

# Der Kreistag

## des Landkreises Teltow-Fläming



Der Vorsitzende

---

**Antwort der Kreisverwaltung Teltow-Fläming auf die Anfrage des Abgeordneten Herrn Dr. Rudolf Haase, Fraktion DIE LINKE, vom 14.09.2009, Drucksache 4-0348/09-KT, zu Entscheidungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde**

### Sachverhalt:

Am 7. August 2009 erschien in der MAZ, Luckenwalder Rundschau ein Beitrag unter dem Titel „Berlinerin will nach Luckenwalde“.

Inhaltlich ging es einer Familie aus Berlin darum, ein Dauerwohnrecht für ein Wohnhaus in Luckenwalde zu erreichen. Mit Genehmigung der Unteren Baubehörde hatten die Nutzer einen Bungalow in Luckenwalde in einem Außenbereich zu einem Wohnhaus umgebaut.

Der Antrag an die Untere Baubehörde erfolgte im Oktober 2007. Die Bearbeitung dauerte 14 Monate, um dann den Antrag auf Dauernutzung abzulehnen. Der Gebührenbescheid belief sich auf 215 €. Die Nutzer gingen gegen diesen Bescheid in Widerspruch. Auf Grund dieses Widerspruches wurde das Grundstück von einem Mitarbeiter der Unteren Baubehörde besichtigt. Die Familie wurde genötigt, den Widerspruch zurückzunehmen, sonst würden die Kosten noch wesentlich höher ausfallen.

Meine Fragen beziehen sich nicht gegen die Begründung für die Ablehnung.

### Ich frage die Kreisverwaltung:

1. Wenn nach Aussage der Unteren Baubehörde die Sachlage eindeutig zu entscheiden war, warum dauerte die Bearbeitung mehr als 14 Monate?
2. Da mir ähnliche Fälle der langen Bearbeitungszeit dieser Behörde nicht unbekannt sind, frage ich die Kreisverwaltung, wie die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten diesbezüglicher und ähnlicher Anträgen betragen?
3. Die Gebühren für den Antrag auf Dauernutzung betragen 215 €. Da aber die Gebührenordnung einen Ermessensspielraum zulässt, frage ich die Kreisverwaltung, wie sich die Kosten für diese o. g. Entscheidung eines eindeutigen Sachverhaltes zusammensetzen?
4. In einem anderen mir bekannten Falle, in der die Entscheidung der Unteren Baubehörde ebenfalls über ein Jahr dauerte, wurde aufgrund der verschleppten Bearbeitungszeit dem Antragsteller die Gebühr erlassen. Ich frage die Kreisverwaltung, ob eine Entscheidung über die Erhebung von Gebühren beliebig getroffen werden können?

**Für die Kreisverwaltung beantwortet der Dezernent, Herr Gärtner, die Anfrage wie folgt:**

### Zum Sachverhalt:

Der vom Fragesteller vorangestellte Sachverhalt ist falsch. Tatsächlich hat sich die Sache folgendermaßen zugetragen:

Bereits seit 1995 nutzt die Antragstellerin ein mit einem Bungalow bebautes Grundstück am Rande von Luckenwalde. Im Jahre 2004 hatte sie bereits schon einmal einen Bauantrag gestellt. Dabei ging es um die Neuerrichtung ihres Bungalowdachstuhls, der zuvor eingestürzt war. Eine Baugenehmigung wurde ihr dafür erteilt. Eine Genehmigung zum dauerhaften Wohnen war mit diesem Verfahren nicht verbunden.

Im Oktober des Jahres 2007 entschloss sich die Antragstellerin, in ihrem gut ausgebauten Bungalow dauerhaft wohnen zu wollen. Als sie bei der Stadt beantragte, eine Hausnummer zugewiesen zu bekommen, wurde sie darüber aufgeklärt, dass das dauerhafte Wohnen in ihrem Bungalow aus bauplanungsrechtlichen Gründen problematisch sein dürfte. Es wurde ihr angeraten, bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung wegen der Nutzungsänderung von einem Bungalow zu einem Wohnhaus einzuholen.

