



Stadtverwaltung Zittau • Postfach 1458 • 02754 Zittau

An alle Gäste der Beherbergungsstätte  
Eckartsberger Straße 17 B  
02763 Zittau

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

24/243/BV

Datum

25. September 2025

Große Kreisstadt Zittau

Amt für Recht, Bauaufsicht  
und Stadtentwicklung  
Referat Bauaufsicht

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Zittau erließ am 16. September 2025 folgende

### Allgemeinverfügung:

**I.** Die Nutzung des Gebäudes Eckartsberger Straße 17 B in Zittau zum Zwecke der Beherbergung wurde untersagt. Sie haben diese Untersagung ab sofort zu dulden.

**II.** Die sofortige Vollziehung wird angeordnet.

Tel.: +49 3583 752 223  
Fax: +49 3583 752 305  
bauaufsicht@zittau.de  
www.zittau.de

Über die Verfügung vom 16. September 2025 hinaus, wird die Allgemeinverfügung ergänzt und erneut ortsüblich bekannt gemacht:

**III.** Für den Fall, dass der Verfügung zu I. nicht binnen zwei Wochen ab ihrer öffentlichen Bekanntgabe nachgekommen wird, wird die Anwendung unmittelbaren Zwangs mittels Zwangsräumung und Wegnahme durch Schließung und Versiegung angedroht.

**IV.** Die Allgemeinverfügung gilt ab dem auf die ortsübliche Bekanntmachung folgenden Tag.

#### Begründung zu I.

Für die von Ihnen gebuchte Unterkunft liegt eine bestandskräftige Nutzungsuntersagung gemäß § 80 Satz 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO) vor. Zur Durchsetzung dieser bauaufsichtlichen Maßnahme werden Sie aufgefordert, die Liegenschaft nicht zu betreten.

Da Sie als Guest nicht vor Antritt Ihres Aufenthaltes in Zittau amtlich ermittelt werden können, erfolgt die Bekanntgabe der Nutzungsuntersagung Ihrer gebuchten Unterkunft u.a. auch hier, an der Beherbergungsstätte in der Form der Allgemeinverfügung.

Die Allgemeinverfügung ist ortsüblich auf der Internetseite der Stadt Zittau bekanntgemacht.

Link: <https://zittau.de/news/allgemeinverfuegung-der-bauaufsicht>

Das Gebäude ist seit dem 01.02.1997 leerstehend und befindet sich in einem baufälligen Zustand. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist der Bestandsschutz dieses ehemaligen Wohngebäudes erloschen. Die bauliche Wiederherstellung zur Nutzbarkeit gemäß § 59 SächsBO ist baugenehmigungspflichtig.

Aufgrund der fehlenden Baugenehmigung und der unerlaubten Inanspruchnahme der Liegenschaft wurde dem Grundeigentümer mit Bescheid vom 28.02.2025 die weitere Nutzung als Beherbergungsstätte untersagt.

Die Rechtsgrundlage der Nutzungsuntersagung ist § 80 Sächsische Bauordnung (SächsBO). Nach dieser Vorschrift kann die Nutzung baulicher Anlagen nach § 80 Satz 2 SächsBO untersagt werden, wenn diese im Widerspruch zu öffentlichen-rechtlichen Vorschriften genutzt wird.

Nach diesen Vorgaben ist ein Einschreiten geboten, insbesondere, weil das fragliche Gebäude im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt wird. Bereits die formelle Baurechtswidrigkeit rechtfertigt die Nutzungsuntersagung auch nach dem im Rahmen der Ermessensentscheidung zu berücksichtigenden Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Weiterhin sind gesetzliche Normen zum Brandschutz und zur Standsicherheit nicht erfüllt.

Der Übernachtungsbetrieb wurde trotz der Androhung sowie Anwendung von Zwangsmitteln gegenüber dem Grundeigentümer und dem Betreiber nicht eingestellt. Als Folge haben wir nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, über die Gegebenheiten durch die Bekanntmachung einer Allgemeinverfügung zu informieren und zur Duldung der festgesetzten Nutzungsuntersagung aufzufordern.

### **Begründung zu II.**

Die sofortige Vollziehung stützt sich auf § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Danach hat der Widerspruch gegen diese Allgemeinverfügung keine aufschiebende Wirkung, wenn der Sofortvollzug im öffentlichen Interesse angeordnet wird.

