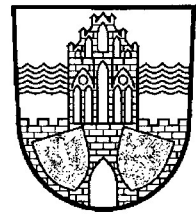


Landkreis Uckermark - Die Landrätin -



Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

mit Zustellungsurkunde

Herrn
Hans-Jürgen Baron
Templin
Schinkelstraße 20
17268 Templin

Nebenstelle:

Dezernat: III
Amt: Bauordnungsamt
Untere Bauaufsichtsbehörde
Bearbeiter(in): Frau Eichmann-Töns
Zimmer-/Haus-Nr.: 352 / 1
Telefon-Durchwahl: 03984/70-2363
Telefax: 03984/70-2399
E-Mail: Amt63@uckermark.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		63- 03783-21-32	13.12.2021
Grundstück	Templin, Röddelin, Papenwieser Weg		
Gemarkung	Röddelin		
Flur	3		
Flurstück	398		
Vorhaben	Umbau/Umnutzung ehemalige Ferienbungalows hier: ordnungsbehördliches Verfahren		

Anordnung zur Einstellung der Bauarbeiten nach § 79 der Brandenburgischen Bauordnung Anordnung zur Nutzungsuntersagung nach § 80 der Brandenburgischen Bauordnung sowie Androhung eines Zwangsgeldes nach § 30 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Brandenburg

I. Anordnung

1. Ich gebe Ihnen hiermit auf, sämtliche Bauarbeiten an den baulichen Anlagen auf dem Grundstück in Templin, OT Röddelin, Papenwieser Weg in der Gemarkung Röddelin, Flur 3, Flurstück 398 ab Zustellung der Verfügung einzustellen.
2. Ich untersage Ihnen hiermit die Nutzung sämtlicher auf dem Grundstück in Templin, OT Röddelin, Papenwieser Weg in der Gemarkung Röddelin, Flur 3, Flurstück 398 befindlichen Gebäude ab einer Woche nach Zustellung der Verfügung. Die Nutzungsuntersagung schließt das Verbot der Überlassung der Gebäude an Dritte zur Nutzung mit ein.
3. Die sofortige Vollziehung dieser Verfügung zu Ziffer 1 und 2 wird hiermit angeordnet.
4. Ich drohe Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von 1000 € für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die Ziffer 1 und ein Zwangsgeld in Höhe von 3000 € für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die Ziffer 2 an.
5. Es erfolgt der Hinweis, dass die Nichtbefolgung dieser Verfügung gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO gesondert als Ordnungswidrigkeit verfolgt und mit Bußgeld geahndet werden kann.

Konto der Kreisverwaltung:
Kontoinhaber: Landkreis Uckermark
Sparkasse Uckermark
IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91
BIC: WELADED1UMP

Steuernummer:
062/149/01062

Telefon-Vermittlung:
03984 70-0

Internet:
www.uckermark.de

Sprechzeiten:
Mo. u. Do.: 08:00 bis 12:00 Uhr
Di.: 08:00 bis 12:00 Uhr
13:00 bis 17:00 Uhr
Fr.: 08:00 bis 11:30 Uhr

Der Landkreis Uckermark stellt für E-Mails mit qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten die zentrale E-Mail-Adresse landkreis@uckermark.de zur Verfügung. Für alle anderen E-Mail-Adressen der Kreisverwaltung wird der rechtsverbindliche Zugang ausdrücklich nicht eröffnet.

6. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von 400,00 € erhoben.

II. Gründe

1.

