

**Titel:**

**Mängelbeseitigung an Feuerstätten, Hinreichender Gefahrenverdacht, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt, Richtiger Adressat, Zwangsgeldandrohung**

**Normenketten:**

BayBO Art. 54 Abs. 4

SchfHwG § 14

VwZVG Art. 36

**Schlagworte:**

Mängelbeseitigung an Feuerstätten, Hinreichender Gefahrenverdacht, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt, Richtiger Adressat, Zwangsgeldandrohung

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 01.12.2021 – 15 ZB 21.1596

**Fundstelle:**

BeckRS 2021, 41337

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat der Kläger zu tragen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger wendet sich gegen Mängelbeseitigungsanordnungen an zwei Feuerstätten in seinem Anwesen Fl.Nr. ... der Gemarkung, welches vermietet ist.

**2**

Bereits mit Mängelanzeige vom 18. Oktober 2016 wurden durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger Mängel an den Feuerstätten im o.g. Anwesen festgestellt und dem Kläger mitgeteilt. Nachdem die Mängel nicht innerhalb der gesetzten Frist behoben wurden, teilte dies der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger dem Landratsamt ... (im Folgenden: Landratsamt) mit, das daraufhin den Kläger erneut zur Mängelbeseitigung aufforderte.

**3**

Nach nochmaliger erfolgloser Nachfristsetzung wurde mit bestandskräftigem Bescheid vom 23. Januar 2017 (Az. ...) die Nutzung der Feuerstätten auf o.g. Anwesen untersagt, bis die in der Mängelanzeige vom 18. Oktober 2016 festgehaltenen Mängel beseitigt würden.

**4**

Mit erneuter Mängelanzeige vom 13. Juni 2017 wurde festgestellt, dass die Mängel noch nicht behoben worden sind und weitere Mängel hinzugekommen sind. Dies wurde wiederholend mit Mängelanzeige vom 17. Oktober 2017 festgestellt und dem Landratsamt mitgeteilt.

**5**

Mit Schreiben des Landratsamtes vom 20. Oktober 2017 wurde der Kläger zu einer beabsichtigten Nutzungsuntersagung aufgrund der offensichtlich noch nicht behobenen Mängel angehört.

**6**

Mit Mängelanzeige vom 19. Januar 2018 durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger wurden dem Kläger die erneut festgestellten Mängel angezeigt.

## 7

Nach Durchführung der Feuerstättenschau am 22. September 2020 wurden mit Mängelanzeige vom selben Tag erneut Mängel an den Feuerstätten im o.g. Anwesen festgestellt. Auf den Inhalt der Mängelanzeige (Bl. 100 der Behördenakten) wird Bezug genommen.

## 8

Mit Schreiben des Landratsamtes vom 29. September 2020 wurde der Kläger aufgefordert, die in der Mängelanzeige beschriebenen Mängel unverzüglich zu beheben und zu beseitigen. Er wurde aufgefordert, bis spätestens 9. Oktober 2020 einen Nachweis vorzulegen, dass die Mängel beseitigt wurden. Dieses Schreiben galt zugleich als Anhörung.

## 9

Mit Bescheid des Landratsamtes vom 4. November 2020 (Az....) wurde der Kläger verpflichtet, bis zum 20. November 2020 sicherzustellen, dass in der Liegenschaft,, der Brandschutzabstand des Rauchrohrs des Kaminofens im Erdgeschoss-Flur zu brennbaren Bauteilen gewährleistet ist. Alternativ wurde die Außerbetriebnahme der Feuerstätte angeordnet. Die Mängelanzeige vom 22. September 2020, Kunden-Nr., wurde zum Bestandteil dieser Tenorziffer gemacht (Ziffer 1 des Bescheides). Der Kläger wurde weiter verpflichtet, bis zum 20. November 2020 sicherzustellen, dass die Nutzung des Badeofens im Badezimmer des Erdgeschosses der Liegenschaft,, dauerhaft aufgegeben wird (z.B. durch Ausbau der Feuerstätte, kein Anschluss der Feuerstätte an den Schornstein). Alternativ wurde angeordnet, die Feuerstätte bis zum 20. November 2020 instand zu setzen, sodass ein ordnungsgemäßer Betriebszustand vorliege. Die Mängelanzeige vom 22. September 2020, Kunden-Nr., wurde zum Bestandteil dieser Tenorziffer gemacht (Ziffer 2 des Bescheides). Für den Fall, dass die Feuerstätten weiter betrieben werden sollen und weiterhin an die Schornsteine angeschlossen sind, wurde der Kläger verpflichtet, den Wildwuchs über den Schornsteinen in der Liegenschaft,, bis zum 20. November 2020 zu entfernen, sodass ein einwandfreier Abzug der Abgase gewährleistet ist. Die Mängelanzeige vom 22. September 2020, Kunden-Nr., wurde zum Bestandteil dieser Tenorziffer gemacht (Ziffer 3 des Bescheides). Der Kläger wurde verpflichtet, den Wildwuchs vor dem unteren Kaminreinigungsverschluss hinter der Liegenschaft,, bis zum 20. November 2020 zu beseitigen, sodass ein freier Zugang sichergestellt ist. Die Mängelanzeige vom 22. September 2020, Kunden-Nr., wurde zum Bestandteil dieser Tenorziffer gemacht (Ziffer 4 des Bescheides). Weiter wurde angeordnet, die fristgerechte Beseitigung bzw. Behebung der unter Ziffer 1-4 aufgeführten Mängel dem Landratsamt bis spätestens zum 24. November 2020 schriftlich anzuzeigen (Ziffer 5 des Bescheides). Die sofortige Vollziehung der Ziffern 1-4 wurde angeordnet (Ziffer 6 des Bescheides). Gegenüber Herrn ... wurde die Duldung aller erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung der Verpflichtungen aus den Ziffern 1-4 des Bescheides angeordnet (Ziffer 7 des Bescheides). Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die in Ziffer 1 angeordnete Verpflichtung wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 2.000,00 EUR angedroht (Ziffer 8 des Bescheides). Für den Fall, dass weder die Nutzung des Badeofens im Badezimmer im Erdgeschoss bis zum 20. November 2020 vollständig und dauerhaft aufgegeben wird, noch ein ordnungsgemäßer Betriebszustand dieser Feuerstätte bis zum 20. November 2020 hergestellt wird, wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000,00 EUR angedroht (Ziffer 9 des Bescheides). Für den Fall, dass der Verpflichtung aus Ziffer 3 nicht fristgerecht bzw. innerhalb der Frist nicht ausreichend nachgekommen wird, wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 750,00 EUR angedroht (Ziffer 10 des Bescheides). Für den Fall, dass der Verpflichtung aus Ziffer 4 nicht fristgerecht bzw. innerhalb der Frist nicht ausreichend nachgekommen wird, wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 750,00 EUR angedroht (Ziffer 11 des Bescheides).

