



• **DER KREISAUSSCHUSS**

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

**Mit Zustellungsurkunde**

Herrn

Fachbereich:	Bauen, Wasser und Naturschutz
Fachdienst:	Bauen (Verwaltungsvollzug)
Ansprechpartner/in:	Frau Sulejman
Zimmer:	338
Telefon:	06421 405-1514
Fax:	06421 405-1666
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	SulejmanOe@marburg-biedenkopf.de
	Bauen@marburg-biedenkopf.de

25.10.2021

**Aktenzeichen :** A/04.01/2021-0775  
**Maßnahme:** Baukontrolle  
**Grundstück:** Biedenkopf, Flur: 1; Flurstück(e): 1662/2  
 Kottenbachstraße 14  
**Antragsteller/-in:**

**Unsere Anhörung vom 24.08.2021  
Ordnungsverfügung**

Sehr geehrter Herr

gemäß den §§ 3, 60, 61 und 82 Hessische Bauordnung (HBO) und § 9 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i. V. m. dem Hessischen Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG), den §§ 68 - 78 Hessisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz (HessVwVG) ergeht gegen Sie folgende bauordnungsrechtliche Verfügung:

**I. Bauordnungsrechtliche Verfügung**

An dem sich auf dem Grundstück in Biedenkopf, Gemarkung Biedenkopf, Flur: 1; Flurstücke: 1662/2, Anschrift: Kottenbachstraße 14, befindenden Gebäude sind bis spätestens 23.11.2021 folgende Arbeiten durchzuführen:

1. die bestehenden Sicherungsmaßnahmen sind von einem Prüfsachverständigen für Standsicherheit überprüfen zu lassen
2. notwendige Sicherungsmaßnahmen sind von einem Prüfsachverständigen für Standsicherheit zu prüfen, umzusetzen und zu bescheinigen
3. die aktuell verbauten Sicherungsmaßnahmen im Mittelbau sowie im hinterem Gebäudeteil sind in ihrer Funktion durch einen fachkundigen Zimmereibetrieb nach den Vorgaben des Prüfsachverständigen nachzubessern
4. eine Kontrolle sowie Instandsetzung aller Dachflächen (Dacheindeckung, Regenwasserableitung) ist erforderlich

• **Servicezeiten:**  
Montag bis Freitag  
8.00 – 14.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

○ **Dienstgebäude:**  
Im Lichtenholz 60  
35043 Marburg-Cappel  
Fax: 06421 405-1500

○ **Buslinien:**  
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)  
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)

○ **Bankverbindungen:**  
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00  
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19  
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

5. lose Fassadenteile sind abzunehmen oder neu zu befestigen

## II. Zwangsgeldandrohung

Falls der Anordnung zu Ziffer I Nr. 1 bis Nr. 5 dieser Verfügung nicht Folge geleistet wird, wird Ihnen gemäß § 71 Abs. 1 HessVwVG ein Zwangsgeld in Höhe von je \_\_\_\_\_ € pro nicht durchgeführte Maßnahme angedroht.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zwangsgelder wiederholt und so lange angewendet werden dürfen, bis der Verwaltungsakt befolgt oder der mit dem Verwaltungsakt angestrebte Erfolg auf andere Weise eingetreten ist.

Ist das Zwangsgeld uneinbringlich, so kann das Verwaltungsgericht gemäß § 76 a HessVwVG auf Antrag der Vollstreckungsbehörde Ersatzzwangshaft von mindestens einem Tag und höchstens zwei Wochen anordnen.

## III. Kosten

Für die Bearbeitung dieser Angelegenheit werden nach dem Hessischen Verwaltungskostengesetz (HVwKostG) und der Nr. 4.9.2.7 (Anordnung zur Gefahrenabwehr) der Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 06.02.2009 Verwaltungsgebühren i. H. v. \_\_\_\_\_ € (inklusive Postzustellungsgebühr i. H. v. \_\_\_\_\_ € je Zustellung) festgesetzt.

Zur Vermeidung von Mahn- und Beitreibungsgebühren werden Sie aufgefordert die angefallenen Verwaltungskosten unter Angabe des Aktenzeichens innerhalb 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf das folgende Konto einzuzahlen:

Kontoinhaber:

Bank:

IBAN:

BIC:

Verwendungszweck: **A/04.01/2021-0775**

## Begründung

Bei einer am 27.07.2021 durchgeführten Ortsbesichtigung in der Gemarkung Biedenkopf; Flur: 1; Flurstück: 1662/2, wurde festgestellt, dass die vorhandenen Sicherungsmaßnahmen am Gebäude nachzubessern sind und darüber hinaus lose Fassadenteile sowie Teile der Dacheindeckung abgängig sind.

Wird die öffentliche Sicherheit oder Ordnung durch den Zustand einer Sache gefährdet, ist nach § 7 Abs. 1 HSOG über die öffentliche Sicherheit und Ordnung der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verantwortlich. Nach Abs. 2 können Maßnahmen auch gegen den Eigentümer oder andere berechnigte Personen gerichtet werden. Sie sind Eigentümer der baulichen Anlage bzw. Einrichtung.

Gem. § 3 Absatz 1 HBO sind bauliche oder andere Anlagen bzw. Einrichtungen nach § 1 Absatz 1 Satz 2 HBO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Unter öffentlicher Sicherheit im Sinne der Gefahrenabwehraufgabe ist auch die Unverletzbarkeit der objektiven Rechtsordnung zu verstehen.

