

**Bereitstellungstag: 17.10.2024**



Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Bad  
Mergentheim

Wenn unzustellbar, bitte mit neuer Anschrift zurück

Stadtverwaltung · Postfach 1733 · 97967 Bad Mergentheim

An die Mieter, Bewohner und Besucher  
Löffelstelzer Straße 30  
97980 Bad Mergentheim

**Sachgebiet 63  
Bauverwaltung und Bau-  
ordnung**

Bahnhofplatz 1  
97980 Bad Mergentheim

Sprechzeiten  
Mo-Fr 08:00 – 12:30 Uhr  
Mo 14:00 – 16:00 Uhr  
Mi 14:00 – 18:00 Uhr

baurechtsamt  
@bad-mergentheim.de

17.10.2024 / Az. 63-632.6 – Verf. Verz. 13/2022-DV/Ste

## **Öffentliche Bekanntmachung zur Allgemeinverfügung zur Duldung der Nutzungsuntersagung vom 16.10.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die untere Baurechtsbehörde der Großen Kreisstadt Bad Mergentheim erlässt gegen die Mieter, Bewohner und Besucher der Löffelstelzer Straße 30, 97980 Bad Mergentheim folgende

### **baurechtliche Allgemeinverfügung:**

1. Die Nutzung des Gebäudes Löffelstelzer Straße 30, 97980 Bad Mergentheim, Flst.-Nr. 821, insbesondere die Wohnnutzung, wurde mit Bauordnungsverfügung der Großen Kreisstadt Bad Mergentheim vom 16.10.2024 gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, mit sofortiger Wirkung bis auf Weiteres untersagt.

Hiermit werden Sie verpflichtet, die gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Löffelstelzer Straße 30 verfügte Nutzungsuntersagung vom 16.10.2024 zu dulden.

2. Ihnen wird aufgegeben, die von Ihnen eingebrachten Gegenstände aus Ihrer Wohneinheit und dem Gebäude zu entfernen und die Wohnnutzung bis zum 05.11.2024, 24.00 Uhr aufzugeben.
3. Die sofortige Vollziehung der Ziffern 1 und 2 wird angeordnet.



4. Für den Fall, dass Sie der Verfügung zu Ziffern 1 und 2 nicht bis zum 05.11.2024, 24:00 Uhr nachkommen, wird unmittelbarer Zwang (Zwangsräumung) angedroht.
5. Die Allgemeinverfügung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### Begründung

I.

**Auf der Grundlage der §§ 65 Abs. 1 Satz 2 und 58 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) erließ die Große Kreisstadt Bad Mergentheim gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Löffelstelzer Straße 30 aufgrund der bestehenden erheblichen Brandschutzmängel mit Bauordnungsverfügung vom 16.10.2024 (Az. 63-632.6 - Verf. Verz. 13/2022-NU/Ste) die Untersagung der Nutzung des Gebäudes und der einzelnen Wohneinheiten.**

**Gleichzeitig forderte die Baubehörde unter Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit zur Räumung des Gebäudes und der Wohneinheiten unter Fristsetzung bis zum 05.11.2024 (24.00 Uhr) auf. Für den Fall der Verweigerung oder Nichterfüllung der aufgegebenen Maßnahmen drohte die Baubehörde unmittelbaren Zwang durch Zwangsräumung und Versiegelung des Gebäudes an.**

**Als Mieter, Bewohner und Nutzer des Gebäudes Löffelstelzer Straße 30, 97890 Bad Mergentheim üben Sie die tatsächliche Verfügungsgewalt über die jeweiligen Wohneinheiten aus. Aus diesem Grund werden Sie verpflichtet, die Ihre Rechte berührende Vollziehung der vorgenannten Bauordnungsverfügung zu dulden. Zudem wird Ihnen aufgegeben, sämtliche von Ihnen eingebrachten Gegenstände aus dem Gebäude und der genutzten Wohneinheit zu entfernen und Ihre jeweilige Wohnung bis zum 05.11.2024 (24.00 Uhr) zu räumen.**

Nach § 65 Abs. 1 Satz 1 LBO kann die Nutzung baulicher Anlagen (§ 2 Abs. 1 LBO) untersagt werden, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Auch auf der Grundlage des § 58 Abs. 6 LBO ist ein behördliches Einschreiten geboten, wenn die Anforderungen der Baubehörde nach Erteilung der Baugenehmigung nicht erfüllt werden, um Gefahren für Leben oder Gesundheit von den Benutzern der baulichen Anlage abzuwenden. Bei Gefahr im Verzug kann bis zur Erfüllung dieser Anforderungen die Benutzung der baulichen Anlage eingeschränkt oder untersagt werden.



