

# **Allgemeinverfügung Nutzungsuntersagungsverfügung der Räumlichkeiten im Keller des Gebäudes Hochfeldstraße 17 in 47053 Duisburg zu Aufenthaltszwecken**

---

**Allgemeinverfügung der Stadt Duisburg zur Beseitigung von bauordnungsrechtlichen Gefahren für Leib und Leben nach der Landesbauordnung (BauO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung**

**Hier: Nutzungsuntersagungsverfügung der Räumlichkeiten im Keller des Gebäudes Hochfeldstraße 17 in 47053 Duisburg zu Aufenthaltszwecken**

Gemäß § 82 Absatz 1 Satz 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 35 Satz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) erlässt der Oberbürgermeister der Stadt Duisburg die folgende

## **Allgemeinverfügung**

1. Ich untersage die Nutzung der Räumlichkeiten im Keller des Gebäudes Hochfeldstraße 17 in 47053 Duisburg zu Wohn- und Aufenthaltszwecken  
Gleichzeitig untersage ich, die Räumlichkeiten an Dritte zu vermieten oder zur Verfügung zu stellen.
2. Für die o.g. Untersagung der Verfügung zu Nr. 1 ordne ich die sofortige Vollziehung an.
3. Für den Fall, dass der Verfügung zu Nr. 1 nicht innerhalb von einer Woche ab ihrer öffentlichen Bekanntgabe nachgekommen wird, wird die Anwendung unmittelbaren Zwangs (Zwangsräumung, Schließung und Versiegelung) angedroht.
4. Diese Allgemeinverfügung wird gemäß § 41 Abs. 3 und 4 VwVfG NRW öffentlich bekannt gemacht und gilt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Duisburg als bekannt gegeben. Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt am 15.07.2024

## **Rechtsgrundlagen**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung

Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) vom 12. November 1999 (SGV NRW 2010) in der zur Zeit geltenden Fassung

Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2003 (GV. NRW S. 156) in der zur Zeit geltenden Fassung

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl I S. 686) in der zur Zeit geltenden Fassung

## **Sachverhalt**

Aufgrund einer Meldung des Ordnungsamtes über eine mögliche Gefahrenlage im Keller des o.g. Gebäudes, in dem sich Schlafräume befinden, am 18.04.2024 wurde am 15.05.2024 eine Ortsbesichtigung durch einen städtischen Baukontrolleur durchgeführt.

Bei der Kontrolle durch das Ordnungsamt konnten in dem zu Aufenthaltszwecken genutzten Räumlichkeiten (Schlafraum) zwei Personen angetroffen werden.

## **Allgemeinverfügung Nutzungsuntersagungsverfügung der Räumlichkeiten im Keller des Gebäudes Hochfeldstraße 17 in 47053 Duisburg zu Aufenthaltszwecken**

---

Bei der Ortsbesichtigung durch den Baukontrolleur konnten dort keine Personen angetroffen werden. Der Schlafräum war mit einem Vorhängeschloss verschlossen.

Die Nutzung der betroffenen Kellerräume zu Aufenthaltszwecken erfolgt ohne entsprechende Baugenehmigung. Weiterhin verfügt der zu Aufenthaltszwecken genutzte Raum nicht über einen zweiten Rettungsweg.

Die mündliche Nutzungsuntersagung konnte an Ort und Stelle nicht ausgesprochen werden, weil die Bewohner des Kellerraumes und die Eigentümer des Gebäudes nicht anzutreffen bzw. zu erreichen waren.

### **Begründung**

#### **Die Nutzung eines Kellerraumes als Aufenthaltsraum (Schlafstätte) erfolgt formell illegal.**

Gem. § 60 Abs. 1 BauO NRW 2018 bedürfen die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen der Baugenehmigung. Dabei liegt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dann vor, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen Nutzung dergestalt unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden Anforderungen bauordnungs- oder planungsrechtlicher Art unterworfen ist oder unterworfen sein kann. Damit stellt z.B. jede Änderung der gewerblichen Betriebsart wegen der grundsätzlich damit verbundenen Änderung der Immissionsverhältnisse eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Gem. § 74 Abs. 7 BauO NRW 2018 darf vor Zugang der Baugenehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen werden.

Ein Bauantrag für die ausgeführte Nutzungsänderung wurde nicht eingereicht. Eine Baugenehmigung ist daher nicht erteilt worden. Hier liegt ein baurechtswidriger Zustand vor, da die neue Nutzung (hier: Schlafräume) formell illegal ausgeführt wird.

#### **Weiterhin liegen materielle Verstöße gegen Bauordnungsrecht vor.**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauO NRW sind Anlagen 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, dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.

Gem. § 33 Abs. 1 BauO NRW müssen für Nutzungseinheiten wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.

Gem. § 33 Abs. 2 BauO NRW muss für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich,

1. wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum) oder
2. für zu ebener Erde liegende Räume, die einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben, der von jeder Stelle des Raumes in höchstens 15 m Entfernung erreichbar ist.

