

Titel:

Provisorische Sicherungsmaßnahmen an baufälligem Baudenkmal

Normenketten:

BayBO Art. 54

LStVG Art. 9 Abs. 2

Leitsätze:

1. Die Anordnung provisorischer Maßnahmen zur Sicherung eines Gebäudes im Falle einer Gefahr für Personen durch herabstürzende Bauteile kann auf die allgemeine Befugnisnorm des Art. 54 Abs. 2 S. 2 BayBO gestützt werden. Dies gilt auch für bestandsgeschützte Gebäude, auf die daneben Art. 54 Abs. 4 BayBO anwendbar ist. (Rn. 46) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Verantwortlichkeit des Inhabers der tatsächlichen Gewalt steht neben der des Eigentümers (Art. 9 Abs. 2 S. 1 und S. 2 LStVG). Inhaber der tatsächlichen Gewalt ist derjenige, der aufgrund eines tatsächlichen Herrschaftsverhältnisses eine unmittelbare Einwirkungsmöglichkeit auf die Sache besitzt. Für die tatsächliche Gewalt reicht es aus, dass eine Person gegenüber der Behörde nachvollziehbar als Verfügungsberechtigter bzw. wirtschaftlich Verantwortlicher aufgetreten ist. (Rn. 49 – 50) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anordnung von Sicherungsmaßnahmen (Netze, Absperrung) an baufälligem Baudenkmal, insolvente GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin, Heranziehung einer sich als „Verwalter“ gerierenden Person als Inhaber der tatsächlichen Gewalt gem. Art. 9 Abs. 2 Satz 1 LStVG, Denkmalschutz, Zustandsverantwortlichkeit, bestandsgeschütztes Gebäude

Fundstelle:

BeckRS 2018, 07100

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 einen Bescheid, welcher hinsichtlich eines baufälligen Baudenkmals eine Abhängung mit Netzen sowie die Errichtung einer Absperrvorrichtung anordnet.

2

Auf dem Grundstück Fl.Nr., Gemarkung ... (postalische Adresse: ..., Gemeinde, OT ...) befindet sich ein im Kern auf das 18. Jahrhundert zurück gehendes, im 19. Jahrhundert erweitertes Bauernhaus. Es besteht aus einem Wohnteil sowie einem Wirtschaftsteil und ist in der Denkmalliste eingetragen.

3

Bei einem Ortstermin am 16. Februar 2016 wurde von einem Vertreter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sowie dem Kreisbaumeister des Landkreises ... festgestellt, dass das wohl mehr als 20

Jahre lehrstehende Gebäude vor allem im Wirtschaftsteil akute Schäden zeige, die vor allem auf eine undichte Dachhaut zurückgingen. Nachdem der Bau Teil eine Insolvenzmasse sei, sei mit einer Instandsetzung durch den Verwalter nicht zu rechnen. Vorgeschlagen werde daher, einen Verkauf des Gebäudes in die Wege zu leiten.

4

Mit Schreiben vom 13. April 2017 teilte der Kläger dem Landratsamt ... mit, am 12. April 2017 sei festgestellt worden, dass ein Teil des hinteren Daches in das Gebäude gestürzt sei. Das Gebäude sei nach Aussage eines Bausachverständigen akut einsturzgefährdet und dürfe nicht mehr betreten werden. Der Verwalter könne dafür keine Haftung mehr übernehmen. Um verbindliche Aussage werde gebeten, wie aus Sicht der Denkmalbehörde verfahren werden solle. In dem Schreiben war der Kläger als Absender und „Verwalter“, als Eigentümer die „... GmbH & Co. i.L.“ angegeben.

5

Mit Schreiben vom 29. August 2017 an die Landrätin des Landkreises ... wies der Kläger – erneut als „Verwalter“ der „... GmbH & Co i.L.“ - darauf hin, dass er auf sein Schreiben vom 13. April 2017 bisher keine Reaktion erhalten habe.