Die notwendige brandschutztechnische Ertüchtigung des Gebäudes wurde trotz mehrfacher Aufforderung seitens der Baubehörde nicht durch die Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen. Zuletzt wurde der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unter Androhung der Nutzungsuntersagung Gelegenheit bis zum 24.09.2024 eingeräumt, die erforderlichen Beschlüsse zur brandschutztechnischen Ertüchtigung des Gebäudes sowie zur Bereitstellung einer Brandwache und der Wiederherstellung der Stromversorgung herbeizuführen. Im Rahmen mehrerer Gespräche wurde gegenüber der Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft, der Ley Hausverwaltungen GmbH, die Ertüchtigung des Gebäudes gefordert. Seit Dezember 2022 sind der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Missstände und die bestehenden Brandschutzmängel in der Löffelstelzer Straße 30, 97980 Bad Mergentheim bekannt.

Es liegen insbesondere folgende brandschutztechnischen Mängel vor:

1. Durch unzulässige Brandlasten in den notwendigen Fluren und notwendigen Treppenträumen, die wesentliche Bestandteile der Rettungs- und Fluchtwege sind, wird die Brandentstehungsgefahr erhöht. Jedes brennbare Material, jeder brennbare Gegenstand, der sich während eines Brands im notwendigen Flur und notwendigen Treppenraum befindet, beschleunigt die Ausbreitung des Feuers und Rauches. Hinzu kommt, dass durch die Brandlasten der Rettungsweg verengt ist und sowohl Bewohner als auch Rettungskräfte nicht ungehindert die Wege nutzen können. Die ungehinderte Ausbreitung des Rauches im Brandfall erschwert zudem Ihre Selbstrettung und die Rettung durch die Einsatzkräfte, sowie eine erfolgreiche Brandbekämpfung.
2. Die in den Flucht- und Rettungswegen im Gebäude Löffelstelzer Straße 30, 97980 Bad Mergentheim angeordneten Türen – wie bei den Begehungen des Gebäudes festgestellt – schließen nicht mehr, sind mutwillig zerstört und damit nicht mehr funktionstüchtig, weswegen keine ausreichende Abtrennung der einzelnen Rauch- und Brandabschnitte gegeben ist.

Das Gebäude besteht derzeit aus einem einzigen Rauch- und Brandabschnitt, bei welchem die Rauchentwicklung nicht mehr kontrolliert werden kann. Sollte es zu einem Brandfall im Gebäude kommen, ist aufgrund der Rauchentwicklung eine Flucht- und Rettungsmöglichkeit für die im Haus befindlichen Personen nicht mehr gegeben. Eine Personenrettung durch die Feuerwehr ist nicht mehr möglich.

3. Die Flucht- und Rettungswege sind nicht mehr ausreichend gekennzeichnet und beleuchtet, wodurch Ihnen im Falle eines Brandes die Flucht aus dem Gebäude erschwert wird.
4. Eigene Maßnahmen zur Löschung eines Brandes mittels Feuerlöcher und Wandhydranten sind nicht möglich, da teilweise die notwendigen



Feuerlöscher fehlen und die Feuerlöscher und Wandhydranten nicht auf ihre Funktionsfähigkeit gemäß den Brandschutzvorgaben geprüft sind.

