

**Titel:**

**Klage gegen bauaufsichtliche Anordnung zur Sicherung einer einsturzgefährdeten Scheune und Aufforderung zur Vorlage eines Standsicherheitsnachweises**

**Normenketten:**

VwVfG § 37 Abs. 1

BayBO Art. 10, Art. 54 Abs. 4

**Leitsätze:**

1. Eine Behörde ist befugt, einen unklaren Verwaltungsakt zu präzisieren und seine hinreichende Bestimmtheit nachträglich herbeizuführen. (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)
2. Art. 54 Abs. 4 BayBO vermittelt der Bauaufsichtsbehörde Eingriffsbefugnisse auch bei Anlagen, die aufgrund einer geltenden Baugenehmigung formell bestandsgeschützt sind, ohne dass die Baugenehmigung aufgehoben werden muss bzw. ohne dass die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Rücknahme oder einen Widerruf der Baugenehmigung vorliegen müssen. (Rn. 49) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Anordnung zur Vorlage eines Standsicherheitsnachweises kann unter bestimmten Voraussetzungen auf die in Art. 54 Abs. 4 BayBO eingeräumte Befugnis, nachträgliche Anforderungen zu stellen, gestützt werden. (Rn. 50) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Baurecht, bauaufsichtliche Anordnung, Sicherung einer einsturzgefährdete Scheune, Aufforderung zur Vorlage eines Standsicherheitsnachweises, nachträgliche Heilung von Bestimmtheitsmängeln

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner.
3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

**1**

Die Kläger wenden sich gegen einen Bescheid des Beklagten, mit welchem den Klägern aufgegeben wurde, den Bereich um eine Scheune auf dem klägerischen Grundstück abzusichern und einen Standsicherheitsnachweis für diese vorzulegen.

**2**

Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks FINr. ... der Gemarkung ... Das Grundstück ist mit einer Scheune bebaut und grenzt in westlicher und südwestlicher Richtung an die ... an. Die Scheune ist mit der westlichen Giebelseite annähernd grenzständig zur ... hin situiert.

**3**

Mit E-Mail vom 19. Januar 2023 teilte das Veterinäramt des Beklagten dem Bauamt des Beklagten mit, dass bei einer Vor-Ort-Kontrolle am 11. Januar 2023 durch das Veterinäramt festgestellt worden sei, dass auf dem klägerischen Grundstück Tiere in einem offensichtlich baufälligen Gebäude gehalten würden. Es werde um Überprüfung der Standsicherheit des Gebäudes durch das Bauamt gebeten. Durch das Bauamt wurde in der Folge am 23. Januar 2023 eine Kontrolle durchgeführt und Lichtbilder vom betroffenen Objekt gefertigt.

**4**

Mit Schreiben vom 24. Januar 2023 teilte der Beklagte den Klägern mit, dass anlässlich einer Ortseinsicht am 23. Januar 2023 festgestellt worden sei, dass sich das auch als Kleintierstall genutzte Gebäude auf dem

klägerischen Grundstück augenscheinlich in einem sicherheitsgefährdenden Bauzustand befinde. Das Gebäude sei augenscheinlich nicht mehr standsicher. Es seien bereits Stützen unter den Balken angebracht worden. Die Verbretterung des Giebels im Osten weise Lücken auf. Die Giebelwand aus Sandstein zur ... hin weise einen starken Riss auf und neige sich bereits in Richtung ... Das Gebäude grenze westlich unmittelbar an die ... Die Kläger wurden mit diesem Schreiben durch den Beklagten aufgefordert, umgehend, jedoch spätestens bis zum 1. Februar 2023 eine fachgerechte Absperrung (Bauzaun) des Gefahrenbereichs vorzunehmen, sodass Unbefugten der Zugang zum Gebäude verwehrt werde und eine Sicherheitsgefährdung ausgeschlossen sei. Außerdem wurden die Kläger aufgefordert, bis spätestens 10. Februar 2023 eine Bestätigung eines Statikers über die Standsicherheit des Gebäudes vorzulegen. Für den Fall, dass eine Standsicherheit nicht bescheinigt werden könne, wurden die Kläger aufgefordert, umgehend, jedoch spätestens bis 28. Februar 2023 Maßnahmen zu ergreifen, die der Wiederherstellung der Standsicherheit dienen würden.

## 5

Den Klägern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gewährt.

## 6

Die Kläger erwiderten hierauf mit Schreiben vom 2. Februar 2023, dass ihnen nicht klar sei, was der vom Beklagten angesprochene Gefahrenbereich sei. Die Scheune werde außerdem an jedem Abend durch den Kläger zu 1) genutzt, um Holz zu schneiden. Der Kläger zu 1) fahre zudem täglich mit dem Traktor in die Scheune und wieder heraus. Das Grundstück samt Scheune sei durch die Kläger im Jahr 2016 erworben worden und seither bautechnisch unverändert. Der Riss in der Wand sei schon immer vorhanden gewesen und habe sich nicht verändert. Die angebrachten Stützen stünden auch schon mindestens seit dem Jahr 2016. Zwecks der geforderten statischen Bestätigung sei mit der Standortgemeinde Kontakt aufgenommen worden.

## 7

Mit E-Mail vom 14. Februar 2023 teilte die Standortgemeinde dem Beklagten mit, dass sich das klägerische Gebäude in einem sehr schlechten Bauzustand befinde. Die Giebelwand in westlicher Richtung hin zur ... weise Risse auf. Der linke Sturz auf der südlichen Seite sei stark verbogen und werde zusätzlich durch provisorische Stützen gehalten. Das Dach weise Löcher auf und es seien augenscheinlich bereits einige Ziegel vom Dach gefallen.

## 8

Mit Bescheid vom 16. Februar 2023 – den Klägern am 17. Februar 2023 zugestellt – erließ der Beklagte folgende Anordnungen:

I. Die Eheleute ... und ... werden verpflichtet, unverzüglich, jedoch bis spätestens 08. März 2023 den Gefahrenbereich so abzusichern, dass eine Sicherheitsgefährdung ausgeschlossen ist.

II. Die Eheleute ... und ... werden verpflichtet, unverzüglich, jedoch bis spätestens 30. März 2023 einen Standsicherheitsnachweis durch einen Statiker bzw. Vorlageberechtigten für Standsicherheitsnachweise vorzulegen.

III. Die sofortige Vollziehung der Ziffern I. und II. dieses Bescheides wird angeordnet.

IV. Falls die in Ziffer I. genannte Verpflichtung nicht fristgerecht erfüllt wird, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 500,00 EUR zur Zahlung fällig.

V. Falls die in Ziffer II. genannte Verpflichtung nicht fristgerecht erfüllt wird, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000,00 EUR zur Zahlung fällig.

