

# Fortgeschrittenenklausur Baurecht: „Glamping“\*

Von Wiss. Mitarbeiter **Emil Lorenz**, Bochum\*\*

## Sachverhalt

Die X-GmbH ist Eigentümerin eines in der Nähe der Innenstadt der kreisfreien Stadt Bochum gelegenen Grundstücks. Das Grundstück ist 350 m lang und 100 m breit. Am Rande des Grundstücks befindet sich ein dreiteiliger Gebäudekomplex (bestehend aus den Teilkomplexen I, II. und III.), der das gesamte Grundstück u-förmig „umklammert“. Dieser Komplex, der überwiegend aus Eigentumswohnungen besteht, wird in westlicher Richtung von einer Straße flankiert, auf deren gegenüberliegenden Seite ein Mietshaus steht. Auf der südlichen und der östlichen Seite befinden sich ebenfalls Gebäude mit Wohnungen. In dem südlich angrenzenden Gebäudebereich stehen den Bewohnern aus der näheren Umgebung auf Ebene der verkehrsberuhigten Straße eine Bäckerei mit Café und eine kleine Kneipe zur Verfügung. Im Norden grenzt an den Gebäudekomplex I. ein Park an, der den Bewohnern zur Erholung dient. Innerhalb des Gebiets befinden sich zudem ein Taxistand, ein U-Bahnhof sowie eine Bushaltestelle.

Die X-GmbH ist in der „Glamping- und Modulhaus-Industrie“ tätig. Bei „Glamping“ handelt es sich um die Verknüpfung von Glamour mit Camping. Es soll den Glamping-Kunden ein luxuriöses Campingerlebnis ermöglicht werden. In erster Linie aber verkauft die X-GmbH sog. „Modulhäuser“. Der Kunde bzw. Bauherr wendet sich dabei an die X-GmbH und kann unter Angaben von Wohnraumwünschen zwischen verschiedenen Komponenten auswählen und sich so ein „personalisiertes Eigenheim“ zusammenstellen, das schnell auf- und wieder abgebaut werden kann. Die X-GmbH sieht in der Verknüpfung dieser zwei Geschäftsfelder die Chance, sich nachhaltig am Markt zu etablieren. Zum einen rechnet sie in den nächsten Jahren mit einem erheblichen Wachstum in der Tourismusbranche im Ruhrgebiet, aus dem sie Profit schlagen möchte, zum anderen verfolgt sie konzeptionell die Idee, Camping-Tradition mit einem „urbanen Lifestyle“ zu verbinden, um so zu einer neuen Wohnkultur beizutragen.

Um ihr unternehmerisches Ziel zu erreichen, errichtet sie auf dem Grundstück sog. „Light-Transparent-Cabins“. Diese in einer leichten Glas-Kunststoff-Holzbauweise angefertigten Kabinen sind kubisch und bestehen u.a. aus drei Glasflächen.

---

\* Der Originalfall aus der Fortgeschrittenen-Übung unter der Leitung von Prof. Dr. Markus Kaltenborn an der Ruhr-Universität Bochum nimmt die neuen Vorschriften der BauO NW in den Blick und verschafft einen Überblick über die Änderungen und Neuerungen des Gesetzes. Neben der Frage des einschlägigen Genehmigungsverfahrens werden bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche als auch allgemeine verwaltungsrechtliche Themenkreise behandelt. Insbesondere, um die nun eigens geregelte „Abrissverfügung“ zu erlernen/rekapitulieren, kann der Beitrag herangezogen werden.

\*\* Der Autor *Emil Willem Lorenz* ist Wiss. Mitarbeiter am Lehrstuhl für Öffentliches Recht, insb. Finanzverfassungs- und Gesundheitsrecht von Prof. Dr. Markus Kaltenborn.

Von ihrer Ausstattung her sind sie mit einem Hotelzimmer der oberen Mittelklasse vergleichbar. Das leichtentflammbare Holz ist naturbelassen und freiliegend. Es soll so im Inneren eine besondere Atmosphäre der Naturverbundenheit generiert werden. In den Kuben können bis zu vier Personen schlafen. Die verschiedenen Kabinenelemente können innerhalb einer Stunde mithilfe speziellen Werkzeugs von drei Personen montiert und demontiert werden. Die Kabinen haben ein Brutto-Volumen von 27 m<sup>3</sup> (3 m x 3 m x 3 m). Es werden insgesamt sechs Kabinen errichtet. Neben diesen Unterkünften wird ein quaderförmiger Rezeptions- und Restaurantmodulbau aufgebaut, der 10 m x 16 m x 3 m bemisst. Um die Gäste davon abzuhalten, mit dem Kraftfahrzeug anzureisen, wird davon abgesehen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu errichten. Nach Ansicht der Geschäftsführung sollen die Glamping-Kunden einen Beitrag zur Umwelt leisten und lieber mit dem öffentlichen Personennahverkehr anreisen oder aber Fahrräder benutzen, für die auf dem Gelände ausreichend Stellplätze vorgesehen sind. Eine entsprechende Bekanntmachung erfolgt auch auf der Internetseite der X-GmbH.

Kurz nachdem die Modulbauten errichtet worden sind, wird der X-GmbH nach Anhörung ein Bescheid der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zugestellt, in dem ihr aufgetragen wird, alle Kabinen sowie die Rezeption und das Restaurant zurückzubauen. Begründet wird das Schreiben mit der Rechtswidrigkeit der errichteten Modulbauten. Es fehle schon an der Genehmigung für die Anlagen. Auch entspreche die Anlage insgesamt nicht den Anforderungen der BauO NW. Zudem sei eine solche „Bebauung“ in diesem Gebiet unzulässig; etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem Umstand, dass man eine neue „Wohnkultur“ schaffen wolle.

