



LTMK Blog | Beitrag vom 26.06.2026

Pavillon und Gartenhaus im Landschaftsschutzgebiet – Gleichbehandlung bei Abrissverfügungen – Beschluss des OVG NRW

Wer auf seinem Grundstück einen Pavillon errichtet oder eine Gartenhütte aufstellt, denkt selten daran, dass er damit möglicherweise gegen das öffentliche Baurecht verstößt. Dass eine solche Anlage Jahre später abgerissen werden muss und die Bauaufsichtsbehörde dies mit einem Zwangsgeld durchsetzen kann, erscheint vielen Eigentümern zunächst kaum vorstellbar. Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen hat mit Beschluss vom 29.05.2026 (Az.: 10 A 2187/25) genau diese Situation bestätigt. Es hat den Antrag eines Grundstückseigentümers auf Zulassung der Berufung gegen eine Beseitigungsverfügung der Bauaufsichtsbehörde abgelehnt und damit das erstinstanzliche Urteil des Verwaltungsgerichts Köln rechtskräftig werden lassen. Die Entscheidung verdeutlicht anschaulich drei für Grundstückseigentümer wichtige Grundsätze: Ohne Baugenehmigung und ohne Übereinstimmung mit dem materiellen Baurecht ist eine bauliche Anlage illegal – unabhängig davon, wie lange sie bereits steht. Die Behörde darf und muss gegen solche Anlagen einschreiten. Und wer das gerichtlich anfechten möchte, muss seinen Vortrag substantiell und präzise begründen. Der Beschluss ist abrufbar unter folgendem [Link](#).

Zum Sachverhalt

Die Bauaufsichtsbehörde der beklagten Stadt erließ am 2. Juni 2022 eine Ordnungsverfügung gegen den Kläger. Diese verpflichtete ihn, einen ortsfesten Pavillon sowie eine Gartenhütte mit gepflastertem Unterbau auf seinem Grundstück in N. zu beseitigen. Für den Fall der Nichtbefolgung drohte die Behörde ein Zwangsgeld in Höhe von 2.000,00 EUR an. Zusätzlich setzte sie eine Gebühr für den Erlass der Ordnungsverfügung fest.

Der Kläger wandte sich gegen diese Ordnungsverfügung und erhob Klage vor dem Verwaltungsgericht Köln. Er machte im Wesentlichen geltend, die Anlagen seien entweder von einer Baugenehmigung aus dem Jahr 1956 umfasst oder hätten aufgrund ihres langen Bestands Bestandsschutz erlangt. Darüber hinaus rügte er, die Behörde gehe gegen vergleichbare Anlagen auf den Nachbargrundstücken nicht vor und verhalte sich damit willkürlich und gleichheitswidrig.

Das Verwaltungsgericht Köln wies die Klage ab. Zur Begründung führte es aus, die baulichen Anlagen seien von keiner vorliegenden Baugenehmigung erfasst, verstießen gegen die Vorgaben des Landschaftsplans und beeinträchtigten damit öffentliche Belange. Auf Bestandsschutz könne sich der Kläger nicht berufen; Ermessensfehler der Behörde lägen nicht vor.

Gegen dieses Urteil beantragte der Kläger die Zulassung der Berufung beim OVG NRW – ebenfalls ohne Erfolg.

Entscheidung des OVG

Der Kläger hatte vorgetragen, der Begriff „Terrassen“ in einer Baugenehmigung aus dem Jahr 1956 könne so ausgelegt werden, dass damit auch die Fläche unterhalb des Pavillons mitgenehmigt worden sei. Das OVG ließ diesen Vortrag nicht gelten. Der Kläger hatte sich mit der gegenteiligen Argumentation des erstinstanzlichen Urteils, das diesen Gedanken ausdrücklich abgelehnt hatte, nicht auseinandergesetzt – und damit schlicht sein erstinstanzliches Vorbringen wiederholt. Das genügt den Darlegungsanforderungen des [§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO](#) nicht.

Dieser Punkt ist für viele Grundstückseigentümer von großer Bedeutung: Eine ältere Baugenehmigung schützt nur dann vor einer Beseitigungsverfügung, wenn sich aus ihr eindeutig ergibt, dass genau die betreffende Anlage genehmigt wurde. Vage Formulierungen oder historische Vermutungen reichen nicht aus. Der Kläger berief sich auch darauf, der Pavillon sei beim Kauf des Grundstücks bereits vorhanden gewesen, und verwies auf ein Lichtbild, das eine versiegelte Fläche am Standort des Pavillons bereits in den 1950er/60er Jahren zeigen soll.