VI. Die Kosten des Verfahrens haben die Eheleute ... und ... gesamtschuldnerisch zu tragen.

VII. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von 300,00 EUR festgesetzt. Die Auslagen betragen 4,15 EUR.

## 9

Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen, dass die Anordnungen unter Ziffer I. und II. auf Art. 54 Abs. 4 BayBO beruhen würden. Die in Ziffern I. und II. getroffenen Maßnahmen seien erforderlich, um erhebliche Gefahren für Leben und Gesundheit abzuwehren. Sie stünden mit dem Grundsatz der

Verhältnismäßigkeit in Einklang. Nachdem im Inneren des Gebäudes bereits Stützen angebracht worden seien und sich das Gebäude bereits in Richtung ... neige, liege augenscheinlich ein sicherheitsgefährdender Bauzustand vor. Es sei nicht auszuschließen, dass sich das Gebäude weiter Richtung ... neige bzw. zum Einsturz komme. Des Weiteren könnten sich weitere Ziegel lösen. Der Bauzustand lasse erwarten, dass durch herabfallende lose Ziegel oder durch das „Kippen“ des Gebäudes in Richtung ... Personen, die sich in der Nähe der Scheune aufhalten würden, verletzt oder getötet werden könnten. Die geforderten Maßnahmen könnten somit zwingend angeordnet werden. Art. 54 Abs. 4 BayBO setze dabei kein Verschulden voraus. Die Maßnahmen könnten an den Zustandsstörer adressiert werden.

#### **10**

Die Kläger haben am 24. Februar 2023 Klage gegen diesen Bescheid erhoben.

#### **11**

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass die Giebelwand nicht unmittelbar an die ... angrenze. Es sei außerdem unklar, was der Beklagte mit dem Gefahrenbereich meine. Das Gebäude befinde sich seit sieben Jahren unverändert in diesem Zustand. Es stelle sich die Frage, weshalb der Voreigentümer nicht vom Beklagten diesbezüglich angeschrieben worden sei. Im Schreiben vom 24. Januar 2023 sei eine Frist bis zum 28. Februar 2023 gesetzt worden. Diese sei im Zeitpunkt des Bescheiderlasses noch nicht abgelaufen gewesen. Eine Rechtsgrundlage für den Erlass des Bescheids sei im Übrigen entzogen. Es gelte außerdem in Deutschland die Unschuldsvermutung. Der Beklagte müsse die Schuld der Kläger nachweisen und nicht umgekehrt die Kläger ihre Unschuld. Die Kläger hätten bis zuletzt zum Beweis ihrer Schuld weder Nachweise noch Prüfbescheinigungen noch sonstige erforderliche Unterlagen erhalten. Ein Gutachten für die Standsicherheit könne nicht ohne erhebliche wirtschaftliche Aspekte erstellt werden. Es sei daher seitens der Kläger zwischenzeitlich am 22. Dezember 2023 der Abriss der Scheune beantragt worden. Hierzu seien auch bereits Angebote von Entsorgungsunternehmen eingeholt worden. Außerdem habe eine Zimmerei für den Abtrag des Daches gewonnen werden können.

#### **12**

Die Kläger legten im Laufe des gerichtlichen Verfahrens die Seite 3 eines Dokuments mit dem Titel „Statische Beratung zur Sicherung einer Scheune“ des Ingenieurbüros für Baustatik ... vor. Auf dieser Seite des Dokuments werden durch das Ingenieurbüro Schäden bzw. Mängel an der Scheune dargelegt und Möglichkeiten zur Sicherung der Scheune aufgezeigt. Das Ingenieurbüro kommt aufgrund einer ersten Einschätzung zur Empfehlung, dass der schnellstmögliche Abriss der Scheune die wirtschaftlich sinnvollste Lösung darstelle.

#### **13**

Die Klagepartei hat im gerichtlichen Verfahren keinen Klageantrag gestellt.

#### **14**

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

#### **15**

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass sich durch den Schneefall im Dezember 2023 eine mögliche Einsturzgefahr des Gebäudes noch stärker konkretisiert habe, weshalb die Kläger nochmals angeschrieben und dringend gebeten worden seien, zumindest das Grundstück abzusichern. Dem seien die Kläger nur teilweise nachgekommen. Es seien zwar einige Bauzäune aufgestellt worden, jedoch könne das Grundstück und damit das einsturzgefährdete Objekt aufgrund der verbliebenen Lücken ohne weiteres betreten werden. Der Beklagte legte hierzu Lichtbilder vor. Soweit die Kläger vortrügen, dass der Standsicherheitsnachweis bereits erbracht sei, so sei dies nicht zutreffend. In den an das Gericht übermittelten Unterlagen befinde sich lediglich die Seite drei einer sog. statischen Beratung. Diese zähle zwar die Mängel am Gebäude auf, treffe jedoch keine Aussage über die Standsicherheit der Scheune. Trotz der eingereichten Abbruchanzeige sei das Gebäude ausweislich einer Baukontrolle vom 25. Januar 2024 bislang jedoch nicht abgebrochen worden und angesichts des letzten Schriftverkehrs zwischen den Beteiligten dürfte mit einem Abbruch auch nicht zu rechnen sein.

#### **16**

Im Anschluss an den Erlass des Bescheides stellten die Kläger ausweislich einer Ortsbesichtigung des Beklagten am 20. Dezember 2023 entlang der westlichen Giebelseite der Scheune zur ... hin einen

Bauzaun auf und brachten Schilder an, wonach Unbefugten das Betreten und Befahren des Grundstücks untersagt sei.

## 17

In diversen E-Mails an den Beklagten bat der Kläger zu 1) nach Erlass des streitgegenständlichen Bescheids und Klageerhebung mehrere Male darum, dass ihm der im Bescheid benannte Gefahrenbereich konkret definiert werde. Es handele sich um eine 170 qm große und über 8 m hohe Scheune, sodass nicht klar sei, was der Gefahrenbereich darstelle. Es erschließe sich auch nicht, welche weiteren Maßnahmen über die bisher getroffenen noch erforderlich sein sollten. Unbefugten sei der Zutritt zum Grundstück untersagt, was auch auf den angebrachten Schildern stehe. Es dürfe daher auch niemand in die Scheune. Das Areal sei außerdem videoüberwacht. Eine generelle Absperrung des gesamten Grundstücks werde nicht erfolgen, da mit dem Traktor auf das Grundstück gefahren werden müsse und dort Holz gesägt und gespalten werde. Mit Mail vom 2. Februar 2024 teilte der Kläger zu 1) dem Beklagten zuletzt mit, dass die beauftragte Zimmerei den Dachstuhl erhalten wolle, da er in weiten Teilen gut erhalten sei. Der beauftragte Maurer plädiere auch dafür, mit einem Abriss zunächst zu warten, bis das Dach abgedeckt sei, um dann den Zustand des Mauerwerks besser beurteilen zu können.