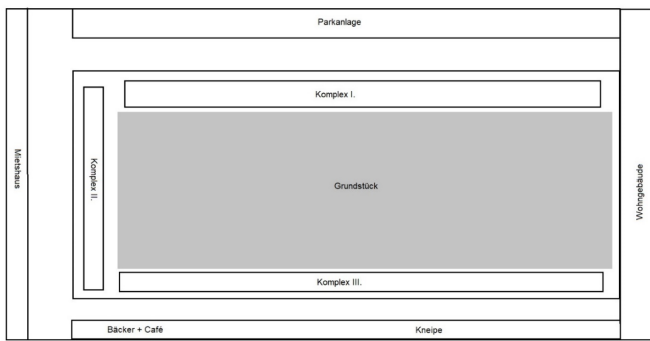
Unmittelbar nach Zustellung des Bescheides muss die Geschäftsführung der X-GmbH wegen Zahlungsunfähigkeit einen Insolvenzantrag stellen. Im Rahmen des Insolvenzverfahrens wird das gesamte Vermögen der X-GmbH auf den K übertragen. Aus dem damit gewonnenen Erlös werden die Gläubiger befriedigt und die X-GmbH wird aus dem Handelsregister gelöscht. K möchte allerdings das Geschäftsmodell der nun nicht mehr existenten X-GmbH fortführen und einen „Glamping Hot-Spot“ aus dem Grundstück machen. Er ist daher wenig amüsiert, als er den Brief der zuständigen Behörde in der Hand hält, aus dem sich ergibt, dass die X-GmbH die Kabinen hätte zurückbauen müssen.

## Aufgabe

Hat eine Klage des K vor dem Verwaltungsgericht Aussicht auf Erfolg?

## Bearbeitervermerk

Es ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen – ggf. hilfsgutachtlich – einzugehen.

**Lageplan****Lösungsvorschlag**

Eine Klage vor dem VG hat Aussicht auf Erfolg, wenn sie zulässig und soweit sie begründet ist.

**A. Zulässigkeit****I. Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs**

In Ermangelung einer aufdrängenden Sonderzuweisung richtet sich die Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs nach § 40 Abs. 1 S. 1 VwGO. Dafür müsste eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit nichtverfassungsrechtlicher Art vorliegen. Da die streitentscheidende Norm § 82 S. 1 BauO NW n.F. bzw. § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NW a.F. ausschließlich einen Träger der öffentlichen Gewalt berechtigt, liegt eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit vor.<sup>1</sup> Diese ist auch nichtverfassungsrechtlicher Art, streiten doch keine unmittelbar am Verfassungsleben Beteiligten um materielles Verfassungsrecht.<sup>2</sup>

Eine abdrängende Sonderzuweisung ist auch nicht gegeben.

**II. Statthafte Klageart**

Die statthafte Klageart bemisst sich nach dem klägerischen Begehren, § 88 VwGO.<sup>3</sup> K möchte gegen den Bescheid klagen. Es könnte sein, dass eine Anfechtungsklage gem. § 42 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 VwGO statthaft ist. Dafür müsste K Adressat eines belastenden Verwaltungsaktes (VA) sein. In Betracht kommt eine Abrissverfügung. Hinsichtlich der in § 35 VwVfG NW genannten VA-Merkmale bestehen keine Bedenken, zu erwähnen ist aber, dass nicht nur eine Regelungsanordnung getroffen wird, sondern gleich sieben verfügende

<sup>1</sup> Ehlers/Schneider, in: Schoch/Schneider/Bier, VwGO, 35. EL, 2018, § 40 Rn. 222.

<sup>2</sup> BVerwG NJW 1976, 637 (638); BayVerfGH BeckRS 1992, 10167; VGH München NVwZ 1991, 386 (386); vgl. auch die Nachweise bei Ehlers/Schneider (Fn. 1), § 40 Rn. 136. Es wird in dieser Hinsicht auch von „doppelter Verfassungsmittelbarkeit“ gesprochen, die sich aus einem formellen und materiellen Kriterium ergibt; a.A. Hufen, Verwaltungsprozessrecht, 10. Aufl. 2016, § 11 Rn. 49, der den Begriff bereits dann verwendet, wenn auf beiden Seiten des Streits unmittelbar am Verfassungsleben beteiligte Rechtsträger handeln.

<sup>3</sup> Ortloff/Riese, in: Schoch/Schneider/Bier (Fn. 1), § 88 Rn. 3.

Teile dem Schreiben zu entnehmen sind.<sup>4</sup> Indem die Behörde sich gegen alle Modulbauten wendet, verlangt sie, dass alle sechs Kabinen sowie der Rezeptions- und Restaurantbau abgerissen werden. Bei entsprechender Auslegung sind darin sieben Regelungsanordnungen und somit sieben VAe zu erkennen.

Indes waren die Verwaltungsakte an die X-GmbH adressiert und nicht an K. K ist also grundsätzlich nicht Adressat der Verwaltungsakte. Etwas anderes könnte gelten, wenn K im Wege der Rechtsnachfolge<sup>5</sup> in die verwaltungsrechtlichen Pflichten der X-GmbH eingetreten ist.<sup>6</sup> Gem. § 58 Abs. 3 BauO NW n.F. gelten die Maßnahmen der bauaufsichtlichen Behörden auch für und gegen den Rechtsnachfolger.<sup>7</sup> K müsste also Rechtsnachfolger der X-GmbH sein. K wurde im Rahmen der übertragenden Sanierung<sup>8</sup> das gesamte Vermögen der X-GmbH übertragen

*Hinweis:* Speziell für die Modulbauten gilt: Entweder wurden die Modulbauten gem. §§ 929 ff. BGB an ihn übereignet oder es handelt sich um wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§ 93 BGB), sodass sich das Eigentum am Grundstück an den Modulbauten fortsetzt. Das Grundstück wurde gem. §§ 873, 925 BGB übereignet.

K ist daher kraft rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerbs der Rechtsnachfolger der X-GmbH.

K ist folglich Adressat der belastenden Verwaltungsakte. Er kann sich gegen diese im Wege der Anfechtungsklage wehren. Es sind hierbei sieben Anfechtungsklagen statthaft.

