**Titel:**

## Fristsetzung im Feuerstättenbescheid

**Normenketten:**

GG Art. 13, Art. 20 Abs. 3
BayVwVfG Art. 41 Abs. 1 S. 1
KG Art. 10 Abs. 1 Nr. 2, Art. 16 Abs. 5
SchfHwG § 1 Abs. 1
WEG § 1 Abs. 5, § 18 Abs. 1
VwZVG Art. 37

**Leitsatz:**

**Aus welchen Gründen die im Feuerstättenbescheid gesetzten Fristen und die eingeräumten Nachfristen versäumt werden, ist angesichts der mit der Fristsetzung im Feuerstättenbescheid verbundenen Wahrung der Brand- und Feuersicherheit unerheblich. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Zweitbescheid, Zentralheizung, Wohnungseigentumsgemeinschaft, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Gemeinschaftseigentum, jeder Eigentümer, Miteigentum, Ermessensfehler, Ersatzvornahme, Hinterlegung, Leistungsbescheid, Sondereigentum, Versorgung, Wohnungseigentum, Bekanntgabe, Zwangsgeldandrohung

## Tenor

1. Ziffern 4 und 5 des Bescheids vom 1. März 2023 werden aufgehoben. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch den Vollstreckungsgläubiger durch Sicherheitsleistung ode Hinterlegung in Höhe von 110 v.H. des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht de Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 v.H. des zu vollstreckenden Betrages leistet.

## Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich gegen einen Zweitbescheid des Beklagten, mit dem er zur Durchführung von Kehr- und Überprüfungsarbeiten verpflichtet wurde.

2
Der Kläger ist zu …1000 Miteigentümer der Flurnummer … Gemarkung … (Liegenschaft unter der Anschrift …*) im Kehrbezirk des Beigeladenen, welche mit den Gebäuden Hausnummern …, …, …, …, … bebaut ist. In dem Anwesen Hausnr. … befindet sich eine Ölheizung mit zugehörigem Kamin.

3
Der vor dem streitgegenständlichen Bescheid erlassene Feuerstättenbescheid des Beigeladenen, adressiert an den Kläger, datiert auf den 25. Juni 2019 und legt fest, dass das fachgerechte Ausführen der Arbeiten durch einen zulässigen Schornsteinfegerbetrieb zu veranlassen und durchzuführen sei (Ziffer 1):

| Lfd. Nr. | Anlage | 1. Zeitraum | 2. Zeitraum | 3. Zeitraum | 4. Zeitraum | Auszuführende Arbeiten nach: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Abgasanlage kehren, zentral, gemischt, (Nr. 1) | 01.04.-01.05. | | | | 1x jährlich KÜO Anlage 1 Nr. 1.8 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Lüftungsöffnung prüfen, fest | 01.04.-01.05. | | | | 1x jährlich KÜO Anlage 1 Nr. 1.9 |
| 3 | Überprüfen Abgaswege Öl | 01.04.-01.05. | | | | 1x jährlich KÜO Anlage 1 Nr. 2.6 |
| 4 | Öl-Messung | 01.04.-01.05.2020 | 01.04.-01.05.2022 | 01.04.-01.05.2024 | 01.04.-01.05.2026 | alle 2 Jahre 1. BImSchV § 15 |
| 5 | Abgasrohr kehren, fest | 01.04.-01.05. | | | | 1x jährlich KÜO Anlage 1 Nr. 1.8 |

4
Unter der Tabelle ist zur Erläuterung angegeben, dass Termine ohne Jahreszahl ab Ausstellung des Bescheides jährlich auszuführen seien. Die fristgerechte Durchführung der unter Ziffer 1 genannten Arbeiten sei dem Beigeladenen jeweils über ein Formblatt innerhalb von 14 Tagen nach dem Tag, bis zu dem die Schornsteinfegerarbeiten gemäß der Festsetzung in Ziffer 1 dieses Feuerstättenbescheides spätestens durchzuführen gewesen seien, nachzuweisen, sofern er diese nicht selbst durchgeführt habe (Ziffer 2).

5
Der Beigeladene teilte dem Landratsamt … am 21. November 2022 mit, dass der Kläger die Arbeiten nicht durch den Beigeladenen durchführen habe lassen und die Durchführung der Arbeiten durch einen anderen nicht rechtzeitig nachgewiesen habe.

6
Mit Schreiben des Landratsamtes … vom 17. Januar 2023 wurde der Kläger zum beabsichtigten Erlass eines Zweitbescheides angehört und ihm Gelegenheit zur Erledigung gegeben.