Gemäß § 61 HBO hat die Bauaufsicht bei baulichen Anlagen für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen zu sorgen. Sie hat in Wahrnehmung dieser Aufgaben die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um von der Allgemeinheit oder dem einzelnen Gefahren abzuwehren, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung bedrohen. Dies gilt auch für Maßnahmen und Bauvorhaben bei denen keine präventive bauaufsichtliche Prüfung vorgesehen ist.

Der Zustand der vorhandenen Sicherungsmaßnahmen des Mittelbaus und des hinteren Gebäudeteils sowie die Tatsache, dass lose Fassadenteile und Teile der Dacheindeckung bereits abgängig sind und auf die benachbarten Flurstück 1663/3 und 1660 fallen könnten, stellt eine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar.

Der Zugang zu den Nachbargrundstücken musste daher untersagt werden.

Diese Nutzungseinschränkung der betroffenen Nachbargrundstücke durch Absperrmaßnahmen unsererseits kann den Eigentümern dieser Flurstücke nur kurzfristig zugemutet werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Gemäß § 13 Abs. 1 HDSchG ist der Eigentümer von Kulturdenkmälern verpflichtet, diese im Rahmen der Zumutbarkeit zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Gemäß § 14 Abs. 1 HDSchG können Eigentümer, die Ihren Verpflichtungen nach § 13 HDSchG nicht nachkommen, von den Denkmalschutzbehörden zur Durchführung der erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen verpflichtet werden, sofern sonst eine Gefährdung des Kulturdenkmals eintritt. Im Rahmen der Pflichten aus § 13 HDSchG besteht dem Eigentümer die Verpflichtung alle Maßnahmen zu ergreifen, die dem Verfall des Kulturdenkmals vorbeugen. Die hier vorliegenden Schädigungen der Fassadenteile sowie Teile der Dacheindeckung, welche bereits abgängig sind, stellen auf Grund der zu erwartenden Folgeschädigungen eine Gefährdung in der Substanz dar, welche mit den geforderten Maßnahmen abzuwenden ist.

Mit Anhörung vom 24.08.2021 wurde Ihnen bereits die Gelegenheit eingeräumt, diese Gefahrensituation abzustellen. Entsprechende Nachweise sind bis zum heutigen Tag hier nicht eingegangen, so dass die Anordnung der Maßnahmen unter I. zu verfügen war.

Die Auswahl der von der Bauaufsicht zu treffenden Maßnahmen hat nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gemäß §§ 4 und 5 HSOG zu erfolgen.

Die Anordnung zur Überprüfung sowie Instandsetzung ist erforderlich, weil kein milderes Mittel zur Verfügung steht. Die Maßnahme ist auch geeignet, um den angestrebten Zweck (hier: Gefährdung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung) zu erreichen. Die angeordnete Maßnahme ist zudem auch angemessen, da die Gefährdung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung gegenüber zu den Ihnen entstehenden Nachteilen überwiegt. Insgesamt betrachtet ist die angeordnete Absperrung bzw. das Entfernen der losen Gebäudeteile verhältnismäßig.

#### **Besondere Begründung des Zwangsmittels**

Da die geforderte Maßnahme eine vertretbare Handlung darstellt, wäre als Zwangsmittel die Ersatzvornahme nach § 74 HessVwVG anzudrohen. Gemäß § 76 Abs. 1 Satz 2 HessVwVG kann jedoch an Stelle der Ersatzvornahme ein Zwangsgeld als Zwangsmittel ausgewählt werden, wenn die Ersatzvornahme untunlich ist. Dies ist hier der Fall. Die von uns zu beauftragende und zu überwachende Ersatzvornahme und das zugehörige Verwaltungsverfahren würden gegenüber der Ausführung der geforderten Maßnahme durch Sie selbst oder einen beauftragten Dritten ein Mehrfaches an Kosten verursachen. Daher wurde von uns die Anordnung eines Zwangsgeldes als Zwangsmittel gewählt, um Sie finanziell so gering wie möglich zu belasten, Sie aber trotzdem nachhaltig zur Erfüllung Ihrer baurechtlichen Obliegenheiten anzuhalten.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Im Lichtenholz 60, 35043 Marburg, erhoben werden.

Wenn kein Widerspruch gegen die vorstehende Sachentscheidung erhoben wird, sondern der Rechtsbehelf sich ausschließlich gegen die Festsetzung der Verwaltungskosten richten soll, ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides Klage gegen diese Kostenentscheidung beim Verwaltungsgericht in Gießen, Marburger Straße 4, 35390 Gießen, zu erheben.

Der Klage nebst Anlagen sollen so viele Abschriften beigelegt werden, dass alle Beteiligten eine Ausfertigung erhalten können. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben werden. Der Bescheid bzw. die angefochtene Entscheidung sollen in Urschrift oder Abschrift beigelegt werden.

Die Klage ist gegen den Landkreis Marburg-Biedenkopf, vertreten durch den Kreisausschuss zu richten.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 80 Abs. 2 und 3 VwGO ein evtl. Widerspruch keine aufschiebende Wirkung hat, wenn er sich gegen eine Verfügung richtet, deren sofortige Vollziehung angeordnet wurde.

Die sofortige Vollziehung kann nur durch das Verwaltungsgericht aufgehoben werden.

Zuständig ist das Verwaltungsgericht in 35390 Gießen, Marburger Straße 4.

**Hinweise:**

1. Erfolgreiche Widersprüche sind kostenpflichtig.
2. Widersprüche entfalten keine aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Festsetzung von Verwaltungsgebühren, diese sind daher innerhalb der vorgegebenen Zahlungsfrist an die Kreiskasse zu entrichten. Zu Unrecht erhobene Beträge werden zurückerstattet.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.

Sulejman