<sup>4</sup> Die Regelung kommt, wie sich auch aus § 41 Abs. 4 VwVfG ergibt, im verfügenden Teil des VA zum Ausdruck, vgl. Stelkens, in: Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl. 2018, § 35 Rn. 143.

<sup>5</sup> Die Frage nach der Rechtsnachfolge in verwaltungsrechtliche Pflichten kann auch im Rahmen der Klagebefugnis oder der polizeilichen Störereigenschaft beantwortet werden. Da sie sich jedoch schon an dieser Stelle stellt, ist es sinnvoll, sie schon hier zu bearbeiten.

<sup>6</sup> Detterbeck, Allg. Verwaltungsrecht, 16. Aufl. 2018, Rn. 417 ff.

<sup>7</sup> Da in der BauO a.F. nur die Rechtsnachfolge der Baugenehmigung geregelt war (§ 75 Abs. 2 BauO NW a.F.), hätte man nun prüfen müssen, ob ein Rechtsnachfolgetatbestand vorliegt und ob die verwaltungsrechtliche Pflicht rechtsnachfolgefähig ist, vgl. Detterbeck (Fn. 6), Rn. 417 ff.; Riedel, in: Müller-Engels, BeckOGK BGB, Stand: 1.2.2019, § 1922 Rn. 707 ff. Wegen des reinen Sachbezugs der Abrissverfügung wäre auch nach der BauO NW a.F. eine Rechtsnachfolge möglich gewesen, vgl. Detterbeck (Fn. 6), Rn. 418; Riedel (Fn. 7), § 1922 Rn. 709.

<sup>8</sup> Zum Begriff siehe Schmerbach/Staufenbiel, ZInsO 2009, 458 ff.; Wellensiek, NZI 2002, 233 ff. Foerste, InsolvenzR, 7. Aufl. 2018, Rn. 430.

**III. Klagebefugnis**

K ist durch die Rechtsnachfolge Adressat der ihn belastenden Verwaltungsakte, sodass er zumindest in Art. 2 Abs. 1 GG verletzt ist.<sup>9</sup> Er ist gem. § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugt.

**IV. Vorverfahren**

Ein Vorverfahren ist unstatthaft, vgl. § 68 Abs. 1 S. 2 VwGO i.V.m. § 110 Abs. 1 S. 1 JustG NW.

**V. Klagegegner**

Der richtige Beklagte ist gem. § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO die kreisfreie Stadt Bochum als Rechtsträgerin der Bauaufsichtsbehörden.

**VI. Beteiligten- und Prozessfähigkeit**

K ist gem. §§ 61 Nr. 1, 62 Abs. 1 Nr. 1 VwGO und die Stadt Bochum gem. §§ 61 Nr. 1, 62 Abs. 3 VwGO beteiligten- und prozessfähig.

**VII. Klagefrist**

Da keine Anhaltspunkte für eine Verfristung bestehen, ist davon auszugehen, dass die Klagefrist gem. § 74 Abs. 1 S. 2 VwGO gewahrt ist.

**B. Objektive Klagehäufung**

Es könnte sein, dass die sieben Anfechtungsklagen gem. § 44 VwGO zu einer Klage zusammengefasst werden können. Die Möglichkeit besteht, wenn sie sich gegen denselben Beklagten richten, im Zusammenhang stehen und dasselbe Gericht zuständig ist.

Die Klagen sind alle gegen die Stadt Bochum zu richten. Es ist auch dasselbe Gericht zuständig (siehe oben). Es müsste zudem ein Sachzusammenhang bestehen. Ein solcher besteht, wenn die geltend gemachten Klagebegehren nach der allgemeinen Lebensanschauung rein tatsächlich einem einheitlichen Lebensvorgang zuzurechnen sind.<sup>10</sup> Es geht hier um die Beseitigung jeglicher Bebauung auf dem Grundstück des K. Es sind daher alle Modulbauten auf einmal betroffen. Folglich ist von einer inneren Verbundenheit der Klagebegehren auszugehen. Die Voraussetzungen der objektiven Klagehäufung liegen also vor.

**C. Begründetheit**

Die Klage des K ist begründet, soweit die Abrissverfügungen rechtswidrig sind und K dadurch in seinen Rechten verletzt ist, vgl. § 113 Abs. 1 S. 1 VwGO.

Die Abrissverfügungen könnten rechtmäßig sein. Die Abrissverfügungen ergingen dann rechtmäßig, wenn sie auf einer tauglichen Ermächtigungsgrundlage beruhen (Art. 20

Abs. 3 GG), die in formeller und materieller Hinsicht richtig angewendet wurde.

**I. Ermächtigungsgrundlage**

Als Ermächtigungsgrundlage kommt § 82 S. 1 BauO NW n.F. bzw. § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NW a.F. in Betracht.

**II. Formelle Rechtmäßigkeit**

An der formellen Rechtmäßigkeit der Verwaltungsakte bestehen keine Zweifel. Es hat die zuständige Behörde in einem ordnungsgemäßen Verfahren in der richtigen Form gehandelt. Insbesondere wurde dem Anhörungserfordernis nach § 28 Abs. 1 VwVfG NW Rechnung getragen.

**III. Materielle Rechtmäßigkeit**

Die Abrissverfügung ist materiell rechtmäßig, wenn die Modulbauten im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wurden, ein rechtmäßiger Zustand nicht anderweitig hergestellt werden kann und keine Ermessensfehler bestehen, vgl. § 82 S. 1 BauO NW n.F.

*Hinweis:* BauO a.F.: Die Abrissverfügung ist materiell rechtmäßig, wenn ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften vorliegt und die Verfügung ermessensfehlerfrei ist, vgl. § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NW.

Für die Zulässigkeit einer Abrissverfügung als ultima ratio müssten die Modulbauten sowohl formell als auch materiell rechtswidrig sein.