7
Mit Zweitbescheid vom 1. März 2023 wurde der Kläger unter Ziffer 1 verpflichtet, folgende im bestandskräftigen Feuerstättenbescheid vom 25. Juni 2019 festgesetzten Kehr- und Überprüfungsarbeiten im Anwesen …, … bis spätestens 1. April 2023 vom Beigeladenen durchführen zu lassen oder von einer Fachfirma oder einem Schornsteinfeger, der im Schornsteinfegerregister des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle eingetragen sein muss, durchführen zu lassen und die Durchführung der Arbeiten dem Landratsamt … durch Vorlage der wahrheitsgemäß ausgefüllten Formblätter nachzuweisen:

- Nr.1 (Abgasanlage kehren, zentral, gemischt)

- Nr.2 (Lüftungsöffnung prüfen, fest)

- Nr.3 (Überprüfen Abgaswege Öl)

- Nr.4 (Öl-Messung)

- Nr.5 (Abgasrohr kehren, fest).

8
Für den Fall, dass der Kläger den vorstehenden Verpflichtungen unter Ziffer 1 nicht oder nicht vollständig nachkommt, werde die Ersatzvornahme durch den Beigeladenen angedroht. Die erforderlichen Kehr- und Überprüfungsarbeiten würden in diesem Fall, auch gegen den Willen des Eigentümers, durch den zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger ausgeführt (Ziffer 2). Die Kosten für die Durchführung der Ersatzvornahme würden vorläufig auf ca. 350,00 Euro veranschlagt; dieser Betrag werde bereits am 2. April 2023 zur Zahlung fällig und sei ab Fälligkeit mit 6 v. H. zu verzinsen (Ziffer 3). Der Kläger habe die Kosten des Verfahrens zu tragen (Ziffer 4). Für dieses Verfahren werde eine Gebühr in Höhe von 150,00 Euro erhoben. Die Auslagen würden 3,45 Euro betragen (Ziffer 5).

9
Zur Begründung wird ausgeführt, der Kläger sei Eigentümer des Anwesens … und damit auch Eigentümer der im Gebäude befindlichen Heizungsanlagen mit den entsprechenden Abzugsanlagen. Durch den Beigeladenen sei dem Kläger der für das Anwesen geltende Feuerstättenbescheid vom 25. Juni 2019 ausgestellt worden, welcher bestandskräftig und vollziehbar sei. Aus diesem ergebe sich die Pflicht für den

Kläger bis spätestens 15. Mai 2022 die o.g. Arbeiten durchführen zu lassen und nachzuweisen. Die unter Ziffer 1 getroffene Regelung, die dort genannten Kehr- und Überprüfungsarbeiten zu veranlassen und nachzuweisen, finde ihre Rechtsgrundlage in § 25 Abs. 1 und 2, § 1 Abs. 1, § 4 Abs. 4 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz (SchfHwG) und § 1 Abs. 1 und § 9 Satz 1 der Verordnung über die Verhütung von Bränden (VVB), sowie § 15 Abs. 1 der Verordnung über kleinere und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV). Gründe für die Nichtausführung der festgesetzten Kehr- und Überprüfungstätigkeiten, die das besondere öffentliche Interesse an der Feuersicherheit bzw. am ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage übersteigen könnten, seien nicht erkennbar. Die Frist zur Ausführung der gesetzlich vorgeschriebenen Kehr- und Überprüfungsarbeiten sei aus Gründen der Betriebs- und Brandsicherheit kurz zu bemessen. Die Fristsetzung in Ziffer 1 dieses Bescheides sei ausreichend, um einen Termin für die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeiten zu vereinbaren und insofern verhältnismäßig. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass der Betroffene bereits über die Verpflichtungen informiert worden sei. Die Kostenentscheidung beruhe auf Art. 1, 2, 5, 6 und 10 Abs. 1 Nr. 2 des Kostengesetzes (KG) i. V. m. Tarif-Nr. 2.IV.8/9 und Tarif-Nr. 1.I.8/1 des Kostenverzeichnisses (KVz). Ausgehend von einem Kostenrahmen von 30,00 Euro bis 80,00 Euro und zusätzlich 12,50 Euro bis 150,00 Euro, sei die Gebühr auf 150,00 Euro festgesetzt worden. Dabei sei der mit dem Erlass dieses Zweitbescheides verbundene Verwaltungsaufwand und die Bedeutung dieser Angelegenheit im Hinblick auf die allgemeine Feuersicherheit berücksichtigt worden. Die Kosten für die Postzustellungsurkunde würden gemäß Art. 10 Abs. 1 Nr. 2 KG erhoben.

