

LANDRATSAMT GREIZ

Untere Bauaufsichtsbehörde

Landratsamt Greiz – PF 1352 – 07962 Greiz

Öffentliche Zustellung

Herr

Patrick Mc Elroy
Castlewellan, County Down
BT 31 9RL Ballyward
GROßBRITANNIEN



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
E-Mail: info@landkreis-greiz.de

Internet: www.landkreis-greiz.de

Auskunft erteilt Frau Dietz		Sitz Greiz, Dr.-Scheube-Str. 6	
Unser Aktenzeichen (bitte bei allen Zuschriften angeben) AIII-63-3S_1300224-30	Telefon 03661 876-440 Fax 03661 876-77431 E-Mail bauordnungsamt@landkreis-greiz.de	Datum 17.07.2026	

Vollzug der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der jeweils gültigen Fassung

Sicherungsanordnung

Gefährdung der öffentlichen Sicherheit

Gemarkung: Greiz
Flur-Flurstück: 18-847
Ort, Straße: Greiz, Carolinenstraße 21
Eigentümer: Patrick Mc Elroy

Sehr geehrter Herr Mc Elroy,

das Landratsamt Greiz erlässt Ihnen gegenüber folgenden

Bescheid:

1. Sie werden aufgefordert, die durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Greiz vorgenommene straßen- und rückseitige Absperrung an dem Gebäude Gemarkung Greiz, Flur-Flurstück 18-847 mit der Adresse Carolinenstraße 21 in 07973 Greiz, entsprechend des in der Anlage 1 beigefügten Verkehrszeichenplanes, durch einen Verkehrssicherer Ihrer Wahl, **bis zum 31.07.2026**, zu übernehmen.
2. Für die bauaufsichtliche Verfügung unter Ziffer 1 dieses Bescheides wird die sofortige Vollziehung angeordnet.

Allgemeine Servicezeiten:

Mo, Fr	09:00 – 13:00 Uhr
Di	09:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr
Mi	13:00 – 16:00 Uhr
Do	09:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr

Persönliche Termine im Landratsamt sind nur nach Terminvereinbarung oder auf Einladung möglich. Darüber hinaus bieten die einzelnen Fachämter individuelle Erreichbarkeiten nach vorheriger telefonischer Abstimmung an.

**VOGT
LAND**

3. Sollten Sie die unter Ziffer 1 dieses Bescheides angeordnete Maßnahme nicht **spätestens bis zum 31.07.2026** ausführt haben, drohen wir an, die Arbeiten weiter im Wege der Ersatzvornahme durch das Landratsamt Greiz durchführen zu lassen.

Die Kosten der Ersatzvornahme werden vorläufig auf **400,00 € monatlich** veranschlagt.

4. Sie haben die Kosten dieses Verfahrens zu tragen. Die Verwaltungskosten belaufen sich auf **257,90 €**.

Begründung

I.

Anlässlich eines statischen Kontrolltermins des Gebäudes Carolinenstraße 21 in Greiz am 10.02.2026, welcher in Ersatzvornahme (Bescheid vom 25.09.2023, Aktenzeichen AIII-63-1G_1300224-17) erfolgte, wurde durch das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dr. Christian Karg festgestellt, dass das Gebäude erhebliche Bauschäden aufweist.

Bei der Ortseinsicht wurde festgestellt, dass bereits ab dem 1. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss lokale Deckeintrübe in Richtung der davor befindlichen öffentlichen Zuwegung (Carolinenstraße) zu verzeichnen waren. Weiterhin zeigte sich eine Absackung der Trennwand im zweiten Obergeschoss. Im rückwärtigen Bereich wurde vor Jahren ein unsachgemäßer Rückbau durchgeführt. Dort sind am verbleibenden Gebäudeteil lediglich Abstützungen, welche nicht mehr ihre Funktion erfüllen, was jederzeit zum Einsturz der rückwärtigen Außenwand führen kann. Durch die frei zugängliche Zuwegung, können sich Dritte bzw. spielende Kinder zum rückwärtigen Teil des Gebäudes Zugang verschaffen. Die Standsicherheit des Gebäudes ist gem. § 12 ThürBO nicht mehr gegeben.