## **Allgemeinverfügung Nutzungsuntersagungsverfügung der Räumlichkeiten im Keller des Gebäudes Hochfeldstraße 17 in 47053 Duisburg zu Aufenthaltszwecken**

---

Ein zu Schlafzwecken genutzter Raum stellt einen Aufenthaltsraum dar. Das Kellergeschoss des Gebäudes verfügt nicht über hierfür ausreichende Rettungswege.

Gemäß § 47 Abs. 2 BauO NRW müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Der Aufenthaltsraum verfügt nicht über Rauchwarnmelder.

Von einer Anhörung kann abgesehen werden, wenn sie nach den Umständen des Einzelfalles nicht geboten ist, insbesondere wenn eine sofortige Entscheidung im öffentlichen Interesse notwendig erscheint (§ 28 Abs. 2 Nr. 1 2. Alt. VwVfG NRW). Die zügige Verfügung ist im öffentlichen Interesse, weil aufgrund der oben geschilderten Gefahrenlagen durch die festgestellten Brandschutzmängel, sowie der Unbekanntheit des vollständigen Nutzerkreises und von Zustellmöglichkeiten an die bekannten Nutzer, ein Handeln ohne vorherige Anhörung geboten ist.

Die Untersagung der Nutzung ist sowohl geeignet als auch erforderlich. Mildere, gleich geeignete Maßnahmen sind nicht erkennbar, zumal die bauliche Situation zur Gefahrenbeseitigung Umbauarbeiten voraussetzen würde (mindestens Herstellung der Rettungswege). Insofern ist auch bei unterstellter Bereitschaft der Eigentümerschaft die Gefahrenlage zu beseitigen für die Zwischenzeit die Untersagung der Nutzung erforderlich. Eine sofortige Beseitigung der Gefahrenlage ist auf anderem Wege nicht realisierbar. Insofern ist das pflichtgemäße Ermessen bei der Auswahl der erforderlichen Maßnahme vorliegend auf Null reduziert.

Die Maßnahme ist gegen die sich dort befindlichen Nutzer der unter Verfügungspunkt 1 genannten Räumlichkeiten zu richten. Die Nutzer sind Inhaber der tatsächlichen Gewalt (§ 18 Abs.2 OBG NRW). Der Kreis der Nutzer kann nicht abschließend ermittelt werden. Insbesondere in Hinblick auf das Gebot der Effektiven Gefahrenabwehr, ist daher der Erlass meiner Verfügung als Allgemeinverfügung erforderlich.

Gem. den §§ 57 und 58 BauO NRW 2018 haben die Bauordnungsbehörden die Aufgabe, Gefahren abzuwehren, durch die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung bedroht wird. Zur Gefahrenabwehr in diesem Sinne gehört auch die Beseitigung baurechtswidriger Zustände. Die Ordnungsbehörden können hierbei in die Rechte natürlicher oder juristischer Personen eingreifen. Die Voraussetzungen zum Eingreifen der Bauordnungsbehörde liegen vor.

Gemäß § 82 Satz 2 BauO NRW 2018 kann die Nutzung untersagt werden, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Die Untersagung der weiteren Nutzung ist notwendig, um den baurechtswidrigen Zustand und damit eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung zu beseitigen. Eine andere Entscheidung ist im vorliegenden Fall nicht möglich.

### **Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung**

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist notwendig, weil sie aus Gründen eines besonderen und überwiegend öffentlichen Interesses geboten ist.

Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der vorbeugenden Gefahrenvermeidung durch die präventive Kontrolle von genehmigungsbedürftigen Vorhaben in einem Genehmigungsverfahren. Die Vorschriften der Bauordnung schützen dieses Interesse, indem sie die Ausführung so lange verbieten, wie dem Bauherrn die erforderliche Baugenehmigung nicht vorliegt.

## **Allgemeinverfügung Nutzungsuntersagungsverfügung der Räumlichkeiten im Keller des Gebäudes Hochfeldstraße 17 in 47053 Duisburg zu Aufenthaltszwecken**

Zur Wahrung dieses öffentlichen Interesses an der Ordnungsfunktion des Baugenehmigungsverfahrens ist unabdingbar, dass das Genehmigungserfordernis unbedingt beachtet wird und Verstöße ausnahmslos und sofort sanktioniert werden.

Hinter dieses Allgemeininteresse müssen die Belange des das formelle Baurecht übertretenden Bauherrn zurücktreten.

Es gilt zu verhindern, dass die Ordnungsfunktion des formellen Baurechts infrage gestellt wird und dass ein gesetzwidriges Handeln gegenüber dem gesetzeskonformen Handeln Vorteile bringt, was von der Allgemeinheit nicht hingenommen werden kann.