Ich wurde auf bauliche Aktivitäten auf dem oben genannten Grundstück hingewiesen. Der zuständige Baukontrolleur der Unteren Bauaufsichtsbehörde hat eine Besichtigung vorgenommen. Hierbei stellt er fest, dass Ertüchtigungsarbeiten im Hinblick auf Bungalows stattfinden, die dort zu Zeiten der DDR errichtet und bis ca. 1990 genutzt wurden, dem bisherigen Kenntnisstand nach als Erholungsobjekt für das Ministerium für Staatssicherheit. Die Maßnahmen zielen auf eine Nutzungsaufnahme ab. So werden z.B. Erschließungsarbeiten ausgeführt. Ein neuer Brunnen wurde bereits gebohrt. An einem Bungalow werden Leitungen verlegt, vermutlich Elektroleitungen. Auf dem Grundstück war zudem ein Wohnwagen abgestellt als Baustelleneinrichtung oder zur Nutzung als sonstige Unterkunft.

In dem Antwortschreiben im Rahmen der Anhörung teilten Sie mit, dass Sie weder eine Umnutzung noch einen Umbau der aufstehenden Bungalows vornehmen würden. Seit März 2007 würden Sie beide Gebäude als Unterstellmöglichkeit bzw. als Freizeit- und Erholungsobjekt nutzen. Die geplanten Arbeiten würden sich lediglich auf den Bestandserhalt und die Modernisierung ohne genehmigungspflichtige Veränderungen der Bauhülle beschränken.

2.

Gemäß § 58 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hat die Bauaufsichtsbehörde bei der Errichtung, der Änderung, der Beseitigung, der Instandhaltung und der Nutzung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. In ihrer Eigenschaft als Sonderordnungsbehörde haben sie die erforderlichen Maßnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen, um Gefahren bzw. Störungen der öffentlichen Sicherheit abzuwehren und zu beseitigen. Sie kann dabei auch in die Rechte natürlicher oder juristischer Personen eingreifen. Die Voraussetzungen zum Eingreifen liegen im vorliegenden Fall vor.

Nach § 59 Abs. 1 BbgBO bedürfen die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt sind, der Baugenehmigung.

Gemäß § 61 Abs. 3 BbgBO bedürfen zwar Instandhaltungsarbeiten keiner Baugenehmigung. Instandhaltungsarbeiten sind regelmäßig wiederkehrende bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs oder der baulichen Substanz vorgenommen werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstandenen baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Dazu zählen auch Maßnahmen zur Wiederherstellung des einwandfreien Zustands einer Anlage oder Einrichtung sowie die Wiedererrichtung schadhafter Bauteile und das Beseitigen von Schäden. Diese als Reparaturen bezeichneten Maß-

nahmen müssen den Bestand eines Gebäudes durch Beseitigung von Mängeln unter Wahrung seines bisherigen Nutzungszwecks unverändert erhalten. Sie umfassen daher Arbeiten, die dem Verfall einer Anlage entgegenwirken, ohne deren Identität zu verändern. Genehmigungsfreie Instandsetzungsarbeiten setzen aber einen Bestandsschutz voraus, da sie anderenfalls bereits Teil eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens sind, nämlich der Nutzungsaufnahme oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Von einem Bestandsschutz für die augenscheinlich aufgegebenen Bungalows ist jedoch nicht auszugehen.

Ein aus Art. 14 Abs. 1 GG herzuleitender Bestandsschutz gewährleistet, dass sich eine rechtmäßige Nutzung auch gegen neues entgegenstehendes Recht durchsetzt. Er greift nur, wenn die jeweilige bauliche Anlage zu irgendeinem Zeitpunkt ausdrücklich genehmigt worden war oder jedenfalls materiell zulässig gewesen und der so bewirkte Bestandsschutz nicht nachträglich entfallen ist. Und er erstreckt sich lediglich auf den genehmigten beziehungsweise zulässig gewesenen Bestand einer baulichen Anlage und ihre diesbezügliche Funktion. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- oder Nutzungsänderungen, weil diese über den genehmigten beziehungsweise materiell zulässig gewesenen Zustand hinausgreifen würden und ein solches Hinausgreifen von den die Eigentümerstellung regelnden Bauvorschriften nicht gedeckt wäre.

