers stehenden Anwesens unangetastet lassen, verpflichtet werden sollte (nämlich hinsichtlich der schlichten Nutzungsuntersagung sowie der Beseitigung von ihm abgelegter Brandlasten in der Nähe einer Feuerstätte).

35
Eine Störerauswahl nach diesen Maßstäben beruht nicht auf sachwidrigen Erwägungen. Entscheidend für die fehlerfreie Ausübung des Auswahlermessens sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalles, wobei neben dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (Zumutbarkeit) und dem Verursacherprinzip auch das Gebot der schnellen und effektiven Gefahrenbeseitigung von Bedeutung sein kann. Die Störerauswahl ist vorliegend insbesondere nicht deshalb fehlerhaft, weil sie im streitgegenständlichen Bescheid nicht näher begründet wird. Die Begründung einer Ermessensentscheidung braucht sich grundsätzlich nicht ausdrücklich mit allen Einzelüberlegungen auseinanderzusetzen; sie kann sogar unterbleiben oder sich sehr kurz halten, wenn die Gründe auf der Hand liegen oder dem Betroffenen bekannt sind. Inwieweit ein auf Ermessensausübung beruhender Verwaltungsakt selbst seine Begründung erkennen lassen muss bzw. ob eine tiefere Begründung einer Ermessensentscheidung mit einer ausführlichen Abwägung des Für und Wider zu fordern ist, richtet sich nach dem jeweils einschlägigen materiellen Recht und nach den Umständen des Einzelfalls (BVerwG, U.v. 15.6.1971 - II C 17.70 - BVerwGE 38, 191 = juris Rn. 32; B.v. 28.8.1980 - 4 B 67.80 - BRS 36 Nr. 93 = juris Rn. 6; vgl. auch BayVGH, B.v. 24.2.2005 - 1 ZB 04.276 - juris Rn. 35; U.v. 14.5.2021 - 1 B 19.2111 - juris Rn. 33). Gerade bei Mietverhältnissen liegt es auf der Hand, dass dem Mieter grundsätzlich weniger als dem Grundstücks- / Hauseigentümer zugemutet werden kann, wesentliche Änderungen an einer Bausubstanz vorzunehmen, die nicht in seinem Eigentum steht. Bei Anordnungen, die mit Eingriffen in die Substanz des betroffenen Eigentums einhergehen, wird mithin typischerweise der Eigentümer als Adressat der Anordnung in Betracht kommen. Im Einzelfall - was hier dahinstehen kann - kann das Ermessen hinsichtlich der Störerauswahl bei besonders intensiven Substanzeingriffen sogar dahingehend reduziert sein, vorrangig den Eigentümer in Anspruch nehmen zu müssen (Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, Art. 54 Rn. 111 m.w.N. sowie Rn. 178; Jäde in Jäde u.a., Die neue BayBO, Stand: Okt. 2018, Art. 54 Rn. 98). Auch wenn die Auswahl des Mieters anstelle des Eigentümers als Adressat einer Verfügung zur Wiederherstellung bauordnungsrechtlich ordnungsgemäßer, gefahrfreier Zustände an der Substanz des vermieteten Gebäudes bzw. an dessen Feuerstätten nicht aus Rechtsgründen resp. in Ableitung aus § 14 Abs. 3 SchfG zwingend ausgeschlossen ist [s.o. a)], spiegelt sich die vorgenannte typische Verantwortungsaufteilung im vorverlagerten Verfahren der Mängelmitteilung und Fristsetzung zur Mitteilung der Mängelbeseitigung an den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger, die gem. § 14 Abs. 3 SchfHwG ausschließlich an den Eigentümer (und nicht an den Mieter / Pächter) ergeht, wider. Vor diesem Hintergrund besteht für die Bauordnungsbehörde grundsätzlich kein Anlass, eine ersichtlich an das voranstehende Grundmuster angelehnte, typische Störerauswahl in den Gründen eines bauordnungsrechtlichen Bescheids, dessen Umsetzung - wie hier die Tenorziffern 1 bis 4 des streitgegenständlichen Bescheids - eine Einwirkung auf das Eigentum des Eigentümers zur Folge hat, näher zu begründen. Das gilt jedenfalls dann, wenn die Behörde - wie hier - auch einen bauordnungsrechtlichen Bescheid an den Mieter erlässt und sich die jeweiligen Kriterien der Störerauswahl aus den jeweils differenziert zugeordneten Verfügungsinhalten ableiten lässt.