## 18

Seitens des Beklagten wurde dem Kläger zu 1) auf seine E-Mails hin mitgeteilt, dass er sein Grundstück so absichern müsse, dass zum einen bei einem möglichen Einsturz keine Gebäudeteile auf die öffentliche Straße fallen und zum anderen, dass beim aktuellen Zustand der Scheune ein Eindringen Dritter, beispielsweise spielende Kinder, nicht möglich sei. Die bislang seitens der Kläger vorgenommenen Sicherungsmaßnahmen seien nicht ausreichend, da hierdurch ein Zutritt zum Grundstück und zur einsturzgefährdeten Scheune nicht verhindert werde. Für einen Abbruch der Scheune brauche er keine Genehmigung, sondern müsse diesen lediglich anzeigen. Bei einem Teilabriss müsste der Kläger jedoch einen Tragwerksplaner beauftragen.

## 19

Mit E-Mail vom 15. Dezember 2023 teilte der Kläger zu 1) gegenüber einem Mitarbeiter des Bauamts des Marktes ... mit, dass er die Straßenbreite ausgemessen habe. Er halte demnach mit der Absperrung an keiner Stelle die sicherheitsrelevante Breite von 3,55 m ein. An der engsten Stelle habe die Straße auch ohne Absperrung nur eine Breite von 2,9 m. Nachdem er die Auflage erhalten habe, werde er die Straße den Vorgaben zufolge sperren, obwohl dann niemand mehr vorbeikomme. Auf die Frage des Klägers zu 1), wen er hinsichtlich der Absperrung als Ansprechpartner hinterlegen solle, wurde dem Kläger durch den Mitarbeiter des Marktes ... mitgeteilt, dass der Kläger zu 1) für die Absperrung eine straßenverkehrsrechtliche Genehmigung beim Markt ... beantragen müsse. Nachdem es sich aber um eine Auflage des Beklagten handele, solle sich der Kläger zu 1) an diesen wenden.

## 20

Mit E-Mail vom 16. Dezember 2023 an die PI ... teilte der Kläger zu 1) mit, dass er Anzeige gegenüber dem Landratsamt und dem Leiter der Abteilung Bau- und Verkehrsrecht erstatten wolle. Ihm sei eine zwangsgeldbewährte Aufforderung aufgegeben worden, die nicht umsetzbar sei. Der Abteilungsleiter des Landratsamtes habe dies persönlich und in Kenntnis dessen, dass wegen der geforderten Absperrung kein Rettungsfahrzeug oder die Feuerwehr mehr durchfahren könnten, angewiesen. Hierdurch würden Menschen vorsätzlich in Gefahr gebracht. Auch die Müllabfuhr und Post kämen nicht an der Absperrung vorbei. Die Anwohner hätten deshalb die Absperrungen verschoben und so das Eigentum zum Befahren freigegeben.

## 21

Mit gerichtlichem Schreiben vom 19. Februar 2024 an die Beteiligten wies die Kammer darauf hin, dass sie nach vorläufiger Einschätzung von einer Unbestimmtheit der Ziffer I. des Bescheids vom 16. Februar 2023 ausgehe. Am 20. Februar 2024 erging hierauf seitens des Beklagten folgender Änderungsbescheid:

I.

## 22

Ziffer I. des Bescheides vom 16. Februar 2023 Az. ... wird wie folgt geändert:

## 23

Der nördliche und südliche Bereich der Scheune ist so mit Bauzäunen abzusichern, dass der Zugang zur Scheune verhindert wird und eine Gefahr durch herabstürzende Ziegel oder das einstürzende Gebäude unterbunden wird.

#### **24**

Die westliche Giebelseite ist so abzusichern, dass ein Sturz nach außen auf die ... verhindert wird (s. auch Begründung).

II.

#### **25**

Für diesen Bescheid werden keine Kosten festgesetzt.

#### **26**

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass der Gefahrenbereich zur Konkretisierung der Ziffer I. des Bescheids vom 16. Februar 2023 insoweit definiert werde als Bereich nördlich und südlich der streitgegenständlichen Scheune. Es solle mit Bauzäunen verhindert werden, dass Dritte in die einsturzgefährdete Scheune eindringen könnten oder durch herabfallende Ziegel bzw. das einstürzende Gebäude verletzt würden. Es werde empfohlen, die Bauzäune analog der Abstandsflächen im Abstand von mindestens 3 Metern zur Außenwand aufzustellen. Die westliche Giebelseite könne aus Sicht des Beklagten ohne Beanspruchung der ... derart abgesichert werden, indem innenliegend die Ständer in der Giebelwand mit einem Querholz abgefangen würden. Dieses Querholz müsse gesichert werden, um ein Herausschieben der Giebelwand zu vermeiden. Eine Absicherung der westlichen Giebelseite von außen in Richtung der ... wäre unverhältnismäßig, da dadurch eine Sperrung der schmalen, als Sackgasse konzipierten ... einhergehe mit der Folge, dass die südlich gelegenen Anwohner von jeglicher verkehrlichen Erschließung abgeschnitten wären.

#### **27**

Die Kläger tragen hierzu vor, dass zuvor die klare Anweisung gewesen sei, die ... und den Gefahrenbereich in Abstimmung mit dem Markt ... abzusperren. Eine Absicherung der westlichen Giebelwand von innen, wie es der Beklagte nunmehr fordere, sei nicht möglich. Es wäre eine zusätzliche Stütze von außen anzubringen, was aber wegen der geringen Durchfahrbreite nicht umsetzbar sei. Es werde darauf hingewiesen, dass die Wand seit 2016 keinen Zentimeter nach außen zur ... gewandert sei. Aus Sicht der Kläger müsse die Absperrung nicht zwingend durch einen Bauzaun erfolgen. Es reiche vielmehr eine 2 m hohe Wand aus gespaltenem Holz und einer festen Einzäunung mit zusätzlich angebrachten Warnschildern aus. Zuwiderhandlungen würden grundsätzlich einen Hausfriedensbruch darstellen. Das Grundstück sei unverkennbar ein befriedetes Besitztum, was durch die angebrachten Verbotsschilder noch verstärkt werde. Die westliche Giebelseite sei seit langem gesichert, jedoch nicht der Gefahrenbereich, welcher hier aus Sicht der Kläger ausschließlich die ... sein könne. Die Kläger legten weitere Lichtbilder von ihrem Grundstück und der streitbefangenen Scheune vor.