Bestandsschutz ist zudem ein Gegenrecht des Berechtigten, welches es ihm ermöglicht, dass sich seine dementsprechende Rechtsposition gegen heutiges Recht bzw. behördliche Eingriffsbefugnisse durchsetzt. Daraus folgt aber auch, dass derjenige, der sich auf Bestandsschutz beruft, hierfür darlegungs- und beweispflichtig ist.

Konkrete Angaben, die den Bestandsschutz der Anlage belegen, wurden nicht vorgebracht. Es spricht im Gegenteil auch alles dafür, dass ein etwaiger Bestandsschutz untergegangen ist. Und zwar ist da die sehr lange Zeitdauer der Nichtnutzung (ca. 30 Jahre), das Unterlassen von Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten an den Bungalows und insbesondere der Umstand, dass die frühere Legalität der Bungalows, so sie denn bestanden hatte, als Objekt der Staatssicherheit gegeben war. Zwar dürfte es sich um ein Ferienobjekt gehandelt haben, aber eben nicht um eigentliche Wochenendhäuser oder Ferienhäuser, sondern um eine betriebliche Einrichtung im weiteren Sinne. Hieran kann nicht mehr angeknüpft werden. Zudem haben Sie offengelassen, welchem Zweck die Arbeiten dienen bzw. welche Nutzung stattfindet. Verkaufsofferten aus früheren Jahren Ihrerseits legen aber sehr nahe, dass eine Nutzung als Wochenendhäuser geplant ist. Ein hierfür gegebener Bestandsschutz ist sicher auszuschließen. Es handelte sich bei den Bungalows nie um Wochenendhäuser, sondern um Erholungsbauten für einen wechselnden Kreis von Angehörigen des besagten Ministeriums. Insofern ist das, was Sie tun bzw. vorbereiten, nicht mehr von Bestandsschutz gedeckt, wobei es Ihnen freisteht, einen Ihr Vorhaben rechtfertigenden Bestandsschutz nachzuweisen.

Entsprechend des § 72 Abs. 7 Ziffer 1 BbgBO darf mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn die erforderliche Baugenehmigung vorliegt. Eine bauaufsichtliche Genehmigung liegt aber nicht vor.

Nach § 79 Abs. 1 BbgBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt werden; diese Voraussetzung ist angesichts der formellen Illegalität der Arbeiten als Teil eines genehmigungsbedürftigen Vorhabens erfüllt.

Nach § 80 Abs. 1 Satz 2 BbgBO kann die Nutzung untersagt werden, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Auch diese Voraussetzung ist erfüllt, da die legale Nutzung eine genehmigte Funktion voraussetzt, an der es hier fehlt.

Es entspricht pflichtgemäßem Ermessen, ungenehmigten Bauarbeiten mit einer Stilllegungsverfügung Einhalt zu gebieten. Die Untersagung der Baumaßnahme ist das geeignete Mittel, um die Fortführung der geplanten Maßnahme zu unterbinden, zumal die Genehmigungsfähigkeit der im Außenbereich gelegenen Vorhaben mit einer außerordentlich hohen Wahrscheinlichkeit nicht gegeben ist. Die Klärung dessen ist allerdings Aufgabe eines Genehmigungsverfahrens, das nur antragsbasiert stattfindet. Die Stilllegung ist auch angemessen, da das öffentliche Interesse an der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften die durch die angeordnete Einstellung der Bauarbeiten für Sie entstehenden Nachteile überwiegt. Die Bauordnung wurde nicht zuletzt auch aus dem Grund geschaffen, um unbefugtes Bauen zu verhindern und ein sicheres Bauen für den Bauherrn, Arbeitende aber auch Dritte sicherzustellen.

Dies gilt gleichermaßen für die Nutzungsuntersagung, die auch präventiven Charakter hat. Es gibt aber auch Indizien für eine Nutzung der Bungalows in Gestalt einer Nachbarbeschwerde. Letztlich ist der Beweis der tatsächlichen Nutzungsaufnahme derzeit nicht zu führen und aber auch nicht erforderlich, weil es hier darum geht, eine konkret vorbereitete Nutzungsaufnahme und damit den Vollzug eines Verstoßes gegen öffentliches Baurecht zu unterbinden.

