

Abschrift

OBERVERWALTUNGSGERICHT  
DES LANDES SACHSEN-ANHALT



Aktenzeichen: 2 M 3/16  
2 B 204/15 HAL

**B e s c h l u s s**

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn .....

*Antragstellers und  
Beschwerdeführers,*

Prozessbevollmächtigte:

(Az.: .....

g e g e n

die

*Antragsgegnerin und  
Beschwerdegegnerin,*

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Götze (Az.: 00014-16/RG/AA/nr/011),  
Petersstraße 15, 04109 Leipzig,

w e g e n

bauordnungsrechtlicher Abbruchverfügung,  
hier: vorläufiger Rechtsschutz gemäß § 80 VwGO (Beschwerde),

hat das Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt – 2. Senat – am  
3. Mai 2016 beschlossen:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren auf 7.500,00 €  
festgesetzt.

## G r ü n d e

### I.

Der Antragsteller wendet sich gegen eine für sofort vollziehbar erklärte bauordnungsrechtliche Verfügung der Antragsgegnerin vom 13.02.2015, mit der ihm der Abbruch des Hintergebäudes auf dem Grundstück , Flur 44, Flurstücke 486 und 487, aufgegeben wurde. Mit weiterem Bescheid vom 13.02.2015 setzte die Antragsgegnerin Kosten in Höhe von 202,98 € gegen den Antragsteller fest. Mit Schreiben vom 19.03.2015 legte der Antragsteller gegen die Beseitigungsverfügung vom 13.02.2015 Widerspruch ein, über den noch nicht entschieden ist.

Am 15.10.2015 hat der Antragsteller bei dem Verwaltungsgericht einen Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes gestellt.

Mit Beschluss vom 02.12.2015 – 2 B 204/15 HAL – hat das Verwaltungsgericht den Antrag abgelehnt und zur Begründung ausgeführt, die angefochtene bauordnungsrechtliche Verfügung sei rechtlich nicht zu beanstanden. Die Voraussetzungen zum bauaufsichtlichen Einschreiten nach § 57 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauO LSA seien erfüllt. Von dem seit mehreren Jahren leerstehenden maroden Hintergebäude gingen Gefahren für die öffentliche Sicherheit aus. Die gesamte Gebäudesubstanz sei den Witterungsverhältnissen aufgrund der offenen Dachfläche ungeschützt ausgesetzt und die innere und äußere Stabilität des Gebäudes bedroht. Die Gefahr habe sich auch bereits durch teilweisen Einsturz des Daches und der Decken des Gebäudes sowie Herausbrechen einzelner Ziegelsteine auf den angrenzenden Weg realisiert. Dieser Zustand werde sich durch Einwirkungen von außen, z. B. Witterungseinwirkungen, weiter verschlechtern, so dass es aufgrund weiterer Standsicherheitsverluste zu Einstürzen kommen könne. Der marode Zustand des Gebäudes werde durch die bei den Verwaltungsakten befindlichen Lichtbilder bestätigt und rechtfertige die Annahme einer Gefahr für Leben, Gesundheit und Eigentum. Es sei ernsthaft in Betracht zu ziehen, dass in nächster Zeit weitere Gebäudeteile einstürzten und Passanten des angrenzenden öffentlichen Weges durch herabstürzende Bauteile getroffen würden. Der Antragsteller könne sich nicht mit Erfolg darauf berufen, der öffentliche Weg sei teilweise gesperrt und werde deshalb praktisch nicht genutzt. Maßgeblich sei allein, dass der Weg entsprechend gewidmet sei und deshalb jederzeit bis an das Grundstück des Antragstel-

lers heran begangen und befahren werden könne. Die Verfügung sei auch nicht erledigt, weil der Antragsteller inzwischen einen Teil des Obergeschosses und der grenzständigen Gebäudeaußenwand abgetragen und Maueröffnungen vermauert habe. Der Antragsteller habe die Gefahrenlage nicht vollständig beseitigt. Mildere Mittel seien nicht erkennbar. Das Absperren des öffentlichen Gehweges oder der Teilabbruch stellen keine gleich geeigneten Maßnahmen dar. Sie seien allenfalls vorübergehende Sofortmaßnahmen, durch die die Gefahr aber nicht beseitigt werde. Bei dieser Ausgangslage genüge die Anordnung der sofortigen Vollziehung den Anforderungen. Soweit sich das einstweilige Rechtsschutzverfahren gegen den Kostenbescheid wende, habe der Antrag ebenfalls keinen Erfolg.

