

**Titel:**

**Zweifel an der Standsicherheit eines Gebäudes**

**Normenketten:**

VwGO § 80 Abs. 2 S. 1, Abs. 3, Abs. 5

BayBO Art. 10, Art. 50 Abs. 1, Art. 54 Abs. 4, Art. 62, Art. 62a Abs. 1

DSchG Art. 4 Abs. 3, Art. 18 Abs. 1

LStVG Art. 9 Abs. 2 S. 1

BayVwZVG Art. 31, Art. 36

**Schlagworte:**

einstweiliger Rechtsschutz, Zweifel an der Standsicherheit eines Gebäudes (Baudenkmal), baurechtliche Anordnung zur Abklärung der Gefahrenlage (hier: Abklärung, Untersuchung der Standsicherheit), einstweiliger Rechtsschutz, Enteignung, Zulassung, Frist, Gutachten, Anordnung, Standsicherheit, Gemarkung, Denkmal, erhebliche Gefahr, Architekt, Insolvenzverfahren, Gefahrenabwehr, Bausubstanz

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 4413

**Tenor**

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf 2.500,00 EUR festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Antragsteller begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage gegen einen Bescheid, mit dem er verpflichtet wurde, die Standsicherheit eines Gebäudes durch einen Statiker untersuchen zu lassen und das Ergebnis der Untersuchung dem Antragsgegner mitzuteilen.

2

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

3

Mit Bescheid vom 7. November 2017 verpflichtete das Landratsamt ... den Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr., Gemarkung, zur Sicherung vor herabfallenden Putzteilen eine Abhängung mit Netzen an der kompletten westlichen Giebelfläche des Wohnhauses anzubringen, sowie eine geeignete Absperrvorrichtung auf der Nord-Ost und Süd-West Seite des Wirtschaftsteils zu errichten. Der Bescheid war an die „...“ adressiert. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass sich der Wirtschaftsteil in einem baulich sehr schlechten Zustand befinde und das Dach flächenweise stark eingefallen sei. Der Wirtschaftsteil dürfe aufgrund der Einsturzgefahr nicht betreten werden. Vom Wohnteil des Gebäudes (Giebelseite) platzten Putzelemente ab und stürzten zu Boden. Es bestehe die Gefahr, dass die Putzelemente auf die in unmittelbarer Nähe verlaufende Kreisstraße fielen.

4

Gegen den Bescheid vom 7. November 2017 erhoben der Antragsteller sowie die, vertreten durch den Antragsteller, Klage zum Verwaltungsgericht Augsburg (Au 4 K 17.1839; Au 4 K 17.1874). Mit Urteil vom 11. April 2018 wies das Verwaltungsgericht die Klagen ab. Hiergegen haben der Antragsteller und die ... Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt (BayVGH, 2 ZB 18.1105 und 2 ZB 18.1106).

## 5

Mit Schreiben bzw. Bescheiden vom 20. März 2019 sowie vom 22. Oktober 2019 stellte das Landratsamt ... jeweils angedrohte Zwangsgelder wegen Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Bescheid vom 7. November 2017 fällig und drohte erhöhe Zwangsgelder an. Hiergegen erhob der Antragsteller jeweils Klage zum Verwaltungsgericht Augsburg (Au 4 K 19.569 und Au 4 K 19.1963). Diese Verfahren sind im Hinblick auf die vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof noch nicht entschiedenen Rechtsmittel derzeit ausgesetzt.

