

Klausur Nr. 1459

Öffentliches Recht (Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Rechtsanwalt Reinhard Rollmeier
Gabelstraße 12 - 47441 Moers
Rechtsanwalt@Rollmeier.de

Moers, 11.12.2025

Verwaltungsgericht Düsseldorf
Bastionstraße 39
40213 Düsseldorf

Eingang
12.12.2025

Hiermit bestelle ich mich durch Vorlage der beigefügten Vollmacht zum Prozessbevollmächtigten der unten bezeichneten Kläger und erhebe

Klage

des Herrn Theo Tropf, Assengasse 12, 47441 Moers,

und

der Frau Margarete Tropf, Assengasse 12, 47441 Moers,

gegen

die Stadtverwaltung Moers (Kreis Wesel), Rathausplatz 1, 47441 Moers.

Ich beantrage,

die Beklagte zu verpflichten, die dem Alois Anrainer, Assengasse 15, 47441 Moers, erteilte Baugenehmigung Nr. 2340/25 vom 11.08.2025 aufzuheben.

Begründung:

Die streitgegenständliche Baugenehmigung betrifft den Abriss des auf dem Gelände Assengasse 15 in der Großen kreisangehörigen Stadt Moers befindlichen Gebäudes. Statt dessen darf nunmehr auf Grund der Baugenehmigung ein gewerblich und zu Wohnzwecken dienendes Gebäude errichtet werden, welches auch eine Tiefgarage umfasst. Hiergegen wehren sich meine Mandanten, weil sie als Hotelbetreiber auf dem Grundstück Assengasse 12 - unmittelbar gegenüber dem Bauvorhaben liegend - befürchten müssen, dass sich auf Grund des Bauvorhabens die Zahl der Hotelgäste reduziert.

Das Baugrundstück liegt - genau wie das Hotel - im Gebiet eines bebauten, aber unbeplanten Gebietes. Nach der Baugenehmigung soll die geplante Wohnanlage 45 Wohnungen, eine Gaststätte, einige Einzelhandelsbetriebe (allein 1800 qm Grundfläche im Erdgeschoss) sowie eine Tiefgarage mit ca. 90 Stellplätzen (1.100 qm Nutzfläche) umfassen. Die Tiefgarage soll dabei neben der Nutzung durch die Anwohner auch zur Deckung des Stellplatzbedarfs in der Stadt dienen.

Das Grundstück der Kläger befindet sich genau diesem Grundstück gegenüber gelegen. Der minimalste Abstand zwischen den beiden gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen beträgt genau sechs Meter. Dazwischen verläuft die Assengasse, ein städtisches Grundstück.

Das Grundstück des Herrn Anrainer war bislang mit einer freistehenden, ca. sechs Meter hohen Lagerhalle bebaut. Ca. 200 Meter dahinter fließt der Rhein, der bislang von dem Hotel der Kläger aus gesehen werden konnte. Jetzt droht der Verlust der R heinaussicht mit sich anschließenden Einnahmeeinbußen, denn die Kläger werben mit dem Rheinblick, der ab der 2. Etage des Hotels besteht. Mit Erbauen der geplanten Anlage ist dies nicht mehr der Fall.

Die Baugenehmigung hätte bereits aus diesem Grund, aber auch aus folgenden Gründen nicht erteilt werden dürfen:

- Auf den neben dem Baugrundstück liegenden Grundstücken befinden sich Gebäude, die auf Grund ihres Erbauungsalters unter Denkmalschutz gestellt werden müssten. Mit Erbauen der streitgegenständlichen Anlage wird der Wert dieser Gebäude für die Allgemeinheit geschmälert.
- Durch die Baugenehmigung wird Art. 14 GG verletzt. Denn das Hotel wird in den unteren Teilen vom Sonnenlicht abgeschnitten. Außerdem könnte auf Grund des Zubauens der bestehenden Lücke durch die neue Anlage die Luftzirkulation gemindert werden. Die Assengasse ist insgesamt sehr schmal. Bis auf die Baulücke auf dem Grundstück des Herrn

Anrainer liegt eine geschlossene Bebauung mit viergeschossigen Gebäuden auf beiden Seiten der Straße vor.

