

## Schornsteinfeger-Pflichten in der Hausverwaltung: KÜO, 1. BImSchV, Messung, Kehrung und Haftung bei Mängeln

Welche Schornsteinfeger-Pflichten den Verwalter treffen: Kehrungen nach KÜO, Messungen nach 1. BImSchV, Feuerstättenbescheid und Folgen einer nicht umgesetzten Mängelmitteilung.

# Inhalt

---

- 01      Rechtsrahmen: SchfHwG, KÜO und 1. BImSchV

---

- 02      Kehrung, Überprüfung und Messung: Intervalle nach KÜO-Anlage 1

---

- 03      Feuerstättenbescheid: Inhalt, Pflichten der Eigentümer, Verwalter  
als Koordinator

---

- 04      Freier Schornsteinfeger versus bevollmächtigter  
Bezirksschornsteinfeger

---

- 05      Mängelmitteilung und Haftung bei Nicht-Beseitigung

---

- 06      Take-aways

# Schornsteinfeger-Pflichten in der Hausverwaltung: KÜO, 1. BImSchV, Messung, Kehrung und Haftung bei Mängeln

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger meldet sich am Donnerstagsmorgen per Brief: Bei der wiederkehrenden Überprüfung des Niedertemperatur-Ölkessels aus dem Jahr 2003 wurde der Abgasverlust von 12,4 Prozent ermittelt. Zulässig sind nach Baujahr und Leistung höchstens elf Prozent. Die Mängelmitteilung setzt der Eigentümergemeinschaft eine Frist von sechs Wochen, um den Mangel beseitigen zu lassen und der unteren Verwaltungsbehörde Vollzug zu melden. Anderenfalls droht eine Ordnungsverfügung, die im Extremfall die Stilllegung der Feuerungsanlage anordnet. Mitten in der Heizperiode keine angenehme Vorstellung.

Solche Situationen sind kein Ausnahmefall, sondern wiederkehrender Bestandteil der technischen Verwaltung. Schornsteinfeger-Pflichten verzahnen drei Regelwerke: das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz (SchfHwG), die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) und die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV). Wer als Verwalter die Fristen, Intervalle und Grenzwerte nicht kennt, riskiert Stilllegungsanordnungen, Bußgelder und im Schadensfall persönliche Haftung. Dieser Beitrag erläutert den Rechtsrahmen, die Kehrintervalle, den Feuerstättenbescheid, die Wahlfreiheit zwischen freiem und bevollmächtigtem Schornsteinfeger sowie die Konsequenzen einer nicht umgesetzten Mängelmitteilung.

---

## Rechtsrahmen: SchfHwG, KÜO und 1. BImSchV

Drei Vorschriften strukturieren das Tätigkeitsfeld:

- **SchfHwG:** Das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz regelt die hoheitlichen Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers, die Bestellung durch die Landesbehörden, die Führung des Kehrbuchs und die Pflicht zur Feuerstättenschau. Eigentümer dürfen einfache Kehr- und Messarbeiten zwar an freie Schornsteinfeger vergeben, die hoheitlichen Aufgaben verbleiben jedoch beim bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger.
- **KÜO:** Die Kehr- und Überprüfungsordnung legt in Anlage 1 die Intervalle für Kehrung, Überprüfung und Messung an den unterschiedlichen Anlagentypen fest. Sie ist die zentrale Arbeitsgrundlage für jeden Bezirksschornsteinfeger.

- **1. BImSchV:** Die Erste Bundes-Immissionsschutzverordnung definiert die Emissionsgrenzwerte für kleine und mittlere Feuerungsanlagen. § 14 regelt die wiederkehrende Überwachung durch den Schornsteinfeger, § 15 verpflichtet zur Mängelmitteilung. Die Grenzwerte unterscheiden sich nach Brennstoff, Leistung und Baujahr der Anlage.

Ergänzend wirkt § 14a Bundes-Immissionsschutzgesetz: Bei wiederholten oder schweren Verstößen kann die zuständige Behörde die Stilllegung anordnen. Auch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) greift indirekt ein, weil der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ab dem 01.01.2024 zusätzlich der Adressat für die Mitteilung über Etagenheizungs-Entscheidungen nach § 711 GEG geworden ist. Für den Verwalter heißt das: Der Schornsteinfeger ist nicht nur Prüfer, sondern auch ein zentraler Datengeber für Energie- und Sanierungsentscheidungen.