## 6

Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 29. Januar 2020 - zugestellt am 5. Februar 2020 - verpflichtete das Landratsamt ... den Antragsteller, die Standsicherheit des sich auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... befindlichen Wohnteils des Gebäudes der ehemaligen Hofstelle durch einen zugelassenen Tragwerksplaner (Statiker) bis spätestens 10. März 2020 untersuchen zu lassen und das Ergebnis der Untersuchung dem Landratsamt ... bis 14. März 2020 mitzuteilen (I.). Für den Fall der nicht rechtzeitigen Erfüllung dieser Verpflichtungen wurden Zwangsgelder angedroht (II.). Die sofortige Vollziehbarkeit von Ziffer I des Bescheids wurde angeordnet (III.). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Bereits im Oktober 2017 sei festgestellt worden, dass sich der Wirtschaftsteil des Gebäudes in einem baulich sehr schlechten Zustand befinde und dass das Dach flächenweise stark eingefallen sei. Eine Baukontrolle am 6. April 2018 habe ergeben, dass der Zustand des Gebäudes, jetzt auch der des Wohngebäudes, sich weiter verschlechtert habe. So sei eine bereits vorhandene Bauchung auf der westlichen Giebelseite unverändert gewesen, eine in Augenscheinnahme der Bausubstanz sei jedoch nicht möglich gewesen. Eine weitere Bauchung auf der Nordseite des Gebäudes habe zwischenzeitlich zugenommen. Verbunden mit Baukontrollen im Zuge der Überprüfung der mit Bescheid vom 7. November 2017 angeordneten Sicherungsmaßnahmen (am 8.3.2019, 2.5.2019, 15.10.2019, 2.12.2019, 22.1.2020) sei immer wieder der bauliche Zustand des Gebäudes betrachtet worden. Bei einer am 5. Oktober 2019 durchgeführten Baukontrolle habe sich ergeben, dass sich auf der Straßenseite noch mehr Putzflächen vom Untergrund gelöst hatten und großflächig auf die Straße herabzufallen drohten. Über dem nördlichen Dachgeschossgiebelfenster habe sich der Putz bedrohlich nach außen gewölbt. Der vertikale Riss, ca. 0,5 m südlich der Gebäudemitte, sei augenscheinlich auch länger und breiter geworden. Die hier vorhandene Bauchung nach außen über den Erdgeschossfenstern habe sich augenscheinlich verstärkt. Die Bauchung nach innen im Erdgeschoss der Nordseite habe sich ebenfalls verstärkt, vorhandene Risse seien größer geworden. Eine am 2. Dezember 2019 durchgeführte Baukontrolle habe insgesamt keine weitere Verschlechterung des baulichen Zustands ergeben. Eine zuletzt am 22. Januar 2020 durchgeführte Baukontrolle habe ergeben, dass sich die Ausbuchtung auf der Westseite, ebenso wie die Einwölbung auf der Nordseite, nachweislich vergrößert hätten.

## 7

Aufgrund des beschriebenen Zustands des Gebäudes sowie der in Augenscheinnahme und die damit verbundene Einschätzung des baulichen Zustands des Wohngebäudes durch einen Bauingenieur sowie einen Architekten des Landratsamts ... habe sich ergeben, dass erhebliche Zweifel an der Standsicherheit des Wohngebäudes bestünden. Eine Einsturzgefahr des Gebäudes, insbesondere bei Starkwind oder Schneelast, sei nicht auszuschließen. Hierdurch entstehe auch eine erhebliche Gefahr für Passanten und Fahrzeuge auf der westlich vorbeiführenden Kreisstraße.

## 8

Die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO für den Erlass der Anordnung zur Beibringung des statischen Standsicherheitsnachweises in Bezug auf das in Rede stehende Gebäude (einsturzgefährdeter Wohnteil) seien erfüllt. Eine erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit liege vor. Es sei davon auszugehen, dass eine konkrete erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen bestehe, die sich im Gefahrenbereich - hier unter anderem die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche -

aufhielten. Nach den Feststellungen des Antragsgegners sei aufgrund des desolaten Bauzustands des Wohnteils des Gebäudes sowie den sich immer weiter nach außen bzw. innen wölbenden Fassade die Standsicherheit von Teilen des Gebäudes nicht mehr gegeben. Es bestehe daher die hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass in absehbarer Zeit Teile des Gebäudes einstürzen bzw. herabfallen könnten. Bei einem derartigen Ereignis könnten unter anderem auch Personen zu Schaden kommen. Die Gefahr sei somit schwerwiegend und nachhaltig. Ein längeres Zuwarten sei in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nicht mehr verantwortbar, da derartige Schäden ohne jede Vorankündigung eintreten könnten, insbesondere bei starken Winden oder Schneefall. Zudem habe der Eigentümer des Gebäudes ausreichend Zeit zur Mängelbeseitigung gehabt, der Zustand der Bausubstanz habe sich mittlerweile weiter verschlechtert.

