

**Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene  
Besprechungsfall 9. November 2004**

Die Grundstücke von A und B liegen im Bereich eines Bebauungsplans in einem „Reinen Wohngebiet“ im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf und grenzen mit ihrer jeweiligen Rückfront aneinander, während ihre Vorderseiten zu zwei unterschiedlichen, parallel verlaufenden Straßen zeigen. Beide Grundstücke sind mit einem Einfamilienhaus bebaut. Nachdem A zunächst mit seiner Familie in dem Haus gewohnt hatte, beschließt er Anfang 2004, seine finanziellen Verhältnisse aufzubessern, auszuziehen und in dem ganzen Haus stattdessen eine große Gemeinschaftspraxis für 6 Ärzte einzurichten, was im Frühjahr dieses Jahres dann auch geschieht.

B bemerkt die Nutzungsänderung erst, als die Praxis schon eingerichtet ist und betrieben wird. Er ist empört, zumal er A seine eventuellen Mehreinnahmen nicht gönnt. Außerdem meint B, dass „auch A sich an die Regeln halten müsse und es für ihn keine „Extrawurst“ geben könne“. A hält dem entgegen, dass der hintere Gartenteil, der an das Grundstück des B grenzt, seit der Einrichtung der Praxis noch weniger genutzt werde, so dass B keine Beeinträchtigungen erleiden müsste. Vielmehr sei es ruhiger als vorher. Dies bestreitet B zwar nicht, kann seine Empörung aber auch nicht besänftigen

Ein besonderer Dorn im Auge ist B ein im Zuge der Nutzungsänderung im hinteren Grenzabstand zu seinem Grundstück errichteter Wintergarten am Haus von A, der bis auf 2,50 m an B's Grundstücksgrenze heranreicht. Vom Bezirksamt erfährt er, dass der Neubau des Wintergartens vom Erfordernis einer Baugenehmigung freigestellt ist und A auch für die Änderung der Nutzung keine Erlaubnis beantragt habe. B ist der Meinung, der Ausbau des Wintergartens und die Nutzung auf dem Grundstück des A seien illegal.

Daher beantragt er bei der Behörde den Erlass entsprechender Ordnungsverfügungen. Als B nach fünf Monaten immer noch nichts vom Bezirksamt gehört hat, klagt er gegen das Land Berlin auf ordnungsbehördliches Einschreiten mit dem Ziel, dass A zum einen die gewerbliche Nutzung im Wohngebiet unterlässt, zum anderen den Wintergarten aus dem Grenzabstand entfernt.

Das Bezirksamt beantragt, die Klage abzuweisen. Es ist der Auffassung, dass die Nutzung rechtmäßig ist, zumal in allen Baugebieten einzelne Räume für freie Berufe genutzt werden dürften. Der dem Verfahren beigelegene A verweist im Prozess auf einen schriftlichen Vertrag, den er mit dem Voreigentümer des Grundstücks des B geschlossen hat. Dieser besagt, „dass jegliche nachbarrechtlichen Einwendungen bei einer künftigen irgendwie gearteten Bebauung der Grundstücke inklusive des Grenzabstands ausgeschlossen werden und die etwaige Bebauung schon jetzt genehmigt wird.“ Dies hat der Voreigentümer dem A, nicht aber dem Bezirksamt gegenüber zugesichert. B dagegen trägt vor, dass er von dem Verzicht bis zu diesem Zeitpunkt nichts gewusst habe.

Wie wird das Gericht entscheiden, nachdem es der Behörde die Möglichkeit eingeräumt hat, etwaige Ermessenserwägungen zu ergänzen?