

# Landratsamt GREIZ

Untere Bauaufsichtsbehörde

Landratsamt Greiz – PF 1352 – 07962 Greiz



Landratsamt Greiz  
Dr.-Rathenau-Platz 11  
07973 Greiz  
Eingang und Posteinwurf  
über Weberstraße 1

Postanschrift:  
PF 1352  
07962 Greiz

Tel.: (03661) 876 - 0  
Fax: (03661) 876 - 222  
Mail: [bauordnungsamt@landkreis-greiz.de](mailto:bauordnungsamt@landkreis-greiz.de)

Internet:  
<http://www.landkreis-greiz.de>

Auskunft erteilt Frau Dietz	Sitz Greiz, Dr.-Scheube-Str. 6	
Unser Aktenzeichen (bitte bei allen Zuschriften angeben) AIII-63-2I_2400048-6	Telefon 03661 876 440 Fax 03661/87677431	Datum 20.02.2024

## Vollzug des Thüringer Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (ThürVwZVG) und Vollzug der Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Vorhaben in: 07973 Greiz, Hauptstraße 10  
Gem./Flur-Flurst.: Neumühle, 4-219/6

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Mannstaedt,

das Landratsamt Greiz erlässt gegen die A & S GmbH i. L. vertreten durch Herrn Thomas Mannstaedt folgenden

### Leistungsbescheid:

1. Sie haben die Kosten der, im Rahmen der Ersatzvornahme, im Zeitraum vom **15.02.2024 bis 16.02.2024** durch das Landratsamt Greiz vorgenommenen Sicherung südlich des Dachbereiches an dem ehemaligen Bahnhofsgebäude auf dem Grundstück der Gemarkung Neumühle, Flur 4, Flurstück 219/6, Hauptstraße 10 in Greiz zu tragen. Die Kosten betragen **1.654,10 €** (siehe Rechnungskopie).
2. Sie haben die Kosten für die Personalaufwendungen für die unter Ziffer 1 genannte Gefahrenabwehr zu tragen. Diese Kosten betragen **288,00 Euro**.
3. Dieser Bescheid ergeht im Übrigen kostenfrei.

## Begründung:

### I.

Im Rahmen einer Gefahrenmeldung durch die Stadtverwaltung Greiz vom 18.01.2024 wurde am 24.01.2024 eine Ortsbesichtigung auf dem Grundstück der Gemarkung Neumühle, Flur 4, Flurstück 219/6 durchgeführt.

Bei der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass die südliche Satteldachseite erhebliche Risse und Löcher aufweist. Hierdurch dringt ungehindert Feuchtigkeit ein, was bereits Teile der Obergeschossbalkendecke zum Einsturz brachte. Die südliche Dachschalung ist ebenfalls löchrig und Dachsparren zeigen bereits Deformierungen, so dass neuerliche Brüche bei weiterer Durchnässung bzw. bei künftigem Schneelastfall möglich werden. Die Dachrinne funktioniert durch die Verwerfungen der Dachfläche nicht mehr, so dass Niederschlagswasser überläuft. Bei Versagen dieser Dachseite ist es möglich, dass Teile des Dachüberstandes mit Schneefang und Rinne herabfallen. Südlich vom Gebäude werden Parkplätze vermietet und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Dachteile herabstürzen und Passanten sowie parkende Fahrzeuge getroffen werden. Hierdurch besteht eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Am 29.01.2024 wurden Sie zum Sachverhalt angehört. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat Sie über den desolaten Zustand informiert. Zudem sind Sie zur unverzüglichen Sicherung aufgefordert worden. Eine Reaktion erfolgte Ihrerseits nicht. Am 30.01.2024 hatte die untere Bauaufsichtsbehörde einen weiteren Termin zu einem anderen Sachverhalt in Neumühle geplant. Bei diesem Termin wurde bekannt, dass bereits Teile von der südlichen Dachseite auf den davor befindlichen Parkplatz gefallen sind.

Da die untere Bauaufsichtsbehörde Sie telefonisch nicht erreichen konnte, sind die Sicherungsarbeiten an der südlichen Dachseite im Wege der Gefahrenabwehr in Auftrag gegeben worden. Es bestand zu diesem Zeitpunkt Gefahr im Verzug.

Die Sicherungsarbeiten im Dachbereich sind im Zeitraum vom 15.02.2024 bis 16.02.2024 durchgeführt und die Gefahr beseitigt worden.

### II.

Gemäß § 21 ThürVwZVG i. V. m. § 43 Abs. 1 ThürVwZVG ist das Landratsamt Greiz zuständige Vollstreckungsbehörde und somit für den Erlass dieses Leistungsbescheides, der gemäß § 50 Abs. 3 ThürVwZVG die Kosten der Ersatzvornahme festsetzt, zuständig.