Im Übrigen entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass die sofortige Beseitigung baurechtswidriger Zustände im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

Es ist zu befürchten, dass durch den baurechtswidrigen Zustand (hier: fehlende Rettungswege und Rauchwarnmelder) im Brandfall eine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen besteht. Durch die fehlenden Rauchwarnmelder könnte ein Brand erst zeitverzögert festgestellt werden. Durch die fehlenden Rettungswege wird die Rettung von Personen, die sich in dem betroffenen Raum aufhalten, erschwert.

Die sofortige Vollziehung ist anzuordnen, weil andernfalls während der Dauer des Rechtsbehelfsverfahrens mit dem Eintritt der oben geschilderten Gefahrensituation zu rechnen ist.

Das Interesse des Einzelnen zunächst alle Rechtsmittel auszuschöpfen, muss im Hinblick auf diese Gefahr zurücktreten.

Ich weise darauf hin, dass nach § 57 Abs. 3 VwVG NRW die Androhung und die Festsetzung von Zwangsmitteln so oft wiederholt und gewechselt werden kann, bis die Verpflichtung erfüllt ist.

Das auf Grund eines festgestellten Verstoßes gegen diese Ordnungsverfügung festzusetzende Zwangsgeld wird gem. § 60 Abs. 3 VwVG NRW auch dann noch beigetrieben, wenn der Forderung nach erstmaliger Zwangsgeldfestsetzung Folge geleistet wird.

### **Begründung der Anordnung des unmittelbaren Zwangs:**

Gemäß § 57 Abs. 1 VwVG NRW sind Zwangsmittel

1. Ersatzvornahme (§ 59),
2. Zwangsgeld (§ 60),
3. **Unmittelbarer Zwangs (§ 62 einschließlich Zwangsräumung (§ 62a)).**

Gemäß § 62 Absatz 1 VwVG NRW kann die Vollzugsbehörde unmittelbaren Zwang anwenden, wenn andere Zwangsmittel nicht in Betracht kommen oder keinen Erfolg versprechen oder unzumutbar sind. Für die Art und Weise der Anwendung unmittelbaren Zwanges gelten die §§ 66 bis 75.

Gemäß § 62a Absatz 1 VwVG NRW hat der Vollstreckungsschuldner eine unbewegliche Sache, einen Raum oder ein Schiff herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so kann er aus dem Besitz gesetzt werden. Der Zeitpunkt der Zwangsräumung soll dem Vollstreckungsschuldner angemessene Zeit vorher mitgeteilt werden.

Der unmittelbare Zwang in Form von Zwangsräumung, Schließung und Versiegelung ist anzudrohen, weil die Zwangsmittel der Ersatzvornahme und des Zwangsgeldes nicht in Betracht kommen bzw. keinen Erfolg versprechen.

Die Aufgabe einer Nutzung kann nicht durch Ersatzvornahme erfolgen. Auch ein Zwangsgeld ist nicht erfolgsversprechend, da davon ausgegangen werden muss, dass die Festsetzung und Vollstreckung eines Zwangsgeldes am zum Teil unbekanntem Nutzerkreis scheitern würde. Der angedrohte unmittelbare Zwang hingegen kann im Wege des Sofortvollzuges angewendet werden, wenn bei Kontrollen Nutzer angetroffen werden.

**Allgemeinverfügung  
Nutzungsuntersagungsverfügung der Räumlichkeiten im Keller des  
Gebäudes Hochfeldstraße 17 in 47053 Duisburg zu  
Aufenthaltszwecken**

---

Hiermit verbundene Eingriffe sind in Hinblick auf die Verhütung der dringenden Gefahr für Leben und Gesundheit der Nutzer erforderlich und angemessen. Dies kann bei Zuwiderhandlung gegen die Nutzungsuntersagung nur durch zeitnahe Beendigung der Nutzung erreicht werden.

**Begründung der Bekanntgabe als Allgemeinverfügung:**

Die Anordnungen unter Ziffern 1 bis 3 erfolgen als Allgemeinverfügung gem. § 35 Satz 2 VwVfG, da das verfügte Wohn- und Aufenthaltsverbot allgemeine Wirkung entfaltet und der betroffene Personenkreis nicht abschließend ermittelt werden kann. Die vom Ordnungsamt angetroffenen Personen sind beispielsweise nicht in dem Gebäude gemeldet. Eine Nutzung durch weitere nicht gemeldete Personen kann nicht ausgeschlossen werden.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden. Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf, Düsseldorf, zu erheben.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist die aufschiebende Wirkung einer evtl. einzulegenden Klage aufgehoben. Die aufschiebende Wirkung kann auf Antrag durch das Verwaltungsgericht Düsseldorf, Düsseldorf, ganz oder teilweise wiederhergestellt werden.

Hochachtungsvoll  
Im Auftrag

von der Eitz

---

<sup>1</sup>Amtsblatt für die Stadt Duisburg Nr. 21 vom 15.07.2024, Seite 214