Durch die Lage des Grundstückes unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche besteht eine Gefahr der öffentlichen Sicherheit. Diese besteht darin, dass aufgrund eines weiteren Deckeinsturz und der damit verbundenen Kettenreaktion Mauerwerksteile durch die Fenster gedrückt werden und in den öffentlichen Verkehrsraum fallen könnten.

Als Eigentümer des Grundstückes sind Sie für den baulichen Zustand des Gebäudes und dessen Instandhaltung verantwortlich.

Aufgrund der Gefährdungslage Richtung Carolinenstraße und vor allem auch im rückwärtigen Gebäudeteil (weitere lokale Deckeneinstürze befürchtet) waren die Gefahrenbereiche unverzüglich zu sperren (ab 10.02.2026). Da Gefahr im Verzug bestand, musste die untere Bauaufsichtsbehörde handeln, um die Gefahr für Leib, Leben und Gesundheit abzuwenden.

Es wurde kurzfristig zur Eindämmung der Gefahr eine Verkehrssicherung (eingeschränkte halbseitige Straßenspernung der Carolinenstraße sowie Absperrung durch Bauzaun des rückwärtigen Gebäudeteils) aufgrund der Gefahrenlage, über die Verkehrsleittechnik Jahn, beantragt.

Die Behörde musste aufgrund des Schadensbildes und der Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sofort handeln (gemäß § 54 Thüringer Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz ThürVwZVG), um eine Schädigung von Leben und Eigentum zu verhindern. Eine Absperrung der Gefahrenbereiche erfolgte unverzüglich straßenseitig sowie rückseitig durch Bauzaun.

Mit der Absperrung wurde die Firma Verkehrsleittechnik + Service Jahn GmbH & Co. KG, Genossenschaftsstraße 3 in 07973 Greiz (Telefon 03661 63580) beauftragt. Die Firma war zu diesem Zeitpunkt erreichbar und ist auch in Greiz ansässig, so dass schnell Abhilfe geleistet werden konnte. Mit diesem Bescheid werden Sie aufgefordert die Absperrung selbstständig fortzuführen.

Die Absperrung des Gefahrenbereiches stellt nur eine temporäre Eindämmung der Gefahr dar. Die Ursache der Gefahr muss schnellstmöglich durch weiterführende Maßnahmen beseitigt werden.

Mit Anhörung vom 11.02.2026 sind Sie zur bestehenden Gefahr und der vorgenannten Maßnahmen angehört worden. Eine Reaktion Ihrerseits blieb bis zum heutigen Tage aus, so dass die Anordnung der Sicherung erforderlich wird.

II.

Gemäß § 60 Abs. 2 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) ist die untere Bauaufsichtsbehörde für den Vollzug der Thüringer Bauordnung sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung, Nutzung oder die Beseitigung von Anlagen zuständig. Das Landratsamt Greiz wird hier nach § 60 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ThürBO i. V. m. § 3 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) als sachlich und örtlich zuständige untere Bauaufsichtsbehörde tätig.

Unsere Forderungen richten sich an Sie als sogenannter „Doppelstörer“. 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. Sie sind laut aktuellen Grundbuchauszug Eigentümer des Grundstückes der Gemarkung Greiz, Flur-Flurstück 18-847 mit der Adresse Carolinenstraße 21 in 07973 Greiz.

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 Eigentümer des o. g. Grundstückes seit 2020 haben Sie dafür Sorge zu tragen, dass bei der Errichtung, Instandhaltung, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch einer Baulichkeit die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Durch die fehlende Instandsetzung Ihrer baulichen Anlage (Gebäude) besteht eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit insbesondere für Leben und Gesundheit. Durch mangelnde Instandhaltung des Gebäudes innerhalb der letzten sechs Jahre haben Sie diesen Gefahrenzustand herbeigeführt.