36
Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Mieter hinsichtlich der gegenüber dem Kläger verfügten Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vorrangig als gefahrverursachender Handlungsstörer gem. Art. 9 Abs. 1 LStVG (vgl. BayVGH, B.v. 28.5.2001 - 1 ZB 01.664 - juris Rn. 5 m.w.N.; B.v. 23.3.2020 - 1 ZB 18.1772 - juris Rn. 12) bzw. als sog. „Doppelstörer“ (vgl. BayVGH, B.v. 16.3.2016 - 9 CS 16.191 - juris Rn. 19; B.v. 20.4.2016 - 15 ZB 14.2686 u.a. - juris Rn. 36; Schwarzer/König, BayBO, 4, Aufl. 2012, Art. 54 Rn. 27; Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Art. 54 Rn. 70) zu verpflichten war. Ein statischer Grundsatz, wonach der Zustandsstörer gegenüber dem (vorliegend nach Aktenlage nicht eindeutig bestimmbaren) Handlungsstörer generell nur subsidiär herangezogen werden darf, ist aus Art. 9 LStVG nicht abzuleiten. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist eine Ermessensentscheidung über heranzuziehende Störer nur zu treffen, wenn bekannt oder ohne weiteres

feststellbar ist, dass mehrere (bekannte) Personen als Störer in Frage kommen (BayVGH, B.v. 16.12.1981 - 15 B 81 A.896 - BayVBl 1982, 435/437; B.v. 11.2.1999 - 2 ZS 99.453 - juris Rn. 3; B.v. 16.3.2016 - 9 CS 16.191 - juris Rn. 18; Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Art. 54 Rn. 70; Jäde in Jäde u.a., Die neue BayBO, Art. 76 Rn. 278). Vor diesem Hintergrund ist die Bauaufsichtsbehörde auch nicht gehalten, der Frage, wer von möglichen Verfügungsadressaten die Gefahr verursacht hat und deshalb ggf. als (tendenziell vorrangiger) Handlungsstörer in Betracht kommt, weiter nachzugehen, wenn der Verursachungsbeitrag eines (potenziellen) Handlungsstörers ungeklärt ist (zum Ganzen vgl. BayVGH, B.v. 28.5.2001 - 1 ZB 01.664 - juris Rn. 5; B.v. 18.10.2010 - 22 CS 10.439 - BayVBl 2011, 762 = B.v. juris Rn. 14; B.v. 16.3.2016 - 9 CS 16.191 - juris Rn. 18; B.v. 21.3.2017 - 1 CS 16.2503 - juris Rn. 4; Decker in Busse/Kraus, BayBO, Art. 76 Rn. 179 m.w.N.; Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Art. 54 Rn. 70 ff.; Manssen in Spannowsky/Mannsen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, zu Art. 76 Rn. 40). Im vorliegenden Fall hat der Beklagte im Zulassungsverfahren zu Recht unter Bezugnahme auf die in der Behördenakte (vgl. dort Bl. 45 f.) enthaltene E-Mail-Korrespondenz vom 21. Oktober 2016 darauf hingewiesen, dass laut den widersprechenden Aussagen von Kläger und Mieter ungewiss war und weiterhin ist, wer von beiden den unsachgemäßen Zustand der Feuerungsanlagen im Haus verursacht hatte. Nach Aktenlage war und ist mithin nicht aufgeklärt, wer von beiden welche Verursachungsbeiträge für den gefahrenträchtigen Zustand gesetzt und wer mithin als Handlungsstörer wegen aktiver Gefahrverursachung einzuordnen war. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes effektiver Gefahrenabwehr war das Landratsamt deshalb nicht verpflichtet, weitere zeitraubende Untersuchungen zum Handlungsstörer durchzuführen (vgl. BayVGH, B.v. 16.3.2016 - 9 CS 16.191 - juris Rn. 18). Auf die Frage der finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters als womöglich weiterer Parameter, der gegen dessen vorrangige Inanspruchnahme als (potenzieller) Handlungsstörer sprechen könnte, kommt es mithin nicht mehr an.

37
2. Die Berufung ist ferner nicht wegen eines Verfahrensmangels, auf dem das Ersturteil beruhen kann, zuzulassen (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO). Der Kläger macht ohne Erfolg geltend, ihm sei das rechtliche Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG, § 108 Abs. 2 VwGO) verwehrt worden.

38
Der Zulassungsantrag stützt seine Gehörsrüge auf eine unterbliebene nähere Befassung der Entscheidungsgründe des angegriffenen Urteils mit seinem Vorbringen im Schriftsatz vom 11. April 2021 im Anschluss an die Eilentscheidung des Verwaltungsgerichts vom 21. Dezember 2020 im Verfahren gem. § 80 Abs. 5 VwGO (Au 5 S 20.2617). Er - der Kläger - habe in dem Schriftsatz umfassend seine Rechtsansicht zu Art. 9 LStVG dargelegt, wonach die Voraussetzungen der Handlungs- und Zustandsverantwortlichkeit gem. Art. 9 Abs. 1 und Abs. 2 LStVG auf seinen Mieter zuträfen und deshalb dieser vorrangig in Anspruch zu nehmen sei. Das Verwaltungsgericht habe diesem Schriftsatz nicht zur Kenntnis genommen. Der gesamte Urteilstext sei im Wesentlichen identisch mit dem Eilbeschluss vom 21. Dezember 2020. Er habe mit seinem der Eilentscheidung zeitlich nachfolgenden Schriftsatz zudem geltend gemacht, dass im Wege behördlicher Anordnungen nichts durchgesetzt werden dürfe, was zu leisten der Pflichtige tatsächlich oder rechtlich überhaupt nicht imstande sei. Gleichwohl setze sich das Urteil des Verwaltungsgerichts nicht mit den vorgebrachten Argumenten auseinander. Soweit im Protokoll der mündlichen Verhandlung vermerkt sei, dass die Vorsitzende mit den Beteiligten die Sach- und Rechtslage erörtert habe, habe das Gericht diesen Vortrag, sollte dieser dort zur Sprache gekommen sein, bei der Urteilsfindung wieder aus den Augen verloren. Das Verwaltungsgericht habe das Vorbringen im Schriftsatz vom 11. April 2021 nicht nur beiläufig erwähnen dürfen, sondern hätte sich inhaltlich auf ihn einlassen müssen. Insbesondere habe das Erstgericht den Vortrag, dass ein Dritter sowohl den brandschutzwidrigen Zustand der Feuerungsanlagen herbeigeführt als auch die tatsächliche Gewalt über diese habe, nicht ignorieren dürfen.