Das OVG NRW verwarf auch diesen Einwand. Bei Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen oder für die ein vereinfachtes Verfahren gilt, ist allein die sogenannte materielle Legalität entscheidend – also die Frage, ob die Anlage mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Einklang steht. Ein bloßer Hinweis darauf, dass die Anlage bereits beim Grundstückskauf vorhanden war, begründet keinen Bestandsschutz. Wer sich auf Bestandsschutz beruft, muss nachweisen, dass die Anlage zu irgendeinem Zeitpunkt ihres Bestehens materiell rechtmäßig war. Gelingt dieser Nachweis nicht, geht die Unaufklärbarkeit zu Lasten des Eigentümers – nicht zu Lasten der Behörde.

Besonders praxisrelevant sind die Ausführungen des OVG NRW zum Gleichbehandlungsgrundsatz aus [Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes](#). Der Kläger hatte gerügt, die

Behörde gehe gegen vergleichbare Anlagen auf den Nachbargrundstücken an der Y.-straße 1 und 3 nicht vor und verhalte sich damit willkürlich.

Das Gericht stellt hierzu zunächst den geltenden rechtlichen Rahmen klar: Der Gleichbehandlungsgrundsatz verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, nicht wahllos, sondern mit System gegen Baurechtsverstöße vorzugehen. Gibt es in einem bestimmten Gebiet mehrere illegale bauliche Anlagen, muss die Behörde planmäßig vorgehen und darf weder bei der Planung noch bei der Ausführung ihres Einschreitens willkürliche Ausnahmen machen. Eine Verletzung dieses Grundsatzes liegt jedoch erst dann vor, wenn die Behörde ohne erkennbaren sachlichen Grund – also willkürlich – nur gegen einzelne Anlagen vorgeht und gegen nachweislich vergleichbare, ebenso rechtswidrige Vorhaben untätig bleibt.

Der Kläger hatte diesen Nachweis nicht geführt. Er hatte lediglich pauschal behauptet, die Gebäude der Nachbargrundstücke sowie dort vorhandene Einfriedungen seien möglicherweise nicht vollständig genehmigt. Konkrete Angaben dazu, um welche Gebäude es sich handelt, warum diese mit den gleichen bauplanungsrechtlichen Vorschriften nicht im Einklang stünden und ob die Behörde von diesen möglichen Verstößen Kenntnis hatte, fehlten vollständig. Auch der Hinweis, das ordnungsbehördliche Verfahren für das eigene Grundstück sei noch nicht formell in Gang gesetzt worden, war nach Auffassung des Senats substanzlos.

Folgen für die Praxis

Wer auf seinem Grundstück bauliche Anlagen hat, die möglicherweise ohne Genehmigung errichtet wurden oder die gegen Vorgaben des Landschaftsplans verstoßen, sollte die Rechtslage nicht auf die leichte Schulter nehmen. Das OVG NRW bestätigt, dass die Bauaufsichtsbehörde in solchen Fällen zur Beseitigung verpflichtet ist und Bestandsschutz einwände ohne den erforderlichen Nachweis der historischen Rechtmäßigkeit ins Leere laufen. Wer eine Beseitigungsverfügung anfechten möchte, sollte frühzeitig anwaltlichen Rat einholen und sicherstellen, dass sein Vortrag den Darlegungsanforderungen der Verwaltungsgerichtsordnung genügt.

Das Urteil hat mehrere unmittelbare Konsequenzen für Grundstückseigentümer, die bauliche Anlagen wie Garagen, Pavillons, Gartenhütten oder ähnliche Konstruktionen auf ihrem Grundstück haben – insbesondere im Außenbereich oder in Landschaftsschutzgebieten. Bestandsschutz ist keine Selbstverständlichkeit. Wer sich darauf verlässt, dass eine schon lange vorhandene Anlage „nicht mehr angegriffen werden kann“, geht ein erhebliches Risiko ein. Bestandsschutz setzt voraus, dass die Anlage

zu irgendeinem Zeitpunkt materiell rechtmäßig war. Den Nachweis hierfür muss der Eigentümer erbringen – nicht die Behörde.

Der Einwand, die Behörde gehe gegen Nachbarn nicht vor, ist einer der am häufigsten erhobenen Einwände gegen Beseitigungsverfügungen. Das OVG NRW macht deutlich, dass dieser Einwand nur dann Erfolg haben kann, wenn er substantiell begründet wird.

Wer Willkür geltend machen möchte, muss konkret vortragen, welche genau bezeichneten Anlagen auf welchen Nachbargrundstücken ebenfalls rechtswidrig sind, warum diese Anlagen mit denselben baurechtlichen Vorschriften nicht in Einklang stehen und dass die Behörde von diesen Verstößen Kenntnis hat und dennoch bewusst untätig bleibt. Pauschale Behauptungen oder bloße Andeutungen genügen diesen Anforderungen nicht.

Sie haben Fragen zum Thema Öffentliches Baurecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!

Ihr Ansprechpartner:



Fritz Marx

Rechtsanwalt | Partner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

marx@ltmk.de