6

Mit Schreiben vom 28. September 2017 teilte das Landratsamt ... dem Kläger mit, dass mit dem Abbruch des Wirtschaftsteils aus denkmalfachlicher Sicht Einverständnis bestehe. Den Wohnteil halte das Landesamt für Denkmalpflege grundsätzlich für sanierbar. Wolle der Kläger diesen Gebäudeteil dennoch beseitigen, müsse ein entsprechender denkmalrechtlicher Abbruchartrag gestellt und diesem eine Wirtschaftlichkeitsberechnung beigelegt werden.

7

Ferner bat das Landratsamt den Kläger in dem Schreiben um Beantwortung der Frage, wer Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... sei. Im Grundbuch sei die Firma ... GmbH & Co als Eigentümerin eingetragen. Laut Handelsregisterauszug sei deren persönlich haftende Gesellschafterin die ... in Kaufbeuren. Weiter enthalte der Handelsregisterauszug den Hinweis, dass durch Beschluss des Amtsgericht ... vom 30. April 2002 über das Vermögen der Gesellschaft – wohl die ... GmbH & Co KG – das Insolvenzverfahren eröffnet worden und die Gesellschaft zwischenzeitlich aufgelöst sei.

8

Mit E-Mail vom 10. Oktober 2017 teilte der erste Bürgermeister der Gemeinde ... dem Landratsamt mit, dass durch herabstützende Teile Personen, Tiere oder Fahrzeuge, die in der Nähe abgestellt seien, verletzt bzw. beschädigt werden könnten. Das Grundstück sei frei zugänglich und damit gerade für Kinder oder Jugendliche ein Anziehungspunkt. Hier müsse dringend etwas getan werden, am besten ein Abriss noch vor dem Winter.

9

Am 23. Oktober 2017 führte das Landratsamt ... einen Ortstermin durch. Gemäß dem darüber gefertigten Vermerk sei der Wirtschaftsteil eingebrochen und nicht mehr zu retten. Das Wohngebäude sei unbeschadet von diesem Einbruch. Zunächst müsse der Verfügungsberechtigte ermittelt werden. Die ... GmbH & Co KG sei insolvent bzw. bereits aufgelöst. Unbestätigten Angaben zufolge sei Herr ... sen. nun als Insolvenzverwalter eingesetzt. Als Sofortmaßnahme werde die Errichtung eines Bauzauns zum Schutz des einsturzgefährdeten Bereichs gefordert. Desweiteren sei auf der Giebelseite zur Straße hin ein Netz im Bereich des Obergeschosses und des Dachgeschosses anzubringen, um das Herabfallen von Putzelementen zu verhindern.

10

In einem Aktenvermerk des Landratsamts ... vom 7. November 2017 zur „Ermittlung der aktuell verfügbaren Person des Grundstücks Fl.Nr. ... Gemarkung ... für die anstehende Sicherungsmaßnahme“ wurde festgehalten: Das Insolvenzgericht ... sei kontaktiert worden, um den Insolvenzverwalter ausfindig zu machen. Dieser habe sodann mitgeteilt, dass er für das Anwesen nicht

zuständig sei, da das Anwesen aus der Insolvenz freigegeben worden sei. Die „Auflösung der Gesellschaft“ sei die Änderung des Gesellschaftszwecks zur Liquidation. Erst nach Abschluss des Insolvenzverfahrens werde die Gesellschaft gelöscht werden. Somit sei nach Auskunft des Insolvenzverwalters die GmbH & Co KG Verfügungsberechtigt.

11

Ferner habe eine telefonische Anfrage beim Amtsgericht - Registergericht - ergeben, dass die persönlich haftende Gesellschafterin der GmbH & Co KG, die-GmbH, seit 2012 gelöscht sei. Dies sei jedoch im Register noch nicht entsprechend vermerkt. Die Klärung des aktuell persönlich haftenden Gesellschafters müsse noch erfolgen, die Dauer sei ungewiss.

12

Der Insolvenzverwalter habe den Kläger als Verfügungsberechtigten angegeben.