#### **28**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichts- und Behördenakte sowie auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 29. Februar 2024 Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

#### **29**

Über den Rechtsstreit konnte auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 29. Februar 2024 trotz des Ausbleibens der Kläger entschieden werden, § 102 Abs. 2 VwGO. Die Beteiligten wurden mit Ladung vom 24. November 2023 form- und fristgerecht geladen. In der Ladung wurde auf die Möglichkeit der Verhandlung und Entscheidung bei Ausbleiben eines Beteiligten hingewiesen. Die Kläger haben die Ladung nachweislich der Postzustellungsurkunden am 28. November 2023 (Klägerin zu 2)) bzw. am 5. Dezember 2023 (Kläger zu 1)) erhalten. Das persönliche Erscheinen der Kläger war nicht angeordnet. Soweit die Klagepartei mit E-Mail vom 27. Februar 2024 mitteilte, nicht an der mündlichen Verhandlung teilnehmen zu können, so ist darin kein, auch kein konkludenter, Antrag auf Verlegung oder Aufhebung der mündlichen Verhandlung zu erblicken, nachdem auch bei laienfreundlicher Auslegung zu erwarten gewesen wäre, dass die Klagepartei in irgendeiner Form zu erkennen gibt, zwingend persönlich an der mündlichen Verhandlung teilnehmen zu wollen. Selbst bei der Annahme eines Antrags auf Verlegung oder Aufhebung der

mündlichen Verhandlung, wäre dieser abzulehnen gewesen. Der Antrag wäre per bloßer E-Mail und damit bereits formunwirksam gestellt. Auch hätte es dem Antrag an jeglicher Glaubhaftmachung des Verhinderungsgrunds gemangelt. Das Gleiche gilt für die E-Mail der Klagepartei vom 29. Februar 2024. Selbst wenn man in dieser E-Mail einen Antrag auf Verlegung oder Aufhebung der mündlichen Verhandlung erblicken wollte, so ist dieser formunwirksam gestellt worden und es mangelt nach wie vor an einer Glaubhaftmachung des Verhinderungsgrunds. Im Übrigen ging die E-Mail erst um 12:33 Uhr bei Gericht ein und damit verspätet, nachdem die Kammer die Entscheidung ausweislich des Übergabevermerks der Urkundsbeamtin bereits um 9:30 Uhr durch Übermittlung des von den Berufsrichtern und ehrenamtlichen Richtern unterschriebenen Urteilstenors an die Geschäftsstelle getroffen hatte.

### **30**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

### **31**

Der streitgegenständliche Bescheid vom 16. Februar 2023 in Gestalt des Änderungsbescheids vom 20. Februar 2024 ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

I.

### **32**

Die Klage ist zulässig.

### **33**

Die Klage ist als Anfechtungsklage statthaft. Das Klagebegehren ist mangels konkreter Antragstellung der Klagepartei dahingehend auszulegen, dass die Klagepartei mit der Klage die Aufhebung des Bescheids vom 16. Februar 2023 in Gestalt des Änderungsbescheids vom 20. Februar 2024 verfolgt.

### **34**

Die Kläger sind als Adressaten der Bescheide klagebefugt und haben ein Rechtsschutzinteresse. Dieses ist nicht etwa dadurch entfallen, als dass es durch das Aufstellen einiger Hindernisse und Verbotsschilder entlang der Grundstücksgrenze – soweit dies auf den von der Klagepartei übermittelten Fotos aufgrund der schlechten Lichtverhältnisse überhaupt erkennbar ist – zu einer Erledigung der streitgegenständlichen Anordnungen gekommen wäre. Bei der Anordnung unter Ziffer I. handelt es sich um einen Dauerverwaltungsakt, weshalb die Kläger nicht nur verpflichtet sind, den Gefahrenbereich einmalig abzusichern, sondern dauerhaft Sorge dafür zu tragen, dass Sicherheitsgefährdungen ausgeschlossen werden. Es kann daher dahinstehen, ob die von der Klagepartei bereits ergriffenen Maßnahmen als ausreichend anzusehen sind.

### **35**

Auch hinsichtlich der Anordnung in Ziffer II. ist das Rechtsschutzinteresse nicht entfallen, nachdem die von der Klagepartei – trotz gerichtlicher Aufforderung – nur unvollständig vorgelegte „Statische Beratung“ durch das Ingenieurbüro ... offensichtlich keinen Standsicherheitsnachweis i.S.v. Art. 62a BayBO darstellt.

II.

### **36**

Die Klage ist jedoch unbegründet. Der streitgegenständliche Bescheid erweist sich als sowohl formell als auch materiell rechtmäßig.

### **37**

Der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage ist vorliegend der Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung.

### **38**

Die Frage nach dem maßgeblichen Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage bei Anfechtungsklagen ist fallbezogen zu beantworten (BayVGh, U.v. 5.2.2015 – 2 BV 14.1202 – juris Rn. 22). Vorliegend ist auf den Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung abzustellen, nachdem es sich bei den Anordnungen um Dauerverwaltungsakte handelt, die stets auf eine Anpassung an jeweils veränderte Umstände angelegt sind, und die Behörde daher – parallel zu den Fällen der Nutzungsuntersagung nach Art. 76 Satz 2 BayBO (vgl. BayVGh, B.v. 23.7.2018 – 15 ZB 17.1094 – juris Rn. 21) – dafür Sorge zu tragen

hat, die Rechtmäßigkeit der Verfügung ständig verfahrensbegleitend zu kontrollieren und ihre Entscheidung ggf. zu aktualisieren.

### 39

Die Verlagerung des maßgeblichen Zeitpunktes von der behördlichen zur gerichtlichen Entscheidung soll dabei aus materiellen Gründen sicherstellen, dass das Gericht eine realitätsnahe und möglichst abschließende Entscheidung treffen und damit weitere Verfahren vermeiden kann; das Tatsachengericht muss daher im Rahmen seiner Aufklärungspflicht auch neue entscheidungserhebliche Umstände, die nach der behördlichen Entscheidung eingetreten oder bekannt geworden sind, umfassend ermitteln und würdigen (vgl. BVerwG, U.v. 13.12.2011 – 1 C 14.10 – BVerwGE 141, 253 = juris Rn. 10).

### 40

1. Die auf Art. 54 Abs. 4 BayBO beruhenden Anordnungen in Ziffer I. und II. des Bescheids vom 16. Februar 2023 sind nach Erlass des Änderungsbescheids vom 20. Februar 2024 sowohl formell als auch materiell rechtmäßig.

### 41

a) Hinsichtlich der formellen Rechtmäßigkeit bestehen keine Bedenken. Die Kläger wurden insbesondere vor Erlass des Bescheids mit Schreiben vom 24. Januar 2023 i.S.v. Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG angehört. Soweit die Klagepartei moniert, dass die im Anhörungsschreiben gesetzte Frist bis zum 28. Februar 2023 im Zeitpunkt des Bescheiderlasses noch gar nicht abgelaufen gewesen sei, so ist dem zu entgegnen, dass sich diese Frist nur auf den Fall bezog, dass der bis zum 10. Februar 2023 geforderte Nachweis der Standsicherheit der Scheune nicht hätte geführt werden können. Nachdem die Kläger jedoch bereits der Vorlage des Standsicherheitsnachweises bis zum 10. Februar 2023 nicht nachkamen, musste der Beklagte auch die bis zum 28. Februar 2023 gesetzte Frist nicht mehr abwarten und konnte die Vorlage eines Standsicherheitsnachweises mit dem streitgegenständlichen Bescheid anordnen.