Das Gebäude befindet sich in einem baufälligen und nur teilsanierten Zustand. Die Instandsetzungsarbeiten wurden nicht nach den geltenden Vorschriften ausgeführt. Eine Baugenehmigung für die Nutzung dieser Liegenschaft als Beherbergungsstätte liegt nicht vor.

Das öffentliche Interesse besteht nach dem Grundsatz von Treu und Glauben daraus, dass annoncierte Unterkünfte baurechtlich genehmigt sowie verkehrssicher sind.

Bedingt durch die unsachgemäßen Sanierungen sowie der fehlenden Baugenehmigung verschafft sich der Betreiber zudem wirtschaftliche Vorteile, welche gesetzestreue Bürger nicht erwirken könnten.

Um die bestandskräftige Nutzungsuntersagung durchzusetzen, ist es daher erforderlich, dass die Allgemeinverfügung auch bei Einlegung eines Widerspruchs keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Der Duldungsbescheid ist aus den vorgenannten Gründen sofort vollziehbar.

### **Begründung zu III.**

Die am 16. September 2025 erlassene Allgemeinverfügung wird ergänzt um die Androhung der Anwendung unmittelbaren Zwangs (Zwangsräumung, Wegnahme durch Schließung und Versiegung) folgend aus den §§ 19 Abs. 1 und 2 Ziffer 3, 20 Abs. 1 – 3 Satz 1, 26, 27 Sächsisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz (SächsVwVG).

Diese Entscheidung ergeht im pflichtgemäßen Ermessen, da die Androhung anderer, ggf. milderer Zwangsmittel nicht gleich geeignet sind und damit auch nicht erfolgreich erscheinen, die unbefugte Nutzung zu vollstrecken.

Aufgrund der gravierenden Bau- und Brandschutzmängel sowie der fehlenden Genehmigungslage hat die Bauaufsichtsbehörde sicher zu gewährleisten, dass das Gebäude ab sofort nicht mehr weiter zu Wohn- und

Aufenthaltszwecken genutzt wird. Dies kann bei Zuwiderhandlung gegen die Nutzungsuntersagung nur durch zeitnahe Räumung des Gebäudes und dessen Schließung sowie Versiegelung gemäß der §§ 26 und 27 SächsVwVG erreicht werden.

Die ergangene Allgemeinverfügung vom 16. September 2025 wird nachweislich missachtet. Der Anschlag an der Haustür des betreffenden Gebäudes ist noch am Tage des Aushanges entfernt worden, was strafrechtliches Verhalten darstellt. Eine Kontrolle der Streifenpolizei des Polizeireviers Zittau stellte unter anderem in der Nacht vom 22. September auf den 23. September 2025 die Nutzung des Gebäudes durch Personen/beherbergte Gäste fest. Inserate auf unterschiedlichen Online-Plattformen sind für eine Buchung der Herberge aktiv.

Die gesetzte Frist von zwei Wochen ab der ortsüblichen Bekanntgabe dieser Allgemeinverfügung ist angemessen, um den derzeitigen Nutzern die Gelegenheit zur Umsetzung der Nutzungsuntersagung zu geben (§ 20 Abs. 1 Satz 2 SächsVwVG).

Der Zeitpunkt der Zwangsräumung wird den Nutzern des Gebäudes durch Anschlag an der Eingangstür angemessene Zeit vorher mitgeteilt (§ 26 Abs. 1 Satz 2 SächsVwVG).

#### **Verfügung zu IV. (Bekanntgabefiktion)**

Die Verfügung zu IV. hat ihre Rechtsgrundlage in § 41 Abs. 3 und 4 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

#### **Zuständigkeit:**

Die Stadt Zittau ist gemäß § 57 Abs. 1 Satz 2 SächsBO i.V.m. § 57 Abs. 2 Satz 1 SächsBO als untere Bauaufsichtsbehörde für den Erlass dieser Allgemeinverfügung sachlich zuständig. Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus § 1 des Gesetzes zur Regelung des Verwaltungsverfahrens- und Verwaltungszustellungsrechts für den Freistaat Sachsen (SächsVwVfZG) i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

#### **Hinweis:**

Wer diese amtliche Bekanntmachung wissentlich zerstört, beseitigt, verunstaltet, unkenntlich macht oder in seinem Sinn entstellt, wird gemäß § 134 Strafgesetzbuch mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe bestraft.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Dieser ist bei der Stadtverwaltung Zittau, Markt 1 in 02763 Zittau, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift einzulegen.

gez.

Untere Bauaufsichtsbehörde  
Stadtverwaltung Zittau