## **9**

Die Anordnung nach Art. 54 Abs. 4 BayBO sei auch ermessensgerecht. Angesichts der erheblichen Gefährdung seien im vorliegenden Fall ein längeres Zuwarten oder geringfügigere Maßnahmen ermessensfehlerhaft. Es müsse davon ausgegangen werden, dass das baufällige Gebäude weiterhin bestehen bleibe und dadurch erhebliche Sach- und Personenschäden in Kauf genommen würden. Diese Rechtsgüter seien höher einzustufen als etwa in Betracht kommende wirtschaftliche Erwägungen und Belange des Verpflichteten oder das Interesse des Verpflichteten am Erhalt der Bauruine im jetzigen Zustand. Durch den Zustand der Bausubstanz sei von einem Nichtvorliegen der Standsicherheit in Teilbereichen des Gebäudes auszugehen, bis eine entsprechende Bestätigung eines Tragwerkplaners vorgelegt werden könne.

## **10**

Die Verpflichtung sei an den Antragsteller als Zustandsstörer zu richten. Auf das Urteil des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 11. April 2018 werde verwiesen. Der Antragsteller sei als Inhaber der tatsächlichen Gewalt ebenfalls verantwortlich, zumal er im Jahre 2018 aus gesundheitlichen Gründen sein Geschäftsführeramt bei der ... niedergelegt habe.

## **11**

Der Antragsteller ließ am 4. März 2020 Klage zum Verwaltungsgericht Augsburg erheben (Au 4 K 20.394), über die noch nicht entschieden ist.

## **12**

Am 5. März 2020 ließ er ferner in Wege des vorläufigen Rechtsschutzes beantragen,

## **13**

die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage gegen die Verfügung des Antragsgegners vom 29.1.2020 wieder herzustellen.

## **14**

Zur Begründung wurde zunächst auf die bescheidliche und gerichtliche Verfahrenshistorie rekurriert. Am 20. Januar 2020 sei die komplette westliche Giebelseite des Wohnhauses mit einem Netz, wie vom Antragsgegner mit Bescheid vom 7. November 2017 angeordnet, abgedeckt worden.

## **15**

Die vom Antragsgegner mit Bescheid vom 29. Januar 2020 angeordnete Maßnahme sei nicht geeignet, eine fehlende Standsicherheit wieder herzustellen und somit nicht verhältnismäßig. Der Antragsgegner habe im Bescheid selbst ausgeführt, dass eine in Augenscheinnahme und die damit verbundene Einschätzung des baulichen Zustands des Wohngebäudes durch ein Bauingenieur sowie einen Architekten des Landratsamts erfolgt sei. Aufgrund der Einschätzung des Bauingenieurs und des Architekten gehe der Antragsgegner von einem Nichtvorliegen der Standsicherheit in Teilbereichen des Gebäudes aus. Wenn der Antragsgegner nach in Augenscheinnahme des Objekts durch zwei Fachleute bereits zu der Auffassung gekommen sei, dass die Standsicherheit nicht gegeben sei, stelle sich die Frage, welche Erkenntnisse der Antragsgegner aus dem Ergebnis der Untersuchung durch einen Tragwerksplaner zu erhalten beabsichtige. Es sei nicht vorstellbar, dass der vom Antragsteller beauftragte Tragwerksplaner, der nach seiner

Berufsausbildung nach entweder ein Bauingenieur oder Architekt sei, zu einem anderem Ergebnis komme, als der Bauingenieur und der Architekt des Antragsgegners. Abgesehen von den Kosten für die Erstellung eines Standsicherheitsgutachtens werde die angeordnete Maßnahme nichts oder nichts Neues bringen. Durch die Einholung eines Standsicherheitsgutachtens werde weder die Standsicherheit des Gebäudes wieder hergestellt, noch trage die Einholung eines Gutachtens zur Standsicherheit des Gebäudes bei. Wenn der Antragsgegner tatsächlich davon ausgehe, dass die Standsicherheit des Gebäudes nicht bzw. nicht mehr bestehe und von dem Gebäude eine Gefahr für Leib und Leben der anderen Menschen ausgehe, hätte der Antragsgegner nicht die Einholung eines Standsicherheitsgutachtens anordnen müssen, dessen Einholung Zeit in Anspruch nehme. Vielmehr hätte es sofort die Wiederherstellung der Standsicherheit des Gebäudes anordnen bzw. die Wiederherstellung der Standsicherheit des Gebäudes selbst vornehmen und den Eigentümer des Grundstücks auf Übernahme der Kosten in Anspruch nehmen müssen. Zudem gälten für das Gebäude besondere denkmalrechtliche Erhaltungsregeln. Da der Antragsgegner erhebliche Zweifel an der Standsicherheit habe und von einer Einsturzgefahr sowie von einer konkreten Gefahr ausgehe, habe der Antragsgegner - als Denkmalschutzbehörde - gemäß Art. 4 Abs. 3 DSchG die erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung des Baudenkmals durchführen müssen. Das im Rahmen des Art. 4 Abs. 3 DSchG bestehende Ermessen sei hier auf Null reduziert. Zu den Maßnahmen nach Art. 4 Abs. 3 DSchG gehörten nicht nur die direkten Instandhaltung, Instandsetzung und/oder zum Schutz des Baudenkmals erforderlichen Maßnahmen, sondern auch Maßnahmen, mit denen erst festgestellt werden könne, ob der Zustand des Baudenkmals Maßnahmen zu seiner Instandhaltung, Instandsetzung oder zu seinem Schutz erforderlich mache. Die Einholung eines Standsicherheitsgutachtens falle damit unter Maßnahmen nach Art. 4 Abs. 3 DSchG.