Nachdem der gestellte Bauantrag abgelehnt worden war, legte die Antragstellerin Widerspruch gegen die Entscheidung ein. Sie wandte sich diesbezüglich auch an das Büro des Landrats. Der persönliche Referent des Landrates, Herr Joachim Lattke, bat mich, nachdem er sich mit der Antragstellerin unterhalten hatte, mich der Sache anzunehmen. Nach Sichtung der Baugenehmigungsverfahrensakten rief ich die Antragstellerin an und führte mit ihr ein längeres Gespräch über die Problemlage, in der ich ihr auch die maßgebliche Rechtslage erläuterte. Ich machte ihr das Angebot, dass ich den für die Bearbeitung ihres Widerspruches zuständigen Mitarbeiter zu ihr schicken würde, damit er sich vor Ort ein Bild machen und ihr die Sach- und Rechtslage bezüglich ihres Dauerwohnbegehrens nochmals erläutern kann. Dieses Angebot nahm die Antragstellerin an, so dass es zu dem besagten Ortsbesichtigungstermin kam.

Nach dem Termin ließ ich mir von dem Mitarbeiter berichten. Dabei teilte er mir mit, dass er nach Besichtigung des Bungalows und seiner Umgebung in einem freundlichen Gespräch der Antragstellerin seine Sicht der Dinge in aller Ruhe erklärt habe. Zum Ende des Gespräches hat er ihr angeboten, darüber nachzudenken, den Widerspruch zurückzunehmen, da er nach Lage der Dinge keine Aussicht auf Erfolg habe. Damit könne die Antragstellerin sich die nach der Baugebührenordnung festzusetzenden Kosten sparen. Das Angebot nahm die Antragstellerin an und nahm ihren Widerspruch schriftlich zurück.

Stark verwundert war ich nun, als ich im Sachverhalt dieser kleinen Anfrage lesen musste, die Familie der Antragstellerin sei genötigt worden, den Widerspruch zurückzunehmen, weil die Kosten sonst noch höher ausfallen würden. Dieser Vortrag passt gar nicht zu dem, was ich in dieser Angelegenheit selbst erlebt und gerade beschrieben habe. Darüber hinaus kann ich mir auch beim besten Willen nicht vorstellen, dass der Mitarbeiter, der seit vielen Jahren Widerspruchsverfahren dieser Art zuverlässig und korrekt bearbeitet, sich irgendwelche Nötigungshandlungen zu schulden kommen lassen würde. Vielmehr hat er das getan, was der Leiter der unteren Bauaufsichtsbehörde, Herr Norbert Jurtzik, und ich seit Jahren unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern empfehlen. Wenn nach der Begutachtung eines Sachverhaltes zur Überzeugung feststeht, dass ein entsprechender Antrag keine Aussicht auf Erfolg haben kann, halten wir es für bürgerfreundlich, die betroffenen Bürger darauf hinzuweisen, dass es die Möglichkeit gibt, den Antrag bzw. das Rechtsmittel zurückzunehmen, um Kosten zu sparen. Wer eine Entscheidung haben möchte, bekommt diese natürlich auch. Das macht z. B. dann Sinn, wenn die Entscheidung durch ein Verwaltungsgericht überprüft werden soll.

Den behaupteten Straftatbestand der Nötigung vermag ich in diesem Sachverhalt nicht zu erkennen. Sollte die Antragstellerin anderer Meinung sein, steht es ihr frei, Strafantrag zu stellen. Fraglich bleibt allerdings, ob die Unterstellung, der konkret betroffene Sachbearbeiter habe sich einer Straftat schuldig gemacht, nicht selbst eigene Straftatbestände, namentlich Beleidigungsdelikte, beinhaltet.

Mit Blick auf die Fürsorgepflicht, die die Verwaltungsleitung gegenüber ihren Bediensteten hat, mahne ich an, solche Unterstellungen zukünftig zu unterlassen. Im Übrigen halte ich es in solchen Angelegenheiten für geboten, zunächst mal in der Kreisverwaltung nach den dortigen Erkenntnissen zu fragen, bevor Beschuldigungen dieser Art in den öffentlichen Raum gestellt werden.