10
Der Kläger erhob mit am 29. März 2023 eingegangenen Schriftsatz gegen den „Bescheid des Landratsamtes … vom 04.03.2023 Az. … Einspruch“.

11
Zur Begründung wird ausgeführt, dass für die Durchführung der Schornsteinfeger-Aufgaben laut Teilungserklärung die Hausverwaltung zuständig sei. Seine Bemühungen zur Kontaktaufnahme mit dem Beigeladenen seien erfolglos gewesen. Laut Teilungsplan vom 1. September … gehöre die Ölheizungsanlage, insbesondere der Schornstein, nicht zum Sondereigentum. Gemäß § 2 Abs. g des Teilungsplanes seien Sondereigentum die Heizkörper sowie der Gas-Automat mit Regelautomatik. Gemeinschaftseigentum seien gemäß § 3 Abs. b diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehörten. Das Anwesen sei Gemeinschaftseigentum, vertreten durch die Hausverwaltung. Gemeinschaftseigentum werde gemäß gesetzlicher Bestimmungen durch die Hausverwaltung verwaltet, an welche sich der Beigeladene zu wenden habe. Es werde darauf hingewiesen, dass der vorgeschriebene Prüfzeitraum des Beigeladenen mit „01.04-01.05“ angegeben sei und im Bescheid werde verlangt die Durchführung bis „01.04“ nachzuweisen, was sich widerspreche.

12
Mit Schriftsatz vom 24. April 2023 beantragte das Landratsamt,

die Klage abzuweisen.

13
Zur Begründung wurde ausgeführt, – soweit der Kläger die Auffassung vertrete, die Eigentümerpflicht aus § 1 Abs. 1 SchfHwG greife für ihn nicht –, dies grundsätzlich nicht Gegenstand des Zweitbescheides, sondern des Feuerstättenbescheides sei. Der Feuerstättenbescheid vom 25. Juni 2019, der an den Kläger adressiert sei, sei aber „rechtskräftig“. Im Übrigen handele es sich bei der Vereinbarung im Teilungsplan vom 1. September … um eine rein privatrechtliche, so dass sie keinen Einfluss auf die gesetzlich für den Eigentümer bestehende Verpflichtung zur Durchführung der Kehr- und Überprüfungstätigkeiten habe. Selbst wenn der Kläger nicht Eigentümer der Heizungsanlage als solcher wäre, wäre er trotzdem für die Durchführung der schornsteinfegerrechtlichen Tätigkeiten verantwortlich. Nach dem Schornsteinfegerhandwerksgesetz sei nicht der Eigentümer der Feuerungsanlage Träger der Verpflichtungen, sondern der Eigentümer des Grundstücks bzw. der Räume, in denen sich die Feuerungsanlage befindet. Eigentümer des Anwesens sei laut Grundbuchauszug vom 17. Januar 2023 der Kläger.

14
Auch nach Mitteilung des Beigeladenen befinde sich die Heizung des Anwesens sehr wohl im Anwesen des Klägers, ebenso der zugehörige Kamin. Man gelange vom Flur im Erdgeschoss des Wohngebäudes über eine Treppe in den Keller und von dort in den Heizraum. Dieser habe nach Auskunft des Beigeladenen

keinen separaten Zugang von außen, könne nur durch die Haustüre erreicht werden und gehöre somit eindeutig zum Eigentum des Klägers. Insoweit sei der Kläger, selbst wenn er nicht Alleineigentümer der Heizung sein sollte, der richtige Adressat des Zweitbescheides. Die vom Kläger genannte Hausverwaltung sei in keinem Fall Eigentümer der Heizung oder des Aufstellungsraumes. Es könne dahingestellt bleiben, ob der Kläger Alleineigentümer oder nur Miteigentümer der betroffenen Feuerstätte sei. § 1 Abs. 1 SchfHwG regele eindeutig, dass „jeder Eigentümer eines Grundstücks oder eines Raums“ verpflichtet sei, die Tätigkeiten durchführen zu lassen. Es komme dabei nicht darauf an, Alleineigentümer zu sein, auch jeden Miteigentümer treffe die gesetzliche Verpflichtung.

15
Der Beigeladene habe mitgeteilt, dass der Kläger, entgegen seinen Behauptungen, nicht mehrfach bei ihm bezüglich einer Terminvereinbarung angerufen habe. Zudem hätte der Kläger mehrfach im Rahmen zufälliger Treffen während anderer Kehrarbeiten des Beigeladenen im Ort eine Kontaktaufnahme initiieren können. Er habe den Kläger bereits bei vorangegangenen Aufträgen zumindest mündlich darum gebeten, sich für die Durchführung der im Feuerstättenbescheid geregelten nicht hoheitlichen Arbeiten einen anderen Kaminkehrer zu suchen.