5. Die erforderlichen zwei unabhängigen baulichen Flucht- und Rettungswege sind durch die baulichen Mängel an den Türen, welche alle nicht mehr rauchdicht schließend sind oder mutwillig zerstört wurden, somit als nicht mehr vorhanden anzusehen. Eine ausreichende Trennung der einzelnen Brand- und Rauchabschnitte ist damit nicht gegeben. Dadurch ist für Sie eine sichere Entfluchtung und die sichere Rettung durch die Feuerwehreinsetzungskräfte nicht mehr gewährleistet.
6. Seit dem 01.08.2024 waren die Flure, Treppenhäuser und Ausgänge nicht mehr beleuchtet, da der Stromversorger die Stromzufuhr abstellte. Nur durch Interimsmaßnahmen der Großen Kreisstadt Bad Mergentheim wird vorübergehend Abhilfe geschaffen dergestalt, dass die allgemein zugänglichen Flächen ausreichend beleuchtet sind. Dies ist notwendig, um zumindest im Falle eines Brandes die Notbeleuchtung wieder sicherzustellen. Es handelt sich jedoch nur um eine vorübergehende Maßnahme, die die Große Kreisstadt Bad Mergentheim zu Ihrer Sicherheit bis zur Räumung des Gebäudes ergriffen hat.
7. Eine Entfluchtung aus den Tiefgaragen im Untergeschoss und im Erdgeschoss ist nicht möglich. Die Brandschutztüren, welche von den Tiefgaragen in die notwendigen Treppenräume führen, sind im Erdgeschoss abgeschlossen. Die Brandschutztüre, welche in der Tiefgarage im Untergeschoss zum notwendigen Treppenraum besteht, ist nicht fachgerecht eingebaut worden, sodass bei einem Brand der Flucht- und Rettungsweg verrauchen würde und damit nicht mehr nutzbar wäre.

Die Entfluchtung über die ins Freie führenden Gittertore ist ebenfalls nicht möglich. Diese sind abgeschlossen und können damit nicht genutzt werden.

Das gegenständliche Gebäude wird im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften genutzt. Aufgrund der bestehenden Gefahr im Verzug wird zu Ihrer persönlichen Sicherheit die Nutzung der baulichen Anlage zu Wohnzwecken bis zur Erfüllung der brandschutztechnischen Anforderungen, somit bis auf Weiteres, untersagt.

Entsprechend der Stellungnahme des Kreisbrandmeisters vom 01.10.2024 ist in überschaubarer Zukunft mit dem Eintritt eines Schadens hinreichend wahrscheinlich zu rechnen. Die bestehenden brandschutztechnischen Mängel, wie vorgeannt, führen, wenn es zu einem Brandereignis kommt, zu einer relevanten Gefahrerhöhung. Die in § 58 Abs. 6 LBO vorausgesetzte konkrete Gefahr liegt damit vor.



Das öffentliche Interesse gebietet das Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände im Wege der Nutzungsuntersagung. Die Behörde macht daher von ihrem Ermessen in einer dem Zweck des Gesetzes entsprechenden Weise Gebrauch, wenn sie bei rechtswidrig errichteten oder genutzten Anlagen die unzulässige Benutzung untersagt, weil nur so die Rechtsordnung wiederhergestellt werden kann.

Die Duldungsverfügung in Form der Allgemeinverfügung ist ein geeignetes Mittel, um die Durchsetzung der gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichteten Nutzungsuntersagungsverfügung zu gewährleisten. Die Allgemeinverfügung betrifft alle Personen, die unter der genannten Anschrift amtlich gemeldet sind oder sich dort vorübergehend oder dauerhaft zu Wohnzwecken aufhalten, sowie Personen, die Objekte vermieten, die zu Wohnzwecken geeignet sind.

Die Große Kreisstadt Bad Mergentheim entscheidet sich auch unter Berücksichtigung ihres Störerauswahlermessens, die Duldungsverfügung als generell-konkrete Allgemeinverfügung gemäß § 35 Satz 2 LVwVfG zu erlassen. Sie richtet sich an einen nach allgemeinen Merkmalen bestimmbar Personenkreis, hier sämtliche Mieter, Bewohner und Besucher des Gebäudes Löffelstelzer Straße 30, 97980 Bad Mergentheim.

Der Erlass individuell-konkreter Duldungsverfügungen im Sinne von § 35 Satz 1 LVwVfG ist untunlich, da der Nutzerkreis ständig wechselt und die Nutzer regelmäßig nicht polizeilich gemeldet sind.

