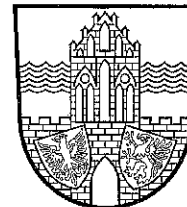


# Landkreis Uckermark

## - Die Landrätin -



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

### gegen Empfangsbestätigung

Wollmann & Kollegen GmbH  
Rechtsanwaltsgesellschaft  
Frau Rechtsanwältin  
Melanie Mauersberger  
Bahnhofstraße 31  
17268 Templin

Nebenstelle:

Dezernat: III  
Amt: Bauordnungsamt  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Bearbeiter(in): Herr Schley  
Zimmer-/Haus-Nr.: 325 / 1  
Telefon-Durchwahl: 03984/70-3663  
Telefax: 03984/70-2399  
E-Mail: rene.schley@uckermark.de

| Ihr Zeichen                                  | Ihre Nachricht vom                                                                                                              | Unser Zeichen   | Datum      |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| 298 / 21MS10 ro                              |                                                                                                                                 | 63- 00084-22-16 | 20.09.2022 |
| Widerspruchsführer /<br>Widerspruchsführerin | <b>Herr Hans-Jürgen Baron</b><br>Schinkelstraße 20, 17268 Templin                                                               |                 |            |
| Grundstück                                   | <b>Templin, Röddelin, Papenwieser Weg</b>                                                                                       |                 |            |
| Gemarkung                                    | Röddelin                                                                                                                        |                 |            |
| Flur                                         | 3                                                                                                                               |                 |            |
| Flurstück                                    | 398                                                                                                                             |                 |            |
| Vorhaben                                     | Umbau/Umnutzung ehemalige Ferienbungalows<br>hier: Widerspruch gg. die Nutzungsuntersagung vom 13.12.2021; AZ 63- 03783- 21- 32 |                 |            |

Sehr geehrter Herr Baron,

auf Ihren Widerspruch vom 21.12.2021, bei mir per einfachen Brief eingegangen am 23.12.07.03.2021, gegen die oben genannte Anordnung ergeht folgender

### **Widerspruchsbescheid**

1. Der Widerspruch wird zurückgewiesen.
2. Aufwendungen Verfahrensbeteiligter werden nicht erstattet.
3. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von 400 € erhoben.

Gründe:

I.

Mit Bescheid vom 13.12.2021 (Aktenzeichen 63- 03783- 21- 13) wird Ihnen unter Ziffer 1. des Bescheides aufgegeben, „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“

**Konto der Kreisverwaltung:**  
Kontoinhaber: Landkreis Uckermark  
Sparkasse Uckermark  
IBAN: DE87 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 und  
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](mailto:landkreis@uckermark.de) zur Verfügung. Für alle anderen E-Mail-Adressen der Kreisverwaltung wird der rechtsverbindliche Zugang ausdrücklich nicht eröffnet.

Für den Fall der Zuwiderhandlung erfolgt die Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 1.000 € (in Ziffer 4 erster Halbsatz).

Darüber hinaus wird Ihnen unter Ziffer 2. des Bescheides 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“ untersagt, wobei diese Nutzungsuntersagung das Verbot der Überlassung der Gebäude an Dritte zur Nutzung miteinschließt. Für den Fall der Zuwiderhandlung erfolgt hier ebenfalls die Androhung eines Zwangsgeldes aber in Höhe von 3.000 € (in Ziffer 4 zweiter Halbsatz).

Die sofortige Vollziehung des Bescheides wird angeordnet.

Hiergegen richtet sich Ihr Widerspruch, der von Ihrer Bevollmächtigten im Wesentlichen damit begründet wird, dass die vorhandenen baulichen Anlagen dem Bestandsschutz unterliegen, dieser nicht erloschen ist und die durchgeführten Arbeiten keiner Baugenehmigungspflicht unterliegen.

## II.

Der zulässige Widerspruch ist unbegründet.

Ermächtigungsgrundlage für den Erlass des Baustopps ist § 79 Abs.1 Satz 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO). Werden demnach Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen.

Für eine Anordnung zur Baueinstellung ist also bereits die formelle Illegalität, d.h. das Bauen ohne die erforderliche Baugenehmigung ausreichend. Eine solche wäre aber erforderlich gewesen, wie sich aus § 59 Abs. 1 BbgBO ergibt. 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, bedürfen nämlich der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

Entsprechend § 61 Absatz 2 BbgBO ist eine Nutzungsänderung nur dann genehmigungsfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach § 64 in Verbindung mit § 66 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen und die Errichtung oder Änderung nach Absatz 1 genehmigungsfrei wäre.