39
Mit diesen Ausführungen zeigt der Kläger keinen Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG auf. Der durch diese Verfassungsnorm gewährleistete Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs gibt einem Prozessbeteiligten das Recht, alles aus seiner Sicht Wesentliche vortragen zu können. Das Gebot verpflichtet das Gericht dazu, die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und bei seiner Entscheidung zu berücksichtigen (vgl. z.B. BVerfG, B.v. 29.10.2015 - 2 BvR 1493/11 - NVwZ 2016, 238 = juris Rn. 45; BVerwG, U.v. 20.11.1995 - 4 C 10.95 - NVwZ 1996, 378 = juris Rn. 13; B.v. 2.5.2017 - 5 B 75.15 D - juris Rn. 11; BayVerfGH, E.v. 25.8.2016 - Vf. 2-VI-15 - juris Rn. 35; BayVGH, B.v. 17.11.2016 -

15 ZB 15.468 - juris Rn. 17; B.v. 5.12.2019 - 15 ZB 19.34099 - juris Rn. 10 m.w.N.), jedoch nicht, ihnen in der Sache zu folgen. Im Tatbestand des verwaltungsgerichtlichen Urteils vom 15. April 2021 (dort am Ende von Rn. 15) ist das entsprechende Vorbringen des Klägers in der Sache zusammengefasst wiedergegeben und schon vor diesem Hintergrund vom Erstgericht nicht ignoriert worden. Das Prozessgrundrecht auf rechtliches Gehör soll im Übrigen sicherstellen, dass die gerichtliche Entscheidung frei von Rechtsfehlern ergeht, die ihren Grund gerade in der unterlassenen Kenntnisnahme und der Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Beteiligten haben. Der Gehörsanspruch verlangt nicht, dass das Gericht das gesamte Vorbringen der Beteiligten in den Urteilsgründen ausführlich wiederzugeben und zu jedem einzelnen Gesichtspunkt Stellung zu nehmen hat. Vielmehr sind in dem Urteil nur diejenigen Gründe anzugeben, die für die richterliche Überzeugung leitend gewesen sind. Das Gericht kann sich daher auf die Darstellung und Würdigung derjenigen tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkte beschränken, auf die es nach seinem Rechtsstandpunkt entscheidungserheblich ankommt (vgl. § 108 Abs. 1 Satz 2 VwGO). Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Gericht das von ihm entgegengenommene Beteiligtenvorbringen auch zur Kenntnis genommen und in seine Erwägungen einbezogen hat. Nur wenn besondere Umstände den eindeutigen Schluss zulassen, dass es die Ausführungen eines Beteiligten entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder bei der Entscheidung nicht erwogen hat, wird der Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt (vgl. zum Ganzen: BVerfG, B.v. 29.10.2015 a.a.O.; BVerwG, B.v. 8.9.2016 - 2 C 10.16 - juris Rn. 4; B.v. 2.5.2017 a.a.O.; BayVerfGH, E.v. 25.8.2016 a.a.O.; BayVGH, B.v. 8.11.2016 - 15 ZB 15.1069 - juris Rn. 3; B.v. 17.11.2016 a.a.O.; B.v. 6.2.2017 - 15 ZB 16.398 - juris Rn. 74; B.v. 8.2.2018 - 8 ZB 18.30086 - juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 21.1.2020 - 8 ZB 19.193 - juris Rn. 25; B.v. 13.5.2020 - 24 ZB 18.2413 - juris Rn. 14). Letzteres ist vorliegend nicht erkennbar. Das Verwaltungsgericht hat eingehend erwogen, warum es aus seiner Sicht nicht rechtsfehlerhaft war, den Kläger und nicht seinen Mieter als Verfügungsadressaten der im streitgegenständlichen Bescheid getroffenen Maßnahmen in Anspruch zu nehmen. Dass die diesbezüglichen rechtlichen Erwägungen in den Entscheidungsgründen auch nach der hier vertretenen Ansicht des Senats nicht umfänglich überzeugen [s.o. 1. a)] hat mit einer Verletzung des Anspruchs auf Gewährung rechtlichen Gehörs nichts zu tun.

40
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47, § 52 Abs. 1 GKG und folgt in der Höhe der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

41
4. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).