## 10

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass bereits mit Mängelanzeigen vom 18. Oktober 2016, 26. Januar 2017, 13. Juni 2017, 17. Oktober 2017, 19. Januar 2018 sowie 22. September 2020 seitens des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers mitgeteilt wurde, dass Mängel an den Feuerstätten bestünden und diese nicht behoben worden seien. Laut fachlicher Aussage in der letzten Mängelanzeige könnten durch die festgestellten Mängel erhebliche Gefahren für Leib und Leben bestehen. Die Tenorziffern 1-5 dieses Bescheides würden sich auf Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 Alt. 1 BayBO stützen. Aus den mehrfachen fachlichen Einschätzungen des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers würde hervorgehen, dass bei weiter andauerndem Betrieb der mangelhaften Feuerstätten erhebliche Gefahren für Leib und Leben bestehen würden. Es sei daher im vorliegenden Falle mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon

auszugehen, dass bei ungehindertem Ablauf des objektiv zu erwartenden Geschehens erhebliche Gefahren für Leib und Leben bestünden. Unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens würden deshalb die verfügbaren Anordnungen erlassen werden. Nur so könne der Eintritt von Schäden an überragenden Schutzgütern wie der körperlichen Unversehrtheit abgewendet werden. Mildere Mittel seien nicht ersichtlich, zumal der Kläger weder auf die Mängelanzeigen noch auf die formlosen Schreiben des Landratsamtes reagiert habe. Ein weiteres Zuwarten erscheine nicht mehr vertretbar. Die sofortige Vollziehung der Tenorziffern 1-4 sei im öffentlichen Interesse angeordnet worden. Aufgrund der mehrfach mitgeteilten erheblichen Gefahren für die Schutzgüter Leib und Leben würde ein Zuwarten bis zur Unanfechtbarkeit der Anordnungen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu einem Schaden an den genannten Schutzgütern führen. Ein sofortiges Einschreiten sei erforderlich, da sich der Kläger bisher nicht gemeldet habe und die Mängel nach wie vor nicht behoben seien. Bei der Festlegung der einzelnen Zwangsgeldhöhen sei berücksichtigt worden, dass der Kläger trotz mehrfacher Aufforderung bisher nicht zur Behebung der Mängel bereit gewesen sei. Aufgrund der erheblichen Gefahren für besonders schützenswerte Schutzgüter erscheine das Zwangsgeld daher in der jeweils angedrohten Höhe ausreichend, aber auch erforderlich.

#### 11

Mit bestandskräftigem Bescheid vom 4. November 2020 (Az. ...) wurde dem Mieter ... die Nutzung des Kaminofens im Erdgeschoss-Flur sowie des Badeofens im Badezimmer Erdgeschoss bis zur nachgewiesenen Behebung aller Mängel durch den Eigentümer untersagt. Er wurde verpflichtet, sämtliche Brandlasten, die sich in der Nähe zum Kaminofen im Erdgeschoss-Flur befinden, unverzüglich zu entfernen.

