

# **Allgemeinverfügung Nutzungsuntersagungsverfügung für das Wohngebäude auf dem Grundstück Möhlenkampstraße 4 in 47166 Duisburg**

---

**Allgemeinverfügung der Stadt Duisburg zur Beseitigung von bauordnungsrechtlichen Gefahren für Leib und Leben nach der Landesbauordnung (BauO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung<sup>1</sup>**

**Hier:**

**Nutzungsuntersagungsverfügung für das Wohngebäude auf dem Grundstück Möhlenkampstraße 4 in 47166 Duisburg zu Wohn- und 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. Hiermit bestätige ich die am 14.02.2025 mündlich verfügte sofortige Nutzungsuntersagung für das Wohngebäude auf dem Grundstück Möhlenkampstraße 4 in 47166 Duisburg zu Wohn- und Aufenthaltszwecken. Gleichzeitig untersage ich Ihnen, die Räumlichkeiten an Dritte zu vermieten, verpachten oder zur Verfügung zu stellen.
2. Für die o.g. Untersagung ordne ich die sofortige Vollziehung an.
3. 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 14.03.2025.

## **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

Gesetz über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz-OBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 (SGV NRW 2060) in der zur Zeit 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**

Nach einem Kellerbrand im Wohngebäude auf dem Grundstück Möhlenkampstraße 4 in 47166 Duisburg am 14.02.2025 fand eine Ortsbesichtigung zusammen mit der Polizei, der Feuerwehr und dem Amt für Soziales und Wohnen statt.

Die Strom-Hauptverteilung im Keller ist durch den Brand nicht mehr funktionstüchtig, weshalb im gesamten Wohngebäude kein Strom und keine funktionierende Heizung zur Verfügung stehen.

## **Allgemeinverfügung Nutzungsuntersagungsverfügung für das Wohngebäude auf dem Grundstück Möhlenkampstraße 4 in 47166 Duisburg**

---

Die Beleuchtung des 1. Rettungsweges ist ebenfalls aufgrund des Brandes nicht gegeben.

Die Feuerwehr stellte Rauchentwicklung innerhalb von Wohneinheiten fest. Aufgrund des internen Lüftungssystems des Gebäudes konnte sich der Brandrauch auf mehrere Wohneinheiten über das Badezimmer ausbreiten. Eine ausreichende Sicherung der Lüftungsschächte lag augenscheinlich nicht vor.

Die mündliche Nutzungsuntersagung wurde am 14.02.2025 an Ort und Stelle durch den technischen Sachbearbeiter gegenüber den angetroffenen Mieterinnen und Mietern sowie dem Hausmeister des Wohngebäudes, als Vertreter des Eigentümers, ausgesprochen.

Zusätzlich wurde auf jeder Etage im Objekt im Treppenraum die Mitteilung über die Nutzungsuntersagung aufgehangen.

Zur Unterstützung der Polizeilichen Maßnahme (Versiegelung des Kellergeschosses) wurde ein Siegel durch die Untere Bauaufsicht geklebt. Ein Betreten des durch den Brand betroffenen Kellers wird somit verhindert.

Durch den Hausmeister wurde vor Ort direkt veranlasst, die aufgebrochenen Wohnungseingangstüren zu reparieren bzw. zu ersetzen, um somit die Wohnungen verschließen zu können.

### **Begründung:**

**Es 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. § 14 BauO NRW sind Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.

***Aufgrund des internen Lüftungssystems des Gebäudes konnte sich der Brandrauch auf mehrere Wohneinheiten über das Badezimmer ausbreiten. Eine ausreichende Sicherung der Lüftungsschächte lag augenscheinlich nicht vor.***

Gemäß § 35 Abs. 7 BauO NRW müssen notwendige Treppenräume zu beleuchten sein. Notwendige Treppenräume ohne Fenster müssen in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m eine Sicherheitsbeleuchtung haben.

***Die Strom-Hauptverteilung im Keller ist durch den Brand nicht mehr funktionstüchtig, weshalb im gesamten Wohngebäude kein Strom und keine funktionierende Heizung zur Verfügung stehen. Entsprechend ist die Beleuchtung des 1. Rettungsweges nicht gegeben.***

Gemäß § 41 Abs. 1 BauO NRW müssen Lüftungsanlagen betriebssicher sein. Sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.

## **Allgemeinverfügung Nutzungsuntersagungsverfügung für das Wohngebäude auf dem Grundstück Möhlenkampstraße 4 in 47166 Duisburg**

---

Gemäß § 41 Abs. 2 BauO NRW müssen Lüftungsanlagen sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Brennbare Baustoffe sind zulässig, wenn ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung nicht zu befürchten ist. Lüftungsleitungen dürfen raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur überbrücken, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder wenn Vorkehrungen hiergegen getroffen sind.

Gemäß § 41 Abs. 3 BauO NRW sind Lüftungsanlagen so herzustellen, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen.

***Aufgrund des internen Lüftungssystems des Gebäudes konnte sich der Brandrauch auf mehrere Wohneinheiten über das Badezimmer ausbreiten. Eine ausreichende Sicherung der Lüftungsschächte lag augenscheinlich nicht vor.***

**Ich fordere Sie daher auf, die Nutzung des Gebäudes Möhlenkampstraße 4 in 47166 Duisburg zu Wohn- und Aufenthaltszwecken sofort ab Zugang dieser Allgemeinverfügung einzustellen.**

**Gleichzeitig untersage ich Ihnen, die Räumlichkeiten an Dritte zu vermieten oder zur Verfügung zu stellen.**

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.

Die Anordnungen unter Ziffern 1 bis 2 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 vorgefundene Postkasten- sowie Klingelanlage war teilweise nicht beschriftet. Es ist nicht überprüfbar, ob die gemeldeten Personen mit den tatsächlich dort wohnhaften identisch sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Nutzung durch weitere nicht gemeldete Personen erfolgt.

### **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 entspricht ständiger Rechtsprechung, dass die sofortige Beseitigung baurechtswidriger Zustände im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Es ist zu befürchten, dass durch den baurechtswidrigen Zustand eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen besteht. Der 1. Rettungsweg kann bei Dunkelheit ohne die nötige Beleuchtung nicht sicher genutzt werden, sodass die Feuerwehr im Brandfall nicht gefahrlos retten kann. Die notwendigen Vorkehrungen gegen Brandausbreitung sind nicht gegeben.

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.

**Allgemeinverfügung  
Nutzungsuntersagungsverfügung für das Wohngebäude auf dem  
Grundstück Möhlenkampstraße 4 in 47166 Duisburg**

---

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.

**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.

**Hinweis:**

Der Eigentümer des Gebäudes erhält eine persönliche Nutzungsuntersagungsverfügung mit Zustellungsurkunde.

Duisburg, den 25. Februar 2025

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

von der Eitz

---

<sup>1</sup>Amtsblatt für die Stadt Duisburg Nr. 9 vom 14.03.2025, Seite 131