*Hinweis:* Im Rahmen der alten BauO erfordert dies der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Wäre nur eine formelle Illegalität gegeben, so hätte der Bauherr einen gebundenen Anspruch auf die Baugenehmigung. Erließe man die Abrissverfügung und vollstreckte sie, wäre dieses Vorgehen mangels Verhältnismäßigkeit ermessensfehlerhaft. Im Rahmen der BauO NW n.F. ist dieses Erfordernis auf die Tatbestandsseite gerückt. Soweit nämlich nur formelle Illegalität besteht, kann die Behörde durch Erteilung der Baugenehmigung einen rechtmäßigen Zustand wiederherstellen; vgl. § 82 S. 1 BauO NW n.F. („[...] auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können [...]“).

*1. Formelle Illegalität*

Ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften könnte schon daraus resultieren, dass die Modulbauten formell illegal errichtet worden sind. Zunächst kann festgehalten werden, dass sie ohne Genehmigung errichtet wurden. Fraglich ist, welche Genehmigungsform einschlägig ist und ob die Modulbauten überhaupt der Genehmigung bedürfen.

*a) Art des Genehmigungsverfahrens*

Bei den Modulbauten handelt es sich um bauliche Anlagen gem. § 2 Abs. 1 BauO NW n.F. bzw. § 2 Abs. 1 BauO NW a.F., sind sie doch aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (§ 2 Abs. 11 Nrn. 1, 2 BauO NW n.F. bzw. § 2 Abs. 9 Nr. 2 BauO

<sup>9</sup> Zum Adressatengedanken siehe BVerwG NJW 1988, 2752 (2753); BVerfG NVwZ 1993, 884 (885); *Wahl/Schütz*, in: Schoch/Schneider/Bier (Fn. 1), § 42 Abs. 2 Rn. 70.

<sup>10</sup> *Pietzcker*, in: Schoch/Schneider/Bier (Fn. 1), § 44 Rn. 7; *Hufen* (Fn. 2), § 13 Rn. 13.

a.F.), die durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruhen und daher mit ihm verbunden sind. Die BauO NW ist daher sachlich anwendbar.

Es stellt sich jedoch die Frage, welche Genehmigungsform überhaupt einschlägig ist. In Betracht kommt sowohl eine normale Baugenehmigung (§ 74 Abs. 1 S. 1 BauO NW n.F. bzw. § 75 Abs. 1 S. 1 BauO NW a.F.) als auch eine Ausführungsgenehmigung (§ 78 Abs. 2 BauO NW n.F. bzw. § 79 Abs. 2 BauO NW a.F.).

Eine Ausführungsgenehmigung ist erforderlich, wenn es sich bei den Modulbauten um sog. „fliegende Bauten“ handelt. Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt zu werden, vgl. § 78 Abs. 1 BauO NW n.F. bzw. § 79 Abs. 1 BauO NW a.F. Eine bauliche Anlage ist geeignet, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden, wenn die Konstruktion objektiv ein häufiges Auf- und Abbauen ermöglicht, ohne hierdurch die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit gem. § 3 Abs. 1 BauO NW n.F. bzw. a.F. zu verfehlen.<sup>11</sup> Ausweislich der Produktangaben der X-GmbH können die Bauten häufig und unter wenig Aufwand wieder ab- und aufgebaut werden. Sie sind also geeignet, wiederholt errichtet zu werden. Weiterhin müssten sie aber auch dazu *bestimmt* sein, ab- und wiederaufgebaut zu werden. Es muss seitens des Betreibers eine entsprechende Verwendungsabsicht bestehen.<sup>12</sup> Diese ist u.a. dann zu verneinen, wenn der Betreiber trotz entsprechender Eignung ausschließlich oder dauerhaft an einem Standort seine Anlagen betreiben will.<sup>13</sup> Allein der Vorbehalt, dass die bauliche Anlage später einmal demontiert und an einem anderen Standort wiederaufgebaut werden könnte, genügt nicht.<sup>14</sup>

Die X-GmbH hat die Bauten errichtet, um einen Glamping-Platz für Touristen zu errichten. Auch K, der jetzige Betreiber, möchte einen „Hot-spot“ aus dem Grundstück machen. Es ist daher nicht ersichtlich, dass die Absicht bestand, die Bauten wieder abzubauen und anderenorts neu zu errichten. Man wollte und will vielmehr – vergleichbar einem Hotel – eine ständige Beherbergungsmöglichkeit schaffen. Bei den Modulbauten handelt es sich folglich nicht um „fliegende Bauten“. Maßgeblich ist somit das normale Baugenehmigungsverfahren.

#### b) Genehmigungsfreiheit der Kabinen

Die Modulbauten bedürften jedoch dann keiner Baugenehmigung, wenn es sich bei ihnen um genehmigungsfreie Vorhaben handelt.

<sup>11</sup> Hellhammer/Hawig, in: Schönböcher/Kamp, BauO NW, 2012, § 79 Rn. 7; Hornmann, in: Hessische BauO, 3. Aufl. 2019, § 78 Rn. 4.

<sup>12</sup> Hellhammer/Hawig (Fn. 11), § 79 Rn. 8; Hornmann (Fn. 11), § 78 Rn. 4.

<sup>13</sup> Hellhammer/Hawig (Fn. 11), § 79 Rn. 8; Hornmann (Fn. 11), § 78 Rn. 6; vgl. VG Aachen BeckRS 2008, 40475.

<sup>14</sup> Hellhammer/Hawig (Fn. 11), § 79 Rn. 8; vgl. OVG Münster BRS 28 Nr. 20; a.A. vertretbar.

#### aa) Kleingebäude

Es könnte sich bei den Kabinen um Kleingebäude gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1 lit. a BauO NW n.F. bzw. § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW a.F. handeln. Die Kabinen weisen zwar ein eher geringes Raumvolumen auf, dienen aber dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen und sind insofern als Aufenthaltsraum anzusehen (vgl. auch § 2 Abs. 7 BauO NW n.F. bzw. § 2 Abs. 7 BauO NW a.F.). Ein Kleingebäude stellen sie daher nicht dar.