### **Zur Frage 1:**

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat zu keiner Zeit erklärt, dass die Sachlage eindeutig zu entscheiden sei. Der Abgeordnete bezieht sich sicherlich auf meine Aussage in dem von ihm zitierten Artikel in der Märkischen Allgemeinen Zeitung. Dort bin ich u. a. mit den Worten zitiert, dass die „Rechtslage eindeutig sei“. Dies konnte ich sagen, da ich mich – wie bereits oben erwähnt – vor dem Interview mit den Akten vertraut gemacht hatte und mir die Erkenntnisse des Mitarbeiters nach seiner Ortsbesichtigung zur Verfügung standen.

Die Sachlage war allerdings nach Antragstellung im Jahre 2007 zunächst einmal unklar. Denn im Zuge der Sachbearbeitung war die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens zu prüfen. Dabei war die Grundstücksumgebung zu bewerten. Es zeigte sich, dass in der näheren Umgebung des Grundstücks eine Reihe von Schwarzbauten (An- und Umbauten) zu finden waren, so dass insgesamt klärungsbedürftig war, wie der Sachverhalt zu entscheiden sein würde. Die im Genehmigungsverfahren beteiligte Stadt Luckenwalde erteilte nach ihrer eigenen Prüfung das Einvernehmen zu der beabsichtigten Nutzung nicht und begründete dies ausführlich unter anderem damit, dass die Erschließung des Grundstücks nicht gesichert sei. Erst dann entschied die Bauaufsicht, den Antrag abzulehnen.

Unabhängig davon – und da hat der Abgeordnete Recht - dauerte die Bearbeitung dieses Vorgangs ungewöhnlich lange. Das hat damit zu tun, dass die zuständige Sachbearbeiterin seinerzeit monatelang krankheitsbedingt ausfiel. Das an der Akte nicht weiter gearbeitet wurde, war auch ihrer Vorgesetzten nicht aufgefallen, die ihrerseits ebenfalls die langfristig erkrankte Sachgebietsleiterin zu vertreten hatte. So etwas sollte, trotz der geschilderten Widrigkeiten, nicht passieren und hat auch mittlerweile Anlass für eine kritische Würdigung gegeben. Gleichwohl war aber auch festzustellen, dass die Akte keinen Vermerk über eine Beschwerde der Antragstellerin wegen zu langer Bearbeitungszeit enthält.

Festzuhalten ist jedenfalls, dass der Antragstellerin dadurch keinerlei Schaden entstanden ist, denn sie hat in der ganzen Zeit ihr Grundstück und den Bungalow uneingeschränkt weiter genutzt.

## **Zur Frage 2:**

Der Kreisverwaltung ist nicht bekannt, welche „ähnlichen Fälle“ dem Abgeordneten Dr. Haase „nicht unbekannt“ sind. Wenn er konkrete Fälle kennt, an deren Bearbeitung oder Bearbeitungsdauer Kritik angebracht ist, so mögen diese benannt werden. Dann kann man sie überprüfen und darüber berichten. Bloße Unterstellungen muss ich schon aus Gründen der bereits genannten Fürsorgepflicht zurückweisen.

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit sämtlicher bauaufsichtlicher Verfahren innerhalb der letzten zwei Jahre beträgt im Mittel ca. 70 Tage. Dies ist mit Blick auf die Tatsache, dass die Baugenehmigung seit einigen Jahren eine „gebündelte Genehmigung“ ist und je nach zu beurteilendem Antragsgegenstand, diverse eigenständige Entscheidungen anderer Behörden beinhaltet, eine - meiner Auffassung nach – nicht zu beanstandende Verfahrensdauer. Dabei gilt, dass es natürlich im Sinne der unteren Bauaufsichtsbehörde wäre, die statistischen Genehmigungszeiten zu verkürzen. Darauf hat sie aber leider nur bedingt Einfluss, zumal sie von der Mitwirkung Dritter (Architekt, Gemeinde, andere Behörden etc.) abhängig ist. Hinzu kommt, dass alle Mitarbeiter der Behörde von der Leitung dazu angehalten sind, die ihnen kraft Gesetzes eingeräumten Ermessensspielräume so weit wie möglich im Sinne des Antragsstellers auszunutzen. Diese Vorgabe führt auch oft zu einer „Verschlechterung“ der statistischen Genehmigungszeiten, denn es muss in der Regel mit mehreren Beteiligten eine kompromissfähige Lösung gefunden werden. Bei komplexen Vorgängen, schwierigen Sach- und Rechtslagen oder auch bei Entscheidungen mit entsprechender Vorbildwirkung, kann das Finden einer Konsenslösung manchmal ein Jahr oder länger dauern. Sicher wäre es einfacher und für die Statistik „schöner“, wenn der Antrag einfach abgelehnt würde. Dies wäre aber nicht im Sinne des Antragstellers, der sein Vorhaben gerne umsetzen möchte.