#### **16**

Zudem habe der Antragsgegner keine Maßnahmen nach Art. 18 Abs. 1 DSchG vor Bescheidserlass geprüft. Dem Antragsgegner sei bekannt, dass das streitgegenständliche Grundstück nicht im Eigentum des Antragstellers sondern der ... stehe. Über das Vermögen dieser Firma sei mit Beschluss des Amtsgerichts Kempten vom 30. April 2002 ein Insolvenzverfahren eröffnet worden. Die persönlich haftende Gesellschaft darin der Grundstückseigentümerin - die ... - sei wegen Vermögenslosigkeit gelöscht worden (Eintrag im Handelsregister am 19.5.2004). Der Eigentümerin des Grundstücks sei, wie dem Landratsamt ebenfalls bekannt, seit dem 6. April 2018 geschäftsführerlos. Der Antragsteller sei nicht als Eigentümer, sondern als Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück in Anspruch genommen worden. Bevor der Antragsgegner jedoch den Antragsteller als Inhaber der tatsächlichen Gewalt in Anspruch nehme, habe es die Enteignung des Baudenkmals und somit des Grundstücks nach Art. 18 Abs. 1 DSchG prüfen müssen. Dies stelle sich im vorliegenden Fall, in dem lediglich der Inhaber der tatsächlichen Gewalt in Anspruch genommen werde, als milderes Mittel dar. Die vom Antragsgegner gesetzte Frist zur Untersuchung bis 10. März 2020 sei auch unsinnig, da es letztendlich darauf ankomme, dass das Ergebnis der Untersuchung bis 14. März 2020 mitgeteilt werde. Zudem sei die vom Antragsgegner gesetzte Frist zu kurz bemessen. Die zugelassenen Tragwerksplaner (Statiker) seien für Monate im Voraus ausgebucht und selbst wenn sich ein Tragwerksplaner bereit erkläre, die Untersuchung bis zum 10. März 2020 vorzunehmen, sei kaum vorstellbar, dass der Tragwerksplaner auch sein Gutachten innerhalb von vier Tagen fertigstellen werde. Die vom Gericht beauftragten Tragwerksplaner/Statiker brauchten meistens mehrere Monate bis zu einem Jahr, um solche Aufträge auszuführen und ein solches Gutachten zu erstellen. Zudem handle es sich bei dem Fristende 14. März 2020 um einen Samstag.

#### **17**

Der Antragsgegner beantragte mit Schreiben vom 10. März 2020,

#### **18**

den Antrag abzulehnen.

#### **19**

Die Standsicherheit baulicher Anlagen im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein gem. Art. 10 BayBO müsse im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung zweckentsprechend dauerhaft erhalten werden. Im Bescheid vom 29. Januar 2020 sei ausgeführt, dass nach Einschätzung durch einen

Bauingenieur sowie einen Architekten des Antragsgegners von einem Nichtvorliegen der Standsicherheit in Teilbereichen des Gebäudes auszugehen sei. Angesichts ihrer akademischen Ausbildung seien ein Architekt oder ein Bauingenieur in der Lage, eine rudimentäre Beurteilung hinsichtlich der Standsicherheit eines Bauwerks zu tätigen. Ein bautechnischer Nachweis in Form eines Standsicherheitsnachweises dürfe aber gem. Art. 62a Abs. 1 BayBO nur von einem hierzu Berechtigten (näher definiert in Art. 62 Abs. 3 BayBO) erbracht werden. Die Bauaufsichtsbehörde sei Prüfbehörde und habe weder die Aufgabe noch die Befugnis, technische Bescheinigungen zu erstellen. Die Erstellung von technischen Bescheinigungen sei gem. Art. 50 Abs. 1 BayBO Aufgabe des Bauherrn oder dessen Erfüllungsgehilfen.