16
Hinsichtlich des angeführten Widerspruchs betreffend die gesetzte Frist zur Durchführung der Arbeiten im Vergleich zum Feuerstättenbescheid, handele es sich bei dem Datum im Zweitbescheid um eine weitere Frist zur Erledigung der Arbeiten aus dem Jahr 2022 und nicht um eine Abweichung der Prüfzeiträume aus dem Feuerstättenbescheid.

17
Dem Kläger wurde mit weiterem Schreiben des Landratsamtes vom 21. September 2023 die Ersatzvornahme zum 4. Oktober 2023 angekündigt. Der Kläger erwiderte mit Schreiben vom 29. September 2023, dass der Termin nicht wahrgenommen werden könne, aber nach Terminabsprache jederzeit Zugang zur Anlage bestehe. Die Kehr- und Überprüfungsarbeiten wurden daraufhin in Abwesenheit des Klägers durch den Beigeladenen am 4. Oktober 2023 durchgeführt und durch das Landratsamt überwacht und abgenommen.

18
Der Kläger führt mit Schriftsatz vom 24. Oktober 2023 und 9. März 2025 im Wesentlichen aus, die rechtliche Vertretung der Eigentumsgemeinschaft durch die Hausverwaltung ergebe sich aus § 9b, § 27 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG). Adressat jeglicher Belange des Gemeinschaftseigentums sei die Hausverwaltung. Der Feuerstättenbescheid sei daher unwirksam. Aus der Tatsache, dass sich zum einen die Hausverwaltung nicht kümmere und er zum anderen aufgrund seines Allgemeinwissens die Anlage selbst gefegt, geprüft und gewartet habe, lasse sich keine Rechtspflicht auf ihn übertragen. Er habe den Zugang zur Heizungsanlage, welcher richtigerweise durch seine Wohnung möglich sei, – aber nicht Wohnungseinrichtung, sondern Bestandteil des Gebäudes sei – nicht verwehrt, vielmehr weigere sich der Beigeladene ein weiteres Mal nach versäumten bzw. nicht freiem Ersttermin nach neuer gegenseitiger Absprache zu kommen. Der Beigeladene habe einen Terminzettel an den Briefkasten gehängt, woraufhin er vergebens versucht habe telefonisch einen anderen Termin zu vereinbaren. Er habe auch mit Schreiben vom 29. September 2023, eingeworfen im Landratsamt am 1. Oktober 2023, sein Einverständnis bekundet. Aufgrund der Eskalation der durch das Landratsamt angeordneten Maßnahme mit immensen, existenziell bedrohlichem Schaden, sei zu prüfen, ob dies gemäß Art. 20 Abs. 3 und 28 Abs. 1 Grundgesetz (GG) erforderlich und verhältnismäßig gewesen sei. Es sei absurd mit einer Brandgefahr zu argumentieren. Das Prüfen einer Heizung stehe wohl über der Unverletzlichkeit der Wohnung aus Art. 13 GG.

19
Mit Bescheid vom 26. Oktober 2023 erließ das Landratsamt einen Leistungsbescheid, mit dem dem Kläger die Kosten für die Ersatzvornahme auferlegt wurden. Der Kläger erhob gegen den Bescheid vom 26. Oktober 2023 am 28. November 2023 Klage (Az. B 8 K 23.1006). In diesem Verfahren führte der Kläger ergänzend aus, dass die Kellerräume Eigentum der Gemeinschaft seien.

20
Mit Bescheid vom 20. Dezember 2023 hob der Beklagte den Leistungsbescheid vom 26. Oktober 2023 auf und erließ gleichzeitig einen neuen Leistungsbescheid, nach dem der Kläger die Kosten für die

durchgeführte Ersatzvornahme aufgrund des Zweitbescheids vom 1. März 2023 in Höhe von 388,56 Euro zu tragen habe (Ziffer 1). Im Übrigen enthält der Bescheid Kostenregelungen. Die Beteiligten erklärten den Rechtsstreit gegen den Bescheid vom 26. Oktober 2023 (Az. B 8 K 23.1006) übereinstimmend für erledigt und das Verfahren wurde mit Beschluss vom 28. Januar 2025 eingestellt. Der Kläger erhob gegen den weiteren Leistungsbescheid vom 20. Dezember 2023 am 19. Januar 2024 „Einspruch“ (Az. B 8 K 24.51). Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 5. Mai 2025 nach Rücknahme eingestellt.