Sie sind Eigentümer des Grundstückes der Gemarkung Neumühle, Flur 4 Flurstück 219/6, mit der Anschrift Hauptstraße 10 in Neumühle. Aus diesem Grund richten wir unsere Forderungen an Sie. Hierbei werden Sie als sogenannter Doppelstörer in Anspruch genommen.

Das bedeutet, dass Sie zugleich Zustands- und Handlungsstörer sind. Sie sind zum einen Zustandsstörer nach § 11 Abs. 2 des Thüringer Gesetzes über die Aufgaben und Befugnisse der Ordnungsbehörden (OBG). Demnach können Maßnahmen gegen den Eigentümer gerichtet werden.

Zum anderen sind Sie auch Handlungsstörer gemäß § 10 Abs. 1 OBG. Demnach sind Maßnahmen gegen eine Person zu richten, die eine Gefahr verursacht. Eine Gefahr kann sowohl durch aktives Handeln als auch durch bloßes Unterlassen verursacht sein. Als Handlungsstörer, im Falle der Unterlassung, ist derjenige verantwortlich, welcher zum Handeln verpflichtet ist.

Als Alleineigentümer des Grundstückes hatten Sie dafür Sorge zu tragen, dass bei der Errichtung, *Instandhaltung*, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch einer Baulichkeit die öf-

fentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Die Einsturzgefahr des leerstehenden Gebäudes ist auf das jahrelange Instandhaltungsdefizit zurückzuführen. Durch den Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften haben Sie eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit hervorgerufen. Daher werden Sie als Störer herangezogen.

Damit sind Sie Zustands- und Handlungsstörer zugleich und werden zur Zahlung der durch das Landratsamt Greiz verauslagten Kosten herangezogen.

### **zu 1. Ersatzvornahme nach § 54 ThürVwZVG:**

Gemäß § 58 Abs. 1 ThürBO hat das Landratsamt Greiz als sachlich und örtlich zuständige untere Bauaufsichtsbehörde bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, dem Abbruch sowie der Nutzung von baulichen Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Insbesondere haben die Bauaufsichtsbehörden im Rahmen der geltenden Gesetze, die nach pflichtgemäßem Ermessen notwendigen Maßnahmen zu treffen, um von der Allgemeinheit oder dem Einzelnen Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 ThürBO abzuwehren.

Zur Gefahrenabwehr hat sich die Behörde hier nach § 54 ThürVwZVG für das Zwangsmittel der Ersatzvornahme ohne vorausgehenden Verwaltungsakt entschlossen. Um der unmittelbar drohenden Gefahr für die öffentliche Sicherheit zu begegnen, war sofortiges Handeln zur Gefahrenabwehr erforderlich, denn bis zum Erlass einer sofort vollziehbaren bauaufsichtlichen Verfügung und womöglich deren Durchsetzung, wäre zu viel Zeit verstrichen. Die Behörde hat hier die unmittelbare Gefahr für die höchsten Rechtsgüter Leben und Gesundheit erkannt und musste umgehend bauaufsichtlich handeln, da die drohende Gefahr für die öffentliche Sicherheit durch herabfallende Dachteile südlich Ihres Gebäudes konkret bestand.

Das ordnungsbehördliche Einschreiten war zudem zum Schutz der Allgemeinheit angemessen und überwiegt das Interesse der Eigentümer daran, sich die Kosten der notwendigen Sicherung in unmittelbarer Ausführung zu ersparen.

Mit diesem Bescheid fordern wir gemäß § 56 Satz 2 ThürVwZVG i. V. m. § 1 Abs. 1 ThürVwZVGKostO (Verwaltungskostenordnung zum Thüringer Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz) die durch das Landratsamt Greiz verauslagten Kosten für die Sicherungsmaßnahmen. Mit der nötigen kurzfristigen Sicherung wurde der Dachdeckerfachbetrieb Marcel Neudeck in Greiz beauftragt. Die Sicherungsmaßnahmen erfolgten im Zeitraum vom 15.02.2024 bis 16.02.2024.

Die hierfür angefallenen Kosten belaufen sich auf insgesamt 1.654,10 €.

### **zu 2 Kostenpflicht Personalaufwendungen:**

Die Kostenpflicht für Amtshandlungen im Vollstreckungsverfahren ergibt sich aus § 56 Satz 2 ThürVwZVG i. V. m. § 1 Abs. 1 ThürVwZVGKostO (Verwaltungskostenordnung zum Thüringer Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz), da die Vollstreckungsbehörde für Personalaufwendungen zur Durchführung der Ersatzvornahme für jeden eingesetzten Bediensteten Gebühren erheben kann.