#### 12

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 erhob der Kläger Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg und beantragte zuletzt klarstellend,

#### 13

I. festzustellen, dass der Bescheid des Beklagten vom 4. November 2020 – Gz. ... nichtig ist sowie

#### 14

II. hilfsweise, den Bescheid des Beklagten vom 4. November 2020 – Gz. ... aufzuheben.

#### 15

Zur Begründung wurde vorgetragen, dass der Bescheid rechtswidrig sei und den Kläger in seinen Rechten verletze. Zu den angeordneten Handlungen sei er rechtlich nicht imstande. Gegebenenfalls sei der Bescheid nichtig gem. Art. 44 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG i.V.m. § 123 StGB. Der Kläger sei Eigentümer des bezeichneten Anwesens, welches seit einigen Jahren vermietet sei. Räumungsklagen seien bislang abgewiesen worden, ebenso ein Antrag auf einstweilige Anordnung zum Betreten des Gebäudes. Bislang sei der Mieter der Aufforderung, den Zutritt zum Gebäude zwecks Instandsetzung der beanstandeten Feuerstätten zu gestatten, nicht nachgekommen. Der Kläger habe seinem Mieter daraufhin mit Schreiben vom 18. November 2020, durch Gerichtsvollzieher am 24. November 2020 zugestellt, die Kündigung erklärt. Weitere legale Möglichkeiten zur Behebung der Brandgefahr für sein Haus und damit zum Schutz seines Eigentums vor Schäden oder Zerstörung stünden ihm nicht zu. Der Beklagte wäre hingegen zu effizienten Schutzmaßnahmen auf hoheitlichem Weg ohne weiteres in der Lage. Das Haus sei im derzeitigen Zustand im Winter nicht bewohnbar. Der Beklagte habe die Möglichkeit, das Haus für unbewohnbar zu erklären und notfalls zwangsweise zu räumen. Der angefochtene Bescheid sei weder notwendig noch geeignet, das angeblich angestrebte Ziel effizienten Brandschutzes zu erreichen. Der Beklagte würde mit dem Kläger den falschen Adressaten in die Pflicht nehmen. Handlungsstörer sei ersichtlich der Mieter, der die Feuerstätten illegal betreibe. Zur Ermöglichung der Feuerstättenschau im Wege des Verwaltungszwangs gegenüber dem tatsächlichen Besitzer sei der Beklagte demnach offensichtlich in der Lage gewesen. Zur Behebung der bei diesem Anlass festgestellten Mängel würde er hingegen wieder den Kläger mit ungeeigneten Maßnahmen in Anspruch nehmen. Die Berufung auf besondere Dringlichkeit sei bereits deshalb nicht nachvollziehbar, weil sich der Beklagte bereits im Jahr 2016 wegen derselben Mängel zu einem Einschreiten veranlasst gesehen habe. Maßnahmen zu einer Behebung seit nunmehr vier Jahren erschienen indes nicht opportun. Die Anordnung des Sofortvollzugs könne keinen Bestand haben. Zuletzt wurde ergänzend noch vorgetragen, dass die Behörde ihr im Rahmen der Adressatenauswahl eingeräumtes Ermessen übersehen habe und der Bescheid wegen Ermessensunterschreitung rechtswidrig sei. Die Maßnahmen wären ausweislich des Gesetzeswortlautes zwingend an den Mieter zu richten gewesen. Dem Kläger selbst sei jegliche Einwirkung auf sein Haus rechtlich und tatsächlich verwehrt. Dieser habe sich, entgegen der Behauptungen der

Beklagten, durchaus kooperativ gezeigt. Inzwischen würde sich der Kaminkehrer aufgrund der Querelen mit dem Mieter sogar weigern, die Kehrarbeiten im Anwesen durchzuführen. Ein entsprechendes Schreiben wurde beigelegt.

**16**

Das Landratsamt ist für den Beklagten der Klage entgegengetreten und beantragte zuletzt,

**17**

die Klage abzuweisen.

**18**

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die noch offenen Mängel eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben darstellen würden. Der Kläger sei als Eigentümer für die Instandhaltung des Gebäudes verantwortlich. Aus diesem Grund sei er als Adressat für die Gefahrenbeseitigung gewählt worden.

**19**

Ein von dem Kläger ebenfalls angestregtes Verfahren vorläufigen Rechtsschutzes (Az. Au 5 S 20.2617) blieb mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg vom 21. Dezember 2020 ohne Erfolg. Auf die Gründe dieser Entscheidung wird Bezug genommen.

**20**

Am 15. April 2021 fand die mündliche Verhandlung statt. Für den Hergang der Sitzung wird auf die hierüber gefertigte Niederschrift verwiesen.

**21**

Ergänzend wird auf die vorgelegte Behördenakte sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**22**

Die zulässige Klage hat weder im Haupt- noch im Hilfsantrag Aussicht auf Erfolg.

**23**

1. Die Klage ist in Haupt- und Hilfsantrag unbegründet.

**24**

Der Bescheid der Beklagten vom 4. November 2020 ist weder nach Art. 44 Abs. 1 oder Abs. 2 BayVwVfG nichtig, noch ist er nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 VwGO).

**25**

Der Kläger wurde mit Schreiben vom 29. September 2020 zur beabsichtigten Anordnung zur Beseitigung der Mängel angehört.

**26**

a) Die in Ziffern 1 bis 4 getroffenen Maßnahmen erweisen sich als rechtmäßig und nicht nichtig.

**27**

Ob die in Ziffern 1-4 getroffenen Maßnahmen ihre Rechtsgrundlage tatsächlich, wie im Bescheid angenommen, in Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BayBO finden, kann letztlich dahingestellt bleiben. Hieraus ergeben sich jedenfalls keine ernstlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit, weil ohne Wesensänderung des Bescheids auf die einschlägige Befugnisnorm des Art. 54 Abs. 4 BayBO abgestellt werden kann.