Durch die Duldungsverfügung werden Sie in Kenntnis gesetzt, dass die Nutzung der Wohnungen in der Löffelstelzer Straße 30, 97980 Bad Mergentheim zu Wohnzwecken öffentlich-rechtlich unzulässig ist und dass der Wohnungseigentümergeinschaft aufgegeben wurde, diese Nutzung spätestens bis zum 05.11.2024 (24.00 h) zu beenden. Sicherlich wurden Sie von Ihrer/m Vermieter/in bereits über die Androhung der Nutzungsuntersagung mit baurechtlicher Verfügung vom 19.09.2024 entsprechend unterrichtet.

Mit dieser Allgemeinverfügung werden Sie als Nutzer des Anwesens Löffelstelzer Straße 30, 97980 Bad Mergentheim verpflichtet, die Nutzungsuntersagung und Räumung zu dulden. Kommen Sie dieser Verpflichtung nicht nach, wird der unmittelbare Zwang gemäß Ziffer 4 angewendet.

Der Erlass der Duldungsverfügung stellt nach §§ 65 Abs. 1 Satz 2 und 58 Abs. 6 LBO bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen dem Grunde nach eine gebundene behördliche Entscheidung dar. Die Duldungsverfügung ist verhältnismäßig. Die Durchsetzung des vorbeugenden Brand- und Gesundheitsschutzes liegt im besonderen öffentlichen Interesse und duldet - wenn überhaupt - nur wenig Aufschub; dagegen müssen die Interessen der Nutzer des Gebäudes zurücktreten.

Die im Wege der Ersatzvornahme durch die Große Kreisstadt Bad Mergentheim ergriffenen Interimsmaßnahmen (Bereitstellung einer Brandwache und Wieder-



herstellung der Stromversorgung) stellen kein gleich effektives milderes Mittel dar, sondern nur eine Übergangslösung.

## II.

Eine vorherige Anhörung ist nicht erforderlich, da eine Allgemeinverfügung erlassen wird und aufgrund der gegebenen Umstände und der Eilbedürftigkeit der Gefahrenabwehr von einer Anhörung im Sinne des § 28 Abs. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) nach § 28 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 4 Alt. 1 LVwVfG abgesehen werden kann.

## III.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung wurde auf der Grundlage von § 80 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ausgesprochen.

Die Große Kreisstadt Bad Mergentheim macht von dieser Befugnis Gebrauch, weil das öffentliche Vollzugsinteresse gegenüber einem etwaigen Außervollzugsinteresse überwiegt. Die sofortige Vollziehungsanordnung der Ziffern 1 und 2 der bauaufsichtlichen Duldungsverfügung sind im besonderen öffentlichen Interesse geboten, da aufgrund der jederzeitigen Möglichkeit eines Schadenseintritts dem Lebens- und Gesundheitsschutz der Mieter, Bewohner und Besucher der Vorrang vor dem Interesse dieser an der Weiterführung der bisherigen Nutzung einzuräumen ist. Aufgrund der brandschutzrechtlichen Mängel können die Gefahren für Leib und Leben der Nutzer nicht bis zum rechtskräftigen Abschluss des Hauptsachverfahrens im Falle der Erhebung eines Widerspruchs hingenommen werden. Der Schutz der Nutzer des Gebäudes rechtfertigt die Anordnung des Sofortvollzugs zur Gefahrenabwehr.

## IV.

Die Androhung unmittelbaren Zwangs hat ihre Rechtsgrundlage in §§ 2 Nr. 2, 18, 19 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 bis 4, 20 Abs. 1 bis 3 Satz 1, 26, 27 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (LVwVG).

Die Zwangsräumung mit anschließender Versiegelung des Gebäudes nach Ablauf der unter Ziffer 2 dieser Allgemeinverfügung eingeräumten Räumungsfrist erfolgt im besonderen öffentlichen Interesse.