---

## Kehrung, Überprüfung und Messung: Intervalle nach KÜO-Anlage 1

Die KÜO unterscheidet drei Tätigkeitsarten, die regelmäßig miteinander verwechselt werden:

- **Kehrung:** Mechanische Reinigung des Abgasweges, vor allem bei festen Brennstoffen.
- **Überprüfung:** Sichtprüfung der Anlage, des Aufstellraums und der Abgasanlage auf Brand- und Betriebssicherheit.
- **Messung:** Emissionsmessung nach 1. BImSchV (CO, Abgasverlust, ggf. Staub).

Die wichtigsten Intervalle der Anlage 1 KÜO in der Praxis:

- **Ölkessel mit raumluftunabhängigem Betrieb:** Kehrung in der Regel einmal jährlich, Überprüfung einmal in zwei Jahren, Messung nach 1. BImSchV alle zwei Jahre. Bei älteren raumluftabhängigen Anlagen häufiger.
- **Gas-Heizkessel:** Überprüfung des Schornsteins in der Regel alle zwei oder drei Jahre, Emissionsmessung nach 1. BImSchV ebenfalls in mehrjährigen Intervallen, je nach Anlagentyp.
- **Pellet- und Holzkessel:** Kehrung des Schornsteins mehrfach jährlich (zwei- bis viermal), Überprüfung jährlich, Messung in der Regel alle zwei Jahre.
- **Kaminöfen und Einzelfeuerstätten für feste Brennstoffe:** Kehrung in der Regel zwei- bis dreimal pro Jahr bei regelmäßigem Betrieb, Überprüfung mindestens einmal alle drei oder vier Jahre.

Bei der Messung nach § 14 der 1. BImSchV werden folgende Werte erhoben:

- **Abgasverlust** (Ölkessel und Gaskessel): Grenzwerte zwischen neun und elf Prozent je nach Leistung und Baujahr.
- **CO-Gehalt im Abgas:** Für Gaskessel und Ölkessel wird ein niedriger CO-Anteil verlangt; bei Festbrennstoffanlagen liegt der CO-Grenzwert je nach Anlagentyp im Bereich von 0,4 bis 1,0 g/m<sup>3</sup>.
- **Staubgehalt** bei Festbrennstoffanlagen: Für Pelletkessel der Stufe 2 gilt ein Grenzwert von 0,02 g/m<sup>3</sup>, für ältere Pelletkessel und Holzhackschnitzelkessel ein Grenzwert von 0,04 g/m<sup>3</sup>. Bei handbeschickten Festbrennstoffkesseln greift der allgemeine Staubgrenzwert von 0,1 g/m<sup>3</sup> (Stufe 2). Pelletkessel müssen darüber hinaus den Stickoxid-Grenzwert einhalten.

Werden Grenzwerte überschritten, hält der Schornsteinfeger das im Messprotokoll fest und legt im Befund eine Frist zur Mängelbeseitigung. Diese Mängelmitteilung ist nicht beliebig: Die Frist ist behördenähnlich verbindlich.

---

## Feuerstättenbescheid: Inhalt, Pflichten der Eigentümer, Verwalter als Koordinator

Im Rahmen der Feuerstättenschau, die alle drei bis vier Jahre durchzuführen ist, erstellt der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger den Feuerstättenbescheid nach § 14a Schf-HwG. Dieser Verwaltungsakt enthält:

- Eine vollständige Auflistung aller Feuerungsanlagen, Abgasanlagen und Lüftungsanlagen im Gebäude.
- Die anzuwendenden KÜO- und BImSchV-Arbeiten je Anlage.
- Die Intervalle und die jeweiligen Fristen für die nächste Durchführung.
- Den Hinweis, dass der Eigentümer wählen kann, wer die Arbeiten ausführt (Bezirksschornsteinfeger oder ein anderer eingetragener Schornsteinfegerbetrieb).

Der Feuerstättenbescheid ist ein Verwaltungsakt. Wird er nicht angefochten, wird er bestandskräftig. Aus ihm leiten sich die unmittelbaren Pflichten der Eigentümer ab: Sie müssen die festgesetzten Arbeiten innerhalb der genannten Fristen ausführen lassen und dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger fristgerecht eine Formularbescheinigung über die durchgeführten Arbeiten vorlegen.