Da hier konkret nach ähnlich gelagerten Fällen gefragt wurde, teile ich mit, dass für solche Vorgänge (Nutzungsänderung von Wochenendhäusern zu Dauerwohnen) keine eigenständige Statistik geführt wird. Eine separate, durchschnittliche Bearbeitungsdauer für diese kann also nicht errechnet werden. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass solche Verfahren häufig eine über dem Durchschnitt liegende Bearbeitungszeit aufweisen. Das hängt auch damit zusammen, dass in solchen Fällen häufig ein ordnungsrechtliches Verfahren vorausgeht, weil „schwarz“ gebaut worden ist. Der Schwarzbauer wird dann aufgefordert, Unterlagen einzureichen, die es erlauben, die Rechtmäßigkeit und damit die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu prüfen. In aller Regel werden die Unterlagen leider sehr schleppend eingereicht, weil auch oftmals die hierfür erforderlich Einsicht fehlt, so dass mehrfach gemahnt bzw. nachgefordert werden muss. Das braucht Zeit, verlängert die konkrete Verfahrensdauer und verschlechtert zudem auch die allgemeine Statistik der Tätigkeit dieses Amtes.

**Zur Frage 3:**

Die Gebührenfestsetzung für eine Baugenehmigung erfolgt nach Maßgabe der für das Land Brandenburg geltenden Baugebührenordnung. Für den Fall einer Nutzungsänderung wies die Brandenburgische Baugebührenordnung zum Zeitpunkt der Entscheidung eine Rahmengebühr von mindestens 100 € bis maximal 2500 € aus.

Grundsätzlich ist nach der gesetzlichen Vorgabe bei der Gebührenhöhe der Verwaltungsaufwand einerseits und die Bedeutung, der wirtschaftliche Wert oder der sonstige Nutzen der Amtshandlung für den Kostenschuldner andererseits, zu berücksichtigen. Für Wohnbauland sind im Grundstücksverkehr mindestens doppelt so hohe Preise üblich wie für Wochenendgrundstücke. Das ergibt sich unter anderem aus dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kataster- und Vermessungsamt.

Hiernach war die Kostenentscheidung zu treffen, wobei eine nähere Begründung - wie auch hier - immer Bestandteil des Bescheides ist. Ermessen ist bei Gebührentatbeständen nur höchst eingeschränkt auszuüben. Es ist etwa dann zu betätigen, wenn eine eigentlich feststehende Gebühr aus Billigkeitsgründen reduziert werden soll. Ein solcher Tatbestand lag hier nicht vor.

**Zur Frage 4:**

Die Entscheidung über die Erhebung von Gebühren kann die untere Bauaufsichtsbehörde nicht nach Belieben treffen. Dies wäre Willkür. Rechtliche Grundlage für Gebührenentscheidungen der benannten Behörde ist das Gebührengesetz für das Land Brandenburg und die dazu ergangene Brandenburgische Baugebührenordnung.

Der Verzicht auf Gebühren ist nach Maßgabe dieser Vorschriften nur in geringen Ausnahmefällen möglich.

In dieser Frage wird unterstellt, dass „wegen schleppender Bearbeitung“ von der Unteren Bauaufsichtsbehörde Gebühren erlassen wurden. Leider fehlen konkrete Angaben zu dem behaupteten Vorgang. Eine Überprüfung, ob die Gebühren zu Unrecht erlassen wurden, kann deshalb nicht erfolgen.

Bochow