### 42

b) Die Anordnungen in Ziffer I. und II. sind materiell rechtmäßig. Die Anordnung ist nach Erlass des Änderungsbescheids vom 20. Februar 2024 bestimmt genug. Auch liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO vor. Die Kläger sind seitens des Beklagten zurecht als Störer in Anspruch genommen worden. Ermessensfehler sind nicht ersichtlich.

### 43

aa) Die Anordnung in Ziffer I. ist nach Erlass des Änderungsbescheids gemäß Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG bestimmt.

### 44

Das Bestimmtheitsgebot in Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG bedeutet zum einen, dass der Adressat des Verwaltungsakts in der Lage sein muss, das von ihm Geforderte zu erkennen. Zum anderen muss der Verwaltungsakt eine geeignete Grundlage für seine zwangsweise Durchsetzung bilden. Der Regelungsgehalt eines Verwaltungsakts ist dabei durch Auslegung aus der Sicht eines objektiven Empfängers zu bestimmen, ausgehend von den verfügbaren Teilen des Bescheids, seiner Begründung und erforderlichenfalls weiteren Begleitumständen (BVerwG, B.v. 8.11.2016 – 3 B 11.16 – juris Rn. 36; B.v. 22.2.2018 – 9 B 26.17 – BeckRS 2018, 3987 Rn. 6; HessVGH, U.v. 1.9.1994 – 3 UE 154/90 – BeckRS 1994, 11113 Rn. 28); auch ist eine etwaige Sachkunde des adressierten Fachkreises zu berücksichtigen (BVerwG, U.v. 26.10.2017 – 8 C 18.16 – juris Rn. 14; NdsOVG, B.v. 4.9.2018 – 10 LA 45/18 – BeckRS 2018, 22205 Rn. 12). Im Einzelnen richten sich die Anforderungen an die notwendige Bestimmtheit nach den Besonderheiten des jeweils anzuwendenden materiellen Rechts (BVerwG, U.v. 15.2.1990 – 4 C 41.87 – NVwZ 1990, 658, 659; U.v. 20.4.2005 – 4 C 18.03 – NVwZ 2005, 933, 938). Davon ist auch abhängig, ob bei der Anordnung eines Gebots die Auswahl des konkreten Mittels zur Erreichung des Ziels im Hinblick auf die Bestimmtheit des Verwaltungsakts offengelassen werden kann (vgl. BVerwG, U.v. 25.02.1992 – 1 C 7.90 – juris Rn. 12; B.v. 8.11.2016 – 3 B 11.16 – juris Rn. 36). Dementsprechend kann es ausreichend sein, dass in dem Verwaltungsakt nur das Ziel festgelegt und hinsichtlich der einzusetzenden Mittel dem Adressaten die Wahl gelassen wird (NdsOVG, B.v. 4.9.2018 – 10 LA 45/18 – BeckRS 2018, 22205 Rn. 12). Eine solche Beschränkung auf eine Zielvorgabe kann aus Gründen der Verhältnismäßigkeit im Einzelfall sogar geboten sein, weil sie dem Adressaten eine größere Freiheit lässt und deshalb weniger einschneidend ist als die Festlegung des Adressaten auf eine konkrete Handlungsalternative (HessVGH,

U.v. 1.9.1994 – 3 UE 154/90 – BeckRS 1994, 11113 Rn. 31; OVG NW, B.v. 6.11.2008 – 13 B 1461/08 – NVwZ 2009, 925, 926; Tiedemann in BeckOK VwVfG, 59. Ed. Stand 1.4.2023, § 37 Rn. 23).

#### 45

Die Behörde ist befugt, einen unklaren Verwaltungsakt zu präzisieren und seine hinreichende Bestimmtheit nachträglich herbeizuführen (BVerwG, B.v. 21.6.2006 – 4 B 32.06 – juris Rn. 1; U.v. 2.7.2008 – 7 C 38.07 – juris Rn. 18; BayVGh, B.v. 22.3.2021 – 1 CS 20.2787 – juris Rn. 14; U.v. 20.12.2019 – 9 B 12.940 – juris Rn. 25; VGh BW, B.v. 11.7.2019 – 6 S 2759/18 – juris Rn. 23; OVG Berlin-Bbg, B.v. 16.12.2013 – OVG 5 S 5.13 – juris Rn. 5; VG Ansbach, U.v. 20.5.2021 – AN 17 K 18.02451 – juris Rn. 50).

#### 46

Gemessen an diesen Maßstäben ist die Anordnung nach Erlass des Änderungsbescheids als bestimmt anzusehen. Die Bescheide bilden nunmehr eine taugliche Grundlage zur zwangsweisen Vollstreckung der Anordnung und für die Kläger als Adressaten ist eindeutig erkennbar, was von ihnen verlangt wird und welcher Bereich auf dem klägerischen Grundstück zu sichern ist. Durch den Beklagten wurde sowohl das Ziel (Ausschluss von Sicherheitsgefährdungen Dritter durch herabfallende Ziegel oder das einstürzende Gebäude; Verhindern des Eindringens Dritter in die Scheune) als auch das Mittel zur Erreichung des Ziels (Aufstellen von Bauzäunen um den Gefahrenbereich; Sicherung der westlichen Giebelwand durch Anbringen eines Querholzes) vorgegeben. Der Gefahrenbereich ist ebenfalls ausreichend als nördlicher und südlicher Bereich der Scheune mit einem Abstand von jeweils mindestens 3 m von der Scheune definiert. Im Änderungsbescheid ist zudem klargestellt, dass eine Absicherung auf Höhe der westlichen Giebelseite im Bereich der ... nicht von den Klägern gefordert ist.

#### 47

bb) Die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO sind sowohl hinsichtlich der Ziffer I. als auch hinsichtlich der Ziffer II. erfüllt.

#### 48

Sowohl die angeordnete Sicherung des Gefahrenbereichs als auch die angeordnete Verpflichtung zur Vorlage eines Standsicherheitsnachweises können grundsätzlich auf Art. 54 Abs. 4 BayBO gestützt werden (vgl. BayVGh, B.v. 25.3.2019 – 15 C 18.2324 – juris Rn. 29 u. 33).