Sie sind, wie oben erläutert, Zustands- und Handlungsstörer zugleich. Die Inanspruchnahme anderer Personen wurde von uns geprüft, andere Störer konnten nicht ermittelt werden.

zu Ziffer 1 – Übernahme Straßensperrung

Gemäß § 61 Abs. 1 ThürBO haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung, sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von 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. Nach § 61 Abs. 2 ThürBO können die Bauaufsichtsbehörden im Einzelfall auch weitergehende Anforderungen stellen soweit die Bestimmungen der §§ 12 bis 53 und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften nicht ausreichen, um die Anforderungen nach § 3 zu erfüllen.

Im vorliegenden Fall wurde festgestellt, dass es notwendig ist, vor und hinter Ihrem Gebäude eine Absperrung zu stellen. Die §§ 12 bis 53 ThürBO sind für diesen Tatbestand nicht einschlägig. Damit reichen §§ 12 bis 53 ThürBO nicht aus, um die Anforderungen nach § 3 ThürBO zu erfüllen.

§ 3 Abs. 1 ThürBO besagt, dass Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

Die Maßnahme den Gefahrenbereich abzusperren ist notwendig, um die Gefahr für die öffentliche Sicherheit zunächst abzuwehren. Bei der Ortseinsicht wurde festgestellt, dass bereits ab dem 1. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss lokale Deckeinbrüche in Richtung der davor befindlichen öffentlichen Zuwegung (Carolinestraße) zu verzeichnen waren. Weiterhin zeigte sich eine Absackung der Trennwand im zweiten Obergeschoss. Im rückwärtigen Bereich wurde vor Jahren ein unsachgemäßer Rückbau durchgeführt. Dort sind am verbleibenden Gebäudeteil lediglich Abstützungen, welche nicht mehr ihre Funktion erfüllen, was jederzeit zum Einsturz der rückwärtigen Außenwand führen kann. Durch die frei zugängliche Zuwegung, können sich Dritte bzw. spielende Kinder zum rückwärtigen Teil des Gebäudes Zugang verschaffen. Die Standsicherheit des Gebäudes ist gem. § 12 ThürBO nicht mehr gegeben.

Aufgrund der Bauwerksschäden besteht eine erhebliche Gefahr. Eine erhebliche Gefahr ist eine Gefahr für ein bedeutsames Rechtsgut, wie Leben, Gesundheit, Freiheit, wesentliche Vermögenswerte oder den Bestand des Staates. Durch die Lage des Gebäudes an einer öffentlichen Straße besteht die Möglichkeit, dass Passanten oder Fahrzeuge geschädigt werden. Die begonnenen Deckeinbrüche des Gebäudes sowie die unsachgemäße Abstützung des Hintergebäudes stellen somit eine Gefahr für Leib und Leben sowie das Eigentum von Passanten oder Fahrzeugführern dar. Um die Gefahr abzustellen, wurde zunächst die sofortige Absperrung der Gefahrenbereiche durch die untere Bauaufsichtsbehörde veranlasst.

Die geforderte Absperrung stellt aber keine Dauerlösung dar, da diese die Verkehrsteilnehmer einschränkt und die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt. Sie dient lediglich als kurzfristige Sicherungsmaßnahme, die jedoch die Ursache des Gefahrenzustandes nicht beseitigt. Hierfür sind weitere Maßnahme erforderlich.

Die vorliegende Anordnung ist verhältnismäßig. Die angeordnete Maßnahme den Gefahrenbereich wie im Verkehrszeichenplan (siehe Anlagen 1) dargestellt abzusperren, ist geeignet, die Gefahr zunächst einzudämmen. Sie ist auch erforderlich. Es gibt kein milderes Mittel, welches ebenso effektiv ist die Gefahr kurzfristig abzustellen wie das Absperren des Gefahrenbereichs.