## **20**

Bei - hier vorliegenden - Zweifeln an der Standsicherheit könne die Behörde ein Sachverständigengutachten verlangen, ohne dass dies einen unzulässigen Gefahrerforschungseingriff darstelle. Der Nachweis der Standsicherheit sei hier auch eine geeignete Maßnahme. Nur mit Hilfe eines Gutachtens eines hierzu berechtigten könne grundsätzlich die Beurteilung der Standsicherheit des Gebäudes erfolgen. Gleichzeitig stelle es die Grundlage dar, auf der weitere Anordnungen gestützt werden müssten. Eine Anordnung der Wiederherstellung der Standsicherheit des Gebäudes entspreche demgegenüber nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz.

## **21**

Eine Maßnahme nach Art. 4 Abs. 3 DSchG sei nicht vorrangig gewesen. Vorliegend gehe es nicht um Aufgaben des Denkmalschutzes, sondern um die Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit. Der hier herangezogene Art. 54 Abs. 4 BayBO sei *lex specialis* zu Art. 4 Abs. 3 DSchG. Auch bei einer Maßnahme nach Art. 4 Abs. 3 DSchG sei im Übrigen ein Bescheid an den Antragsteller zu richten.

## **22**

Hinsichtlich der Auswahl des Antragstellers als Störer werde auf das verwaltungsgerichtliche Urteil vom 11. April 2018 (Au 4 K17.1874) verwiesen. Der Antragsteller sei der Inhaber der tatsächlichen Gewalt i.S.d. Art. 9 Abs. 2 Satz 1 LStVG.

## **23**

Eine Enteignung gem. Art. 18 Abs. 1 DSchG sei völlig unverhältnismäßig. Zudem sei der lange Zeitraum eines Enteignungsverfahrens zu beachten, der eine unmittelbare Gefahrenabwehr ausschließt.

## **24**

Die im Bescheid gesetzten Fristen seien angemessen; ein Auftrag für die Erstellung eines Standsicherheitsnachweises könne kurzfristig erteilt werden.

## **25**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die Behördenakten verwiesen.

II.

## **26**

Der Antrag ist zulässig, aber unbegründet.

## **27**

1. Die Begründung der Anordnung des Sofortvollzugs in dem streitgegenständlichen Bescheid vom 29. Januar 2020 entspricht den Anforderungen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4, Abs. 3 VwGO. Sie ist erkennbar nicht formelhaft erfolgt, sondern auf den vorliegenden Einzelfall, insbesondere auf die Gefahr für die hochrangigen Rechtsgüter Leben und Gesundheit, zugeschnitten. Einwände diesbezüglich sind antragstellerseits auch nicht vorgebracht.

## **28**

2. Die im Übrigen im Rahmen eines Antrags nach § 80 Abs. 5 VwGO durch das Verwaltungsgericht vorzunehmende Interessenabwägung ergibt, dass das öffentliche Interesse am Vollzug der durch den Bescheid vom 29. Januar 2020 getroffenen bauaufsichtlichen Maßnahmen das Interesse des Antragstellers

überwiegt, vom Vollzug der Maßnahmen bis zur Entscheidung über seine Klage verschont zu bleiben. Denn nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung werden sich die mit dem streitgegenständlichen Bescheid dem Antragsteller auferlegten Verpflichtungen - Untersuchung der Standsicherheit durch eine qualifizierte Fachperson (Tragwerksplaner [Statiker]); Mitteilung des Ergebnisses an die Bauaufsichtsbehörde - voraussichtlich als rechtmäßig erweisen und den Antragsteller daher nicht in seinen Rechten verletzen (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Zudem überwiegen die öffentlichen Interessen angesichts der von dem Gebäude ausgehenden Gefahren für die hochrangigen Rechtsgüter Leben und Gesundheit.