## II.

Die Beschwerde des Antragstellers hat keinen Erfolg. Die Überprüfung der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung, die gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO auf die dargelegten Gründe beschränkt ist, führt zu keiner Abänderung.

Es bedarf keiner Vertiefung, ob die Beschwerde bereits als unzulässig zu verwerfen ist. Zwar hat der Antragsteller mit der am 11.01.2016 vorab per Fax bei dem Oberverwaltungsgericht eingegangenen Beschwerdebeurteilung die Monatsfrist des § 146 Abs. 4 Satz 1 VwGO gewahrt. Es ist aber fraglich, ob sie den Anforderungen des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO gerecht wird, wonach sie einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinander setzen muss. Dies kann dahinstehen, weil die Beschwerde jedenfalls unbegründet ist.

Die angefochtene bauordnungsrechtliche Abbruchverfügung der Antragsgegnerin vom 13.02.2015 ist – bei summarischer Prüfung – rechtmäßig.

Gemäß § 57 Abs. 2 BauO LSA haben die Bauaufsichtsbehörden u.a. bei der Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauO LSA sind Anlagen so instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbeson-

dere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Voraussetzung für einen bauaufsichtlichen Eingriff nach § 57 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA ist das Vorliegen einer konkreten Gefahr im Sinne der Regelungen des allgemeinen Polizei und Ordnungsrechts (Beschl. d. Senats v. 22.07.2013 – 2 M 82/13 –, juris RdNr. 8). Eine konkrete Gefahr in diesem Sinne wird in § 3 Nr. 3 Buchst. a SOG LSA definiert als eine Sachlage, bei der im einzelnen Falle die hinreichende Wahrscheinlichkeit besteht, dass in absehbarer Zeit ein Schaden für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung eintreten wird.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Insbesondere entspricht das in Rede stehende Hintergebäude nicht mehr den Anforderungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA. Hierdurch ist eine konkrete Gefahr entstanden. Nach den Angaben der Antragsgegnerin in der Beschwerdeerwiderung vom 11.02.2016 habe der Antragsteller zwar teilweise das Obergeschoss des Gebäudes abgetragen sowie vorhandene Fensteröffnungen geschlossen. Die Gefahrenlage sei hierdurch aber nicht beseitigt worden. Im Gegenteil habe sich die Gefahrenlage durch die "Sicherungsmaßnahmen" sogar noch zugespitzt. Insbesondere die verbleibenden Dachreste stellten weiterhin eine erhebliche Gefahr dar. Das frühere Dach hänge nun schräg und unbefestigt auf dem Boden bzw. auf den noch vorhandenen Seitenwänden des ersten Obergeschosses, bei dem allein die grenzständigen Außenmauern abgetragen worden seien. Die Dachbalken hätten keinerlei Verbindung mehr zum Mauerwerk. Das gesamte Dach liege lose auf den verbleibenden Mauerresten des Obergeschosses. Bei einem weiteren Einbruch des Obergeschosses sei mit einem Absturz des Daches auf den Gehweg zu rechnen. Nicht zuletzt könne bei einem Wintereinbruch mit Schneelasten gerechnet werden, die die Absturzgefahr des Daches weiter erhöhten. Auch hier sei ein Abrutschen auf den Gehweg zu befürchten. Darüber hinaus seien auch weiterhin Ziegelsteine lose und ungesichert. Diese Angaben werden durch die als Anlagenkonvolut AG 2 vorgelegten Lichtbilder (GA Bl. 119 – 125) bestätigt.