13

Mit Bescheid 7. November 2017 erließ das Landratsamt ... folgende Anordnung:

14

1. Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... der Gemarkung ... wird verpflichtet, zur Sicherung vor herabfallenden Putzteilen eine Abhängung mit Netzen der kompletten westlichen Giebelfläche des Wohnhauses innerhalb von vier Wochen ab Zustellung des Bescheids anzubringen. Die Befestigung des Netzes/der Netze hat in denkmalschonender Weise zu erfolgen; die denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 DSchG wird hierfür erteilt.

15

2. Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... der Gemarkung ... wird verpflichtet, eine geeignete Absperrvorrichtung gemäß beiliegendem Lageplan vom 7.11.2017 auf der Nord-Ost- und Süd-West-Seite des Wirtschaftsteils innerhalb von vier Wochen ab Zustellung des Bescheids zu errichten, so dass das Gebäude nicht mehr betreten werden kann und der einsturzgefährdete Bereich am Anwesen abgesperrt wird.

16

Die sofortige Vollziehung der Ziffern 1 und 2 des Bescheids wurde angeordnet.

17

Im Adressfeld des Bescheids war angegeben:

18

... GmbH & Co. KG

19

Herrn ... (sen.)

20

...

21

...

22

In den Bescheidgründen wurde unter anderem ausgeführt: Bei einer Baukontrolle durch Mitarbeiter des Landratsamts am 20. Oktober 2017 sei festgestellt worden, dass sich der Wirtschaftsteil in einem baulich sehr schlechten Zustand befinde und das Dach flächenweise stark eingefallen sei. Die noch vorhandenen Dach- und Seitenwandelemente seien akut einsturzgefährdet; durch das Fehlen einer vollständigen Bedachung gelange bei Niederschlag Wasser in das Gebäudeinnere und könne die noch vorhandenen Elemente beschädigen. Äußerst bedenklich erscheine derzeit der bauliche Zustand, so dass der Wirtschaftsteil aufgrund der Einsturzgefahr nicht betreten werden dürfe. Es bestehe die Gefahr, dass

weiterhin Teile des Daches auf privaten und öffentlichen Grund fielen und bei einem etwaigen (Teil-) Einsturz des Gebäudes Gefahr für Leib und Leben bestehe. Der Wohnteil des Gebäudes hingegen sei vom eingestürzten Dach nicht betroffen. Jedoch platzten auf der Giebelseite im Norden (große) Putzelemente ab und stürzten zu Boden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kreisstraße bestehe die Gefahr, dass diese Putzelemente auf die öffentliche Straße fielen; daher bestehe auch eine Gefahr für Leib und Leben von Verkehrsteilnehmern und Passanten.

23

Die Anordnungen nach Ziffer 1 und 2 des Bescheidtenors beruhen auf Art. 54 Abs. 4 BayBO. Art. 54 Abs. 4 BayBO ermächtigte insbesondere dazu, erforderliche Sicherungsmaßnahmen aus Sicherheitsgründen anzuordnen. Das Landratsamt gehe davon aus, dass eine konkrete erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen bestehe, die sich im betreffenden Gebäudeteil, in dessen Nähe und darüber hinaus auf den benachbarten Grundstücken, insbesondere auf der nördlich vorbeiführenden Kreisstraße, aufhielten. Ein längeres Zuwarten sei in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nicht mehr verantwortbar, da derartige Schäden ohne jede Vorankündigung eintreten könnten. Die angeordneten Maßnahmen seien notwendig und führten zu keinem über den Zweck hinausgehenden Eingriff.

24

Von einer Anhörung habe nach Art. 28 Abs. 2 BayVwVfG abgesehen werden können.

25

Die Verpflichtungen zur sofortigen Durchführung der Sicherheitsmaßnahmen nach Ziffer 1 und 2 des Bescheids seien an Herrn (sen.) als Zustandsstörer zu richten.

26

Am 6. Dezember 2017 ließ der Kläger Klage zum Verwaltungsgericht Augsburg erheben mit dem Antrag,

27

den Bescheid vom 7. November 2017 aufzuheben.

28

Ferner ließ die GmbH & Co. KG, „vertreten durch Herrn (sen.)“, Klage gegen den Bescheid vom 7. November 2017 Klage erheben (Au 4 K 17.1839).