Die Verfügung ist auch bestimmt genug, da Sie erkennen können, dass die Absperrung des Gefahrenbereichs notwendig ist. Wen Sie zukünftig mit der Ausführung der Absperrung beauftragen, können Sie frei entscheiden.

zu Ziffer 2 – sofortige Vollziehung

Gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO), kann die sofortige Vollziehung angeordnet werden, wenn diese im öffentlichen Interesse liegt. Dabei muss das öffentliche Interesse an der Vollziehung der angeordneten Maßnahme das Aussetzungsinteresse des Anordnungsadressaten überwiegen.

Hier war nach pflichtgemäßem Ermessen für die bauaufsichtliche Verfügung unter Ziffer 1 dieses Bescheides die sofortige Vollziehung anzuordnen. Die Vollziehung der Anordnung unter Ziffer 1 dieses Bescheides ist eilbedürftig, weil nur durch die Anordnung des sofortigen Vollzugs deren Wirksamkeit gesichert werden kann.

Das Vollzugsinteresse begründet sich zum einen darin, dass durch die Lage des Gebäudes an einer öffentlichen Straße die Möglichkeit besteht, dass Passanten oder Fahrzeuge geschädigt werden. Herabfallende Mauerwerksteile stellen somit eine Gefahr für Leib und Leben sowie das Eigentum von Passanten oder Fahrzeugführern dar. Diese erhebliche Gefahr kann mit der Absperrung des Gefahrenbereichs zumindest eindämmt werden. Mit den unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen sowie Sicherungsarbeiten haben Sie entgegen öffentlich-rechtlicher Vorschriften gehandelt und in Kauf genommen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung gestört wird. Die Vollziehung der Anordnung ist eilbedürftig, weil nur durch die Anordnung des sofortigen Vollzuges deren Wirksamkeit gesichert werden kann. Aufgrund des bereits schlechten baulichen Zustandes kann auch die Dauer des Verwaltungsstreitverfahrens einschließlich des Vorverfahrens nicht abgewartet werden.

Das öffentliche Interesse am Vollzug der bauaufsichtlichen Anordnung unter Ziffer 1 dieses Bescheides überwiegt damit Ihrem privaten Aussetzungsinteresse.

zu Ziffer 3 – Androhung der Ersatzvornahme

Gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 43 Abs. 1 des Thüringer Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (ThürVwZVG) können Behörden, die einen Verwaltungsakt erlassen haben, mit dem eine Handlung, Duldung oder Unterlassung gefordert wird, diesen mit Zwangsmitteln vollstrecken. Dabei ist nach § 46 Abs. 1 und 3 ThürVwZVG das zur Vollstreckung vorgesehene Zwangsmittel vor seiner Anwendung schriftlich und für jede einzelne Verpflichtung getrennt anzudrohen.

Es handelt sich bei dem ausgewählten Zwangsmittel der Ersatzvornahme um ein geeignetes Zwangsmittel zur Durchsetzung der verfügten Maßnahmen, das auch nicht erkennbar außer Verhältnis zum angestrebten Zweck steht. Die Verhängung eines Zwangsgeldes würde im vorliegenden Fall am sicherheitsgefährdenden Zustand des betroffenen Gebäudes nichts ändern und wäre ungeeignet, die Gefahrensituation tatsächlich abzuwehren. Das Zwangsmittel der Ersatzvornahme gemäß § 50 ThürVwZVG gewährleistet hier das öffentliche Interesse an der gebotenen Sicherheit und Ordnung.

Die Androhung ist erforderlich, um der Verwaltung die Möglichkeit zu eröffnen bei etwaigen Verstößen gegen die Ausgangsverfügung einzuschreiten und ggf. die angeordneten vertretbaren Handlungen durchzuführen, um zeitnah wirksam gegen ein weiteres Ausbreiten der öffentlichen Gefährdung vorzugehen.