21
Der Beklagte erklärte am 14. Januar 2025 und 4. Februar 2025 Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung. Die Beteiligten wurden unter dem 22. Januar 2025 zu einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung durch Gerichtsbescheid gehört (zugestellt an den Kläger und den Beigeladenen am 29. Januar 2025).

22
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Behörden- und Gerichtsakte (auch zu B 8 K 24.51 und B 8 K 23.1006) gemäß § 117 Abs. 3 Satz 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ergänzend Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

23
Über die Klage kann ohne mündliche Verhandlung durch Gerichtsbescheid, der als Urteil wirkt, entschieden werden, weil die Sache keine besonderen Schwierigkeiten tatsächlicher oder rechtlicher Art aufweist und der Sachverhalt geklärt ist (§ 84 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Hs. 1 VwGO). Die Beteiligten wurden gemäß § 84 Abs. 1 Satz 2 VwGO zur Entscheidung durch Gerichtsbescheid gehört.

24
Die Klage hat teilweise Erfolg.

25
1. Streitgegenstand der nach der fehlenden Klarstellung durch die Klageseite weiter anhängigen Klage ist ausschließlich der Zweitbescheid vom 1. März 2023. Nicht (mehr) im Wege einer Klage angegriffen ist der Feuerstättenbescheid vom 25. Juni 2019 und der Bescheid des Landratsamtes vom 20. Dezember 2023 (geschweige denn der aufgehobene Bescheid vom 26. Oktober 2023 oder das Bußgeldverfahren). Damit ist insbesondere die Durchführung der Ersatzvornahme selbst nicht auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen.

26
Der erhobene „Einspruch“ gegen den Zweitbescheid ist bei verständiger Würdigung der Ausführungen des nicht anwaltlich vertretenen Klägers als Anfechtungsklage auszulegen (§ 133, § 157 Bürgerliches Gesetzbuch). Diese ist teilweise zulässig. Gegen Ziffer 1 des Zweitbescheids (sowie unzweifelhaft gegen Ziffern 4 und 5) ist diese auch nach Durchführung der Ersatzvornahme weiterhin zulässig, da sich der Grundverwaltungsakt aufgrund der rechtlichen Wirkungen für das Vollstreckungsverfahren, insbesondere den Kostenbescheid (hier datierend auf 20. Dezember 2023), nicht erledigt hat (BVerwG, U.v. 25.9.2008 – 7 C 5/08 – juris Rn. 13).

27
Erledigung ist dagegen betreffend die Ziffern 2 und 3 des Bescheids (Zwangsgeldandrohung mit Kostenvoranschlag) eingetreten. Die Grundverfügung (Ziffer 1) ist am 4. Oktober 2023 durch das Landratsamt (ob zu Recht oder zu Unrecht) im Wege der Ersatzvornahme umgesetzt worden. Die Androhung gemäß Art. 36 Bayerisches Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG) hat mit der Durchführung der Ersatzvornahme keinerlei unmittelbare Rechtsfolgen mehr, sie hat vielmehr ihre Beschwer verloren. Ihr kommt – anders als der Grundverfügung – keine Titelfunktion für die Heranziehung zu den Kosten der Ersatzvornahme zu, die einer Erledigung entgegensteht. Mit der Durchführung des angedrohten Zwangs wurde die Verpflichtung durch die Behörde erfüllt (Art. 37 VwZVG). Die Zwangsvollstreckung ist damit abgeschlossen. Die Aufhebung der Androhung der Ersatzvornahme kann keinen Vorteil mehr bringen (BayVGH, B.v. 20.4.2016 – 15 ZB 14.2686, 15 ZB 14.2687, 15 ZB 14.2688, 15 ZB 14.2700, 15 ZB 14.2706, 15 ZB 14.2707, 15 ZB 14.2713 – BeckRS 2016, 45492 Rn. 40; VG Ansbach, G.v. 7.12.2020 – AN 17 K 19.00055 – BeckRS 2020, 40010 Rn. 23; VG München, U.v. 8.10.2010 – M 10 K 08.2542 – BeckRS 2010, 36301; a.A.VG München, U.v. 2.9.2016 – M 1 K 16.1068 – juris Rn. 15). Nichts

anderes gilt betreffend den Kostenvoranschlag, welcher durch den Leistungsbescheid vom 20. Dezember 2023, der die tatsächlichen Kosten festlegt, überholt ist. Dies macht die Anfechtungsklage diesbezüglich unzulässig.

28
2. Die Klage ist im zulässigen Umfang teilweise begründet.