Unter diese Tatbestandsmerkmale fällt Ihre Nutzungsänderung jedoch nicht. Sowohl im Vorverfahren zur oben genannten Ordnungsverfügung, als auch im Rahmen eines Termins bei uns im Hause am 22.03.2022 bei dem dritten Beigeordneten in Anwesenheit des Leiters des Bauordnungsamtes gaben Sie an, dass die betreffenden Anlagen im Rahmen eines Ferienlagers für das damalige Ministerium für Staatssicherheit errichtet wurden. Aus Seite 20 und 38 der Verfahrensakte zum oben genannten Aktenzeichen und aus Ihren Angaben bei besagtem Termin ergibt sich aber, dass das Objekt nach Nutzungsaufgabe durch das Ministerium nun privaten Erholungs- und Freizeit Zwecken dient und „gelegentlich für Jagd- und Angeltouren sowie als Un-

ter- bzw. Abstellmöglichkeit“ genutzt wurde und wird. Dies entspricht nicht einer Nutzung als Ferienlager.

Der aus Art. 14 Abs. 1 GG herzuleitende Bestandsschutz, auf den die Argumentation Ihrer Bevollmächtigten abzielt, gewährleistet zwar, dass sich eine rechtmäßige Nutzung auch gegen neues entgegenstehendes Recht durchsetzt. Er greift aber nur, wenn die jeweilige Anlage zu irgendeinem Zeitpunkt ausdrücklich genehmigt worden oder jedenfalls materiell zulässig gewesen und der so bewirkte Bestandsschutz nicht nachträglich entfallen ist, und erstreckt sich lediglich auf den genehmigten beziehungsweise materiell zulässig gewesenen Bestand einer baulichen Anlage und ihre diesbezügliche Funktion.

Er erfasst hingegen aber grundsätzlich **nicht Bestands- oder Funktionsänderungen**, 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 (sh. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen 2. Senat; Aktenzeichen: 2 A 760/10). Eine (nicht nur unwesentliche) Nutzungsänderung führt damit grundsätzlich zur Beendigung des Bestandsschutzes für die in einem Gebäude ausgeübte frühere Nutzung.

So liegt der Fall bei Ihnen. Indem die vorhandenen Bungalows nicht mehr als Ferienlager genutzt werden, ist genau dieser Zustand eingetreten. Dabei spielt es keine Rolle, ob die jetzige Nutzung als Wochenendhaus, Nebengebäude etc. erfolgt. Formell und materiell zulässig und damit vom Bestandsschutz erfasst ist nur die Nutzung als Ferienlager. Die jetzige Nutzung ist damit unter Beachtung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften in den Blick zu nehmen, sodass von keiner genehmigungsfreien Nutzungsänderung ausgegangen werden kann. Die von Ihnen ausgeführten Bauarbeiten sind im Kontext der neuen Nutzung zu sehen, für die aber keine Baugenehmigung vorliegt.

Der verfügte Baustopp ist vor diesem Hintergrund rechtmäßig. Die Vorschrift des § 79 Abs. 1 BbgBO dient nämlich in erster Linie dazu, dem formellen Baurecht Geltung zu verschaffen. Mit ihrer Hilfe soll die Schaffung vollendeter, später nicht oder nur schwer rückgängig zu machender Tatsachen verhindert werden. Dieser präventiven Zielsetzung entspricht es, wenn eine Bauaufsichtsbehörde das ihr eingeräumte Ermessen in der Weise ausübt, dass Arbeiten eingestellt werden, sobald Anhaltspunkte für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben gegeben sind (BayVGH, Beschluss vom 14.10.2013, Az.: 9 CS 13.1407).

Hinsichtlich der ebenfalls mit oben benannten Bescheid verfüigten Nutzungsuntersagung ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 58 Abs. 2 BbgBO die Bauaufsichtsbehörde bei der Errichtung, der Änderung, der Beseitigung, der Instandhaltung sowie der Nutzung von baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen darüber zu wachen hat, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. In ihrer Eigenschaft als Sonderordnungsbehörde hat 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 in Ihrem Fall vor. Werden nämlich Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden, vgl. § 80 Abs. 1 Satz 2 BbgBO.