## **29**

Art. 54 Abs. 4 BayBO vermittelt 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 - eine nähere Aufklärung in dieser Hinsicht verlangen (vgl. BayVGh, B.v. 25.3.2019 - 15 C 18.2324 - juris Rn. 29 m.w.N.). So liegen die Dinge hier in Bezug auf den in Rede stehenden Wohnteil des Gebäudes auf Fl.Nr. 72, Gemarkung .... Vom Vorliegen einer Gefahr i.S.d. Art. 54 Abs. 4 BayBO angesichts des Gebäudezustands ist die Kammer bereits in ihrer Entscheidung vom 11. April 2018 (Au 4 K 17.1874, Rn. 47) zu den mit Bescheid vom 7. November 2017 angeordneten vorläufigen Sicherungsmaßnahmen ausgegangen. Seither hat sich der Zustand des Gebäudes, wie vom Antragsgegner im streitgegenständlichen Bescheid (S. 2 f., vgl. auch S. 4) sowie in den diesem zu Grunde liegenden Berichten über vorangegangene Baukontrollen (namentlich vom 15.10.2019 [Behördenakt Bl. 85 - 94] sowie vom 22./23.1.2019 [Behördenakt Bl. 121 - 128]) nachvollziehbar ausgeführt, weiter verschlechtert. Insbesondere die gerade in den letzten Monaten weiter zunehmende Deformation von Gebäudeaußenwänden („Bauchungen“, d.h. Ausbuchtung auf der Westseite; Einwölbung auf der Nordseite) sowie die Zunahme von Rissen - vgl. zu alledem insbesondere der Vergleich der Zustände 15.10.2019 zu 23.1.2020, Bl. 123 Behördenakt - deuten objektiv darauf hin, dass die Standsicherheit des Wohnteils des Gebäudes mehr und mehr in Frage steht, zumal bereits der Wirtschaftsteil einen Teileinsturz zu verzeichnen hatte.

## **30**

Voraussichtlich sind die gegenüber dem Antragsteller verfügten Verpflichtungen nicht unverhältnismäßig, weil bereits auf Grund der vom Antragsgegner durchgeführten Baukontrollen eine fehlende Standsicherheit belegt wäre und die geforderten Maßnahmen keine zusätzlichen Erkenntnisse erbringen könnten. Art. 54 Abs. 4 BayBO vermittelt, wie ausgeführt, auch die behördliche Befugnis zur Anordnung von Maßnahmen, die der genauen Abklärung der Gefahrenlage dienen (vgl. BayVGh, B.v. 25.3.2019 - 15 C 18.2324 - juris Rn. 29). Auf eine solche Abklärung - und nicht bereits die Beseitigung der Gefahr durch eine eventuell erforderliche Wiederherstellung der Standsicherheit - zielen die mit dem streitgegenständlichen Bescheid verfügten Maßnahmen. Dementsprechend spricht der Bescheid nicht von feststehenden, sondern von erheblichen Zweifeln an der Standsicherheit des Wohngebäudes, bzw. nicht von einer gegebenen, sondern einer nicht auszuschließenden Einsturzgefahr des Gebäudes (S. 3 des Bescheids); ebenso nicht von einer fehlenden Standsicherheit insgesamt, sondern von Teilen bzw. in Teilbereichen des Gebäudes (S. 4 des Bescheids). Zudem dürfte eine Untersuchung des Gebäudes im Rahmen von Baukontrollen, selbst wenn an diesen nach den Bescheidgründen ein Bauingenieur und ein Architekt teilgenommen haben, eine genauere Prüfung durch in Art. 62 Abs. 3 Satz 1, Art. 62a Abs. 1 BayBO näher genannte qualifizierte Fachpersonen nicht ersetzen können. Unabhängig davon wurden im Rahmen der Baukontrollen gerade die bezüglich der Standsicherheit besonders Bedenken erweckenden Deformationen von Gebäudeaußenwänden („Bauchungen“) nur mit einfachen Mitteln untersucht werden (vgl. Baukontrollbericht vom 17.10.2019, S. 2; Behördenakt, Bl. 86). Hier liegt daher eine für die vorliegende Anordnung ausreichende Situation vor, in der die sich aus Schadenspotential und Eintrittswahrscheinlichkeit ergebende Gefahrenschwelle nach dem Kenntnisstand bei Maßnahmenerlass bereits überschritten ist, jedoch die

Möglichkeit besteht, dass weitere Recherchen zu einer dem Pflichtigen günstigeren Beurteilung der Eintrittswahrscheinlichkeit führen; diese Möglichkeit ist ihm dann aus Verhältnismäßigkeitsgründen durch Anordnung einer Gefahrerforschungsmaßnahme einzuräumen (vgl. NdsOVG, B.v. 9.12.2015 - 1 LA 184/14 - juris Rn. 13).