**28**

Die Frage, ob ein angefochtener Bescheid materiell rechtmäßig oder rechtswidrig ist, richtet sich nach dem Recht, das geeignet ist, die getroffene Regelung zu rechtfertigen. Erweist sie sich aus anderen als in dem Bescheid angegebenen Gründen als rechtmäßig, ohne dass sie durch den Austausch der Begründung in ihrem Wesen geändert würde, dann ist der Verwaltungsakt im Sinne des § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO nicht rechtswidrig (vgl. BayVGH, B.v. 5.3.2018 – 8 ZB 16.993 – juris Rn. 10; BVerwG, U.v. 31.3.2010 – 8 C 12.09 – juris Rn. 16; U.v. 19.8.1988 – 8 C 29.87 – juris Rn. 13).

**29**

Bei Austausch der Rechtsgrundlage, Art. 54 Abs. 4 BayBO anstatt Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BayBO, lässt dies den Tenor der Grundverfügung – die Beseitigung der Mängel an den Feuerstätten – unberührt. Ziel und Wesenskern des angegriffenen Bescheids ist es, den Kläger als Eigentümer zur Beseitigung der Mängel an den Feuerstätten im streitgegenständlichen Anwesen zu verpflichten, um die Betriebs- und Brandsicherheit sicherzustellen. Auch hinsichtlich der Ermessensausübung bestehen keine wesentlichen Unterschiede (vgl. BayVGh, B.v. 5.3.2018 – 8 ZB 16.993 – juris Rn. 11; BVerwG, U.v. 31.3.2010 – 8 C 12.09 – juris Rn. 16).

### **30**

aa) Die streitgegenständlichen Anordnungen finden ihre Rechtsgrundlage in Art. 54 Abs. 4 BayBO. Die tatbestandlichen Voraussetzungen dieser Befugnisnorm liegen vor. Danach kann die Bauaufsichtsbehörde bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen notwendige Anforderungen zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit stellen (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 140. EL Februar 2021, Art. 54 Rn. 169). Auch ortsfeste Feuerungsanlagen sind – ohne besondere Regelung – bauliche Anlagen i. S. des Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 2 Rn. 130). Unter den Begriff „Feuerungsanlagen“ fallen – wie vorliegend – Feuerstätten und Abgasanlagen (vgl. Art. 40 Abs. 1 BayBO; vgl. auch Storz in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 40 Rn. 5).

### **31**

Art. 54 Abs. 4 BayBO vermittelt der Bauaufsichtsbehörde über Art. 54 Abs. 2 und 3 BayBO sowie Art. 76 BayBO hinausgehend auch Eingriffsbefugnisse bei Anlagen, die aufgrund einer geltenden Baugenehmigung formell bestandsgeschützt sind. Auf die detaillierte Ermittlung und Beurteilung der bestehenden Baugenehmigungslage kann dabei verzichtet werden. Der Begriff der „Anforderung“ ist weit auszulegen und ermächtigt neben Beseitigungs- und Instandhaltungs(setzungs) anordnungen auch zu Anforderungen hinsichtlich der Benutzung baulicher Anlagen (vgl. BayVGh, B.v. 11.10.2017 – 15 CS 17.1055 – juris Rn. 41 m.w.N.). Dass der mögliche Inhalt der Anforderungen im Gesetz nicht näher festgelegt ist, ist verfassungsrechtlich nicht bedenklich, da die Vorschrift kraft Verfassungsrechts zum Inhalt hat, dass die Anforderungen nur rechtmäßig sind, wenn sie notwendig, zweckmäßig und verhältnismäßig sind und dem Gebot des geringstmöglichen Eingriffs genügen (Dirnberger in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 54 Rn. 166).

### **32**

Voraussetzung für die behördliche Befugnis zur Anordnung von Maßnahmen ist das Vorliegen eines Gefahrenverdachts. Es muss bei Betrachtung ex ante im Einzelfall bei ungehindertem Geschehensablauf mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden drohen. Dabei sind, da es sich um den Schutz überragend wichtiger Rechtsgüter handelt, an die Feststellung der Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts keine übermäßig hohen Anforderungen zu stellen (vgl. BayVGh, B.v. 25.3.2019 – 15 C 18.2324 – juris Rn. 31; Dirnberger in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 54 Rn. 169 ff.).

### **33**

Im vorliegenden Fall sind jedenfalls objektive Umstände gegeben, die einen Gefahrenverdacht begründen, der gleichzeitig bereits die Schwelle einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit im Sinne des Eingriffstatbestandes des Art. 54 Abs. 4 BayBO erfüllt.