#### bb) Wochenendhäuser

Damit es sich bei den Kabinen um genehmigungsfreie Wochenendhäuser handelt, müssten sie auf genehmigten Wochenendplätzen stehen, vgl. § 62 Nr. 1 lit. i BauO NW n.F. bzw. § 65 Abs. 1 Nr. 3 BauO NW a.F. Eine solche Genehmigung ist nicht ersichtlich.

#### cc) Vorübergehend aufgestellte oder genutzt Anlagen

Es könnte sich um vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen handeln. Allerdings kommt keine der in § 62 Nr. 13 lit. f BauO NW n.F. bzw. § 65 Abs. 1 Nr. 40 BauO NW a.F. aufgeführten Alternativen im vorliegenden Fall in Betracht.

#### dd) Auffangtatbestand gem. § 62 Abs. 1 Nr. 15 lit. e BauO NW n.F. bzw. § 65 Abs. 1 Nr. 49 BauO NW a.F.

Weiterhin könnte es sein, dass es sich bei den Modulbauten um unbedeutende Anlagen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 15 lit. e BauO NW n.F. bzw. § 65 Abs. 1 Nr. 49 BauO NW a.F. handelt. Jedoch scheidet eine Genehmigungsfreiheit prinzipiell dann aus, wenn sie zu einer der in den § 62 Abs. 1 Nrn. 1–14 BauO NW n.F. bzw. § 65 Abs. 1 Nrn. 1–48 BauO NW a.F. geregelten Gruppe gehören, deren spezifische Tatbestandsmerkmale aber nicht erfüllen (negative Abgrenzungswirkung).<sup>15</sup> Die Kabinen unterschreiten zwar das zulässige Raumvolumen gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1 lit. a BauO NW n.F. bzw. § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW a.F. für Kleingebäude, dienen aber dem Aufenthalt von Menschen. Sie erfüllen damit ein spezifisches Tatbestandsmerkmal nicht, sodass sie nicht unter den Auffangtatbestand subsumiert werden können.

Die Kabinen sind also nicht genehmigungsfrei.

#### c) Genehmigungsfreiheit der Rezeption/des Restaurants

Dieselben Erwägungen gelten auch für den Rezeptions- und Restaurantmodulbau. Insbesondere weist das Gebäude ein größeres Raum-Volumen auf als in § 62 Abs. 1 Nr. 1 lit. a BauO NW n.F. bzw. § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW a.F. vorgesehen.

Für alle Modulbauten hätte daher eine Baugenehmigung beantragt werden müssen, vgl. § 74 Abs. 1 S. 1 BauO NW n.F. bzw. § 75 Abs. 1 S. 1 BauO NW a.F.

#### d) Genehmigungsfreistellung

Eine Genehmigungsfreiheit ergibt sich auch nicht aus einer Genehmigungsfreistellung, vgl. §§ 63 Abs. 1, Abs. 2, 66

<sup>15</sup> Hartmann, in: Schönböcher/Kamp (Fn. 11), § 65 Rn. 30.

Abs. 5 BauO NW n.F. bzw. § 67 BauO NW a.F., ist das Bauvorhaben doch im unbeplanten (Innen-)Bereich angesiedelt. Im Sachverhalt wird kein Bebauungsplan erwähnt, insofern wäre es fehlerhaft, dies hier zu unterstellen.

e) *Zwischenergebnis formelle Illegalität*

Die Anlagen sind somit formell illegal errichtet worden.

2. *Materielle Illegalität*

Neben der formellen Illegalität müsste auch materielle Illegalität vorliegen. Es könnte sein, dass die Modulbauten sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich unzulässig sind.

a) *Verstoß gegen Bauplanungsrecht*

aa) *Kein Bebauungsplan*

Es liegt weder ein einfacher noch ein qualifizierter Bebauungsplan vor, vgl. § 30 Abs. 1, Abs. 3 BauGB, sodass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB bemisst.

bb) *Gesetzlicher Planersatz, § 34 Abs. 2 i.V.m. BauNVO*

(1) *Vorhaben*

Bei den Modulbauten müsste es sich um ein Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB handeln. Vorhaben sind insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen. Es müsste sich bei den Modulbauten um bauliche Anlagen handeln. Eine bauliche Anlage im Sinne der Norm liegt vor, wenn Gegenstände in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden werden und ihnen eine bodenrechtliche Relevanz zukommt.<sup>16</sup>

Die Modulbauten sollen als Glamping-Platz dienen. Es soll also eine einem Hotel vergleichbare Anlage errichtet werden. Die Modulbauten sind auf Dauer künstlich mit dem Erdboden verbunden. Ihnen kommt auch eine bodenrechtliche Relevanz zu, da sie Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB berühren.

(2) *Im Zusammenhang bebauter Ortsteil*

Es müsste ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil<sup>17</sup> im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB vorliegen. Ein solcher liegt vor, wenn die vorhandene Bebauung Ausdruck einer gewachsenen und organischen Siedlungsstruktur ist (Ortsteil)<sup>18</sup> und den Eindruck der Geschlossenheit erweckt (zusammenhängende Bebauung)<sup>19, 20</sup>

<sup>16</sup> *Stollman/Beaucamp*, Öffentliches Baurecht, 11. Aufl. 2017, § 13 Rn. 6 ff.; *Reidt*, in: *Battis/Kreuzberger/Löhr*, Baugesetzbuch, 13. Aufl. 2016, § 29 Rn. 9 ff.; vgl. BVerwG NVwZ 2001, 1046 (1047); BVerwG NVwZ 1994, 1010 (1011).

<sup>17</sup> Zu dem Begriff siehe umfassend *Stollmann/Beaucamp* (Fn. 16), § 16 Rn. 8.

<sup>18</sup> Zum Tatbestandsmerkmal des Ortsteils siehe BVerwG NVwZ 2017, 412 (413).

<sup>19</sup> Zum Tatbestandsmerkmal der zusammenhängenden Bebauung siehe BVerwG NVwZ 2015, 1767 ff.

Das Grundstück des K hat eine zentrale Lage im betroffenen Gebiet; es wird in alle Himmelsrichtungen durch eine Bebauung eingerahmt. Das Grundstück stellte bisher die einzige Baulücke dar. Hieraus ergibt sich ein Bild der Zusammengehörigkeit und einer Siedlungsstruktur, sodass das Gebiet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellt.