Da wie bereits dargestellt die Nutzung der ehemaligen Bungalows als eine Art Wochenendhaus ohne Genehmigung erfolgt, wird klar gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen. Damit ist auch die Nutzungsuntersagung ermessensgerecht. Auch für die Ermessensentscheidung ist anerkannt, dass bereits die formelle Illegalität des Vorhabens den Erlass einer Nutzungsuntersagung rechtfertigen kann. Der Bauaufsichtsbehörde wird insoweit ein intendiertes Ermessen eingeräumt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25. Oktober 2012 - OVG 2 S 62.12). Im Hinblick auf die eine rechtmäßige bauliche Entwicklung sichernde Ordnungsfunktion des formellen Baurechts entspricht diese Vorgehensweise in der Regel der vom Gesetz intendierten Ermessenausübung, wenn die Nutzung nicht offensichtlich genehmigungsfähig ist.

Offensichtlich ist die Genehmigungsfähigkeit nur dann, wenn die Übereinstimmung mit den Vorschriften des materiellen Baurechts sich derart aufdrängt, dass jegliche nähere Überprüfung von vornherein entbehrlich erscheint. Soweit es hingegen einer solchen Überprüfung bedarf, ist es sachgerecht, zur Einstellung der Nutzung aufzufordern; die Überprüfung des Vorhabens muss dem eigens hierfür vorgesehenen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben (vgl. zu alledem: OVG Brandenburg, Beschluss vom 04.09.1995, Az: 53/95).

So liegt der Fall hier, da Ihr Vorhaben keinesfalls im materiellen Sinne offensichtlich genehmigungsfähig ist. Allein durch die Außenbereichslage und dem Umstand, dass kein Privilegiertes Vorhaben i. S. d. § 35 Absatz 1 BauGB vorliegt und somit nur eine Zulässigkeit entsprechend § 35 Absatz 2 BauGB also im Einzelfall gegeben sein könnte, drängt sich die Genehmigungsfähigkeit keinesfalls auf. Beachtet man nun noch, dass in der Vergangenheit ein B-Planverfahren für ein Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft durch die Stadt Templin abgebrochen wurde, weil mit keiner Zustimmung der obersten Naturschutzbehörde zu rechnen war, ist erst recht nicht von einer offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit auszugehen.

Im Übrigen sind Rechtsfehler der angefochtenen Anordnung nicht geltend gemacht worden und auch nicht ersichtlich.

Die Kostenlastentscheidung beruht auf § 73 Abs. 3 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

### **Kostenentscheidung (Rechnung)**

Gemäß § 18 des Gebührengesetzes für das Land Brandenburg (GebGBbg) haben Sie die Kosten des Verfahrens zu tragen.

**BETRAG: 400,00 €**

Kostenermittlung:

Zurückweisung eines Widerspruchs - Gebühr gemäß § 18 Abs. 1 GebGBbg

Entsprechend § 18 Abs. 1 GebGBbg ist im Widerspruchsverfahren eine Gebühr in Höhe der Sachentscheidung zu erheben, soweit der Widerspruch erfolglos blieb. Es fallen daher wieder die 400,00 € an, welche im Erstbescheid festgesetzt wurden.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb von 4 Wochen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des v. g. Kassenzeichens und des Aktenzeichens an die Kreisverwaltung zu überweisen.

### Zahlungsinformationen

Betrag: **400,00 €**  
Empfänger: Landkreis Uckermark  
Bank: Sparkasse Uckermark  
IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91  
BIC: WELADED1UMP  
Kassenzeichen: **63/811168 - 84 - 22**  
(Verwendungszweck)



Giro Code

**Bei Zahlung** ist die Angabe des Kassenzeichens (Verwendungszweck) **unbedingt** erforderlich.

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 evtl. gegen den Gebührenbescheid eingelegter Widerspruch hat gemäß § 80 Abs. 2 der Verwaltungsgerichtsordnung keine aufschiebende Wirkung und **entbindet** mithin **nicht von der Verpflichtung zur Zahlung** in der angegebenen Fälligkeitsfrist.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den oben genannten Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Widerspruchsbescheides Klage erhoben werden. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 32, 14469 Potsdam einzulegen

21.10.22  
8

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Schley  
Sachgebietsleiter