### **34**

Bei einer Gefahr für Leben und Gesundheit für Menschen ist regelmäßig von einer erheblichen Gefahr i.S. von Art. 54 Abs. 4 BayBO auszugehen. Bei der nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilenden Frage, ob die Eingangsschwelle des Art. 54 Abs. 4 BayBO erreicht ist, ist eine konkrete Gefahr in dem Sinne zu fordern, dass bei einer Betrachtungsweise ex ante – hier aus Sicht des Beklagten im Zeitpunkt des Bescheiderlasses – bei ungehindertem Geschehensablauf mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden droht. Dabei ist der allgemeine sicherheitsrechtliche Grundsatz anzuwenden, dass an die Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts umso geringere Anforderungen zu stellen sind, je größer und folgenschwerer der möglicherweise eintretende Schaden ist. Angesichts des hohen Stellenwerts der Rechtsgüter Leben und Gesundheit sind daher im Anwendungsbereich des Art. 54 Abs. 4 BayBO an die Feststellungen der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts sowie an den Maßstab der Erheblichkeit der Gefahr keine übermäßig hohen Anforderungen zu stellen. Es genügt grundsätzlich, wenn ein Schadenseintritt zu Lasten der durch Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG unter dem besonderen Schutz der Rechtsordnung stehenden Schutzgüter aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls nicht ganz

unwahrscheinlich ist (vgl. BayVGH, B.v. 25.3.2019, a.a.O.; B.v. 11.10.2017 – 15 CS 17.1055 – juris Rn. 21 m.w.N.; B.v. 18.9.2018 – 15 CS 18.1563 – juris R. 20 m.w.N.).

### 35

bb) Gemessen hieran liegen die Voraussetzungen für die getroffenen Anordnungen vor.

### 36

Dass Mängel an den Feuerstätten im streitgegenständlichen Anwesen vorliegen, ist unbestritten vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger im Rahmen der Feuerstättenschau am 22. September 2020 festgestellt worden. Aus der Mängelanzeige vom 22. September 2020 ergibt sich, dass der Brandschutzabstand vom Rauchrohr des Kaminofens zu brennbaren Bauteilen nicht gegeben sei. Der Badeofen im Badezimmer befinde sich nicht in einem betriebs- und brandsicheren Zustand und sei nicht mehr benutzbar. Die Schornsteine auf dem Dach seien durch wilden Wein komplett zugewachsen und dies stelle eine Gefahr bei Benutzung der Feuerstätten dar, da ein einwandfreies Abziehen der Abgase nicht mehr gewährleistet werden könne. Beide Feuerungsanlagen befänden sich durch die aufgeführten Mängel nicht mehr in einem betriebs- und brandsicheren Zustand. Sie dürften bis zur Behebung der Mängel nicht mehr betrieben werden, da hier eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben bestehen könne. Die Mängelanzeige des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers bietet somit gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass die Feuerstätten aufgrund der Mängel nicht mehr betriebs- und brandsicher sind und sich bei weiterer Benutzung erhebliche Gefahren für Leib und Leben ergeben können, wenn die Mängel nicht behoben werden. Dem ist der Kläger auch in keiner Weise substantiiert entgegengetreten.

### 37

Damit konnte das Landratsamt notwendige Anforderungen zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit stellen. Die materiell-rechtlichen Anforderungen an Feuerungsanlagen ergeben sich im Wesentlichen aus Art. 40 BayBO sowie aus der auf Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO beruhenden Feuerungsverordnung vom 11. November 2007 (GVBl. S. 800 – FeuV).

### 38

Gemäß Art. 40 Abs. 1 BayBO müssen Feuerstätten und Abgasanlagen betriebssicher und brandsicher sein. Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung der Räume Gefahren nicht entstehen (Art. 40 Abs. 2 BayBO). Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Kamine und Verbindungsstücke so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. Sie müssen leicht gereinigt werden können (Art. 40 Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BayBO). Die vorgenannten Anforderungen gelten dann als erfüllt, wenn die einschlägigen technischen Regeln eingehalten sind (vgl. Storz in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 40 Rn. 83). Weitere Einzelanforderungen ergeben sich aus der Feuerungsverordnung, der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) und den Technischen Bestimmungen (DIN) (vgl. Storz in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 40 Rn. 84).

### 39

Die Anordnung in Ziffer 1 des streitgegenständlichen Bescheids, wonach der Brandschutzabstand des Rauchrohres des Kaminofens im Erdgeschoss-Flur zu brennbaren Bauteilen zu gewährleistet ist, stellt ab auf § 8 FeuV, der Festlegungen trifft zu Abständen von Abgasanlagen zu brennbaren Bauteilen. Sollte der Kläger dies nicht sicherstellen (wollen), so kann er ausweislich Ziffer 1 alternativ die Feuerstätte außer Betrieb nehmen.

### 40

Auch die Anordnung in Ziffer 2, wonach die Nutzung des Badeofens im Badezimmer des Erdgeschosses dauerhaft aufgegeben werden muss, weil ausweislich der zum Bestandteil der Tenorziffer gemachten Mängelanzeige vom 22. September 2020 dieser nicht in einem betriebs- und brandsicheren Zustand ist, mithin nicht die Anforderungen des Art. 40 Abs. 1 BayBO erfüllt, ist rechtlich nicht zu beanstanden.

