



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Drohende Ordnungsverfügungen gegenüber Einzelhandelsbetrieben

Dr. Markus Johlen

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Mögliche Ordnungsverfügungen

➤ Beseitigungsverfügung

- nicht genehmigt und
- nicht genehmigungsfähig

➤ Sofort vollziehbare Beseitigungsverfügung

- nicht genehmigt und
- Beseitigung und Wiederaufbau ohne Beschädigung möglich

➤ (sofort vollziehbare) Nutzungsuntersagungsverfügung

- nicht genehmigt

- Eine Luftwärmepumpe, die auf einer von der Grundstücksgrenze 3,0 m entfernten Gebäudeaußenwand in einer Höhe von mehr als 2 m montiert ist, verstößt gegen § 6 Abs. 1 und 5 BauO NRW (juris: BauO NW).
- §6 Abs. 10 BauO NRW erfasst nur **selbstständige** bauliche Anlage (nicht also an Hauswand angebrachte Luftwärmepumpe, da diese funktional und konstruktiv Bestandteil des Hauptgebäudes ist – auch bei Genehmigungsfreiheit)
- Bei dem Außenbauteil einer Luftwärmepumpe handelt es sich nicht um ein untergeordnetes Bauteil im Sinne von § 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 2 BauO NRW

OVG Münster, Beschluss vom 30.11.2016,

Az.: 7 A 263/14, juris



Mögliche Ordnungsverfügungen

- Beseitigungsverfügung
 - nicht genehmigt und
 - nicht genehmigungsfähig

- **Sofort vollziehbare Beseitigungsverfügung**
 - nicht genehmigt und
 - Beseitigung und Wiederaufbau ohne Beschädigung möglich

- (sofort vollziehbare) Nutzungsuntersagungsverfügung
 - nicht genehmigt



Mögliche Ordnungsverfügungen

- Beseitigungsverfügung
 - nicht genehmigt und
 - nicht genehmigungsfähig

- Sofort vollziehbare Beseitigungsverfügung
 - nicht genehmigt und
 - Beseitigung und Wiederaufbau ohne Beschädigung möglich

- (sofort vollziehbare) Nutzungsuntersagungsverfügung
 - nicht genehmigt

BVerwG, Urteil vom 09.11.2016,
Az.: 4 C 1.16, juris

Verkaufsfläche, wenn Freiflächen „*in erheblich zeitlichem Umfang unmittelbar dem Verkauf dienen, also auf ihnen Waren angeboten und präsentiert werden*“.



➤ Kernsortiment

- Ergibt sich aus Betriebsbeschreibung oder Bezeichnung des Vorhabens. Prägend für den Betrieb

➤ Randsortiment (OVG Münster, Urteil vom 27.04.2006, Az.: 7 D 35/05.NE)

- Ergänzung des Kernsortiments
- „Gewisse Beziehung oder Verwandtschaft zu Kernsortiment“
- Unterordnung hinsichtlich
 - Umfang (Verkaufsfläche)
 - Gewicht (Umsatz)

➤ Konsequenz für „Drogeriemarkt“:

- 90 % Drogerieartikel
- 10 % Nahversorgungsrelevante Sortimente



**Verwaltungsgericht Osnabrück,
Urteil vom 17.09.2014, Az.: 2 A 1650/13**

- Änderung der Ladenöffnungszeit von 9:00 bis 18:00 in 8.00 bis 21.00 ist genehmigungspflichtig und Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB
- Nicht genehmigungsfähig bei Bebauungsplan mit Einzelhandelsausschluss

Bundesverwaltungsgericht
Urteil vom 24.11.2005, Az.: 4 C 10/04

- 3 % Putzabzug unzulässig
- 1 cm angemessen

Verwaltungsgericht Düsseldorf,
Urteil vom 16.06.2014, Az.: 25 K 5091/13

Der Einzelhandelsbetrieb ist formell illegal,
soweit er mit 799 qm Verkaufsfläche inkl. 3 % Putzabzug
genehmigt ist, aber mit 822 qm Verkaufsfläche
ohne Putz errichtet wird.

Eine Verwirkung der Befugnis zum Einschreiten tritt ein, wenn die Bauaufsichtsbehörde am Zustandekommen des beanstandeten Zustands aktiv beteiligt war.

*VGH B-W, Urteil vom 5.7.1996 - 8 S 1289/96,
BRS 58 Nr. 212 = NVwZ-RR 1997, 464*