Bei der angeordneten vertretbaren Handlung handelt es sich um die Absperrung des Gefahrenbereiches. Die Androhung ist bestimmt genug, denn es ist ohne weiteres zu erkennen, in welchem Falle das angedrohte Zwangsmittel zur Anwendung kommt.

Die angekündigten Kostenbeträge für die Ersatzvornahme gelten als vorläufig veranschlagt und sind mit einer Höhe von 400,00 € monatlich angemessen, um die erforderlichen Maßnahmen ordnungsgemäß durchzuführen. Das Recht auf Nachforderung bei einem höheren Kostenaufwand bleibt nach § 46 Abs. 5 ThürVwZVG unberührt.

Unter Würdigung aller Umstände ist die aufgegebene Frist **bis 31.07.2026** angemessen. Im vorliegenden Fall ist es ohne weiteres möglich sich mit einer Verkehrssicherungsfirma in Verbindung zu setzen, einen entsprechenden Auftrag auszulösen und die Absperrung fortzusetzen.

Eine längere Frist kann insbesondere wegen der vom Gebäude ausgehenden Gefahr für die öffentliche Sicherheit und der sich daraus ergebenden Notwendigkeit einer ununterbrochenen Weiterführung der Absperrung über den 18.05.2026 hinaus, nicht gewährt werden.

zu Ziffer 4 – Verwaltungskostenfestsetzung

Die Verwaltungskostenpflicht der vorgenommenen Amtshandlung ergibt sich aus den §§ 1 Abs. 1 Nr. 2, 9, 21 des Thüringer Verwaltungskostengesetzes (ThürVwKostG) sowie § 1 Abs. 1 der Thüringer Baugebührenverordnung (ThürBauGVO) i. V. m. den §§ 8, 3 Abs. 1 der Thüringer Verwaltungsgebührenbemessungsverordnung (ThürVwGebBVO).

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach § 1 Abs. 1 S. 1 ThürBauGVO i. V. m. Tarifstelle 8.1 der Anlage 1 zur ThürBauGVO, einer Rahmengebühr im Bereich zwischen 50,00 Euro bis 1.500,00 Euro. Für Rahmengebühren ist die konkrete Höhe nach dem Umfang der Prüfung, nach der Anzahl und Verfahrensart, Bedeutung und Komplexität der Fragestellung zu bemessen.

Die Bemessung der Grundgebühr für den durchschnittlichen notwendigen Verwaltungsaufwand nach § 3 Abs. 1 ThürVwGebBVO erfolgt gemäß Nr. 1.4 der Anlage zur ThürAllgVwKostO nach dem Zeitaufwand für einen Beamten des gehobenen Dienstes oder vergleichbaren Arbeitnehmer. In diesem Rahmen eine Sach- und Rechtsprüfung des vorgefundenen baurechtswidrigen Zustandes durchzuführen, die verwaltungsrechtlichen Verfahrensschritte aus Aktenanlage, die Ortseinsicht durchzuführen und auszuwerten sowie Auskünfte im Rahmen der Amtshilfe einzuholen.

Nach § 1 Abs. 1 S. 1 ThürBauGVO i. V. m. Tarifstelle 9 ist zusätzlich für An- und Abfahrtzeiten von und zur Dienststelle je Bediensteter bis zu einer Stunde eine Wegegebührenpauschale anzusetzen.

Gemäß § 11 Abs. 1 Ziff. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 ThürVwKostG sind die Auslagen in tatsächlicher Höhe zu erstatten. Die Auslagen für den Postzustellungsauftrag betragen **5,90 €**.

Sie, Mc Elroy, Patrick, sind Kostenschuldner gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 ThürVwKostG, da Sie diese Amtshandlung durch die Nichtbefolgung öffentlichen Rechts veranlasst haben.

Die Thüringer Allgemeine Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO) in der jeweils geltenden Fassung findet im vorliegenden Fall Anwendung.