### 41

Soweit die Anordnung in Ziffer 3 auf die Entfernung des Wildwuchses über den Schornsteinen gerichtet ist, stellt dies einerseits auf Art. 40 Abs. 3 Satz 1 BayBO ab, wonach Abgase von Feuerstätten durch Abgasleitungen, Kamine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen sind, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. § 7 FeuV regelt zudem, dass Abgasanlagen nach lichtem

Querschnitt und Höhe, soweit erforderlich auch nach Wärmedurchlasswiderstand und Beschaffenheit der inneren Oberfläche, so bemessen sein müssen, dass die Abgase bei allen bestimmungsgemäßen Betriebszuständen ins Freie abgeführt werden und gegenüber Räumen kein gefährlicher Überdruck auftreten kann. Ausweislich der zum Bestandteil der Tenorziffer gemachten Mängelanzeige sind die Schornsteine derart zugewachsen, dass ein einwandfreies Abziehen der Abgase nicht mehr gewährleistet ist. Die Anordnung konnte somit rechtmäßig getroffen werden.

#### **42**

Nach Ziffer 4 ist der Wildwuchs vor dem unteren Kaminreinigungsverschluss im Freien der streitgegenständlichen Liegenschaft zu beseitigen, um einen freien Zugang sicherzustellen. Ausweislich Art. 40 Abs. 3 Satz 3 BayBO müssen Abgasanlagen leicht gereinigt werden können. Da dies über die Reinigungsverschlüsse an Kaminen erfolgt, müssen diese auch frei zugänglich sein. Auch Ziffer 6.5.1 der DIN 18160-1 regelt, dass Abgasanlagen leicht und sicher gereinigt bzw. auf ihren freien Querschnitt hin überprüft werden können müssen. Die Anordnung trägt letztlich Art. 40 Abs. 1 BayBO Rechnung, der einen betriebssicheren und brandsicheren Zustand der Abgasanlagen, also auch des Kamins verlangt. Da im vorliegenden Fall der untere Kaminreinigungsverschluss durch den Wildwuchs nicht frei zugänglich ist und damit eine Reinigung von dort aus nicht möglich war, diese aber für die Sicherstellung eines betriebs- und brandsicheren Zustandes der Feuerungsanlage regelmäßig erforderlich ist, war die entsprechende Anordnung in Ziffer 4 des Bescheides zu treffen.

#### **43**

Die Kammer ist aufgrund der Gesamtschau aller vorliegenden Erkenntnisse nach Durchführung der mündlichen Verhandlung der Auffassung, dass die getroffenen Anordnungen in Ziffern 1-4 rechtlich nicht zu beanstanden sind. Der Kläger hat bis zuletzt dagegen auch keine substantiierten Einwände vorgebracht. Die Möglichkeit eines Schadenseintritts ist nicht von der Hand zu weisen und es kann zumindest nicht ausgeschlossen werden, dass die festgestellten Mängel zu Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere für Leben und Gesundheit führen. Die angeordneten Verpflichtungen zur Abwehr dieser Gefahren konnten somit auf die in Art. 54 Abs. 4 BayBO eingeräumte Befugnis gestützt werden.

#### **44**

cc) Der Beklagte hat das ihm eingeräumte Ermessen unter Berücksichtigung des nach § 114 Satz 1 VwGO insoweit eingeschränkten gerichtlichen Prüfungsumfanges ordnungsgemäß ausgeübt. Ermessensfehler sind nicht ersichtlich.

#### **45**

Auch wenn die Rechtsgrundlage Art. 54 Abs. 4 BayBO darstellt, werden wesentliche andere oder zusätzliche Ermessenserwägungen nicht erforderlich. Hinsichtlich der Ermessensausübung bestehen keine wesentlichen Unterschiede.

#### **46**

Die Anordnung nach Art. 54 Abs. 4 BayBO steht – ebenso wie Art. 54 Abs. 3 Satz 1 BayBO – im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Das Handlungs- und Entschließungsermessen (hinsichtlich des „Ob“) wird aber regelmäßig – so auch hier – auf Null reduziert sein, d.h. die Behörde muss in der Regel tätig werden, soweit Anordnungen zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben oder Gesundheit notwendig sind (vgl. BayVGH, B.v. 25.3.2019, – 15 C 18.2324 – juris Rn. 38; B.v. 18.9.2018 – 15 CS 18.1563 – juris Rn. 36; B.v. 11.10.2017 – 15 CS 17.1055 – juris Rn. 30). Hinsichtlich der Auswahl der Maßnahmen verbleibt der Bauaufsichtsbehörde hingegen ein Ermessen, das sie pflichtgemäß und rechtmäßig auszuüben hat. Insbesondere müssen Anordnungen gemäß Art. 54 Abs. 4 BayBO, ebenso wie solche nach Art. 54 Abs. 3 BayBO, nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinne sein.