(3) *Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. BauNVO*

(a) *Gebiet nach BauNVO*

Es könnte sein, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, vgl. § 4 BauNVO. Das allgemeine Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind sowohl Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, als auch nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird hier maßgeblich von Wohnbebauung geprägt. Daneben gibt es im Süden noch eine Kneipe sowie ein Bäcker, der noch ein Café betreibt. Sie entspricht demzufolge einem allgemeinen Wohngebiet.

(b) *Allgemein zulässige Bebauung*

Die allgemeine Zulässigkeit von Bauvorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet bestimmt sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Es könnte sich bei der Modulbauanlage allenfalls um eine Anlage für kulturelle oder soziale Zwecke handeln. Bezüglich des Restaurants könnte man zudem noch an eine der Versorgung des Gebietes dienende Speisewirtschaft denken.

*Hinweis:* Sofern Bearbeiter davon ausgehen, dass es sich bei der Modulbauanlage um (grds. zulässige) Wohnbebauung handelt, so ist erforderlich, dass sie sich mit der Frage der Abgrenzung zur Beherbergung befassen.<sup>21</sup> Die Annahme einer Wohnbebauung dürfte schwer begründbar sein.

<sup>20</sup> *Mitschang/Reidt*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr* (Fn. 16), § 34 Rn. 2; BVerwG NVwZ 2015, 1716 (1767, 1768).

<sup>21</sup> Vgl. *Hornmann*, in: *Spannowsky/Hornmann/Kämper*, Beck-OK BauNVO, 16. Lfg., Stand: 15.12.2018, § 4 Rn. 116.4: „Für die Abgrenzung von Wohnen und Beherbergen kommt es darauf an, ob die den Nutzern überlassenen Räume eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit erlauben und ob eine solche typischerweise von den Nutzern verwirklicht wird. Jedenfalls eine nach Tagen bemessene Mietdauer schließt die Annahme einer verwirklichten auf Dauer angelegten Häuslichkeit regelmäßig aus (vgl. VG Berlin BauR 2012, 1831; OVG Bln-Bbg BauR 2006, 1711; BVerwG NVwZ 1989, 1060). Kein Wohnen, sondern Beherbergung ist daher die regelmäßige kurzzeitige Vermietung eines möblierten Zimmers z.B. an Messegäste, da hier eine auf Dauer angelegte, eigene Häuslichkeit nicht entstehen kann und soll, sodass diese Vermietung planungsrechtlich als Nutzungsänderung genehmigungspflichtig ist (OVG NRW NVwZ-RR 2008, 20).“;

*(aa) Anlage für kulturelle Zwecke*

Unter diesen Nutzungsbegriff fallen selbständige Anlagen aus den Bereichen Kunst, Wissenschaft, Bildung und Kultur.<sup>22</sup> Anlagen für kulturelle Zwecke sind jedoch nicht auf diese traditionellen Bereiche beschränkt, vielmehr erfasst die Zweckbeschreibung alle Anlagen, die in einem weiten Sinne einen kulturellen Bezug aufweisen<sup>23</sup> Es soll mit dem Glamping-Platz eine neue Wohnkultur etabliert werden. Mit dieser Wohnkultur soll aber kein kultureller Bezug hergestellt werden, sondern nur eine besondere Lebensform in einer bestimmten Häuserart vermarktet werden. Folglich weist die Anlage keinen kulturellen Bezug im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf.

*Hinweis:* A.A. vertretbar.

*(bb) Anlage für soziale Zwecke*

Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinne der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt.<sup>24</sup> Das Glamping-Projekt ist jedoch profitorientiert und soll Touristen beherbergen. Es weist keinerlei Bezüge zu sozialen Zwecken auf.

Die Modulkabinen sind daher schon bauplanungsrechtlich unzulässig und damit materiell illegal.

*(cc) Speisewirtschaft*

Das Restaurant stellt eine Speisewirtschaft (vgl. § 1 Abs. 2 S. 1 GastG) dar. Um in den Anwendungsbereich des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zu fallen, müsste es aber auch der Versorgung des Gebietes dienen. Das Restaurant dient überwiegend den Glamping-Gästen. Es dient somit in beschränktem Umfang auch dem Gebiet. Fraglich ist jedoch, ob das genügt. Durch die Gebietsversorgungsklausel soll die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauNVO konkretisiert werden.<sup>25</sup> Es soll der gebietstypische Schutz der Wohnruhe bewahrt werden und dafür gesorgt werden, dass keine Versorgungsfunktion für andere Gebiete übernommen wird.<sup>26</sup> Daher müsste das Restaurant in erster Linie dem Wohngebiet selbst dienen, um zulässig zu sein. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, denn das Restaurant dient vor allem den Kunden des Glamping-Platzes. Daher stellt es keine Speisewirtschaft dar, die dem Gebiet dient.

*Hinweis:* A.A. vertretbar.

*(c) Zwischenergebnis*

Das Vorhaben ist somit nicht allgemein zulässig. Es könnte aber sein, dass es ausnahmsweise zulässig ist.

*(d) Ausnahmsweise zulässige Bebauung*

Gem. § 34 Abs. 2 Hs. 2 BauGB ist § 31 Abs. 1 BauGB für die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben anzuwenden. Nach überwiegender Ansicht setzt die Erteilung einer Ausnahme keinen ausdrücklichen verfahrensrechtlichen Antrag voraus. Die Ordnungsbehörden haben vielmehr von Amts wegen zu prüfen, ob durch die Anwendung von § 31 Abs. 1 BauGB rechtmäßige Zustände wiederhergestellt werden können.<sup>27</sup>

Ausnahmsweise zulässig sind insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Fraglich ist, ob es sich bei den Modulbauten um ein solches Gewerbe handelt. Es könnte sich nämlich auch um einen Campingplatz handeln, mit der Folge, dass die Modulbauten nur in Campingplatzgebieten zulässig sind, vgl. § 10 Abs. 1, Abs. 3 BauNVO. Nach § 1 CW VO NW sind Campingplätze Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind.<sup>28</sup> Es geht hier jedoch nicht um die Aufstellung von Zelten oder Wohnwagen, sondern um Modulbauten, die besondere bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Folglich liegt kein Campingplatz vor.