Nach § 80 Abs. 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) entfällt die aufschiebende Wirkung eines etwaigen Widerspruchs in den Fällen, in denen die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse angeordnet wird. Es liegt hier im besonderen öffentlichen Interesse, dass die Bauarbeiten ohne Verzögerung untersagt werden, damit nicht weitere baurechtswidrige Zustände geschaffen werden. Selbiges gilt für die Nutzungsuntersagung. Beide Verbote (Bauen, Nutzen) bewirken keinen Substanzverlust und sind nicht unumkehrbar, weshalb Ihr Interesse an der aufschiebenden Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage tendenziell geringer zu bewerten ist.

Die Androhung des Zwangsmittels ist geboten, um die unmittelbare Durchsetzung bzw. Einhaltung der geforderten Maßnahme zu fordern. Das Zwangsgeld ist das am wenigsten belastende Zwangsmittel (entsprechend den §§ 27, 28 und 30 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Brandenburg - VwVG Bbg). Angesichts der Dringlichkeit der Anordnung ist eine Höhe von 1000 € bzw. 3000 € angemessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Uneinbringlichkeit des Zwangsgeldes das Verwaltungsgericht in Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 32, 14469 Potsdam gemäß § 21 Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VwVG) gegen Sie anstelle des Zwangsgeldes eine Ersatzzwangshaft anordnen kann.

Diese Anordnung ist entsprechend der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenordnung - BauGebO) kostenpflichtig.

Kostenentscheidung (Rechnung)

Nach dem Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg) i. V. m. der Baugebührenordnung für das Land Brandenburg (BauGebO) und des allgemeinen Gebührentarifs sind folgende Gebühren zu entrichten:

BETRAG: 400,00 €

Kostenermittlung:

4.3.3 Baueinstellungsanordnung (§ 79 Abs. 1 BbgBO): 100 bis 1500 €

4.3.2 Nutzungsuntersagung (§ 80 Abs. 1 Satz 2 BbgBO): 100 bis 1500 €

Die Tarifstelle gibt einen sogenannten kleinen Gebührenrahmen vor, namentlich erstreckt sich dieser von 100 – 1500 €.

Nach § 14 des GebGBbg sind bei der Festsetzung der Gebühr der mit der öffentlichen Leistung verbundene Verwaltungsaufwand und die Bedeutung, der wirtschaftliche Wert oder der sonstige Nutzen der öffentlichen Leistung zu berücksichtigen.

Da der Verwaltungsaufwand unterdurchschnittlich und der wirtschaftliche Wert der öffentlichen Leistung durchschnittlich waren, habe ich die Gebühr von 400,00 € in Ansatz gebracht.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des v. g. Kassenzzeichens und des Aktenzeichens an den Landkreis Uckermark zu überweisen.

Zahlungsinformationen

Betrag: 400,00 €
Empfänger: Landkreis Uckermark
Bank: Sparkasse Uckermark
IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91
BIC: WELADED1UMP
Kassenzzeichen: 63/811168 - 3783 - 21
(Verwendungszweck)



Giro Code

Vorsorglich mache ich darauf aufmerksam, dass bei nicht fristgerechter Zahlung ohne Regelung anderer Art (z.B. Stundung oder Aussetzung) Säumniszuschläge in Höhe von 1 v. H. für jeden angefangenen Monat der Säumnis nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen erhoben werden müssen.

Ein eventuell gegen die Kostenentscheidung eingelegter Widerspruch hat gemäß § 80 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung keine aufschiebende Wirkung und entbindet mithin nicht von der Verpflichtung zur Zahlung in der angegebenen Fälligkeitsfrist.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Landrätin des Landkreises Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau einzulegen.

Hochachtungsvoll
im Auftrag


Eichmann-Töns
Sachbearbeiterin