#### 49

Die Bauaufsichtsbehörden können gem. Art. 54 Abs. 4 BayBO auch bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen Anforderungen stellen, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist. Eine erhebliche Gefahr in diesem Sinne kann darin begründet sein, dass diese erst nachträglich auftritt oder erst nachträglich erkannt bzw. ihre Schwere nunmehr – etwa unter Berücksichtigung der fortschreitenden technischen Entwicklung oder neuer Erkenntnisse – anders beurteilt wird. 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. Anordnungen können auf Art. 54 Abs. 4 BayBO gestützt werden, ohne dass die Baugenehmigung gem. Art. 48 oder Art. 49 BayVwVfG aufgehoben werden muss bzw. ohne dass die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Rücknahme oder einen Widerruf der Baugenehmigung vorliegen müssen. Insofern ist die Legalisierungswirkung einer eventuellen Baugenehmigung für die von der Verfügung betroffene bauliche Anlage auch am Maßstab von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG verfassungsgemäß eingeschränkt (vgl. BayVGh, B.v. 11.10.2017 – 15 CS 17.1055 – juris Rn. 14; B.v. 18.9.2018 – 15 CS 18.1563 – juris Rn. 20). Aufgrund der einschlägigen Voraussetzungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO (vgl. im Folgenden) kann die Kammer auf die Ermittlung verzichten, ob für das betroffene Gebäude eine Baugenehmigung besteht bzw. ob dieses Bestandsschutz genießt. Denn bei der Anwendung des Art. 54 Abs. 4 BayBO muss die Frage der genauen Reichweite des Bestandsschutzes nicht vertieft werden. Eine Anordnung, die nach dieser Vorschrift gegen eine in ihrem Bestand geschützte Anlage gerichtet werden kann, darf jedenfalls in entsprechender Anwendung des Art. 54 Abs. 4 BayBO auch und erst recht gegen eine nicht in ihrem Bestand geschützte Anlage ergehen (BayVGh, B.v. 25.3.2019 – 15 C 18.2324 – juris Rn. 28).

#### 50

Die tenorierte Anordnung zur Vorlage eines Standsicherheitsnachweises als Rechtsfolge kann unter bestimmten Voraussetzungen – die hier zu bejahen sind – auf die in Art. 54 Abs. 4 BayBO eingeräumte Befugnis, nachträgliche Anforderungen zu stellen, gestützt werden. Soweit die Voraussetzungen des Art. 54

Abs. 4 BayBO gegeben sind, ist von der dort eingeräumten Befugnis der Bauaufsichtsbehörde zur Stellung von „Anforderungen“ auch bei bestandsgeschützten Gebäude u.a. der Erlass von Maßnahmen i.S. von Art. 54 Abs. 2 BayBO umfasst. Mit der Regelung in Art. 54 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BayBO, wonach die Bauaufsichtsbehörden berechtigt sind, die Vorlage von Bescheinigungen von Prüfsachverständigen zu verlangen, hat der bayerische Landesgesetzgeber klargestellt, dass entsprechend den allgemeinen Grundsätzen des Polizei- und Sicherheitsrechts auch eine vom Verantwortlichen abverlangte Maßnahme zur weiteren Gefaherrmittlung (sog. Gefaherrerforschungseingriff) als erste Maßnahme zur Gefahrenabwehr ohne Verstoß gegen den Amtsermittlungsgrundsatz (Art. 24 Abs. 1 BayVwVfG) zulässig sein kann, wenn ein aufgrund objektiver Umstände bestehender gerechtfertigter Gefahrenverdacht bereits das Vorliegen einer zum (bau-) ordnungsrechtlichen Eingriff berechtigenden Gefahr begründet, deren Umfang und Auswirkungen aber noch nicht voll übersehbar sind. Art. 54 Abs. 4 BayBO vermittelt daher bei einem Gefahrenverdacht, wenn dieser aus der maßgeblichen ex-ante-Sicht auf objektiven Umständen beruht und für sich bereits die tatbestandliche Schwelle einer „erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit“ erreicht, grundsätzlich – als erstem Schritt zu Gefahrenabwehr – die behördliche Befugnis zur Anordnung von Maßnahmen, die der genauen Abklärung der Gefahrenlage dienen. Die Bauaufsichtsbehörde kann daher unter den genannten Voraussetzungen – d.h. insbesondere bei aufgrund objektiver Umstände bestehenden Zweifeln an der Standsicherheit eines Gebäudes – vom Verantwortlichen die Einholung eines Sachverständigengutachtens bzw. die Vorlage eines Nachweises der Standsicherheit durch eine hierfür qualifizierte Fachperson fordern (BayVGh, B.v. 25.3.2019 – 15 C 18.2324 – juris Rn. 29 m.w.N.).

## 51

Im vorliegenden Fall sind aufgrund des durch den Baukontrolleur ermittelten und durch Lichtbilder dokumentierten Sachverhalts objektive Umstände gegeben, die einen Gefahrenverdacht begründen, der gleichzeitig bereits die Schwelle einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit im Sinne des Eingriffstatbestands des Art. 54 Abs. 4 BayBO erfüllt.

## 52

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 Eingriffsschwelle 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 der Bauaufsichtsbehörde 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 (zum Ganzen BayVGh, 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 Rn. 20 m.w.N.).

## 53

Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

## 54

Gem. Art. 10 Satz 1 BayBO muss jede bauliche Anlage im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein standsicher sein. Die mangelhafte Standsicherheit einer baulichen Anlage, die zum Betreten von Personen bestimmt ist, führt im Fall der nicht auszuschließenden Möglichkeit eines Einsturzes regelmäßig zu erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen, die sich darin aufhalten können. Einsturzgefährdete Gebäude oder Teile solcher stellen daher einen wichtigen und typischen Anwendungsfall des Art. 54 Abs. 4 BayBO dar (vgl. BayVGh, B.v. 18.9.2018 – 15 CS 18.1563 – juris Rn. 23 m.w.N.). Auch hier gilt, dass bei einer Gefährdung von Leben und Gesundheit von Personen – hier von Passanten oder von Menschen, die das betroffene Gebäude betreten könnten – hochwertige Rechtsgüter inmitten stehen, zu deren Schutz der Staat durch Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG verfassungsrechtlich verpflichtet ist, und dass deshalb an die Möglichkeit, dass diese Personen im Falle eines nicht auszuschließenden Gebäudeeinsturzes zu Schaden kommen, keine besonders hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit

zur Erfüllung des Begriff der erheblichen Gefahr zu stellen sind (vgl. bereits oben sowie BayVGh, B.v. 21.6.2011 – 14 CS 11.790 – juris Rn. 24; B.v. 29.11.2011 – 14 CS 11.2426 – juris Rn. 19). Angesichts des hohen Stellenwertes der Rechtsgüter Leben und Gesundheit genügt es für die Bejahung der tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO, wenn die Möglichkeit eines Schadenseintritts nach einer auf konkreten Tatsachen beruhenden Prognose nicht von der Hand zu weisen ist.