29
2.1 Voranzustellen ist die Feststellung der Wirksamkeit der Ziffern 1, 4 und 5 des Bescheids, welcher an den Kläger gerichtet wurde, der sich gegen seine Adressatenstellung verwahrt. Die am 4. März 2023 erfolgte Zustellung des Bescheids an den Kläger bewirkte eine wirksame Bekanntgabe ihm gegenüber. Ein Verwaltungsakt wird gemäß Art. 43 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) gegenüber demjenigen, für den er bestimmt ist oder der von ihm betroffen wird, in dem Zeitpunkt wirksam, in dem er ihm bekannt gegeben wird. Die individuelle Wirksamkeit des Verwaltungsaktes gegenüber dem einzelnen Adressaten setzt aber voraus, dass der Bescheid auch gerade ihm gegenüber i.S. von Art. 41 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG bekannt gegeben wird. Bei Fallgestaltungen, in denen zu klären ist, wer durch den Verwaltungsakt berechtigt und verpflichtet sein soll, oder in denen fraglich ist, ob durch die Zustellung an einen Dritten eine Bekanntgabe an den im Bescheid Verpflichteten erfolgt ist, wird zwischen dem Inhaltsadressaten und dem Bekanntgabeadressaten unterschieden (vgl. zum Ganzen: BayVGH, B.v. 26.7.2019 – 15 CS 19.1050 – BeckRS 2019, 17728 Rn. 24 ff.). Im vorliegenden Fall jedoch ist der Kläger nach dem erkennbaren Willen des Landratsamts unzweifelhaft sowohl Inhaltswie auch Bekanntgabeadressat. Nichtigkeitsgründe i.S.d. Art. 44 Abs. 2 und Abs. 1 BayVwVfG sind ersichtlich nicht erfüllt.

30
2.2 Der Bescheid des Landratsamtes ist hinsichtlich Ziffer 1 rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

31
2.2.1 Die Tatbestandsvoraussetzungen der Rechtsgrundlage für den Erlass eines Zweitbescheids liegen vor. Gemäß § 25 Abs. 2 Satz 1 SchfHwG setzt die zuständige Behörde in einem Zweitbescheid gegenüber dem Eigentümer fest, welche Reinigungen oder Überprüfungen nach den Rechtsverordnungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 und 3 SchfHwG oder wiederkehrenden Messungen nach § 15 1. BImSchV innerhalb welchen Zeitraums durchzuführen sind.

32
§ 25 SchfHwG geht davon aus, dass der Eigentümer dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die fristgerechte Durchführung der Arbeiten, die sich aus den Festsetzungen im Feuerstättenbescheid ergeben, nach § 4 Abs. 3 SchfHwG nicht rechtzeitig nachgewiesen hat, der Eigentümer also seinen aktiven Handlungspflichten aus § 1 Abs. 1 SchfHwG nicht nachgekommen ist (Schira, Schornsteinfeger-Handwerksgesetz, Berufsrecht und Versorgung, Kommentar, 3. Auflage 2018, § 25 Rn. 1).

33
Vor diesem Hintergrund ist Eigentümer im Sinne des § 25 SchfHwG gleichbedeutend mit Eigentümer im Sinne des § 1 Abs. 1 SchfHwG, da diese Vorschriften der Gesetzessystematik nach untrennbar miteinander verbunden sind. Auch nach dem Gesetzeswortlaut lässt sich nicht darauf schließen, dass es auf das (teilweise schwierig festzustellende) Eigentum an der zu kehrenden Anlage ankommt (so aber wohl VG Stuttgart, U.v. 22.9.2022 – 18 K 436/21 – juris Rn. 56). Es ist gerade bei Wohnungseigentumsgemeinschaften zu unterscheiden, wer im Außenverhältnis Adressat der Pflicht ist und wie im Innenverhältnis die Wahrnehmung dieser Pflicht verwaltet wird. Das Außenverhältnis bestimmt sich nach dem öffentlichen Recht, während sich das Innenverhältnis nach den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes richtet (Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, 1. Aufl. 2021, Kap. 3 Rn. 154). An § 20 Abs. 2 SchfHwG, welcher betreffend die Kostentragung zwischen den Schuldnern differenziert, zeigt sich, dass der Gesetzgeber sich den Wohnungseigentumsgemeinschaften bewusst war, dies aber bei § 1 Abs. 1, § 25 SchfHwG nicht vergleichbar geregelt hat.

34
Der richtige Inhalts(!)adressat des Zweitbescheids ist danach jeder Eigentümer eines Grundstücks oder eines Raums mit kehr- und prüfungspflichtigen Anlagen. Der Kläger zählt zu diesem Personenkreis.