- Bei der Assengasse handelt es sich um eine viel befahrene innerstädtische Straße. Kommt nun noch eine Tiefgaragenausfahrt hinzu, die weitere 90 Stellplätze erschließt, ist abzusehen, welche erhebliche Verkehrsemissionen entstehen werden (Lärm, Abgase etc.).
- Letztendlich ist die vorgesehene Bebauung nicht sozialadäquat. Sie fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein. Einzelhandelsbetriebe oder Gaststätten sind in der gesamten Assengasse nicht vorhanden.

Nach alledem ist die Baugenehmigung aufzuheben.

Rollmeier
(Rechtsanwalt)

Durch Beschluss vom 21.12.2025 wird Alois Anrainer beigeladen. Das Verfahren erhält das Aktenzeichen 5 K 11.880/25.

Stadt Moers

Der Bürgermeister
– Untere Bauaufsichtsbehörde –

Meerstr. 2
47441 Moers

Moers, 14.01.2026

Verwaltungsgericht Düsseldorf
Bastionstr. 39
40213 Düsseldorf

Per beB

In Sachen

Eheleute Tropf ./ Stadt Moers
(5 K 11.880/25)

wird beantragt, die Klage abzuweisen.

Begründung:

Die Klage ist unzulässig. Die Baugenehmigung ist den Klägern bereits am 13.08.2025 zugestellt worden. Die Klage ist verfristet.

Der Klage fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, denn die Kläger haben keinen einstweiligen Rechtsschutz gegen die Baugenehmigung beantragt. Hätten sie dies getan, hätte Herr Anrainer nicht bereits mit den Ausschachtungsarbeiten begonnen. Auch die Hochbauarbeiten an der Tiefgarage sind bereits in vollem Gange. Jetzt können die Kläger mit ihren Einwendungen nicht mehr gehört werden.

Im Übrigen ist die Klage unbegründet. Die beiden bestehenden Nachbargebäude, die noch keine Eintragung in die Denkmalliste erfahren haben, werden stilistisch mit in die bauliche Anlage einbezogen. Die Anlage soll, wie die meisten Gebäude in der Umgebung, in geschlossener Bauweise errichtet werden. Höhe und Geschossanzahl entsprechen dabei den beiden Nebengebäuden. Das Gebäude wird - wie die beiden

Nachbargebäude - direkt bis an den Gehweg reichen. Daher fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Was die befürchteten Verkehrsbelästigungen betrifft ist zu beachten, dass die Ausfahrt aus der Tiefgarage nicht über die Assengasse, sondern über den Rheinuferweg auf der gegenüberliegenden Seite des Gebäudes erfolgen wird. Dies ist durch die Auflage Nr. 10 zur erteilten Baugenehmigung abgesichert, die wie folgt lautet:

"Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt auf Seiten des Rheinuferwegs. An der der Assengasse zugewandten Seite wird eine Notausfahrt errichtet. Diese darf nur bei Hochwasser des Rheins, welches eine Schließung der Ausfahrt am Rheinuferweg notwendig macht, als Ausfahrt benutzt werden. Dies muss durch Absperrungen etc. gewährleistet werden."

Dass den Klägern durch die neue Anlage die Sicht auf den Rhein eingeschränkt wird, liegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums.

Die Klage ist daher abzuweisen.

i.A. Müller
(Regierungsrat)

Rechtsanwalt Reinhard Rollmeier
Gabelstraße 12 - 47441 Moers
Rechtsanwalt@Rollmeier.de

Moers, 20.01.2026

Verwaltungsgericht Düsseldorf
Bastionstraße 39
40213 Düsseldorf

Eingang
21.01.2026

Per beB

Eheleute Tropf ./.. Stadt Moers
5 K 11.880/25

Ich bezweifle, ob die meinen Mandanten gegenüber erfolgte Rechtsbehelfsbelehrung rechtmäßig ist. In dem an diese adressierten Begleitschreiben, welches der am 13. August zugestellten Baugenehmigung beilag, ist folgende Belehrung enthalten gewesen:

Gegen diese Baugenehmigung können Sie innerhalb eines Monats Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf, Bastionstraße 453, 40213 Düsseldorf erheben.

Die Auflage Nr. 10 sieht tatsächlich die Hauptausfahrt aus der Tiefgarage an dem Rheinuferweg vor. Jedoch ist sie zu unbestimmt. Es wird nicht gewährleistet, dass auch zu anderen Zeiten aus der Ausfahrt Assengasse Fahrzeuge kommen. So kann unter "etc." auch eine Ampel zu verstehen sein, die aber nicht geeignet ist, sicherzustellen, dass nur bei Hochwasser die Assengassen-Ausfahrt benutzt wird. Statt dessen muss genau festgelegt werden, dass eine feste Absperrung wie eine Schranke oder ein Gitter einzubauen ist.

Rollmeier
(Rechtsanwalt)

Alois Anreiner
Assengasse 15

Moers, 21.01.2026

47441 Moers

Eingang
22.01.2026

Verwaltungsgericht Düsseldorf
Bastionstraße 39
40213 Düsseldorf

5 K 11.880/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte anmerken, dass auch ohne Auflage die bauliche Anlage rechtmäßig errichtet werden darf. Das liegt daran, dass die Eheleute Tropf die ursprünglichen Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben haben.

Mit freundlichen Grüßen,
Alois Anreiner

Stadt Moers

Der Bürgermeister
– Untere Bauaufsichtsbehörde –

Meerstr. 2
47441 Moers

Moers, 30.01.2026

Verwaltungsgericht Düsseldorf
Bastionstr. 39
40213 Düsseldorf

Per beA

In Sachen

Eheleute Tropf ./.. Stadt Moers
(5 K 11.880/25)

Die Eheleute Tropf haben die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben.

Jedoch ist zwei Tage vor Eingang des Bauantrags ein Widerruf der Eheleute bei uns eingegangen.

i.A. Müller
(Regierungsrat)

In der mündlichen Verhandlung vom 12.02.2026 sind Rechtsanwalt Rollmeier für die Kläger und Regierungsrat Thomas Müller für die Stadt Moers anwesend. Sie beantragen wie in den Schriftsätzen angekündigt.

Auch Alois Anrainer ist zugegen und beantragt, die Klage abzuweisen.

Durch Beschluss des Gerichts wird angeordnet, dass die Örtlichkeit in Augenschein genommen werden solle.

Die Ortsbesichtigung führt zu folgendem Ergebnis:

Der gesamte Bereich wird durch schmale Straßen und Gassen, eine kleingliedrige Bebauung und eine Vielzahl historischer Bauten, zum Teil über 200 Jahre alt, geprägt. Sämtliche Häuser grenzen direkt aneinander und reichen an den Gehweg. Die Eigenart der näheren Umgebung lässt sich keinem der in der BauNVO bezeichneten Gebiete eindeutig zuordnen. Es handelt sich um ein Gebiet, das sowohl Züge eines Dorf- als auch eines Mischgebietes aufweist. Die neben dem Baugrundstück befindlichen Gebäude sind bis an die Grundstücksgrenze zum Baugrundstück bebaut.

Vermerk für die bearbeitende Person:

1. Die **Entscheidung des Verwaltungsgerichts Düsseldorf (Bastionstr. 39)** ist zu entwerfen. Ein Streitwertbeschluss ist entbehrlich. Für die Rechtsbehelfsbelehrung genügt die Angabe des Rechtsmittels und der zugrunde liegenden Norm.

Das VG entscheidet in der Besetzung der Vorsitzenden Richterin am VG Dr. Aziran, den Richtern am VG Maier und Geschlowski sowie den ehrenamtlichen Richtern Loih und Freigang.

2. Von der Einhaltung der Vorschrift des § 55d VwGO ist auszugehen.
3. Es ist davon auszugehen, dass sich die streitgegenständliche bauliche Anlage, soweit es Grund- und Geschossflächenzahl betrifft, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
4. Eine weitere Sachverhaltsaufklärung ist nicht möglich. Soweit Vorbringen der Beteiligten unbestritten bleibt, ist davon auszugehen, dass die Angaben vom Tatsächlichen her den objektiven Umständen entsprechen.
5. Fällt das Fristende einer maßgeblichen Frist auf einen Samstag, Sonn- oder Feiertag, bleibt dies außer Betracht.
6. Hält die bearbeitende Person die Klage für unzulässig, ist ein Hilfsgutachten anzufertigen.