### 31

Die streitgegenständliche Anordnung ist voraussichtlich nicht deshalb unverhältnismäßig, weil der Antragsgegner nicht auf der Grundlage von Art. 4 Abs. 3 DSchG Maßnahmen selbst durchgeführt hat bzw. hat durchführen lassen oder gar gem. Art. 18 Abs. 1 DSchG eine Enteignung in Betracht gezogen hat. Vielmehr war gerade aus Verhältnismäßigkeitsgründen, weil die Möglichkeit einer günstigeren Beurteilung der Eintrittswahrscheinlichkeit besteht, zunächst eine nähere Aufklärung betreffend die Standsicherheit vorrangig (vgl. oben). Der Antragsgegner war zudem schon deshalb nicht gehalten, Anordnungen auf der Grundlage des DSchG zu treffen, weil vorliegend nicht die Abwehr von Gefahren für die Substanz des Baudenkmals, sondern für Leben und Gesundheit von Menschen und damit der in Art. 54 Abs. 4, Art. 3 BayBO genannten Rechtsgüter im Vordergrund steht. Daneben ergibt sich aus dem Merkmal „erforderlich“ in Art. 4 Abs. 3 DSchG, dass ein Vorgehen nach dieser Norm strengeren Anforderungen als Maßnahmen nach Art. 4 Abs. 2 DSchG unterliegt (vgl. VG Ansbach, B.v. 14.9.2017 - AN 3 S 17.01807 - juris Rn. 35; Spennemann in: Eberl/Martin/ders., DSchG, 7. Aufl. 2015, Art. 4 Rn. 80). Nach Art. 4 Abs. 2 DSchG kann aber ebenfalls die Vorlage von Unterlagen betreffend die Standsicherheit als Vorstufe zur Abwendung der Gefährdung des Baudenkmals gefordert werden (vgl. BayVGH, B.v. 25.10.2016 - 1 ZB 14.2015 - juris Rn. 8). Auch nach dem DSchG wäre damit eine Maßnahme, wie vorliegend verlangt, gegenüber einem Vorgehen nach Art. 4 Abs. 3 DSchG unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten vorrangig. Für Art. 18 Abs. 1 DSchG gilt nichts anderes. Schon nach dem Wortlaut der Vorschrift stellt die dort genannte Enteignung die ultima ratio dar („...auf andere Weise nicht nachhaltig abgewehrt werden...“). Ein Vorgehen nach Art. 18 Abs. 1 DSchG stellt somit strengere, nicht geringere Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit. Voraussichtlich zu Recht hat der Antragsgegner zudem auf die Dauer eines Enteignungsverfahrens verwiesen, während vorliegend der sich verschlechternde Gebäudezustand eine rasche nähere Aufklärung erforderlich erscheinen lässt.

### 32

Voraussichtlich rechtlich nicht zu beanstanden sein wird auch, dass der Antragsgegner gegenüber dem Antragsteller zwei Verpflichtungen mit unterschiedlichen Terminbestimmungen erlassen hat (Untersuchung betreffend die Standsicherheit; Mitteilung des Ergebnisses der Untersuchung an den Antragsgegner). Zwar umfasst die Verpflichtung, der Bauaufsichtsbehörde das Ergebnis einer Standsicherheitsuntersuchung mitzuteilen, notwendig die Verpflichtung, eine solche Untersuchung durchführen zu lassen. Hieraus kann aber nicht geschlossen werden, dass letztere Verpflichtung nicht auch zusätzlich gesondert angeordnet werden kann. Bereits die Durchführung der Untersuchung dient, wie erforderlich, der Abklärung der Gefahrenlage und ist hierzu auch geeignet. Die Standsicherheit einer baulichen Anlage (Art. 10 BayBO) ist dauerhaft zu gewährleisten (vgl. Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012 Art. 10 Rn. 2); diese Verpflichtung hängt mithin nicht von Maßnahmen ab, die von der Bauaufsichtsbehörde auf Grund eines ihr mitgeteilten Ergebnisses einer Standsicherheitsuntersuchung getroffen werden. Vor diesem Hintergrund dürfte es nicht rechtsfehlerhaft sein, dass der streitgegenständliche Bescheid eine eigenständige - d.h. von der Verpflichtung zur Ergebnismitteilung unabhängige - Verpflichtung zur Durchführung einer Standsicherheitsuntersuchung ausgesprochen hat.