35
Ausweislich des Grundbuchauszugs – und insoweit auch vom Kläger unbestritten – ist er zu …1000 Miteigentümer der Flurnummer … Gemarkung …, welche u.a. mit dem Gebäude Hausnummer … bebaut ist. Nach § 1 Abs. 1 WEG kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden. Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, § 1 Abs. 5 WEG i.d.F.d. Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34). Es kann dahinstehen, worunter der Kellerraum in der Hausnummer … zu fassen ist und auch ob der Kläger überhaupt Sondereigentum an diesem Raum hat oder ob er vielmehr zum gemeinschaftlichen Eigentum zählt, da der Kläger in jedem Fall von Gesetzes wegen einen Miteigentumsanteil innehat. Gerade im Umkehrschluss zu § 1 Abs. 1 SchfHwG a.F., der noch ohne den Begriff „jeder“ von „Eigentümer von Grundstücken und Räumen“ gesprochen hat, kann die Verpflichtung jeden Miteigentümer auch allein treffen (im Ergebnis ähnlich VG Würzburg, B.v. 26.7.2019 – W 8 S 19.870 – BeckRS 2019, 18897 Rn. 15).

36
Unstreitig ist, dass die im Feuerstättenbescheid vom 25. Juni 2019 bestimmten Fristen für die im Kalenderjahr 2022 vorzunehmenden Schornsteinfegerarbeiten mit dem 1. Mai 2022 abgelaufen sind, ohne dass dem Beigeladenen die fristgerechte Ausführung der Arbeiten nachgewiesen worden wäre. Nichtigkeitsgründe betreffend den gerichtlich nicht angegriffenen Feuerstättenbescheid sind nicht ersichtlich. Es besteht – über den Feuerstättenbescheid hinaus – keine gesetzliche Verpflichtung des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers, von sich aus auf die verantwortlichen Eigentümer zuzugehen und sie auf die fristgerechte Reinigung und Überprüfung von Anlagen hinzuweisen. Verantwortlich für die fristgerechte Durchführung der im Feuerstättenbescheid festgesetzten Arbeiten und für die Übermittlung des Formblattnachweises bleiben vielmehr allein die Eigentümer (§§ 1 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 3 SchfHwG). Auch der weitere Vortrag des Klägers, wonach der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger nicht erreichbar gewesen sei, geht daher – abgesehen davon, dass der Kläger dafür jeden Nachweis schuldig bleibt – ins Leere (VG München, G.v. 2.9.2016 – M 1 K 16.1068 – BeckRS 2016, 134131 Rn. 17). Aus welchen Gründen die im Feuerstättenbescheid gesetzten Fristen und die eingeräumten Nachfristen versäumt wurden, ist angesichts der mit der Fristsetzung im Feuerstättenbescheid verbundenen Wahrung der Brand- und Feuersicherheit unerheblich. Dies gilt umso mehr, als es für die Durchführung der Kehr- und Überprüfungsarbeiten nicht zwingend der persönlichen Anwesenheit des Klägers bedurfte. Er hätte auch eine andere Person seines Vertrauens damit beauftragen können (VG Augsburg, U.v. 27.5.2021 – Au 5 K 21.625 – juris Rn. 44; vgl. Schira, Schornsteinfeger-Handwerksgesetz, Berufsrecht und Versorgung, Kommentar, 3. Auflage 2018, § 1 Rn. 4).

37
2.2.2 Ein Ermessensspielraum verbleibt der Behörde beim Vollzug des § 25 Abs. 2 Satz 1 SchfHwG zum einen nur hinsichtlich des Zeitpunkts, an dem sie den Zweitbescheid erlässt, zum anderen hinsichtlich der Bemessung der darin für die Durchführung der ausstehenden Arbeiten zu setzenden Nachfrist (BayVGH, B.v. 19.10.2016 – 22 ZB 16.1914 – juris Rn. 13; Schira, Schornsteinfeger-Handwerksgesetz, Berufsrecht und Versorgung, Kommentar, 3. Auflage 2018, § 25 Rn. 10), nicht aber hinsichtlich der Frage, welche Kehr- und Überprüfungsmaßnahmen geboten sind (VG Stuttgart, U.v. 22.9. 2022 – 18 K 436/21 – juris Rn. 66). Der hinsichtlich des konkreten Zeitpunkts, zu dem der Zweitbescheid erlassen wird, und der Bemessung der im Zweitbescheid zu setzenden Nachfrist für die Durchführung der noch ausstehenden Arbeiten verbleibende Ermessensspielraum (s. bereits oben) wurde hier erkannt und – gerichtlich allein überprüfbare (§ 114 VwGO) – Ermessensfehler sind nicht ersichtlich.

