

zu 1.

Gemäß § 52 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 1 und 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hat die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Errichtung, der Änderung, der Beseitigung, der Instandhaltung und der Nutzung baulicher Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. In Wahrnehmung dieser Aufgabe sind die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, so kann diese Benutzung nach § 73 Abs. 3 S. 1 BbgBO untersagt werden.

Nach § 54 BbgBO bedarf die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 55, 58, 60, 61, 71 und 72 BbgBO nichts anderes bestimmt ist. Eine Genehmigungsfreiheit ergibt sich für die Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in ein Cafe mit einer Oldtimerausstellungsfläche nicht. Da für diese Nutzungsänderung bis zum Zeitpunkt des Erlasses des Nutzungsverbotes keine Baugenehmigung erteilt war, da der Bauantrag fehlte, war sie formell illegal. (Hinweis: Bereits diese formelle Illegalität ist für den Erlass des Nutzungsverbots in Bezug auf eine bauliche Anlage ausreichend.)

Daher wurde in Ausübung des gesetzlich eingeräumten Ermessens entschieden, der Betreiberin des Cafes, die bereits ausgeübte Nutzung der in Rede stehenden baulichen Anlage zu untersagen. Die Maßnahme war geeignet, um auf dem Grundstück wieder rechtmäßige Zustände herzustellen und um eine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit, insbesondere für Leben und Gesundheit von Personen, auszuschließen. Erforderlich war sie deshalb, weil kein milderer, gleich wirksames Mittel zur Verfügung stand, das weniger in die Rechte der Betreiberin eingegriffen und mit dem man in gleichem Maße wirksam dem Zweck dieser Verfügung genügen konnte. Der hauptsächliche Zweck dieser Verfügung war es, eine mögliche Gefahr für die öffentlichen Sicherheit, insbesondere für Leben und Gesundheit, vordergründig von Besuchern des Cafes, zu beseitigen. Die Anordnung der Nutzungsuntersagung war auch angemessen, weil der mit ihr verbundene Eingriff in die Rechte der Betreiberin nicht erkennbar außer Verhältnis zum angestrebten Erfolg stand, eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und eine weitere baurechtlich illegale Nutzung zu verhindern. Das öffentliche Interesse daran, durch die Untersagung der Nutzung der baulichen Anlage möglichst zu unterbinden, dass Leben und Gesundheit von Personen gefährdet werden und sich andere an dem gesetzwidrigen Verhalten ein Vorbild nehmen und ebenfalls bauliche Anlagen illegal nutzen, war höherwertiger als das Interesse der Cafebetreiberin, von einer solchen Nutzungsuntersagung verschont zu bleiben.

Das durch das Baurecht normierte Genehmigungserfordernis verlangt von jedem Bürger, bis zur Erteilung der Genehmigung sein Vorhaben zurückzustellen. Mit dieser präventiven Ordnungsfunktion des formellen Baurechts wäre es unvereinbar, ein solches Gebot lediglich gesetzestreuen Bürgern aufzuerlegen, diejenigen aber durch Freistellung von Beschränkungen des Genehmigungsverfahrens zu bevorzugen, die bereits baurechtlich illegal umnutzen und ihren Nutzen daraus ziehen.

Das Cafe wurde Anfang Dezember 2007 eröffnet. Jeweils Sonntags in der Zeit von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr. Kenntnis davon bekam die Untere Bauaufsichtsbehörde durch einen Zeitungsartikel und eine Annonce aus der Märkischen Allgemeinen vom 15./16.12.2007.

Der Bauantrag für das Cafe ohne Oldtimerausstellungshalle wurde am 13.12.2007 in der Gemeinde Niedergörsdorf abgegeben. Dieser ging am 20.12.2007 mittags in der Unteren Bauaufsichtsbehörde ein.

Das Nutzungsverbot verließ am 20.12.2007 vormittags auf dem Postweg die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Zu 2.

Eine Baugenehmigung **ist** gemäß § 67 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Baugenehmigung schließt die für das Vorhaben erforderlichen weiteren behördlichen Entscheidungen ein.

Der Bauantrag für die „Nutzungsänderung eines Bäckerladens in ein Cafe und Bistro“, Aktenzeichen 63/04/02986/07, eingegangen am 20.12.2007, befindet sich zur Zeit in der Trägerbeteiligung (Amt für Gesundheit und Verbraucherschutz, Amt für Immissionsschutz).

Der Bauantrag für die „Nutzungsänderung einer Verkaufshalle zur Ausstellung für Oldtimer und Lager“, eingegangen am 10.01.2008, befindet sich ebenfalls in der Trägerbeteiligung (Amt für Immissionsschutz, Amt für Arbeitsschutz).

Mit der Erteilung der Baugenehmigungen werden die Bauvorhaben legal und das Nutzungsverbot außer Kraft gesetzt.

Hinweis: Frau Theilemann wurde gestattet das Cafe

am 23.12.2007 und 26.12.2007 in der Zeit von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr zu öffnen,

am 31.12.2007 eine private Silvesterfeier durchzuführen,

bis zur Erteilung der Baugenehmigung an den Sonntagen in der Zeit von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr zu öffnen und

zwei private Veranstaltungen durchzuführen.

Zu 3.

Die Vertreter des Landkreises sind immer erfreut, wenn sich – insbesondere für leerstehende Gebäude – Nachnutzungen finden. Das ist erst recht der Fall, wenn es sich um Nutzungen handelt, welche von Interesse für die Allgemeinheit sind, welche das örtliche Gemeinschaftsleben positiv beeinflussen und ggf. auch noch touristisch interessant sind.

Auf der anderen Seite geht es in einem bauaufsichtlichen Verfahren nicht um „Befürwortung“ im Sinne eines – politischen – Votums. Ein Ermessen kommt dem Landrat als Untere Bauaufsichtsbehörde insoweit nicht zu. Wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen, besteht ein Anspruch auf Genehmigung des Vorhabens. Um herauszufinden, ob öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, muss allerdings zunächst einmal eine Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Dazu ist der Bauherr verpflichtet.