### 33

Die Terminbestimmungen im streitgegenständlichen Bescheid sind voraussichtlich nicht unverhältnismäßig bzw. ermessensfehlerhaft zu kurz gewählt worden. Ab Bescheidzustellung (5.2.2020) blieben dem Antragsteller knapp fünf Wochen, um die Standsicherheitsuntersuchung (bis 10.3.2020) durchführen zu lassen; unter Berücksichtigung von Art. 31 Abs. 3 BayVwVfG (Terminsetzung Samstag, 13.3.2020) standen gut fünfeinhalb Wochen (bis Montag, 16.3.2020) zur Verfügung, um das Ergebnis dem Antragsgegner mitzuteilen. Diese Zeiträume erscheinen angesichts der feststellbaren Verschlechterung des baulichen Zustands des Gebäudes - gerade auch in jüngerer Zeit -, der von diesem ausgehenden Gefahr sowie

insbesondere angesichts des Umstands, dass dem Antragsteller der sich verschlechternde Zustand des Gebäudes seit Jahren bekannt ist - der Antragsteller selbst hatte bereits im April 2017 auf eine Einsturzgefährdung des Gebäudes hingewiesen, ohne zwischen Wohn- und Wirtschaftsteil zu differenzieren (vgl. Urteil der Kammer v. 11.4.2018 - Au 4 K 17.1874 - Rn. 43), nicht als zu kurz bemessen. Zwar mag es zutreffen, dass die nötige qualifizierte Fachkraft mit Terminkapazitäten angesichts der bekannten Auslastung der Baubranche nicht ohne gewisse Anstrengungen gefunden werden kann. Allerdings verbleibt es diesbezüglich bei einem abstrakten Vortrag des Antragstellers; es ist nicht erkennbar, dass er seit Bescheiderhalt oder überhaupt Schritte zur Beauftragung der benötigten Fachkraft unternommen hat. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Antragsteller durch das Unterlassen von Maßnahmen zum Bauerhalt sowie zur Abklärung der sich augenscheinlich verschlechternden Situation des Gebäudes selbst die Dringlichkeit und damit die vergleichsweise knappe Fristsetzung entscheidend mitverursacht hat.

#### **34**

Aus den nämlichen Gründen ist die Frist im streitgegenständlichen Bescheid wohl auch nicht deswegen zu kurz angesetzt, weil die Zeit für eine schriftliche Ausarbeitung der Untersuchungsergebnisse durch die beauftragte Person zu knapp bemessen wäre. Angesichts der aktuellen Feststellungen (Bericht über die Baukontrolle vom 22./23.1.2020), dass sich insbesondere die Verformung der Außenmauer verstärkt hatte und damit die Zweifel an der Standsicherheit sowie die hierauf beruhende Gefahr zugenommen haben, ist es nicht zu beanstanden, dass der Antragsgegner, wie mit dem Bescheidtenor verfügt, Schritte zur Aufklärung der Gefahrenlage verlangt hat.

#### **35**

Die getroffenen Maßnahmen richten sich zu Recht auch an den Antragsteller als Verantwortlichem. Auf die Ausführungen im Urteil der Kammer (v. 11.4.2018 - Au 4 K 17.1874 - Rn. 49 bis 52) betreffend den Bescheid vom 7. November 2017 wird verwiesen. Im Übrigen hat der Antragsteller selbst vorgetragen, dass mittlerweile am 20. Januar 2020, wie im Bescheid vom 7. November 2017 angeordnet, die komplette westliche Giebelseite des Wohnhauses mit einem Netz abgedeckt worden sei. Da diese Maßnahme vom Antragsteller veranlasst werden konnte (vgl. Schreiben des Antragstellerbevollmächtigten vom 4.2.2020, Bl. 197 Behördenakt), ist die Annahme, dass der Antragsteller Inhaber der tatsächlichen Gewalt und damit Verantwortlicher ist, umso mehr gerechtfertigt.

#### **36**

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

#### **37**

Der Antrag war damit mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1, Abs. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.7.2, Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.