## 55

Ausgehend von diesen Grundsätzen erscheint bei der gebotenen ex-ante-Betrachtung der Einsturz von Gebäudeteilen bzw. sogar der gesamten Scheune sowie das (weitere) Herabfallen von Ziegeln als möglich. Zu dieser Einschätzung kommt die Kammer aufgrund der Vielzahl an Lichtbildern der Scheune, die durch den Beklagten und die Klagepartei gefertigt wurden und sich in der Gerichts- und Behördenakte befinden. Auf diesen Lichtbildern ist deutlich zu erkennen, dass sich das Dach der Scheune im Bereich des westlichen Tors auf der südlichen Seite der Scheune bereits stark abgesenkt hat und „durchhängt“. Ebenfalls zu erkennen ist, dass das Gebäude bereits innen und außen durch Stützen abgesichert wird. In der westlichen Giebelwand ist zudem ein massiver Riss im Mauerwerk zu erkennen. Das Dach weist eine Vielzahl an Löchern und weiteren Schadstellen auf, was auf das weitere Herabfallen von Ziegeln oder anderer Gebäudeteile schließen lässt. Auch der durch die Kläger veranlassten und nur unvollständig vorgelegten „Statischen Beratung“ lässt sich der marode und baufällige Zustand der Scheune entnehmen. So wird seitens des Ingenieurs auch im Ergebnis der schnellstmögliche Abriss der Scheune empfohlen. Zusammenfassend ist das Gebäude aufgrund der angeführten Indizien als stark einsturzgefährdet bzw. jedenfalls als nicht mehr standsicher anzusehen, was jedenfalls bei einer ex-ante-Betrachtung erhebliche Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen erwarten lässt (vgl. i.E. ebenso z.B. BayVGh; B.v. 29.11.2011 – 14 CS 11.2426 – juris Rn. 20). Der Umstand, dass nach dem klägerischen Vortrag bislang seitens des Landratsamtes die mangelnde Standsicherheit nicht positiv festgestellt wurde, führt nicht zu einer anderen Beurteilung. Denn abgesehen davon, dass die Mitarbeitenden des Beklagten keine Statiker sind, ist der Aktenlage zu entnehmen, dass auch diese von der grundsätzlichen Schadhaftheit des betroffenen Gebäudes der Kläger und von dessen nicht unerheblichem Sanierungsbedarf ausgingen. Gerade die vom Baukontrolleur festgehaltenen Schäden gaben im vorliegenden Fall aus objektiver Sicht vielmehr den berechtigten Anlass, den insofern offenen, aufklärungsbedürftigen Fragen zum tatsächlichen Zustand des Gebäudes resp. zu seiner Standsicherheit im Detail über die Einschaltung einer speziell hierfür geeigneten Fachperson nachzugehen. Aus der Überlegung, dass je nach Wertigkeit des bedrohten Rechtsguts und der Höhe des möglicherweise eintretenden Schadens auch ein geringerer Grad an Wahrscheinlichkeit für den Störungseintritt zur Bejahung einer Gefahr im Rechtssinne genügt (s.o.), stellt der vorliegend durch Tatsachen erhärtete (vgl. OVG NW, B.v. 12.2.1987 – 21 B 58/87 u.a. – NVwZ 1987, 615/616), also durch konkrete Umstände tatsächlicher Art gestützte Gefahrenverdacht bereits eine hinreichend konkrete erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit als Rechtsgüter von überragendem Wert dar, der die Anordnung von Untersuchungsmaßnahmen gegenüber dem Pflichtigen rechtfertigt. Ob sich die aus ex-ante-Sicht mit Blick auf die dokumentierten Gebäudeauffälligkeiten bestehende Gefahr nach dem Ergebnis des angeforderten Gutachtens eines Statikers – also ex post – bestätigen wird, ist für die Beurteilung der tatbestandlichen Voraussetzungen der gerade ex-ante zu beurteilenden Gefahrenlage i.S. von Art. 54 Abs. 4 BayBO irrelevant. Insofern muss die angeforderte fachliche Begutachtung gerade abgewartet werden (vgl. zum Ganzen BayVGh, B.v. 25.3.2019 – 15 C 18.2324 – juris Rn. 32 m.w.N.).

## 56

Auch soweit die Kläger verpflichtet wurden, den Gefahrenbereich der Scheune so zu sichern, dass Sicherheitsgefährdungen ausgeschlossen sind, vermag sich der Beklagte auf die tatbestandlichen Eingriffsvoraussetzungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO zu stützen.

## 57

Das mögliche Herunterfallen von Gebäudeteile sowie der komplette Einsturz des Gebäudes begründen eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen, die sich im öffentlichen Straßenraum bewegen (... ..) und die sich auf dem Grundstück der Kläger selbst befinden. Aufgrund des durch den Beklagten dokumentierten maroden Bauzustands des Daches und der Dacheindeckung sowie der westlichen Giebelseite des klägerischen Gebäudes sowie aufgrund der sachverständigen Einschätzung des von den Klägern beauftragten Ingenieurbüros, besteht aus ex-ante Sicht eine hinreichende Gefahr für einen Eingriff gem. Art. 54 Abs. 4 BayBO (so auch BayVGh, B.v. 25.3.2019 – 15 C 18.2324 – juris Rn. 34).

## 58

cc) Die Kläger wurden zurecht als Störer in Anspruch genommen.

#### **59**

Für die Störerauswahl im Rahmen des Art. 54 Abs. 4 BayBO sind die Grundsätze des allgemeinen Sicherheitsrechts maßgebend. Soweit mehrere Störer in Betracht kommen, besteht grundsätzlich ein Auswahlermessen, dessen Ausübung die Behörde auch tatsächlich zum Ausdruck bringen muss. Raum für eine Auswahlentscheidung bleibt aber nur, wenn bekannt oder ohne weiteres feststellbar ist, dass mehrere Personen und gegebenenfalls welche Personen als Störer in Betracht kommen (BayVGh, B.v. 16.3.2016 – 9 CS 16.191 – juris Rn. 18).

#### **60**

Adressat der Maßnahmen nach Art. 54 Abs. 4 i.V.m. Art. 10 Satz 1 BayBO ist nach Beendigung der Bauphase grundsätzlich gem. Art. 9 Abs. 2 LStVG der Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte. Im Hinblick auf das Unterlassen von Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen liegt auch die Eigenschaft als Handlungsstörer i.S.d. Art. 9 Abs. 1 Satz 1 LStVG vor (BayVGh, B.v. 16.3.2016 – 9 CS 16.191 – juris Rn. 19).