Es könnte sich bei den Modulbauten aber um ein ausnahmsweise zulässiges Beherbergungsgewerbe handeln. Der Begriff des Beherbergungsgewerbes setzt voraus, dass Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.<sup>29</sup> Hier sollen die Räumlichkeiten Touristen zur Verfügung gestellt werden. Es soll ein Glamping-Hotspot entstehen, der von verschiedenen Gästen genutzt wird. Daher handelt es sich um den Betrieb eines Beherbergungsgewerbes.

Die Modulbauten sind daher grundsätzlich ausnahmsweise zulässig.

*(e) Unzulässigkeit im Einzelfall*

Es könnte allerdings sein, dass im Einzelfall doch eine Unzulässigkeit angenommen werden muss. Gem. § 15 BauNVO sind die in den §§ 2–14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass von dem Vorhaben derartige mit dem Gebietscharakter unverträgliche Wirkungen ausgehen. Ferner sind auch keine Belästigungen oder Störungen zu erwarten, die unzumutbar sind, vgl. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO.

<sup>22</sup> Stock (Fn. 21), § 4 Rn. 86.

<sup>23</sup> Hornmann (Fn. 21), § 4 Rn. 80–84.1; Stock (Fn. 21), § 4 Rn. 85 ff.

<sup>24</sup> Hornmann (Fn. 21), § 4 Rn. 85–89; Stock (Fn. 21), § 4 Rn. 92.

<sup>25</sup> Hornmann (Fn. 21), § 4 Rn. 4; Stock (Fn. 21), § 4 Rn. 35 ff.

<sup>26</sup> Hornmann (Fn. 21), § 4 Rn. 43; Stock (Fn. 21), § 4 Rn. 36.

<sup>27</sup> Ausdrücklich dazu Stollmann/Beaucamp (Fn. 16), § 14 Rn. 32; vgl. auch BVerwG NVwZ-RR 1990, 529 ff.; Spannowsky, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 44. Lfg., Stand: 1.2.2019, § 34 Rn. 50.1.

<sup>28</sup> Michallik, in: Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO (Fn. 21), § 10 Rn. 74.

<sup>29</sup> Hornmann (Fn. 21), § 4 Rn. 115; BVerwG NVwZ 1989, 1060 ff.; BVerwG NVwZ 1993, 773 ff.; OVG Bln-Bbg BRS 70 Nr. 67; OVG NRW NVwZ-RR 2008, 20 ff.

*Hinweis:* A.A. gut vertretbar; auch mit knapper Begründung!

*(4) Zwischenergebnis*

Das Vorhaben ist zulässig gem. § 34 Abs. 2 i.V.m § 4 BauNVO.

*b) Zwischenergebnis*

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

*Hinweis:* A.A. vertretbar.

*c) Verstoß gegen Bauordnungsrecht*

*aa) Verstoß gegen Stellplatzpflichten*

Möglicherweise ist im vorliegenden Fall gegen die Stellplatzpflicht verstoßen worden, vgl. § 48 Abs. 1 BauO NW n.F. bzw. § 51 Abs. 1 BauO NW a.F.<sup>30</sup>. Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze oder Garagen und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bezüglich der Fahrradstellplatzpflicht bestehen keine Bedenken, insoweit wurden ausreichend Stellplätze errichtet. Fraglich ist jedoch, ob ein Verstoß hinsichtlich der Kfz-Stellplatzpflicht vorliegt. Dazu müssten die Anlagen einen Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen. Dies ist der Fall, wenn nach objektiven Verhältnissen, die in Art oder Zweckbestimmung der Anlagen zum Ausdruck kommen, das Grundstück Ausgangspunkt oder Ziel von Verkehrsvorgängen mit Kraftfahrzeugen ist.<sup>31</sup> Bei der maßgeblichen Anlage handelt es sich um einen hotelähnlichen Betrieb. Es sollen Touristen in den Kabinen übernachten. Insofern ist davon auszugehen, dass dadurch ein erhöhter Kfz-Verkehr erzeugt wird. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die X-GmbH, bevor sie aus dem Handelsregister gelöscht wurde, auf ihrer Internetseite darauf hingewiesen hat, dass Stellplätze nicht existieren und dass die Anreise auch aus ökologischen Aspekten mit dem ÖPNV erfolgen sollte. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass nicht alle Gäste diesen Hinweis lesen bzw. ihn befolgen. Ein Hotel erzeugt nach Art und Zweckrichtung durch das ständige Ab- und Anreisen der Kunden einen besonders intensiven Verkehr. Zu- und Abgangsverkehr ist somit zu erwarten.

Ein Verstoß gegen die Stellplatzpflicht liegt also vor.

*bb) Verstoß gegen Brandschutzschutzvorschriften*

Weiterhin könnte auch ein Verstoß gegen brandschutzrechtliche Vorschriften vorliegen. Gem. § 26 Abs. 1 S. 2 BauO NW n.F. bzw. § 17 Abs. 2 BauO NW a.F. dürfen keine

leichtentflammaren Baustoffe verbaut werden. Das freilegende, naturbelassene Holz ist leichtentflammbar. Ein Verstoß gegen eine brandschutzrechtliche Vorschrift liegt also ebenfalls vor.

*d) Zwischenergebnis*

Das Vorhaben verstößt gegen die BauO NW.

*e) Zwischenergebnis*

Das Vorhaben ist somit auch materiell illegal.

*3. § 82 BauO NW n.F. („Herstellung eines rechtmäßigen Zustands“)<sup>32</sup>*

Neben der formellen und der materiellen Illegalität verlangt § 82 BauO NW n.F. zusätzlich, dass sich ein rechtmäßiger Zustand nicht auf eine andere Weise herstellen lässt. Es ist daher zu prüfen, ob sich nicht durch ein alternatives Verwaltungshandeln ein rechtmäßiger Zustand erzielen ließe. Der Abrissverfügung kommt nur als ultima ratio in Betracht.