29

Zur Begründung beider Klagen wurde mit Schriftsatz vom 7. Februar 2018 ausgeführt: Der Bescheid richte sich zu Unrecht gegen Herrn sen. Dieser sei zu keinem Zeitpunkt Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks gewesen; er habe auch keine Verfügungsgewalt über das Grundstück. Auch die GmbH & Co KG sei nicht richtiger Adressat der Verfügung. Ursprünglich sei diese Eigentümerin des Grundstücks gewesen. Mit Beschluss des Amtsgerichts ... vom 30. April 2002 sei über das Vermögen der GmbH & Co KG das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Zum Insolvenzverwalter sei Rechtsanwalt, bestellt worden. Durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens gehe das Rechts des Schuldners, das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen zu verwalten und über es zu verfügen, auf den Insolvenzverwalter über (§ 80 Abs. 1 InsO). Die GmbH & Co KG habe ihre Verfügungsgewalt über das streitgegenständliche Grundstück damit verloren. Der Insolvenzverwalter habe mit Schreiben vom 17. Mai 2006 eine Reihe von Grundstücken, die im Eigentum der Insolvenzschuldnerin standen, aus dem Insolvenzbeschluss freigegeben. Allerdings befinde sich das streitgegenständliche Grundstück nicht darunter. Das Landratsamt habe seinen Bescheid daher gegen den Insolvenzverwalter richten müssen. Zudem sei die Insolvenzschuldnerin bereits aufgelöst. Hiervon sei das Landratsamt in seinem Schreiben vom 28. September 2017 selbst ausgegangen. Damit sei nicht nachvollziehbar, weshalb das Landratsamt den Bescheid gleichwohl an die GmbH & Co KG richte.

30

Der Bescheid sei auch rechtswidrig, weil keine Anhörung der Betroffenen erfolgt sei. Das Landratsamt habe eine konkrete erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen zwar behauptet, jedoch keinen Nachweis diesbezüglich geführt.

31

Zudem sei Ziffer 2 des Bescheids unbestimmt. Was unter einer „geeigneten Absperrvorrichtung“ zu verstehen sei, gehe aus dem Bescheid nicht hervor. Der Lageplan äußere sich lediglich dazu, wo die Absperrvorrichtung anzubringen sei.

32

Der Beklagte beantragte mit Schreiben vom 21. März 2018,

33

die Klage abzuweisen.

34

Das gegenständliche Grundstück sei vom Insolvenzverwalter mit Schreiben vom 23. November 2009 aus dem Insolvenzbeschlagnahme freigegeben worden. Folglich sei die Firma GmbH & Co KG verfügungsberechtigt und somit der richtige Adressat des Bescheids. Herr sen. habe mit Schreiben vom 7. Dezember 2009 den Erhalt der Insolvenzfremdgabe quittiert.

35

Die persönlich haftende Gesellschafterin der GmbH & Co KG sei die ... GmbH, die bereits im Jahr 2012 gelöscht worden sei, so dass derzeit keine persönlich haftende Gesellschafterin der GmbH & Co KG existiere.

36

Ferner trete Herr sen. in den an das Landratsamt gerichteten Schreiben als Verwalter der über das Grundstück verfügungsberechtigten GmbH & Co KG auf.

37

Eine Verletzung der Anhörungspflicht nach Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG liege nicht vor, da eine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen aufgrund drohenden Herabfallens von Putzelementen bestehe, Art. 28 Abs. 2 Nr. BayVwVfG. Im Übrigen werde auch auf die Ausführungen im Bescheid verwiesen.

38

Die Anordnung der Sicherungsmaßnahme unter Ziffer 2 des Bescheids sei ausreichend bestimmt. Die geeignete Absperrvorrichtung werde mittels dem Bescheid beigefügten Lageplan dahingehend konkretisiert, das neben der zeichnerischen Lage der Absperrung der Zusatz „Bauzaun“ angebracht sei.