Ohne Erfolg wendet der Antragsteller hiergegen ein, die Beseitigungsverfügung umfasse das gesamte Hintergebäude auf seinem Grundstück, obwohl im Zeitpunkt des Erlasses der streitgegenständlichen Verfügung eine Gefahr nur durch die sich im Mauerwerk im Bereich des I. OG lösenden Steine bestanden habe. Zur Beseitigung dieser Gefahr bedürfe es nicht des kompletten Abrisses des gesamten Hintergebäudes. Es sei ausreichend, die grenzständige Außenmauer zum angrenzenden öffentlichen Weg

bis zur Fußbodenhöhe des I. OG mit der Maßgabe stehen zu lassen, dass diese mit Sanierungsputz versehen werde und alle Maueröffnungen vermauert würden, wie dies auch vom Verwaltungsgericht im Vergleich vom 12.11.2015 vorgeschlagen worden sei. Nachdem er das Mauerwerk des I. OG nahezu vollständig bis auf Fußbodenhöhe des I. OG abgetragen, den Rest des verbleibenden Mauerwerks zum Teil mit Sanierungsputz versehen und die vorhandenen Maueröffnungen vermauert habe, bestehe keine Gefahr mehr, dass Steine aus dem Mauerwerk auf den Weg stürzten. Es bestehe auch keine Gefahr mehr, dass in nächster Zeit weitere Gebäudeteile einstürzten und Passanten des angrenzenden Weges durch herabstürzende Bauteile getroffen würden. Die verbliebenen Dachreste stellten keine Gefahr dar. Die Dachbalken hätten noch Verbindung zum Mauerwerk, ein weiterer Einbruch des Obergeschosses sei bis auf weiteres nicht zu erwarten. Selbst bei einem Einbruch des Obergeschosses sei nicht mit einem Absturz des Daches auf den Gehweg zu rechnen, da ein Einsturz nur nach links oder rechts, nicht jedoch in Richtung des Weges hin erfolgen könne.

Diese Ausführungen können nicht überzeugen. Zwar mag die Gefahr, dass sich Steine aus dem Mauerwerk des I. OG lösen und auf die Straße stürzen, durch die Abtragung der Außenmauer des I. OG bis zur Fußbodenhöhe beseitigt worden sein. Gleichwohl ist offensichtlich, dass von dem Gebäude nach wie vor eine erhebliche Gefahr für Personen ausgeht, die sich auf dem von der Kalkstraße zum Altmarkt verlaufenden Fußweg am Grundstück des Antragstellers vorbei bewegen. Die von der Antragsgegnerin vorgelegten Lichtbilder zeigen eindeutig, dass sich das fragliche Hintergebäude in einem desolaten Zustand befindet und insbesondere der Einsturz bzw. das Abrutschen des restlichen Daches und weiterer Gebäudeteile auf den genannten Fußweg jederzeit befürchtet werden muss. Die Behauptung des Antragstellers, von der verbliebenen Dachresten gehe keine Gefahr aus, jedenfalls sei bei einem Einbruch des Obergeschosses nicht mit einem Einsturz des Daches auf den Gehweg zu rechnen, erscheint vor dem Hintergrund der auf den Lichtbildern erkennbaren Situation als völlig aus der Luft gegriffen.

Es bestehen auch keine greifbaren Anhaltspunkte dafür, dass eine vollständige Beseitigung des Hintergebäudes zur Gefahrenabwehr nicht erforderlich ist. Das Gebäude ist – bei summarischer Prüfung – völlig marode und abgängig. Vor diesem Hintergrund ist die Anordnung eines vollständigen Abbruchs rechtlich nicht zu beanstanden.

Ohne Belang ist, ob der am Grundstück des Antragstellers vorbeiführende Fußweg öffentlich gewidmet und ob er auf der Höhe des Grundstücks durch einen Bauzaun versperrt bzw. völlig zugewachsen ist. Die von dem Gebäude ausgehende konkrete Gefahr sowie die Erforderlichkeit der angefochtenen Beseitigungsverfügung werden hierdurch nicht in Frage gestellt.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

*Franzkowiak*

*Geiger*

*Dr. Druschel*