38
2.2.3 Der Nachweis der Durchführung der angeordneten Maßnahmen ist als Annex zur Anordnung selbst noch von der Rechtsgrundlage des § 25 Abs. 2 Satz 1 SchfHwG gedeckt (VG Augsburg, U.v. 27.5.2021 – Au 5 K 21.625 – juris Rn. 45).

39
2.3 Die Klage ist betreffend Ziffern 4 und 5 des Bescheids begründet, da der Bescheid insoweit rechtswidrig ist und den Kläger in seinen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

40

Kosten können nur für rechtmäßiges Verwaltungshandeln erhoben werden. Dies folgt aus Art. 16 Abs. 5 KG und Art. 20 Abs. 3 GG. Die der Kostenerhebung zugrundeliegende Zwangsgeldandrohung in Ziffer 2 des Zweitbescheides (die aufgrund Erledigung hier lediglich inzident zur Überprüfung steht, s.o.) begegnet jedoch rechtlichen Bedenken.

41
Bei der betroffenen Feuerstätte handelt es sich um die Zentralheizungsanlage, die offensichtlich nicht nur die Wohnung des Klägers, sondern auch weitere Wohnungen im Sondereigentum auf dem Grundstück versorgt. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden, § 5 Abs. 2 WEG. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 18 Abs. 1 WEG. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer (lediglich) die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind, § 18 Abs. 3 WEG.

42
Dass ein Schaden unmittelbar gedroht hat, ergibt sich weder aus der Aktenlage noch dem Vortrag von Beigeladenem oder Beklagtem. Demnach steht die Verwaltungsbefugnis und – pflicht der Eigentümergemeinschaft betreffend die Zentralheizungsanlage einem eigenmächtigen Handeln des Klägers entgegen, weil die Erfüllung der Verpflichtung in Ziffer 1 des Bescheids das gemeinschaftliche Eigentum tangiert.

43
Eine ausschließliche Inanspruchnahme des Klägers begegnet daher rechtlichen Bedenken auf Vollzugsebene (hier der Zwangsgeldandrohung), was der Grund dafür sein mag, dass hinsichtlich dem Feuerstättenbescheid überwiegend angenommen wird, dass dieser bei Feuerstätten des gemeinschaftlichen Eigentums (typischerweise Zentralheizung) üblicherweise an die Hausverwaltung als Vertreterin der Wohnungseigentumsgemeinschaft (§ 9b WEG) gerichtet wird (obwohl auch § 14a SchfHwG lediglich von „dem Eigentümer“ spricht; vgl. Schira, Schornsteinfeger-Handwerksgesetz, Berufsrecht und Versorgung, Kommentar, 3. Auflage 2018, § 14a Rn. 12 ff.; Arndt in: Steuerberater Branchenhandbuch, 271. Ergänzungslieferung, Juni 2025, A. Betriebswirtschaft, Rn. 8; BT-Drucksache 275/09 S. 28). An etwaigen Duldungsanordnungen des Landratsamts gegenüber den Miteigentümern der Wohnungseigentumsgemeinschaft (vgl. BayVerfGH, E.v. 26.1.2010 – Vf. 108-VI-08 – BeckRS 2010, 46251 Rn. 23; BayVGH, B.v. 6.11.2020 – 15 C 20.2229 – BeckRS 2020, 30385 Rn. 33; OVG Saarl, B.v. 3.9.2014 – 2 B 318/14 – NJW-RR 2015, 10; zu einer Begründungspflicht bei bauordnungsrechtlichen Anordnungen, wenn von der wohnungseigentumsrechtlichen Kompetenzverteilung abgewichen wird VG Bayreuth, U.v. 7.11.2013 − B 2 K 13.700 – ZWE 2015, 233) fehlt es im vorliegenden Fall.

44
Nachdem der Kostenlastausspruch und der konkrete Kostenansatz über 150 Euro auf der Grundlage der Art. 1, 2, 6 KG i.V.m. Tarifnummer 2.IV.8/ Tarifstelle 8 i.V.m. Nr. 1.I.8/ Tarifstelle 1 des Kostenverzeichnisses erfolgt ist und die Gebühr für die gleichzeitig erfolgte Zwangsgeldandrohung bei der Festlegung erhöhend berücksichtigt wurde, wirkt sich die unrechtmäßige Sachbehandlung auch aus.

45
3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 1, 2 VwGO. Die Kostenentscheidung bezüglich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen beruht auf § 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, den Beigeladenen die außergerichtlichen Kosten selbst tragen zu lassen, da er keinen Antrag gestellt und damit selbst gemäß § 154 Abs. 3 VwGO kein Kostenrisiko übernommen hat. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 2, 1 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11 2. Alt., § 711 Zivilprozessordnung (ZPO).