39

Mit Schriftsatz vom 6. April 2018 ließ die Klägerseite erwidern. Dem Kläger ... (sen.) sei nicht mehr geläufig gewesen, dass das hier streitbefangene Grundstück an die GmbH & Co. KG freigegeben worden sei. Eine Nachfrage beim Insolvenzgericht sei zunächst nicht erfolgreich gewesen, weil dort die Akten momentan nicht vorhanden seien. Der Kläger habe mit notarieller Urkunde sein Geschäftsführeramt der ... GmbH am 6. April 2018 mit sofortiger Wirkung aus gesundheitlichen Gründen niedergelegt. Die GmbH & Co. KG selbst verfüge über kein Vermögen, das verwertbar wäre. Das streitgegenständliche Anwesen sei mit hohen denkmalschutzrechtlichen Auflagen belegt und könne daher nicht abgerissen werden. Eine Sanierung sei so teuer, dass sich hierfür auch kein Kaufinteressent finde.

40

Am 11. April 2018 fand die mündliche Verhandlung statt, in der die schriftsätzlich angekündigten Anträge gestellt wurden.

41

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten und die Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

42

Die Klage bleibt ohne Erfolg. Der streitgegenständliche Bescheid des Landratsamts ... vom 7. November 2017 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger daher nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

43

Der Bescheid ist formell rechtmäßig ergangen. Eine Anhörung des Klägers gem. Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG war gem. Abs. 2 Nr. 1 der Norm entbehrlich; eine sofortige Entscheidung erschien angesichts des Zustands des Gebäudes auf Fl.Nr., Gemarkung, wegen Gefahr in Verzug, jedenfalls aber im öffentlichen Interesse notwendig. Unstreitig waren bei Bescheiderlass bereits Teile des Wirtschaftsteils des landwirtschaftlichen Anwesens eingestürzt. Der Kläger hat das Landratsamt selbst mit Schreiben vom 13. April 2017 (Bl. 5 denkmalfachlicher Akt) darauf aufmerksam gemacht, dass das Gebäude nach Aussage eines Bausachverständigen akut einsturzgefährdet sei und nicht mehr betreten werden dürfe; diese Aussage bezieht sich offenbar – nachdem keine weitere Differenzierung erfolgte – auf das Gesamtgebäude, d.h. Wohn- und Wirtschaftsteil. Hinsichtlich des von Ziffer 1 des streitgegenständlichen Bescheids erfassten Herabfallens von Putzteilen ergibt sich aus den vom Landratsamt bei einem Ortstermin am 20. Oktober 2017 gefertigten Fotos (Bl. 5 ff. Behördenakt) augenscheinlich, dass bereits großflächige Putzteile aus der Giebelwand herausgebrochen waren und dass es der Gesamtzustand des Gebäudes erwarten ließ, dass derartiges jederzeit wieder passieren kann. Auch aus einem Vergleich mit dem im Denkmatalas vorhandenen Foto (Bl. 3 Behördenakt) ergibt sich eine klare Verschlechterung des Zustands der fraglichen Fassade. Mit einem weiteren Einsturz des Gebäudes oder einem weiteren Herabfallen von Bauteilen musste, zumal mit Blick auf mögliche Herbstbzw. Winterstürme und Schneelasten, bei Bescheiderlass weiterhin gerechnet werden. Hinzu tritt, dass das Gebäude im Ortskern von ... sowie direkt an einer Kreisstraße gelegen ist, so dass sich regelmäßig Personen in der unmittelbaren Nähe des Gebäudes aufhalten. Da es sich bei den hier in Rede stehenden Rechtsgütern Leben und Gesundheit um hochwertige Rechtsgüter handelt, zu deren Schutz der Staat gemäß Art. 2 Abs. 2 GG auch verfassungsrechtlich verpflichtet ist, sind an die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts keine allzu hohen Anforderungen zu stellen (vgl. BayVGh, B.v. 16.3.2016 – 9 CS 16.191 – juris Rn. 13).