In der Wohnungseigentümergeinschaft adressiert der Bezirksschornsteinfeger den Feuerstättenbescheid in der Regel an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Damit wird der Verwalter zum operativen Koordinator. Seine Aufgaben:

- Den Feuerstättenbescheid prüfen, archivieren und den Eigentümern in geeigneter Form zugänglich machen.

- Die Fristen in den Verwaltungs-Workflow überführen (Wartungsplan, Erinnerungen, Beauftragungen).
- Bei zentralen Heizungsanlagen die Beauftragung des Kehr-, Überprüfungs- und Messdienstleisters direkt veranlassen.
- Bei dezentralen Anlagen (Etagenheizungen, Kaminöfen im Sondereigentum) die Eigentümer rechtzeitig anschreiben und um Vorlage der Formularbescheinigung bitten.
- Die Rückmeldungen sammeln und der zuständigen Behörde gegenüber Nachweise dokumentieren.

Der Feuerstättenbescheid ist außerdem die Datenquelle für den GEG-bezogenen Informationsbedarf. Aus ihm ergibt sich zuverlässig, welche Anlagen im Gebäude betrieben werden, in welchem Alter und mit welchem Brennstoff. Diese Informationen lassen sich für die Erhaltungsplanung und für eine spätere Umstellung auf eine Heizungsanlage mit 65 Prozent erneuerbaren Energien unmittelbar verwerten.

---

## Freier Schornsteinfeger versus bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Seit der Reform des Schornsteinfegerrechts ist der Markt für die einfachen Kehr- und Messarbeiten geöffnet. Eigentümer und Verwalter dürfen frei wählen, welcher in das Schornsteinfeger-Register eingetragene Betrieb die Arbeiten ausführt. Dies betrifft konkret:

- Kehrungen nach KÜO.
- Wiederkehrende Überprüfungen nach KÜO.
- Emissionsmessungen nach 1. BImSchV.

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger behält dagegen die hoheitlichen Aufgaben. Sie können nicht delegiert werden:

- Feuerstättenschau (zweimal innerhalb von sieben Jahren).
- Ausstellung und Fortschreibung des Feuerstättenbescheids.
- Bauabnahmen neuer oder geänderter Feuerungsanlagen.
- Führung des Kehrbuchs und Meldung von Mängeln an die zuständige Behörde, wenn der Eigentümer untätig bleibt.

Die Beauftragung eines freien Schornsteinfegers kann wirtschaftlich sinnvoll sein, wenn ein Verwalter mehrere Objekte mit ähnlicher Anlagenstruktur betreut und Rahmenkonditionen vereinbaren möchte. Wichtig ist dann:

- Die Formularbescheinigung muss innerhalb der Fristen aus dem Feuerstättenbescheid beim bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger vorliegen.
- Verspätete oder fehlende Bescheinigungen werden vom Bezirksschornsteinfeger an die Behörde gemeldet, die dann ein Ersatzvornahmeverfahren einleitet (Zweiter Schornsteinfeger-Termin auf Kosten der Eigentümer, dazu Gebühren).
- Die Qualität der freien Schornsteinfeger streut. Eine Auswahl sollte nicht allein über den Preis erfolgen, sondern auch über Erreichbarkeit, Dokumentationsqualität und Vertrautheit mit den eingesetzten Anlagentypen.

In der Praxis fahren viele Verwaltungen mit dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger als alleinigem Dienstleister, weil dadurch Schnittstellen reduziert werden. Bei größeren Beständen oder atypischen Anlagen (etwa Pelletkessel mit komplexer Messpflicht) kann der Wechsel zu einem spezialisierten freien Betrieb dennoch lohnen.

---

## Mängelmitteilung und Haftung bei Nicht-Beseitigung

Stellt der Schornsteinfeger einen Mangel fest, ergeht eine schriftliche Mängelmitteilung an den Eigentümer beziehungsweise an die Gemeinschaft. Häufige Mängel:

- Abgasverlust über Grenzwert.
- CO-Werte über Grenzwert (Anzeichen für ineffiziente Verbrennung oder defekten Brenner).
- Undichte Abgasleitungen, Versottung des Schornsteins.
- Brennbare Lagerungen im Aufstellraum, fehlende Verbrennungsluftzufuhr.
- Fehlende oder funktionsuntüchtige Sicherheitseinrichtungen (Abgastemperaturbegrenzer, Strömungssicherung).