Die Große Kreisstadt Bad Mergentheim macht insoweit von dem ihr eröffneten Ermessen pflichtgemäß Gebrauch. Die Androhung anderer, ggf. milderer Zwangsmittel ist nicht gleich geeignet (§ 19 Abs. 2 und 3 LVwVG) und damit untunlich (§ 26 Abs. 2 LVwVG). Die hiermit verbundenen Eingriffe in die Unverletzlichkeit der Wohnung der Nutzer ist auch mit Blick auf den Brandschutz zur Verhütung



dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung (Art. 13 Abs. 7 GG) erforderlich (VGH Baden- Württemberg, Beschl. v. 16.05.1980 – 8 S 102/80 –, juris Rn. 16). Denn aufgrund der gravierenden Brandschutzmängel hat die Baurechtsbehörde sicher zu gewährleisten, dass das Gebäude ab sofort nicht mehr weiter zu Wohn- und Aufenthaltszwecken genutzt wird. Dies kann bei Zuwiderhandlung gegen die Duldung der Nutzungsuntersagung nur durch zeitnahe Räumung des Gebäudes und dessen Schließung sowie Versiegelung erreicht werden (VG Düsseldorf, Urt. v. 19.11.2021 – 25 K 2375/19 –, juris Rn. 169 f.). Das Nutzungsverbot würde seinen Zweck verfehlen, wenn die Baurechtsbehörde die baurechtswidrige Nutzung bis zum rechtskräftigen Abschluss des Hauptverfahrens, unter Umständen längere Zeit, tatenlos hinnehmen müsste. Auch die Verhängung eines Zwangsgeldes als milderer Mittel zur Durchsetzung der Räumung des Gebäudes ist nicht zielführend, da das Zwangsgeld als Beugemittel durch die bestehende konkrete Gefahr ungeeignet ist. Zum Schutz der gewichtigen Rechtsgüter von Leib, Leben und Gesundheit ist die Duldung der Nutzungsuntersagung wegen Gefahr im Verzug umgehend geboten.

Die gesetzte Frist ist auch unter Berücksichtigung von Art. 13 Abs. 1 GG sowie der bestehenden Gefahr im Verzug für Leib und Leben angemessen, um den derzeitigen Nutzern die Gelegenheit zur Umsetzung der Duldungsverfügung zu geben (§ 20 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 LVwVG).

#### V.

Die Verfügung zu Ziffer 5 hat ihre Rechtsgrundlage in § 41 Abs. 4 Satz 4 LVwVfG. Diese Allgemeinverfügung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die öffentliche Bekanntmachung der Allgemeinverfügung erfolgt dadurch, dass sie auf der Homepage der Großen Kreisstadt Bad Mergentheim ([www.bad-mergentheim.de](http://www.bad-mergentheim.de)) vollständig, einschließlich Begründung, eingesehen werden kann.

#### VI.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei allen Dienststellen der Großen Kreisstadt Bad Mergentheim, Bahnhofplatz 1, 97980 Bad Mergentheim erhoben werden. Es empfiehlt sich jedoch, den Widerspruch direkt bei dem den Bescheid erlassenden Fachamt – Baurechtsamt, Große Kreisstadt Bad Mergentheim, Bahnhofplatz 1, 97980 Bad Mergentheim – zu erheben.

Wegen der Anordnung der sofortigen Vollziehung haben Widerspruch und Anfechtungsklage gegen diesen Bescheid keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO).



Das bedeutet, dass Sie den Bescheid auch dann befolgen müssen, wenn Sie ihn mit Widerspruch und/oder Klage angreifen. Sie können bei Große Kreisstadt Bad Mergentheim, Baurechtsamt, Bahnhofplatz 1, 97980 Bad Mergentheim oder – nach Einlegung des Widerspruchs – beim Regierungspräsidium Stuttgart, Ruppmanstraße 21, 70565 Stuttgart die Aussetzung der Vollziehung oder beim Verwaltungsgericht Stuttgart, Augustenstraße 5, 70178 Stuttgart die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung Ihres Widerspruchs oder Ihrer Klage beantragen (§ 80 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 VwGO).

Hinweis:

Diese Allgemeinverfügung sowie ihre Begründung kann auch bei der Großen Kreisstadt Bad Mergentheim, Baurechtsamt, Bahnhofplatz 1, 97980 Bad Mergentheim zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

**Udo Glatthaar**  
Oberbürgermeister