44

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Beklagte bereits wenige Wochen vor Bescheiderlass (28.9.2017) auf Anfrage des Klägers als „Verwalter“ an diesen ein Schreiben gerichtet hat, in dem sowohl der Zustand des Gebäudes als auch die Frage der Verfügungsbefugnis / Eigentümerstellung sowie die gesellschaftsrechtliche Situation thematisiert worden waren. Eine Reaktion auf dieses Schreiben erfolgte nicht. Auch hatte der Kläger selbst das Landratsamt, wie ausgeführt, bereits mit Schreiben vom 13. April 2017 auf die Einsturzgefährdung hingewiesen. Die mit dem streitgegenständlichen Bescheid getroffenen Anordnungen für Sicherungsmaßnahmen konnten daher nicht überraschend sein; es ist auch weder vorgetragen noch ersichtlich, was klägerseits bei einer Anhörung zusätzlich zu dem bereits erfolgten Schriftwechsel geltend gemacht worden wäre.

45

Im Übrigen wäre ein Anhörungsmangel zwischenzeitlich im Laufe des gerichtlichen Verfahrens gem. Art. 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BayVwVfG geheilt worden. Der Kläger hatte Gelegenheit, seine Einwände gegen den streitgegenständlichen Bescheid vorzutragen; der Beklagte ist hierauf in der Klageerwiderung eingegangen.

46

Der Bescheid vom 7. November 2017 ist auch materiell rechtmäßig. Dabei kann offen bleiben, ob auf Art. 54 Abs. 4 BayBO (Anforderungen an bestandsgeschützte Gebäude) zurückgegriffen werden musste. Die mit dem Bescheid getroffenen Anordnungen provisorischer Sicherungsmaßnahmen (insbesondere Absperrungen) bei einer – wie hier gegebenen – Gefahr für Personen durch herabstürzende Bauteile bzw. die Anordnungen von Maßnahmen zur Gewährleistung der – hier gefährdeten – Verkehrssicherheit können auch auf die allgemeine Befugnisnorm des Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO gestützt werden (vgl. Beispiele bei Dirnberger, in: Simon/Busse, BayBO, Art. 54 Rn. 52 m.N. aus der Rechtsprechung). Ein etwa nötiger

Austausch der Rechtsgrundlage ist möglich; die Begründung für die bescheidmäßig getroffenen Regelungen würde nicht in ihrem Wesen geändert (vgl. etwa BayVGh, B.v. 5.3.2018 – 8 ZB 16.993 – juris Rn. 10 m.w.N.), denn Anlass (Baufälligkeit eines Gebäudes führt zu Gefahren für Leib und Leben von Personen sowie einer Gefahr für die Verkehrssicherheit) und Ziel der Maßnahmen (Beseitigung dieser Gefahren) wären identisch.

47

Im Übrigen lagen auch die Voraussetzungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO vor. Eine konkrete, erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit folgt, wie ausgeführt, aus dem Zustand des Gebäudes und dem jederzeit möglichen Eintritt einer weiteren Verschlechterung, einschließlich des Herabfallens von Bauteilen.

48

Der angefochtene Bescheid ist auch im Sinne des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG ausreichend bestimmt. Selbst ohne den Lageplan, auf den Ziffer 2 des Bescheids verweist, kann der Kläger als Betroffener der Formulierung „geeignete Absperrvorrichtung“ in Verbindung mit der Beschreibung des damit verfolgten Ziels („...so dass das Gebäude nicht mehr betreten werden kann und der einsturzgefährdete Bereich im Anwesen abgesperrt wird“) klar entnehmen, was von ihm verlangt wird, zumal der Kläger in einem Schreiben vom 4. April 2017 (Bl. 2 denkmalfachlicher Akt) die Berufsbezeichnung „Dipl.-Ing. (FH) – Architekt B.D.A.“ angegeben hat sowie er selbst offenbar davon ausging, bis zur Niederlegung am 6. April 2018 Geschäftsführer einer ... GmbH gewesen zu sein. Die Offenheit der Formulierung („geeignet“) kommt dem Kläger sogar zu Gute, da damit – so lange das Bescheidziel erreicht wird – eine gewisse Flexibilität einhergeht.