Man könnte daran denken, dass die Behörde gesondert die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen aussprechen und die Auflage zum Austausch der leichtentflammaren Materialien erteilen könnte, mit der Folge, dass zumindest die materielle Illegalität entfielen. Jedoch ist gerade hinsichtlich der leichtentflammaren Materialien zu berücksichtigen, dass die gesamte Bauweise der Modulbauten leichtentflammbar ist und nach den insoweit nur vagen Sachverhaltsangaben nicht davon ausgegangen werden kann, dass die leichtentflammaren Materialien isoliert austauschbar sind. Daher dürfte eine entsprechende Auflage im vorliegenden Fall nicht in Betracht kommen.

*Hinweis:* A.A. vertretbar.

Es ist also nicht möglich, durch anderweitige Maßnahmen einen rechtmäßigen Zustand herzustellen. Der Tatbestand des § 82 BauO NW n.F. ist somit erfüllt.

*5. Verhältnismäßigkeit*

Gemäß § 82 BauO NW n.F. liegt der Erlass der Abrissverfügung im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Dieses müsste fehlerfrei ausgeübt worden sein (vgl. § 114 VwGO, § 40 LVwVfG NW). Die Entscheidung war jedenfalls dann nicht ermessensfehlerfrei, wenn sie unverhältnismäßig ist. Fraglich ist, ob sie verhältnismäßig ist. Dafür müsste sie einen legitimen Zweck fördern sowie geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinne sein.

<sup>30</sup> Im Rahmen des § 51 Abs. 1 BauO NW a.F. musste zudem das Kriterium „unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs“ geprüft werden; § 48 BauO NW n.F. verlangt eine solche Prüfung nur, wenn die Gemeinde eine Satzung nach Abs. 3 erlassen hat, hierfür gibt es jedoch keine Hinweise im Sachverhalt.

<sup>31</sup> Garrelmann, in: Schönböcher/Kamp (Fn. 11), § 51 Rn. 15; BVerwG NJW 1962, 508 ff.

<sup>32</sup> Früher wurde diese Frage auf Rechtsfolgenseite des § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NW a.F. im Rahmen des Ermessens erörtert. Aufgrund der Novellierung der BauO NW ist dieser Prüfungspunkt nunmehr schon im Rahmen des Tatbestandes zu beantworten.

*a) Legitimer Zweck*

Mit der Abrissverfügung soll ein rechtmäßiger Zustand wiederhergestellt werden, sodass mit ihr ein legitimer Zweck verfolgt wird.

*b) Geeignetheit*

Geeignet sind staatliche Maßnahmen dann, wenn sie nicht schlechterdings ungeeignet sind. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der legitime Zweck in irgendeiner Weise gefördert wird. Durch den Abriss wird genau der rechtmäßige Zustand hergestellt, der angestrebt wird. Hinsichtlich der Geeignetheit bestehen somit keine Bedenken.

*c) Erforderlichkeit*

Die Abrissverfügung ist erforderlich, wenn keine mildere gleich geeignete Maßnahme existiert. Man könnte erneut daran denken, dass die Behörde gesondert die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen aussprechen und die Auflage zum Austausch der leichtentflammaren Materialien erteilen könnte. Diese Maßnahmen wären gleich geeignet, aber für den Bauherrn weniger belastend, sodass der Abriss im Einzelfall nicht erforderlich und somit unverhältnismäßig wäre. Jedoch ist – wie bereits ausgeführt – hinsichtlich der leichtentflammaren Materialien zu berücksichtigen, dass diese wohl nicht isoliert austauschbar sind. Daher dürfte eine entsprechende Auflage im vorliegenden Fall nicht in Betracht kommen. Folglich ist die Auflage nicht gleichgeeignet.

*d) Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne*

Damit der Abriss auch verhältnismäßig im engeren Sinne ist, müsste er bei Abwägung der kollidierenden Rechtsgüter angemessen sein. Es kollidieren hier der Schutz des Eigentums auf der einen Seite; mit der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zur Gefahrenabwehr auf der anderen Seite.

Bei dieser Kollision ist besonders zu berücksichtigen, dass die Anlagen – ausweislich des Sachverhalts – technisch so konzipiert sind, dass sie jederzeit ab- und wiederaufgebaut werden können; auch wenn dies von den Bauherren nicht gewollt ist (siehe oben). Daher geht mit der Abrissverfügung keine Zerstörung der „Bausubstanz“ einher. Die Bauteile können vielmehr erhalten bleiben und anderen Orts wiederverwendet werden. Daher ist die Intensität des Eingriffs in die Eigentumsposition des K moderat und der Bestandsschutz der Modulbauten wenig stark ausgeprägt. Die Kollision ist zugunsten der Bewahrung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufzulösen und die Abrissverfügung als angemessen zu werten.

Folglich ist die Abrissverfügung auch im Einzelfall verhältnismäßig.

Weitere Ermessensfehler sind nicht ersichtlich. Die Abrissverfügung ist somit ermessensfehlerfrei.

*6. Störerauswahl*

Mit K wurde auch der richtige Störer adressiert, ist er doch kraft seiner Eigentümerstellung gem. § 58 Abs. 1 BauO NW n.F. bzw. § 60 Abs. 2 BauO NW a.F. i.V.m. § 18 OBG Zu-

standsverantwortlicher. Weitere Störer sind nicht ersichtlich, insbesondere kann nicht die X-GmbH herangezogen werden, da sie durch die Löschung aus dem Handelsregister nicht mehr existiert, vgl. § 394 FamFG.

*7. Zwischenergebnis*

Die Abrissverfügung ist materiell rechtmäßig ergangen.

**IV. Ergebnis**

Die Klage ist zulässig jedoch unbegründet und hat daher keine Aussicht auf Erfolg.