#### **47**

Das Entschließungsermessen des Beklagten war insoweit auf Null reduziert, er musste tätig werden. Hinsichtlich des verbleibenden Auswahlermessens sind keine Ermessensfehler erkennbar. Insbesondere halten sich die Anordnungen im Rahmen des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger hat bereits seit dem Jahr 2016 durchweg erhebliche Mängel an den Feuerstätten im streitgegenständlichen Anwesen festgestellt und dies zuletzt mit Mängelanzeige vom 22. September 2020 dem Landratsamt gegenüber angezeigt. Dem Kläger wurde seitens des Landratsamtes bis 9. Oktober 2020 eine Frist zur Behebung der Mängel gesetzt. Da der Kläger dem nicht nachgekommen ist, ergingen

die mit streitgegenständlichem Bescheid vom 4. November 2020 getroffenen Anordnungen unter Fristsetzung bis zum 20. November 2020. Der Kläger hatte daher seit Mängelanzeige bis Fristablauf zwei Monate Zeit, die Mängel zu beseitigen. Die Kammer hat insofern auch nicht den geringsten Zweifel daran, dass diese Zeit nicht ausreichend wäre, die aufgezeigten Mängel zu beheben, zumal dem Kläger die Mängel schon seit dem Jahr 2016 bekannt sind und immer wieder durch entsprechende Mängelanzeigen angezeigt wurden. Dem Kläger wurden sogar in Ziffer 1 und Ziffer 2 Handlungsalternativen eingeräumt, insbesondere die Außerbetriebnahme der Feuerstätte bzw. die ordnungsgemäße Instandsetzung der Feuerstätte. Mit den Regelungen wird nicht, gerade unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes, über die Grenze des nach Art. 54 Abs. 4 BayBO Erforderlichen hinausgegangen. Mildere, gleich effektive Maßnahmen sind insoweit nicht ersichtlich, da bislang trotz mehrfacher Aufforderung seitens des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers sowie des Landratsamtes keine Behebung der unbestritten festgestellten Mängel vorgenommen wurde. Aus welchen Gründen der Kläger dem bislang nicht nachgekommen ist, ist angesichts der damit verbundenen Wahrung der Brand- und Feuersicherheit und damit der öffentlichen Sicherheit und Ordnung unerheblich.

**48**

dd) Der Beklagte hat auch in rechtlich nicht zu beanstandender Weise den Kläger als Adressaten der angeordneten Verpflichtungen herangezogen.

**49**

Mangels spezialgesetzlicher Regelungen in der Bayerischen Bauordnung ist für die Störerauswahl auf die allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätze, insbesondere auf Art. 9 LStVG, zurückzugreifen.

**50**

Ausgangspunkt bei der Frage, an wen die im Bescheid getroffenen Mängelbeseitigungsanordnungen zu richten waren, ist, in wessen Verantwortungsbereich die Beseitigung der Mängel liegt. Es kann in rechtlich nicht zu beanstandeter Weise nur derjenige als Störer herangezogen werden, den die Verpflichtung überhaupt treffen kann. Vorliegend ist allein der Kläger als Eigentümer als für den ordnungsgemäßen Zustand der Feuerungsanlagen seines Gebäudes verantwortlich zu betrachten (vgl. zur Verantwortlichkeit bei einer WEG VG Hannover, U.v. 14.5.2018 – 4 A 8334/17 – juris Rn. 22). Es handelt sich dabei um eine öffentliche Last des Grundstückes und eine Verpflichtung des Eigentümers des jeweiligen Grundstückes. Dies folgt nicht zuletzt auch aus § 14 Abs. 3 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz (SchfHWG). Gemäß § 14 Abs. 3 SchfHWG hat der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger dem Eigentümer die bei der Feuerstättenschau festgestellten Mängel schriftlich oder in elektronischer Form mitzuteilen. Werden die angezeigten Mängel nicht behoben, hat der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Mängel der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 5 Abs. 1 Satz 3 SchfHWG). Die zuständige Behörde erhält anhand der Mängelanzeige dann die Möglichkeit, einen Bescheid mit entsprechenden Verpflichtungen zu erlassen (vgl. Schira, Kommentar zum Schornsteinfeger-Handwerksgesetz, 3. Aufl. 2018, § 14 Rn. 37). Der Eigentümer ist mithin dafür verantwortlich, dass die angezeigten Mängel beseitigt werden. Unterlässt er dies, ist er für die dadurch entstehende Gefahr verantwortlich. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus dem Entwurf des Ersten Gesetzes zur Änderung des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes. Darin heißt es, dass die Mängelmeldung (nach § 5 sowie nach § 14) die Art und Beschreibung des Mangels, Vorschläge für die Mängelbeseitigung, die Lage des Mangels, Aussagen zur Gefährdungslage, einen Hinweis zur Beseitigungsfrist und eventuell einen Hinweis für die Eigenverantwortung und Haftung des Eigentümers oder Betreibers beinhalten muss. Die Feststellung muss den betroffenen Eigentümer konkret informieren, welche Maßnahmen er zu veranlassen hat, und muss (im Falle von § 5) dem zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger darüber Kenntnis verschaffen (BT-Drucks. 18/12493, S. 47 f.).