49

Der Bescheid richtet sich – wie sich aus der Adressierung des Bescheids sowie aus Nr. 7 und Nr. 4 der Bescheidgründe ergibt – auch zu Recht gegen den Kläger. Dem steht nicht entgegen, dass Grundstückseigentümerin die ... GmbH & Co. KG ist. Gemäß Art. 9 Abs. 2 Satz 2 LStVG – der als allgemeine Bestimmung über die sicherheitsrechtliche Verantwortlichkeit heranzuziehen ist (vgl. Decker, in: Simon/Busse, BayBO, Art. 76 Rn. 152; Dirnberger, a.a.O., Art. 54 Rn. 110) – können Maßnahmen ausdrücklich „auch“ gegen den Eigentümer gerichtet werden. Eine Verantwortlichkeit des Inhabers der tatsächlichen Gewalt gem. Art. 9 Abs. 2 Satz 1 LStVG ist damit folglich nicht ausgeschlossen. Vorliegend ist der Kläger als Inhaber der tatsächlichen Gewalt ebenfalls verantwortlich. Inhaber der tatsächlichen Gewalt ist derjenige, der aufgrund eines tatsächlichen Herrschaftsverhältnisses eine unmittelbare Einwirkungsmöglichkeit auf die Sache besitzt. Dabei spielt es keine Rolle, aufgrund welcher Rechtsgrundlage oder ob die tatsächliche Gewalt gegebenenfalls sogar ohne Rechtsgrundlage erlangt worden ist (vgl. Decker, in: Simon/Busse, BayBO, Art. 76 Rn. 171). Wegen des im Sicherheitsrecht geltenden Grundsatzes der effektiven Gefahrenabwehr kann es dabei nicht Aufgabe der Behörde sein, schwierige und zeitraubende Ermittlungen tatsächlicher oder rechtlicher Art hinsichtlich der in Frage kommenden Störer anzustellen. Entsprechend dem Zweck der angewendeten Befugnisnormen (effektive Gefahrenabwehr) können auch nach den Grundsätzen der Anscheinsbzw. Verdachtsstörerhaftung sicherheitsrechtliche Anordnungen gegenüber Personen ausgesprochen werden, wenn gewichtige Indizien für deren Verantwortlichkeit sprechen. Das Polizei- und Sicherheitsrecht ist darauf ausgerichtet, einen raschen Zugriff auf den unter sicherheitsrechtlichen Gesichtspunkten Geeignetsten zu ermöglichen. Kommen mehrere Störer in Betracht, kann die Behörde die Anordnung an alle oder nur an einen oder mehrere einzelne Störer richten (vgl. VG Augsburg, U.v. 16.8.2006 – Au 4 K 06.403 – juris Rn. 27 m.N. aus der Rspr. des BayVGh).

50

Nach diesen Maßstäben ist eine Verantwortlichkeit des Klägers anzunehmen; insbesondere hat er sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde als maßgeblich Verfügungsberechtigter bzw. wirtschaftlich Verantwortlicher geriert (vgl. Decker, in: Simon/Busse, BayBO, Art. 76 Rn. 164). Der Kläger ist gegenüber dem Beklagten mehrfach als „Verwalter“ aufgetreten (Schreiben vom 4.4.2017, vom 13.4.2017 und vom 29.8.2017; Bl. 2, Bl. 5, Bl. 34 denkmalfachlicher Akt). In der Sache hat er an mehreren Besprechungen bzw. Besichtigungen bezüglich des streitgegenständlichen Anwesens teilgenommen (vgl. sein Schreiben vom