#### **61**

Hiernach sind die Kläger sowohl als Handlungs- als auch als Zustandsstörer anzusehen und zurecht Adressaten der streitgegenständlichen Anordnungen. Soweit die Klagepartei auf die Verantwortlichkeit des Voreigentümers verweist, kann sie damit nicht durchdringen. Durch den Erwerb des Grundstücks gingen die Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich der Scheune auf die Kläger über und damit auch die Verantwortlichkeit, Dritte vor Gefährdungen aufgrund des Zustands der Scheune zu bewahren. Wer oder was für den akuten Zustand des Gebäudes verantwortlich ist, ist für den Beklagten nicht ohne weiteres feststellbar, sodass neben den Klägern andere Störer, insbesondere der Voreigentümer, nicht in Betracht kommen. Im Übrigen widerspräche es auch dem Grundsatz der Effektivität der Gefahrenabwehr, hätte sich der Beklagte an den Voreigentümer mit seinen Anordnungen gewandt, nachdem dieser nach der Veräußerung weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht eine Verfügungsmacht bezüglich der Scheune inne hat.

#### **62**

dd) Es sind keine Ermessensfehler ersichtlich.

#### **63**

Ist die Behörde ermächtigt, nach ihrem Ermessen zu handeln, hat sie gemäß Art. 40 BayVwVfG ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten. Soweit die Verwaltungsbehörde ermächtigt ist, nach ihrem Ermessen zu handeln, prüft das Gericht auch, ob der Verwaltungsakt oder die Ablehnung oder Unterlassung des Verwaltungsakts rechtswidrig ist, weil die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten sind oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht ist (§ 114 Satz 1 VwGO).

#### **64**

Die Anordnung nach Art. 54 Abs. 4 BayBO steht zwar im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, das Handlungs- / Entschließungsermessen (hinsichtlich des „Ob“) ist jedoch regelmäßig auf null reduziert, d.h. dass die Behörde in der Regel tätig werden muss, soweit Anordnungen zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben oder Gesundheit notwendig sind (BayVGh, B.v. 11.10.2017 – 15 CS 17.1055 – juris Rn. 30; B.v. 18.9.2018 – 15 CS 18.1563 – juris Rn. 36 m.w.N.).

#### **65**

Es sind keine Fehler hinsichtlich des verbleibenden Auswahlermessens ersichtlich. Die angeordnete Sicherung des Gefahrenbereichs sowie die Vorlage eines Standsicherheitsnachweises entsprechen schon deshalb dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, weil die Bauaufsichtsbehörde von schwerwiegenden Maßnahmen – wie insbesondere einer Nutzungsuntersagung oder ggf. auch einer Beseitigungsanordnung – abgesehen hat (vgl. BayVGh, B.v. 25.3.2019 – 15 C 18.2324 – juris Rn. 38). Soweit die Klagepartei rügt, dass die Absperrung nicht zwingend durch Bauzäune erfolgen müsste, so ist dem entgegenzuhalten, dass das geforderte Aufstellen von Bauzäunen zum Erreichen des angestrebten Ziels (Ausschluss von Sicherheitsgefährdungen Dritter durch herabfallende Ziegel oder das einstürzende Gebäude; Verhindern des Eindringens Dritter in die Scheune) sowohl geeignet als auch erforderlich in dem Sinne ist, dass ein

gleich geeignetes, milderer Mittel nicht ersichtlich ist. Durch das Aufstellen der Bauzäune kann der Gefahrenbereich effektiv, kostengünstig und ohne größeren Aufwand abgesperrt werden, sodass dies als die für die Kläger am wenigsten belastende Maßnahme anzusehen ist. Insbesondere ist dies ein milderer Mittel, als von den Klägern die Errichtung einer „2 m hohen Wand aus gespaltenem Holz“ zu fordern, wie es die Kläger stattdessen vorschlagen.

#### **66**

Im Übrigen ist eine Anordnung gem. Art. 54 Abs. 4 BayBO nicht allein deswegen ermessensfehlerhaft, weil sie erhebliche finanzielle Auswirkungen hat. Die Kläger sind als Eigentümer vielmehr ohne Rücksicht auf ihre finanzielle Leistungsfähigkeit für den ordnungsgemäßen Zustand ihres Gebäudes verantwortlich (BayVGh, B.v. 25.3.2019 – 15 C 18.2324 – juris Rn. 38).

#### **67**

2. Die in Ziffer IV. und V. angedrohten Zwangsgelder sind rechtmäßig.

#### **68**

Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit einer Zwangsgeldandrohung ist es unter anderem auch, dass der durch den zugrundeliegenden Verwaltungsakt als Störer Verpflichtete in der Lage ist, die ihm auferlegten Pflichten innerhalb der ihm gesetzten Frist nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG zu erfüllen (BayVGh, B.v. 18.9.2017 – 15 CS 17.1675 – juris Rn. 32).

#### **69**

Die gesetzten Fristen, die durch den Änderungsbescheid nicht berührt wurden, erweisen sich als ausreichend lange, um den Anordnungen Folge leisten zu können. Hierbei sind auch die drohenden Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen zu berücksichtigen. Im Übrigen ist nach Erlass des Änderungsbescheids auch durch den Beklagten klargestellt worden, dass eine Absperrung bzw. Sperrung der ... nicht gefordert ist. Es ist für die Kammer auch nicht ersichtlich, weshalb die Sicherung der westlichen Giebelwand von innen mittels eines Querholzes nicht möglich sein sollte. Die Kläger bleiben hierfür eine Erklärung schuldig und behaupten stattdessen lediglich pauschal, dass die nunmehr geforderte Sicherung nicht möglich wäre. Im Gegensatz dazu zeigt der von der Klagepartei beauftragte Gutachter im Rahmen der „Statischen Beratung“ auf, wie eine Sicherung der westlichen Giebelwand auch von innen umgesetzt werden könnte, was bereits zeigt, dass seitens des Beklagten nichts Unmögliches von den Klägern gefordert wird. Im Ergebnis sieht die Kammer daher kein Vollstreckungshindernis hinsichtlich der Ziffer I. des streitgegenständlichen Bescheids.

#### **70**

Die angedrohten Zwangsgelder sind angesichts der drohenden Gefahr auch der Höhe nach angemessen.

#### **71**

3. Hinsichtlich der in Ziffer VI. und VII. enthaltenen Kostenentscheidung und Kosten sowie Gebührenfestsetzung bestehen keine Bedenken.

#### **72**

Die festgesetzte Gebühr bewegt sich im unteren Viertel des im Kostenverzeichnis (KVz) bei Anordnungen nach Art. 54 Abs. 4 BayBO angegebenen Rahmens von 25,00 EUR bis 1.250,00 EUR. Weshalb der Beklagte die Gebühr zu hoch angesetzt haben sollte, ist weder vorgetragen noch anderweitig ersichtlich.

#### **73**

Nach alledem ist die Klage vollumfänglich abzuweisen.

#### **III.**

#### **74**

Die Entscheidung über die Kosten fußt auf §§ 154 Abs. 1, 159 VwGO.

#### **75**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.