Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises

- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Vollzug der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, GVBl. Seite 365 ff. – in der derzeit gültigen Fassung

Bauort	**56379 Obernhof, Seelbacher Straße 2**
Baugrundstück	**Gemarkung: Obernhof, Flur: 10, Flurstück(e): 2990/4**
Bauvorhaben	**Vollzug der Landesbauordnung (LBauO); Überprüfung der Standsicherheit nach Brandschaden**

Vollzug der Baugesetze

Es ergeht folgende

Allgemeinverfügung

gem. § 35 S. 2 VwVfG, § 1 Abs. 1 LVwVfG

1. **Die Nutzung des Hauptgebäudes, des Nebengebäudes und des Flachdachs der Garage vor dem Haupteingang des Hauptgebäudes (Dachterrasse) in der Seelbacher Straße 2, 56379 Obernhof wird gemäß §§ 59, 81 S. 1 2. Alt. LBauO im Sinne der Gefahrenabwehr untersagt.**
   Das bedeutet, dass die genannten Gebäude und der Bereich vor dem Haupteingang nicht mehr betreten werden dürfen.

2. **Die sofortige Vollziehung gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wird angeordnet.**
   Das bedeutet, dass ein Rechtsbehelf keine aufschiebende Wirkung hat

3. **Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen Ziffer 1 drohen wir die Festsetzung eines Zwangsgeldes in Höhe von 5.000,00 Euro an, §§ 64, 66 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (LVwVG)**

4. **Diese Allgemeinverfügung wird gemäß § 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) in Verbindung mit § 41 Abs. 3 Satz 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in den jeweils geltenden Fassungen öffentlich bekannt gemacht.**

5. **Die Verfügung gilt gemäß § 41 Abs. 4 Satz 4 VwVfG am auf die öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag als bekannt gegeben. Die Verfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.**

II. Begründung:

Zu Ziffer 1:
Die genannten Gebäude und der Bereich vor dem Haupteingang sind akut bzw. stark einsturzgefährdet. Weiterhin ist dadurch die Benutzbarkeit der ersten Rettungswege nicht mehr gegeben.

Nach § 13 Abs. 1 LBauO soll verhindert werden, dass Mängel hinsichtlich der Standsicherheit zu einem Einsturz von baulichen Anlagen führen und damit zu einer Gefährdung für Leben und Gesundheit werden können.

Die Standsicherheit einer baulichen Anlage ist damit eine der wichtigsten Voraussetzung für ihre Benutzbarkeit.
Mangelnde Standsicherheit bedeutet Einsturzgefahr und folglich direkte Gefahr für Leben und Gesundheit der Benutzer, Besucher und Passanten.

Ein beauftragter Statiker stellte fest, dass die Standsicherheit der genannten Gebäude gestört und teilweise nicht mehr gegeben ist, sodass Einsturzgefahr besteht.

Daraus folgt eine Betroffenheit der Schutzgüter von Leib, Leben und körperlicher Unversehrtheit der Nutzer und Besucher, sollten Teile der Decken Ihrer Gebäude herabfallen oder Boden einbrechen.

Gemäß § 15 Abs. 1 LBauO müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBauO).

Nach § 15 Abs. 4 LBauO muss jede Nutzungseinheit mit einem oder mehreren Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein.

Die einsturzgefährdeten Bereiche des Hauptgebäudes gefährden den 1. Rettungsweg aus dem Haupteingang des Hauptgebäudes.
Über diesen Haupteingang verläuft der 1. Rettungsweg von zwei im Nebengebäude gelegenen Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss sowie von allen Wohneinheiten (insgesamt 5) im Hauptgebäude im Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Nach § 34 Abs. 2 LBauO muss beim 1. Rettungsweg von jeder Stelle eines Aufenthaltsraums sowie eines Kellergeschosses mindestens ein notwendiger Treppenraum oder ein Ausgang ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein.
Nach § 34 Abs. 3 Nr. 1 muss jeder notwendige Treppenraum auf möglichst kurzem Weg einen sicheren Ausgang ins Freie haben.

In den Gebäuden führt der erforderliche Ausgang ins Freie (von 7 Wohneinheiten) aus dem notwendigen Treppenraum sowohl unter den einsturzgefährdeten Balkon des 1. Obergeschosses als auch über die einsturzgefährdete vorgelagerte Kellergarage/Dachterrasse.
Es ist weder möglich, in Selbstrettung sicher zu flüchten, noch ist der Feuerwehr/ den Rettungskräften ein sicheres Retten über den Haupteingang möglich.

Das Gebäude wurde daher geräumt.

Ein zukünftiges Betreten wie hiermit untersagt, da Lebensgefahr bzw. eine Gefahr für die Gesundheit besteht.

Zu Ziffer 2:

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ergeht im überwiegenden öffentlichen Interesse, um eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu verhindern.

Wie bereits oben ausgeführt, gefährdet der Zustand des Gebäudes Leib und Leben etwaiger Nutzer, sowohl durch die Einsturzgefahr als auch durch die Gefährdung der ersten Rettungswege.

Nach Abwägung aller Rechtsgüter ist festzustellen, dass das öffentliche Interesse an der sofortigen Einstellung der rechtswidrigen Nutzung das Interesse der weiteren Nutzung des Gebäudes überwiegt.

Zu Ziffer 3:

Bei Verstoß gegen die Anordnung in **Ziffer 1** der Verfügung, werden die Bauaufsicht des Rhein-Lahn-Kreises gemäß §§ 64 und 66 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz Rheinland-Pfalz – LVwVfG – in der zurzeit geltenden Fassung ein Zwangsgeld in Höhe von **5.000,00 Euro** festsetzen.

Gemäß § 66 Abs. 5 LVwVG ist das Zwangsgeld in bestimmter Höhe anzudrohen.
Es beträgt gemäß § 64 Abs. 2 S. 2 LVwVG mindestens fünf und höchstens fünfzigtausend Euro.

Die Zwangsgeldfestsetzung kann für jeden Fall der Zuwiderhandlung so oft und solange wiederholt werden, bis Sie nicht mehr gegen die Anordnung verstoßen.

Die Höhe des Zwangsgeldes zu Ziffer 1 ist hinsichtlich der gefährdeten Rechtsgüter geeignet, um etwaiger Nutzer zum Einhalten der Verfügung anzuhalten.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau 1, 56130 Bad Ems schriftlich, in elektronischer Form nach § 3 a Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, schriftformersetzend nach § 3a Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes und § 9a Absatz 5 des Onlinezugangsgesetzes oder zur Niederschrift erhoben werden.

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter www.rhein-lahn-kreis.de, Impressum, Elektronischer Zugang zur Verwaltung, aufgeführt sind. **Eine einfache E-Mail ist nicht ausreichend**.

Hinweise:

Diese Verfügung wird im elektronischen Amtsblatt der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises bekannt gemacht.

In diese Verfügung kann ab dem Tag der Bekanntmachung an sieben aufeinander folgenden Werktagen nach erfolgter Terminvereinbarung unter Referat60@rhein-lahn.rlp.de Einsicht genommen werden.

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises
Bad Ems, den 11.9.2024
Im Auftrag

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Andrea Kleinmann

Datenschutzhinweis
Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte der Homepage des Kreises (<https://www.rhein-lahn-kreis.de/dsgvo>) oder erhalten Sie bei Ihrer Kreisverwaltung.

Verteilter:

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau
-Bauabteilung-
56130 Bad Ems

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau
-Ordnungsamt-
56130 Bad Ems