4.4.2017). Wie ausgeführt, war er es, der das Landratsamt auf die Einsturzgefährdung hingewiesen hat; er könne – als „Verwalter“ – daher keine Haftung mehr übernehmen (Schreiben vom 13.4.2017). Ferner hat er die Landrätin um eine verbindliche Aussage zum weiteren Verfahren gebeten (Schreiben 29.8.2017). Insbesondere hat der Kläger auch, nachdem der Insolvenzverwalter der GmbH & Co. KG das in Rede stehende Grundstück mit Schreiben vom 23. November 2009 (Anlage zur Klageerwidern) freigegeben hatte, mit Schreiben vom 7. Dezember 2009 um einen Schlüssel für das Gebäude sowie um einen aktuellen Lageplan gebeten. Damit spricht alles dafür, dass eine tatsächliche Zugriffsmöglichkeit des Klägers auf das in Rede stehende Anwesen gegeben ist; auf die genannten Anhaltspunkte kann eine sicherheitsrechtliche Verantwortlichkeit des Klägers gestützt werden. Der Kläger hat erst dann seine Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis bestritten, als ihm aus dem streitgegenständlichen Anwesen konkrete Verpflichtungen erwachsen; dies ist widersprüchlich und vermag seine sicherheitsrechtliche Verantwortung nicht zu beseitigen.

51

Die Anordnungen mussten sich auch nicht wegen § 80 Abs. 1 InsO gegen den Insolvenzverwalter richten. Der Insolvenzverwalter kann Gegenstände, die zur Insolvenzmasse gehören, kraft der ihm nach § 80 Abs. 1 InsO zustehenden Verfügungsmacht freigeben (Uhlenbruck/Mock, InsO, § 80 Rn. 30). Dies ist hier hinsichtlich des fraglichen Grundstücks mit Schreiben des Insolvenzverwalters vom 23. November 2009 (vgl. Anlage zur Klageerwidern) geschehen. Unerheblich ist insoweit, ob die Freigabe an die GmbH & Co. KG (so Schriftsatz der Klägerseite vom 6.4.2018) oder an den Kläger (so Adressierung des Schreibens des Insolvenzverwalters vom 23.11.2009) erfolgte. Entscheidend für eine Verantwortlichkeit des Klägers ist, dass auf Grund der Freigabe keine Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters besteht und der Kläger als Inhaber der tatsächlichen Gewalt gem. Art. 9 Abs. 2 Satz 1 LStVG anzusehen ist.

52

Der streitgegenständliche Bescheid ist hinsichtlich der Inanspruchnahme des Klägers als Verantwortlichem auch ermessensgerecht. Innerhalb der durch den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das Gleichbehandlungsgebot gezogenen Grenzen darf sich die Behörde bei der Störerauswahl sehr weitgehend von Zweckmäßigkeitserwägungen leiten lassen und die Anordnungen gegen denjenigen richten, bei dem sie voraussichtlich am wirkungsvollsten sein werden (vgl. Schwarzer/König, BayBO, Art. 54 Rn. 27). Angesichts der gesellschafts- und insolvenzrechtlichen Unklarheiten bezüglich der GmbH & Co. KG als Eigentümerin ist es nicht zu beanstanden, dass der Bescheid auch an den Kläger ergangen ist, bei dem – wie ausgeführt – eine Verantwortlichkeit für das Anwesen besteht und bei dem der Beklagte angesichts seines Vorverhaltens davon ausgehen konnte, dass er zur Erfüllung der Anordnungen und damit zur vorläufigen Beseitigung der Gefahr im Stande war.

53

Angesichts des Zustands des Gebäudes und der – wie ausgeführt – darauf zurückzuführenden konkreten Gefahr, dass Leib und Leben von Menschen sowie die Verkehrssicherheit verletzt werden könnten, erweisen sich die geforderten Maßnahmen auch unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten als ermessensgerecht. Dass mildere Mittel als die geforderten vorläufigen Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr in Betracht kämen, ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Die Frage einer wirtschaftlichen Erhaltungsfähigkeit des Gebäudes ist – erst – zu prüfen, sollte ein Antrag auf Erteilung einer Beseitigungserlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 DSchG gestellt werden; hierbei ist u.a. eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen (vgl. näher BayVGh, U.v. 12.8.2015 – 1 B 12.79 – juris).

54

Rechtliche Bedenken hinsichtlich der u.a. auf Art. 36, 31 BayVwZVG gestützten Androhung von Zwangsgeldern (Ziff. 3 des Bescheids) bestehen ebenfalls nicht.

55

Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.