Die gesamte Ausführungsvorbereitung und Durchführung der Maßnahme wurden durch unsere Behörde begleitet, sowie vor Ort Absprachen getroffen. Die Höhe der Personalaufwendungen für die Ersatzvornahme richtet sich dabei nach Tarifstelle 1.2.3 der Anlage 1 zur ThürVwZVGKostO. Demnach ist die Bemessungsgrundlage der Gebühren für die Ersatzvornahme der erforderliche Zeitaufwand. Gemäß § 1 Abs. 5 ThürVwZVGKostO i.V.m. § 21 Abs. 1 ThürVwKostG findet die

Untere Bauaufsichtsbehörde Fax: 03661/87677431 Frau Dietz  
 20.02.2024 AZ: AIII-63-2I 2400048-6 Zentrale: 03661/876-0 Tel.: 03661 876 440

Thüringer Allgemeine Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO) Anwendung. Nach Tarifstelle 1.4.1.2 der Anlage zu § 1 der ThürAllgVwKostO beläuft sich die Gebühr für die regelmäßige Tätigkeit eines Arbeitnehmers je 15 Minuten auf 18,00 Euro. Bei der Durchführung war ein Bediensteter im gehobenen Dienst mit einem Umfang von mindestens 240 Minuten (4 Stunden) eingesetzt. Damit beläuft sich die Gebühr auf insgesamt 288,00 €. Diese Gebühr haben Sie zu tragen.

### zu 3 Kostenfreiheit.

Die Kostenfreiheit für diesen Bescheid ergibt sich aus § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 ThürVwKostG.

<b>Nummer 1</b> Sicherung der südlichen Dachseite, Rechnung: 20/24 vom 19.02.2024	1.654,10 €
<b>Nummer 2</b> Durchführung der Ersatzvornahme (Personalaufwendungen)	288,00 €
<b>Nummer 3</b> Leistungsbescheid	0,00 €

### **Gesamtsumme**

<b>Summe Nummer 1 bis 3</b>	<b>1.942,10 €</b>
-----------------------------	-------------------

Der Gesamtbetrag ist unter Angabe des Verwendungszweckes innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung der Verfügung auf nachstehendes Konto zu überweisen:

**Konto:** DE49 8305 0000 0000 6104 02  
**Verwendungszweck:** Az. 2400048-6: PSN 145837

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch eingelegt werden. Der Widerspruch ist beim Landratsamt Greiz in Greiz schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
 im Auftrag  
  
 Dietz  
 Sachbearbeiterin  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  


### **Hinweis:**

Gemäß § 50 Abs. 5 ThürVwZVG haben Rechtsbehelfe, die sich gegen Leistungsbescheide nach § 50 Abs. 3 Satz 1 ThürVwZVG richten, keine aufschiebende Wirkung.

Landratsamt Greiz  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Dr.-Scheube-Straße 6  
07973 Greiz

**Telefon:** 03661/456337  
**Telefax:** 03661/456338  
**Mobil:** 0175/5610518  
**E-Mail:** mn@neu-gedeckt.de

Rechnung

00020/24

19.02.2024

Objekt: Bahnhof Neumühle

Zeitpunkt zu dem die Leistungen ausgeführt wurden: Februar 2024

Position	Menge	ME	Bezeichnung	E-Preis	G-Preis
<b>1.</b>			<b>Baustelleneinrichtung</b>		
1.1	1,00	psch	Einrichten der Baustelle durch aufstellen der Baumaschinen und Sicherungsarbeiten sowie das Säubern der Baustelle in der Bauzeit.	150,00	150,00
			<b>Summe 1. Baustelleneinrichtung</b>		<b>150,00</b>
<b>2.</b>			<b>Sicherungsarbeiten</b>		
2.1	1,00	psch	Die beschädigte Dachfläche an der Dachtraufe aus Bitumenschindeln aufnehmen (Länge 14lfm Breite 0,80lfm) und fachgerecht entsorgen. Vorhandene Dachrinne und Schneefang demontieren, Dachschalung und Dachsparren bis zum Mauerwerk zurückschneiden und fachgerecht entsorgen. Die Dachtraufe und Dachfläche mit Dachlatten 4x6cm gegen Sturm sichern.  -inkl. An und Abfahrt mit Autokran (Arbeitsbühne) -inkl. Materiallieferung -inkl. Sicherungsarbeiten an der Straße	1.240,00	1.240,00
			<b>Summe 2. Sicherungsarbeiten</b>		<b>1.240,00</b>
<b>Übertrag</b>					<b>1.390,00</b>

Position	Menge ME	Bezeichnung	E-Preis	G-Preis
		Übertrag		1.390,00
		<b>Nettosumme</b>		<b>1.390,00</b>
		Umsatzsteuer	19 %	264,10
		<b>Gesamtsumme</b>		<b>1.654,10</b>

Bitte begleichen Sie o.g. Rechnungsbetrag ohne Abzug und unter Angabe der Belegnummer bis zum 26.02.2024 auf das unten genannte Bankkonto.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr Dachdecker