Die Einzelheiten der vorgenannten Gebühren und Auslagen entnehmen Sie der folgenden Verwaltungskostenaufstellung:

Nr.	Beschreibung/ Zumessung	Betrag
1.4.1.2	Gebühren für die regelmäßige Tätigkeit von verbeamtete Personen des gehobenen Dienstes und vergleichbare Tarifbeschäftigte. 210 Minuten für Personen des gehobenen Dienstes und vergleichbare Tarifbeschäftigte (Nr. 1.4.1.2, 18,00 € je 15 Minuten) (Personalaufwendungen Ortsbesichtigung 10.02.2026, Organisation Absperrung, Anhörungsverfahren, Recherchen, AO der Absperrung)	252,00 €
	Auslagen für den Postzustellungsauftrag	5,90 €
Gesamt:		<u>257,90 €</u>

Die festgesetzten Kosten in Höhe von 257,90 € sind am 31.07.2026 fällig.

Wir bitten um Überweisung des vorgenannten Betrages auf das Konto des Landratsamtes Greiz bei der Sparkasse Gera-Greiz:

IBAN: DE49 8305 0000 0000 6104 02

Verwendungszweck: PSN 190931, AZ: AIII-63-3S_1300224-27

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch beim Landratsamt Greiz, Dr.-Rathenau-Platz 11, 07973 Greiz, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

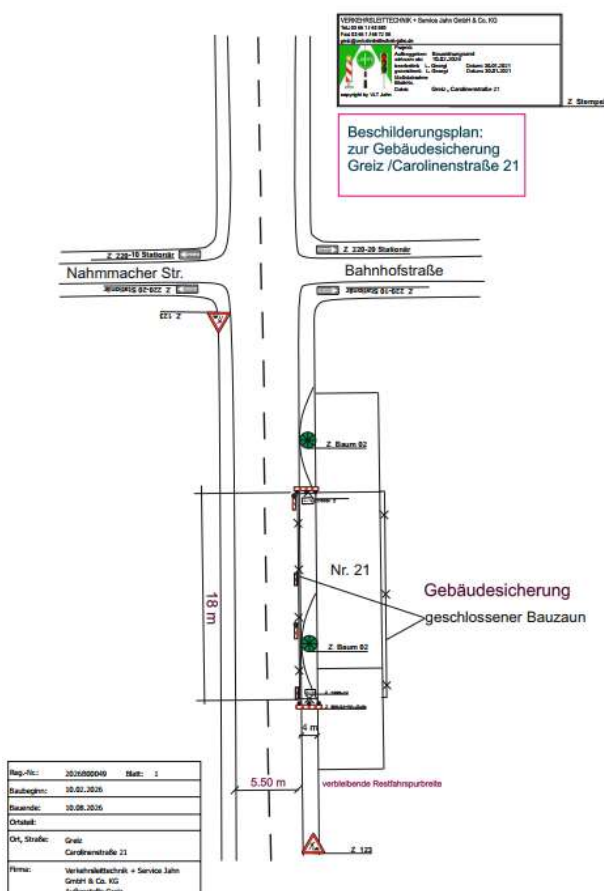
Dietz

Sachgebietsleiterin 63.3

Untere Bauaufsichtsbehörde

Dieser Bescheid wurde maschinell erstellt und ist somit ohne Unterschrift gültig!

Anlage 1



Hinweis

Wegen der angeordneten sofortigen Vollziehung entfällt jedoch nach § 80 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) die aufschiebende Wirkung eines etwa eingelegten Widerspruchs, so dass der Widerspruch nicht hindert.

Gemäß § 80 Abs. 4 VwGO kann das Landratsamt Greiz, untere Bauaufsichtsbehörde, oder das Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 300, Denkmalschutz, Bau- und Wohnungsrecht, Jorge-Semprún-Platz 4, 99423 Weimar, die Vollziehung aussetzen.

Ein Verstoß gegen eine bauaufsichtliche Verfügung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 94 ThürBO dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden