

Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene

Lösungsskizze zur 1. Klausur

A. Zulässigkeitsvoraussetzungen

I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges nach § 40 I VwGO

Für die Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges müsste es sich vorliegend um eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit handeln. Nach der modifizierten Subjekttheorie (auch als Zuordnungstheorie bezeichnet) ist dies der Fall, wenn Rechtssätze streitentscheidend sind, deren Zuordnungssubjekt ausschließlich der Staat oder sonst ein Träger hoheitlicher Gewalt ist. B erstrebt die Verurteilung des Landes Berlin zum Erlass einer Ordnungsverfügung nach § 70 BauO Bln. Damit liegt eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit vor, die darüber hinaus auch nichtverfassungsrechtlicher Art ist, da es an der doppelten Verfassungsunmittelbarkeit fehlt.

II. Beteiligte, § 63 VwGO

Beteiligte des Rechtsstreits sind der B als Kläger, das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, als Beklagter sowie der A als Beigeladener (§ 65 II VwGO). Die Beteiligtenfähigkeit ergibt sich für Kläger, Beklagten und Beigeladenen aus § 61 Nr. 1 VwGO.

III. Statthafte Klageart

Nach § 88 VwGO bestimmt das Klägerbegehren die Klageart. Dem B geht es um die Verurteilung des Landes Berlin zum Erlass einer Ordnungsverfügung gegenüber dem beigeladenen A. Eine Anfechtungsklage kommt nicht in Betracht, da keine anfechtbare Baugenehmigung o.ä. vorliegt; denkbar wäre noch eine Feststellungsklage mit dem Antrag festzustellen, dass die Nutzungsänderung und der Anbau des Wintergartens unzulässig seien. Dies entspricht aber nicht dem Klägerbegehren, da B eine Gestaltung (nämlich die Beseitigung) und nicht lediglich eine Feststellung erstrebt.

Somit ist eine Verpflichtungsklage nach § 42 I VwGO die richtige Klageart.

Dem B geht es in der Sache um zwei unterschiedliche Verfügungen: hinsichtlich der Arztpraxis erstrebt er eine Nutzungsuntersagung, die sich nach § 70 I 2 BauO Bln beurteilt, hinsichtlich des Wintergartens eine Beseitigungsverfügung gemäß § 70 I 1 BauO Bln.

IV. Klagebefugnis, § 42 II VwGO

Der B ist nach § 42 II VwGO klagebefugt, wenn die Möglichkeit besteht, dass ihm ein subjektives Recht zusteht, das durch die Untätigkeit der Behörde verletzt ist. Da B nicht Adressat eines ihn belastenden Verwaltungsaktes ist, kann die Klagebefugnis nicht mit Hilfe der sog. Adressatentheorie bestimmt werden. Ein Rückgriff auf Grundrechte, etwa aus Art. 14 I und 2 II GG, ist erst subsidiär möglich; das subjektive öffentliche Recht ist vielmehr aus dem Schutzzweck einfachgesetzlicher Bestimmungen abzuleiten.

B fordert den Erlass von Ordnungsverfügungen nach § 70 I BauO Bln; somit muss gerade diese Vorschrift zumindest auch dem Schutz seiner Interessen dienen. § 70 I BauO Bln nimmt sowohl in seinem Satz 1 als auch in Satz 2 auf die öffentlich-rechtlichen Vorschriften Bezug und damit auf materielles Baurecht, trifft aber keine eigene materielle Aussage. Daher muss, differenziert nach den jeweilig erstrebten Verfügungen, nach zumindest auch den Schutz des B bezweckenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, auf die § 70 I BauO Bln Bezug nimmt, gesucht werden.

1. Die Nutzung des Einfamilienhauses als **Gemeinschaftspraxis** könnte dem Schutzzweck eines reinen Wohngebietes zuwiderlaufen, wie er in § 3 I BauNVO seinen Niederschlag gefunden hat. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen, eine gewerbliche Nutzung ist ihnen grundsätzlich fremd. Für die Eigentümer von Grundstücken in einem derartigen Planungsgebiet folgen daraus wesentliche Einschränkungen, was die Nutzung ihres Grundeigentums betrifft. Wer sich diesen unterwerfen muss, muss auf der anderen Seite verlangen können, dass auch alle anderen im Plangebiet die Einschränkungen hinnehmen, die sich aus dem gegenseitigen Interessengeflecht der Grundeigentümer in einem reinen Wohngebiet ergeben; die Planbetroffenen bilden in dem jeweiligen Gebiet insofern eine „Schicksalsgemeinschaft“ (ganz hM, z.B.: BVerwGE 94, 151, 156; NVwZ-RR 1997, 463, 464; BVerwG DVBl 1997, 61, 63; VBIBW 1996, 12, DVBl 1994, 284 f; Schmidt-Preuß, DVBl 1994, 288 f; Mampel, DVBl 1994, 1053, 1055; Niere, DVBl 1997, 65; Konrad JA 1997, 505 f; aA OVG Lüneburg NVwZ 1997, 1012 f).

Damit kommt der Zweckbestimmung in § 3 I BauNVO drittschützende Wirkung zu, so dass über §§ 1 III 2 BauNVO, 30 I BauGB der Anwendung des § 70 I 2 BauO Bln eine drittschützende Rechtsvorschrift zugrunde liegt. Eines Rückgriffes auf das (schwächere) Gebot der Rücksichtnahme bedarf es nicht.

2. Soweit B die Errichtung des **Wintergartens** rügt, muss festgestellt werden, ob die Vorschriften über den Grenzabstand drittschützenden Charakter haben. Die BauO Bln dient in erster Linie den sicherheitsrechtlichen Interessen der Bewohner und Benutzer

baulicher Anlagen, nicht den Individualgütern des Nachbarn. Dies lässt sich aus den Formulierungen der §§ 4 ff BauO Bln ablesen. Anders verhält es sich jedoch mit der Bestimmung über den Grenzabstand in § 6 BauO Bln. Sie hat die Aufgabe, „eine ausreichende Besonnung, Belichtung, Belüftung und einen effektiven Brandschutz des Nachbargrundstücks und seiner Bebauung zu gewährleisten sowie die Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens zu fördern“ (BVerwG DVBl 1991, 819; OVG Berlin, DVBl 1993, 120, 122 f). Somit steht dem B ein nachbarschützendes Recht aus § 6 BauO Bln zu, das im Rahmen von § 70 I 1 BauOBln zu berücksichtigen ist. Der Feststellung einer tatsächlichen Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks (etwa durch eine verminderte Belichtung oder verstärkte Geräuschbildung) bedarf es nicht, da der Schutzbereich der nachbarrechtlichen Belange durch das Maß der Abstandsflächen genau festgelegt ist. *An dieser Stelle kann auch schon auf den Drittschutz der konkret einschlägigen Vorschriften bzgl. der Abstandsflächen eingegangen werden, in der Lösungsskizze soll dies jedoch erst in der Begründetheit geschehen, da die hier ausreichende mögliche Beeinträchtigung subjektiver Rechte festgestellt werden kann und auf diese Weise eine kopflastige Prüfung vermieden wird.*

Da dem B also jeweils ein subjektives Recht zusteht und nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese durch die Untätigkeit der Behörde anlässlich der Nutzungsänderung und der Errichtung des Wintergartens verletzt worden sind, ist B klagebefugt nach § 42 II VwGO.

Die Bearbeiter, die die Klagebefugnis sogleich aus Grundrechten ableiten, umgehen den Problempunkt, zumal die Grundrechte nur subsidiär heranzuziehen sind. Ein gravierender Fehler liegt jedoch dann nicht vor, wenn auf den nachbarschützenden Charakter der Vorschriften ausführlich in der Begründetheit eingegangen wird.

V. Vorverfahren, 68 ff VwGO

Da B kein im Ergebnis erfolgloses Vorverfahren durchlaufen hat, könnte die Klage unzulässig sein. Allerdings hat er einen Antrag an das Bezirksamt gestellt, auf den dieses fünf Monate lang nicht reagiert hat. Für derartige Fälle sieht § 75 VwGO die Möglichkeit der Untätigkeitsklage vor. Da ein zureichender Grund für die Verzögerung durch das Bezirksamt nicht ersichtlich ist und eine angemessene Frist nach fünf Monaten ohne Zweifel verstrichen ist, ist das Vorverfahren für die Klage des B entbehrlich.

VI. Klagefrist, §§ 74, 75 VwGO

Grundsätzlich beträgt die Klagefrist bei einer Verpflichtungsklage 1 Monat ab Ablehnung des beantragten Verwaltungsaktes. Vorliegend hat die Behörde jedoch keine Ablehnung ausgesprochen, sondern überhaupt nicht reagiert.

Für eine derartige Untätigkeitsklage stellt § 75 VwGO eine Dreimonatsfrist auf, vor deren Ablauf das Vorverfahren nach den §§ 68 ff VwGO nicht entbehrlich ist. Nach Ablauf der 3 Monate ist die Klage grundsätzlich möglich, eine Klagefrist im eigentlichen Sinne ist jedoch nicht einzuhalten. Lediglich eine Verwirkung der Klagemöglichkeit durch sehr langes, nicht begründetes Abwarten könnte eingetreten sein. Die Rechtsprechung geht hier von einer Jahresfrist für die Verwirkung (und für den Wegfall des Rechtsschutzbedürfnisses) aus. Vorliegend sind seit der Antragstellung beim Bezirksamt 5 Monate vergangen, insofern liegt eine Verwirkung nicht vor. Eine Klagefrist im eigentlichen Sinne musste B nicht einhalten.

Zwischenergebnis: Die Klage ist zulässig.

B. Objektive Klagehäufung, § 44 VwGO

Der B erstrebt ein Einschreiten des Bezirksamts in Bezug auf den Wintergarten und in Bezug auf die Gemeinschaftspraxis. Somit handelt es sich hier um einen Fall der objektiven Klagehäufung, der nach § 44 VwGO unbedenklich ist.

Die Bearbeiter sollte in jedem Fall zwischen den beiden Verfügungen unterscheiden, dass es sich um eine objektive Klagehäufung handelt, muss nicht gewusst werden.

C. Begründetheit

Das Verwaltungsgericht verurteilt das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, zum Erlass der erstrebten Ordnungsverfügungen, wenn das Unterlassen rechtswidrig ist, den Kläger in seinen Rechten verletzt und die Sache spruchreif ist, § 113 V 2 VwGO.

1. B möchte erreichen, dass dem beigeladenen A der Betrieb einer **Gemeinschaftspraxis** in seinem Einfamilienhaus im reinen Wohngebiet untersagt wird. Rechtsgrundlage für den erstrebten Verwaltungsakt kann § 70 I 2 BauO Bln sein, da von ihm auch die Änderung der Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage erfasst wird. Erfolgt eine Nutzungsänderung unter Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, dann ermächtigt § 70 I 2 BauO Bln die Bauaufsichtsbehörde, durch eine

Ordnungsverfügung die baurechtswidrige Nutzung zu untersagen. § 70 I 2 BauO Bln hat zugleich für den Nachbarn anspruchsbegründenden Charakter, wenn die Vorschriften, gegen die die Nutzung verstößt, nachbarschützend sind.

a) Obwohl bei der Nutzungsuntersagung umstritten ist, ob sie schon im Falle bloßer formeller Illegalität zulässig ist (für ein reduziertes Eingriffsermessen der Behörde bei materieller Legalität VGH Mannheim NVwZ 1990, 480, Ortloff, NVwZ 1989, 622 mwN, aM VGH München, BayVBl 1988, 436;), kann der mögliche Verstoß gegen die Genehmigungspflicht der Nutzungsänderung von B nicht gerügt werden, da er insoweit nicht in eigenen subjektiven Rechten betroffen ist. Das Genehmigungserfordernis schützt nämlich nur die Allgemeinheit; wobei insbesondere die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden soll.

b) Vielmehr kommt hier ein Verstoß gegen den Bebauungsplan in Betracht, der – wie oben bereits dargestellt - Schutz der Nachbarn vor gebietsfremden Nutzungen bietet. Es müssen alle Voraussetzungen, formell wie materiell, für ein ordnungsbehördliches Einschreiten im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung erfüllt sein.

aa) Formell ist entscheidend, dass die zuständige Behörde verpflichtet werden soll. Vorliegend ist das Bezirksamt die (sachlich) zuständige Bauaufsichtsbehörde nach Nr. 15 I ZustKatOrd, § 2 IV ASOG. Nach § 1 I VwVfG Bln i.V.m. § 3 I Nr. 1 VwVfG ist das Bezirksamt örtlich zuständig, in dessen Bezirk die betroffenen Grundstücke belegen sind, mithin das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf.

bb) Materiell kommt es darauf an, dass die beanstandete Nutzung den Vorschriften des materiellen Baurechts widerspricht. Die Nutzung als Gemeinschaftspraxis könnte gegen §§ 3 II, 13 BauNVO verstoßen. Das Bezirksamt wendet diesbezüglich ein, dass in allen Plangebieten die Nutzung einzelner Räume für freiberufliche Tätigkeiten möglich ist, also auch in einem reinen Wohngebiet, s. § 13 BauNVO. Die Tätigkeit eines Arztes ist zwar eine freiberufliche, jedoch verkennt das Bezirksamt, dass vorliegend nicht nur einzelne Räume, sondern das ganze Haus von A, also ein Gebäude im Sinne von § 13 BauNVO, gewerblich genutzt werden soll. Dies ist in Gebieten nach §§ 4a – 9 BauNVO zulässig, nicht aber in einem reinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. (An dieser Stelle kann die Problematik der Begriffsbestimmung von „Räumen“ und „Gebäuden“ i.S.v. § 13 BauNVO dahinstehen, da es sich zweifelsfrei um eine gewerbliche Nutzung nicht nur von Räumen handelt.). Die Nutzung als Gemeinschaftspraxis ist demnach baurechtswidrig.

Da der Bürger jedoch keinen allgemeinen Gesetzesvollziehungsanspruch hat, müsste B grundsätzlich weiterhin eine Betroffenheit in eigenen Rechten geltend machen

können. Dies könnte fehlgehen, da die Nutzungsänderung unbestrittenermaßen für B keine Belästigung durch Geräusche oder erhöhten Verkehr vor seinem Haus bewirkt. Das Erfordernis einer tatsächlichen Betroffenheit entfällt jedoch dann, wenn die Auslegung der nachbarschützenden Vorschrift ergibt, dass ihr Schutz so weit reicht, dass schon die rechtliche Unzulässigkeit vom Nachbarn gerügt werden kann. Das ist bei den §§ 3 II, 13 BauNVO der Fall, da der Nachbarschutz der Gebietsfeststellung auf der Erwägung beruht, dass die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke die Planbetroffenen zu einer „Schicksalsgemeinschaft“ verbindet und die Beschränkung dadurch ausgeglichen wird, dass auch die anderen Grundeigentümer denselben Beschränkungen unterworfen sind. Somit muss B nicht geltend machen können, dass er durch die Nutzungsänderung tatsächlich in unzumutbarer Weise belästigt wird. Es sind sowohl die formellen als auch die materiellen Voraussetzungen für ein ordnungsbehördliches Einschreiten gegen den Betrieb der Gemeinschaftspraxis gegeben.

cc) Seiner Rechtsfolge nach eröffnet § 70 I 2 BauO Bln Ermessen. Die Klage auf Verurteilung des Bezirksamtes zum Erlass einer Nutzungsuntersagung ist also nur begründet, wenn sich das Ermessen auf Null reduziert hat, so dass nur die Untersagungsverfügung eine sachgerechte Lösung darstellte. Vorliegend finden sich keine Anhaltspunkte, die eine andere Entscheidung für die Konfliktbeseitigung sinnvoll erscheinen ließen. Nur die Untersagung der Nutzung als Gemeinschaftspraxis kann den Erhalt des Charakters eines reinen Wohngebiets verwirklichen. Insofern kann man von einer Ermessenreduzierung auf Null ausgehen.

Die Verfasser können **alternativ** von einem Anspruch auf ermessenfehlerfreie Entscheidung ausgehen: Wenn man nur einen Anspruch auf Bescheidung annimmt, wäre dieser untergegangen, wenn ihn die Behörde bereits ermessensfehlerfrei erfüllt hätte, s. § 113 V 2 VwGO. Das Bezirksamt hat jedoch die Nutzungsänderung in Verkennung, dass § 13 BauNVO die gewerbliche Nutzung in reinen Wohngebieten nur in Räumen und nicht in ganzen Gebäuden gestattet, für nicht rechtswidrig gehalten. Somit hat es sein Ermessen gar nicht ausgeübt. Es liegt ein Ermessensausfall vor. Dieser Fehler konnte auch im Prozess nicht mehr geheilt werden, da die gesamte Ermessenserwägung nicht erst im Prozess stattfinden darf, wohingegen einzelne Erwägungen nachgetragen werden dürfen, s. § 114 Satz 2 VwGO. Der Anspruch auf Bescheidung ist daher noch nicht untergegangen und das Gericht wird das Bezirksamt zu einer ermessensfehlerfreien Bescheidung verurteilen.

Zwischenergebnis: Das Verwaltungsgericht verpflichtet das Bezirksamt auf Erlass einer Nutzungsuntersagung (oder auf ermessenfehlerfreie Bescheidung) gegenüber A hinsichtlich des Praxisbetriebes.

2. B erstrebt des Weiteren die Beseitigung des **Wintergartens** im hinteren Gartenteil. Rechtsgrundlage für eine derartige Verfügung ist § 70 I 1 BauOBl; sie findet Anwendung, wenn ein Vorhaben gegen materielles Baurecht verstößt und nicht durch eine Baugenehmigung legalisiert wird – sei es dass sie nicht notwendig ist (wie hier vom Bezirksamt behauptet) oder nicht eingeholt wurde.

Die Vorschrift kann nur dann anspruchsbegründenden Charakter haben, wenn sie dem B ein subjektives Recht vermittelt.

a) Die eventuell vorliegende formelle Baurechtswidrigkeit kann von B nicht gerügt werden, da die Vorschriften über die Genehmigungsbedürftigkeit von Bauvorhaben nicht drittschützend sind. Insofern kommt es auch nicht darauf an, ob § 56a BauO Bln einschlägig ist. *(Arbeiten, in denen dieser Punkt problematisiert wurde, sollten deshalb nicht abgewertet werden.)*

b) Als Vorschrift des materiellen Baurechts kommt hier wiederum § 6 BauO Bln mit der Feststellung des Grenzabstandes in Betracht. Nach § 6 VII 2 BauO Bln muss ein Wintergarten als Vorbau mindestens 3 m von der Nachbargrenze entfernt sein. Der Wintergarten des A befindet sich jedoch nur in Entfernung von 2,50 m zum Grundstück des B.

Fraglich ist jedoch, inwieweit diese Vorschrift drittschützend ist. § 6 V 4 BauO Bln bestimmt für die Hälfte des Maßes der Abstandsflächen deren nachbarschützende Wirkung, mindestens jedoch für eine Fläche von 3 m. Insofern könnte man daran denken, die Aussage des § 6 V 4 BauO Bln als lex generalis auf die speziellere Regelung des § 6 VII 2 BauO Bln zu übertragen. Des Weiteren könnte man § 6 VII 2 BauO Bln isoliert anwenden und den dort geregelten Mindestabstand von 3 m als in seiner Gänze drittschützend bewerten. Diese Frage kann jedoch dahinstehen, da der in beiden Normen vorgesehene Mindestabstand von 3 m unterschritten wurde. Da der drittschützende Grenzabstand somit durch die Errichtung des Wintergartens verletzt wurde, könnte B einen Anspruch auf Erlass einer Beseitigungsverfügung haben.

Dieser Anspruch besteht jedoch nicht, wenn durch die Vereinbarung der Grundstückseigentümer wirksam auf das Nachbarrecht der Einhaltung der Abstandsflächen verzichtet wurde und dieser **Verzicht** auch den diesbezüglich unwissenden B bindet.

Bei diesem Punkt sind keine detaillierten Kenntnisse der Anforderungen, die die Rechtsprechung an einen Verzicht auf subjektive öffentliche Rechte aufstellt, gefordert. Des Weiteren wurde eingangs angesagt, dass keine zivilrechtliche Fragen zu klären sind. Der Sachverhalt bietet Hinweise auf die entscheidenden Kriterien. Insofern ist hier vor allem eine schlüssige Argumentation gefragt.

1. Der Verzicht auf materielle öffentlich-rechtliche Nachbarrechte ist zulässig, soweit es sich um Vergünstigungen im Individualinteresse handelt, über die der Nachbar verfügungsberechtigt ist. Die vorliegende Beeinträchtigung des nachbarschützenden Grenzabstandes stellt ein solches Abwehrrecht des Nachbarn dar, auf das er verzichten kann.

An diesen Verzicht sind jedoch laut der Rechtsprechung des Hessischen VGH (DVBl 1995, 525 ff) weitere Anforderungen zu stellen:

2. Zunächst ist zu fordern, dass eine Verzichtserklärung **in Bezug auf ein bestimmtes Bauvorhaben** abgegeben wird; ein genereller Verzicht soll nicht möglich sein. A und der Voreigentümer des Grundstücks des B haben jedoch einen Verzicht ganz allgemeiner Art vereinbart, der quasi sämtliche Nachbarrechte ausschließt, ohne dass ein bestimmtes Vorhaben, wie etwa der Bau eines Wintergartens im Grenzabstand, ersichtlich war. Somit leidet diese Vereinbarung an ihrer mangelnden Bestimmtheit.

3. Des Weiteren handelt es sich bei der Verzichtserklärung um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die **gegenüber der Bauaufsichtsbehörde** abzugeben ist, da gegen diese die Abwehrrechte bestehen. Vorliegend haben sich die Nachbarn jedoch nur untereinander privatschriftlich geeinigt, ohne dem Bezirksamt als der zuständigen Behörde ihren Verzicht anzuzeigen.

4. Schließlich könnte der Verzicht auch daran scheitern, dass der Rechtsvorgänger des B diesen Verzicht mit A vereinbart hat, wohingegen B davon auch beim Erwerb des Grundstücks nichts wusste. Grundsätzlich sind Abwehrrechte aus öffentlich-rechtlichen Normen **grundstücksbezogen**, nicht personenbezogen. Sie stellen eine „Berechtigung des Grundstücks“ dar, die unabhängig von jeweiligem Eigentümer gilt. Bei einem Verzicht geht diese Berechtigung des Grundstücks unter, so dass auch bei einer Übertragung dieses ohne Berechtigung bleibt. Insofern scheitert der Verzicht nicht an der mangelnden Kenntnis und Beteiligung des B.

Die Verzichtsvereinbarung ist jedoch, wie oben bereits festgestellt, wegen ihrer mangelnden Bezugnahme auf ein konkretes Bauvorhaben und der fehlenden Anzeige beim Bezirksamt nicht wirksam.

B kann somit sein Abwehrrecht aus §§ 6 VII 2 i.V.m. 70 I 1 BauOBln uneingeschränkt geltend machen.

Einige Bearbeiter haben bei dem Verzicht auf die Einhaltung des Grenzabstandes an eine Baulast nach § 73 BauO Bln gedacht, die gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erklärt und in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird. Bei der vorliegenden Verzichtsvereinbarung handelt es sich jedoch schon tatbestandlich nicht um eine Baulast, da diese eine freiwillige Beschränkung in der Bebaubarkeit des eigenen Grundstücks darstellt, nicht hingegen eine Ausweitung der Bebaubarkeit. Da diesbezüglich aber keine genauen Kenntnisse erwartet wurden, ist eine Argumentation mit § 73 BauO Bln nicht völlig abwegig und das Auffinden der Norm eher positiv zu bewerten.

Ergebnis: Das Verwaltungsgericht verpflichtet das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf auf Erlass einer Nutzungsuntersagung hinsichtlich des Praxisbetriebes und einer Beseitigungsverfügung in Bezug auf den Wintergarten im Grenzabstand.