Die Mängelmitteilung enthält stets eine Frist zur Beseitigung. Sie ist die letzte Eskalationsstufe vor der Behörde. Wird der Mangel nicht innerhalb der Frist beseitigt und keine plausible Verlängerung beim Schornsteinfeger erwirkt, meldet dieser den Vorgang nach § 5 SchfHwG an die zuständige Verwaltungsbehörde. Diese leitet ein Ordnungswidrigkeitenverfahren ein und kann zusätzlich anordnen:

- Ersatzvornahme der Mängelbeseitigung auf Kosten des Eigentümers.
- Bußgelder gegen den Eigentümer oder die Gemeinschaft.
- Bei Gefahr im Verzug die Stilllegung der Feuerungsanlage.

Für den Verwalter ist die haftungsrechtliche Dimension wichtig. Der Verwalter ist verpflichtet, Mitteilungen des Schornsteinfegers unverzüglich entgegenzunehmen, die Gemeinschaft zu informieren und einen Beschluss vorzubereiten, wenn die Beseitigung des

Mangels einen Auftrag oder eine größere Maßnahme erfordert. Versäumt der Verwalter dies oder lässt er die Frist verstreichen, ohne den Eigentümern eine Beschlussvorlage zu unterbreiten, kommen mehrere Haftungstatbestände in Betracht:

- **Vertragliche Haftung gegenüber der Gemeinschaft:** Schadensersatz für entstandene Mehrkosten (Ersatzvornahme, Bußgeld, Zwittertermine).
- **Deliktische Haftung:** Wenn aus einer nicht beseitigten Gefahrenquelle (etwa defekter Abgasweg) ein Schaden entsteht, etwa eine Kohlenmonoxid-Vergiftung, drohen Ansprüche aus § 823 BGB.
- **Strafrechtliche Relevanz:** Bei groben Versäumnissen mit Personenschäden kommen fahrlässige Körperverletzung oder im Extremfall fahrlässige Tötung in Betracht.

Praxisempfehlung: Den Eingang einer Mängelmitteilung gleich beim Posteingang als Vorgang öffnen, eine Wiedervorlage zwei Wochen vor Ablauf der Schornstiefeger-Frist setzen, parallel zwei Vergleichsangebote für die Mängelbeseitigung einholen und die Eigentümer informieren. Bei dringenden Sicherheitsmängeln ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, im Rahmen der Verwaltungsvollmacht auch ohne Beschluss eine Notmaßnahme zu beauftragen. Anschließend ist die Maßnahme dem Verwaltungsbeirat und der nächsten Eigentümerversammlung zu berichten.

---

## Take-aways

- Drei Regelwerke verzahnen sich: SchfHwG (hoheitliche Aufgaben), KÜO (Intervalle) und 1. BImSchV (Grenzwerte). Wer eines davon ignoriert, fährt im Blindflug.
- Der Feuerstättenbescheid ist der zentrale Arbeitsplan. Inhalt prüfen, Fristen in den Verwaltungs-Workflow überführen, Formularbescheinigungen einsammeln.
- Freier Schornstiefeger und bevollmächtigter Bezirksschornstiefeger sind kein Entweder-Oder: Kehr- und Messarbeiten können vergeben werden, Feuerstättenschau bleibt hoheitlich.
- Bei Festbrennstoffanlagen ist die Mess-Engmaschigkeit höher: Pelletkessel der Stufe 2 müssen  $0,02 \text{ g/m}^3$  Staub einhalten, ältere Anlagen  $0,04 \text{ g/m}^3$ , handbeschickte Festbrennstoffkessel  $0,1 \text{ g/m}^3$ .
- Mängelmitteilungen lösen Fristen aus, die behördlich verschärft werden können. Fristverstreichen führt zu Ersatzvornahme, Bußgeld und im Extremfall Stilllegung der Feuerungsanlage.
- Verwalterhaftung folgt der Untätigkeit: Wer einen Mangel nicht zügig aufnimmt und die Eigentümer nicht in einen Entscheidungsprozess bringt, riskiert vertragliche, deliktische und strafrechtliche Konsequenzen.
- Eng verzahnte Themen sind Heizungsanlagen im Mehrfamilienhaus, die GEG 2024 Sanierungspflicht und Modernisierung, Wartungsverträge nach VDMA 24186 sowie

## Brandschutz in der Hausverwaltung.

Fragen zu Schornsteinfeger-Pflichten und Feuerstättenbescheid? Erreichbar unter [kontakt@immogenio.de](mailto:kontakt@immogenio.de).