**51**

Im Zuge der Feuerstättenschau wurden die unbestrittenen Mängel vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger festgestellt. Dies wurde dem Kläger als Eigentümer mit Mängelanzeige vom 22. September 2020 mitgeteilt und er wurde zur Behebung aufgefordert. Da der Kläger dem nicht nachgekommen ist, erfolgte eine entsprechende Mitteilung des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers an das Landratsamt, das nach erfolgloser Fristsetzung den streitgegenständlichen Bescheid erlassen hat. Da der Kläger trotz mehrfacher Nachfristsetzung seiner ihm obliegenden Verpflichtung zur Mängelbeseitigung und damit einhergehend zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes nicht nachgekommen ist, hat er die Gefahr verursacht und ist somit richtiger Adressat des Bescheides. Soweit der Kläger auch zuletzt in der mündlichen Verhandlung geltend macht, dass der Mieter als Handlungsstörer

primär heranzuziehen sei, da er die Verfügungsmacht über das Anwesen habe, rechtfertigt dies keine andere Bewertung. Im Wege behördlicher Anordnungen darf nichts durchgesetzt werden, was zu leisten der Pflichtige tatsächlich oder rechtlich überhaupt nicht imstande ist. Die streitgegenständlichen Mängelbeseitigungsverpflichtungen treffen, wie bereits ausgeführt, allein den Kläger als Eigentümer. Ungeachtet dessen, dass der Mieter Nutzer der Feuerstätten ist, so ist er nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften des SchfHwG jedenfalls nicht der zur Mängelbeseitigung Verpflichtete. Würde man ihn zur Mängelbeseitigung heranziehen, würde man von ihm etwas rechtlich Unmögliches verlangen. Soweit der Kläger geltend macht, er selbst habe überhaupt keine Möglichkeit sich auf legalem Wege Zutritt zum Anwesen zu verschaffen und könne deshalb die Verpflichtungen nicht erfüllen, muss er auf dem Zivilrechtsweg gegen seinen Mieter vorgehen, um seinen Pflichten als Eigentümer des Anwesens und der Feuerungsanlagen nachzukommen.

## **52**

Die Heranziehung des Klägers als Adressat der im Bescheid getroffenen Mängelbeseitigungsanordnungen ist daher rechtlich nicht zu beanstanden. Insoweit war auch seitens des Landratsamtes von vornherein kein Ermessen hinsichtlich einer Störerauswahl auszuüben.

## **53**

ee) Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass der Bescheid in den Ziffern 1-4 rechtmäßig ist und weshalb auch weder allgemeine Nichtigkeitsgründe i.S.d. Art. 44 Abs. 1 BayVwVfG, noch besondere Nichtigkeitsgründe i.S.d. Art. 44 Abs. 2 Nrn. 1-6 BayVwVfG vorliegen.

## **54**

b) Die in Ziffern 8-11 des Bescheides angedrohten Zwangsgelder sind ebenfalls rechtmäßig und nicht nichtig.

## **55**

Rechtsgrundlage für die Zwangsgeldandrohung ist Art. 29 Abs. 2 Nr. 1, Art. 31 Abs. 1 und Abs. 2, Art. 36 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 VwZVG.

## **56**

Nach Art. 31 Abs. 1 VwZVG kann die Vollstreckungsbehörde den Pflichtigen durch ein Zwangsgeld zur Erfüllung anhalten, wenn dessen Pflicht zu einer Handlung, Duldung oder Unterlassung nicht oder nicht vollständig oder nicht zur gehörigen Zeit erfüllt wird. Gemäß Art. 36 Abs. 1 Satz 1 VwZVG müssen Zwangsmittel unbeschadet des Art. 34 Satz 2 VwZVG bzw. Art. 35 VwZVG schriftlich angedroht werden. Art. 36 Abs. 5 VwZVG verlangt weiter, dass das Zwangsgeld in einer bestimmten Höhe anzudrohen ist. Dies dient dem Zweck, dem Vollstreckungsschuldner zu erkennen zu geben, für welchen Fall der Nichterfüllung einer Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungspflicht ihm ein Zwangsgeld in welcher Höhe droht. Dies entspricht rechtsstaatlichen Anforderungen, wie sie der Gesetzgeber in Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG zum Ausdruck gebracht hat.

## **57**

Die Zwangsgeldandrohungen sind jeweils hinreichend bestimmt formuliert. Für den Kläger ist ersichtlich, dass die jeweilige Zuwiderhandlung bzw. Nichterfüllung der in Ziffern 1-4 angeordneten Verpflichtungen jeweils mit einem Zwangsgeld bedroht ist. Der Kläger als Adressat des Bescheides und möglicher Vollstreckungsschuldner kann demnach dem Bescheid mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen, für welche Zuwiderhandlung bzw. Nichterfüllung ihm ein Zwangsgeld in welcher Höhe droht (vgl. VGH Baden-Württemberg, U.v. 17.8.1995 – 5 S 71/95 – NVwZ-RR 1996, 612 ff.).

## **58**

Die Höhe der angedrohten Zwangsgelder hält sich in dem in Art. 31 Abs. 2 VwZVG eröffneten Rahmen und ist auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung der Verpflichtungen angemessen.

## **59**

Daher sind auch die angedrohten Zwangsgelder in Ziffern 8-11 des Bescheides rechtmäßig, weshalb auch weder allgemeine Nichtigkeitsgründe i.S.d. Art. 44 Abs. 1 BayVwVfG, noch besondere Nichtigkeitsgründe i.S.d. Art. 44 Abs. 2 Nrn. 1-6 BayVwVfG vorliegen.

## **60**

2. Nach alledem war die Klage sowohl im Haupt- als auch im Hilfsantrag abzuweisen.

**61**

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Als im Verfahren unterlegen hat der Kläger die Kosten des Verfahrens zu tragen.

**62**

4. Der Ausspruch hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 167 Abs. 2 VwGO, 708 Nr. 11, 711 ZPO.