

Klausur Nr. 1211
Öffentliches Recht
Landesrecht Berlin
(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Rechtsanwalt **Julian Voss**

Rechtsanwalt Julian Voss . Leibnitzstraße 32 . 10625 Berlin

Berlin, 23. April 2026

Vermerk

Heute erscheint Dr. Hans Ebner, überreicht die anliegenden Unterlagen und schildert folgende Vorgänge:

Herr Dr. Ebner ist Vorstand der Paula-Pleidel-Stiftung mit Sitz in Berlin. Diese betreibt ein Pflege- und Wohnheim für ältere Menschen, und zwar in einer unter Denkmalschutz stehenden Gründerzeitvilla in der Karlsbergallee 19, 14098 Berlin. Dieses Pflege- und Wohnheim gibt es dort in unveränderter Form und Größe bereits seit über 50 Jahren. Es wurde Anfang der 1970er Jahre nach Maßgabe der damals einschlägigen Vorschriften bauaufsichtlich genehmigt.

Der Seitenflügel der Villa war bislang an einen Architekten vermietet, der dort auch sein Atelier betrieb. Jetzt steht der Seitenflügel aber leer und die Stiftung erwägt, dort selbst eine orthopädische Privatklinik zu betreiben. Der Mandant möchte wissen, welche Genehmigungen vor Inbetriebnahme der Privatklinik eingeholt werden müssen und ob diese gegebenenfalls zu bekommen sind. Die Pleidel-Stiftung wird von renommierten Fachleuten geleitet, betreibt im Bundesgebiet viele Pflegeheime und Krankenhäuser und genießt im Gesundheitssektor hohes Ansehen. Nach Auffassung von Dr. Ebner dürfte die Erteilung der Konzession daher keine Schwierigkeiten bereiten. Umbauarbeiten seien nicht nötig, so dass in Sachen Denkmalschutz wohl auch nichts zu befürchten sei. Für schwieriger hält er die Sache mit der erforderlichen Baugenehmigung, wobei er da wiederum gehört habe, dass sich zwischenzeitlich einmal die Zuständigkeiten geändert hätten.

Auf Nachfrage erläutert er, dass die orthopädische Klinik mit dem bereits betriebenen Pflege- und Wohnheim nur wenig zu tun haben würde. Es würden wohl schon auch einmal Bewohner des Pflegeheims die Klinik nutzen, überwiegend würden das aber Patienten aus ganz Berlin und Brandenburg oder sogar von noch weiter weg sein. Darauf hingewiesen, dass es dann mit der baurechtlichen Zulässigkeit schwierig werden könnte, teilte Herr Dr. Ebner mit, dass er so etwas schon befürchtet habe. Er bittet gleichwohl um eine Prüfung. Auch mit Blick darauf, dass er noch andere denkbare Standorte in Berlin im Blick habe, möchte er einmal ganz grundsätzlich wissen, wie sich das mit den verschiedenen Genehmigungen verhält, gerade auch dann, wenn der Denkmalschutz im Spiel ist.

Klausur Nr. 1295 (Öffentliches Recht) **Sachverhalt – S. 2 von 9**

Assessorkurs **Berlin/Brandenburg**

Wichtiger und dringlich ist nach Schilderung des Mandanten folgende, ganz andere Sache. Das südlich angrenzende Nachbargrundstück, Karlsbergallee 17, gehört Herrn Emil Breitner. Es ist mit einem 15 m hohen, modernen Flachdach-Wohngebäude errichtet. Das Bezirksamt teilte der Stiftung im Dezember 2025 mit, dass Herr Breitner einen Bauantrag für einen Anbau gestellt habe. Der Erweiterungsbau soll voll der Höhe des Hauptbaus entsprechen und nördlich an diesen angebaut werden, außerdem sehr weit vor in Richtung zur Straße rücken. Im Erdgeschoss soll ein Textilreinigungsbetrieb untergebracht werden, die beiden oberen Geschosse werden zu Wohnzwecken mit insgesamt vier geplanten Wohneinheiten verwendet. Die Stiftung machte von der ihr gewährten Äußerungsmöglichkeit Gebrauch und wendete sich gegen das Vorhaben. Der Anbau rücke viel zu nahe an die Grundstücksgrenzen heran, außerdem habe eine chemische Anlage in einem Wohngebiet wenig und in Nachbarschaft zu einem Pflegeheim überhaupt nichts verloren.

Gleichwohl wurde die Baugenehmigung am 8. April 2026 antragsgemäß erteilt. Unter demselben Datum wurde dem Nachbarn Emil Breitner eine weitere Baugenehmigung erteilt, nämlich die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Mobilfunksendeanlage mit einer Höhe von 16 m auf dem Dach des Hauptgebäudes. Auch gegen diese Genehmigung hatte sich die Stiftung bereits im Vorfeld gewandt und geltend gemacht, solche Anlagen hätten in einer gehobenen Wohngegend absolut nichts verloren.

Herr Dr. Ebner bittet um Prüfung der Rechtslage, anwaltlichen Rat hinsichtlich des Weiteren Vorgehens und Einleitung der erforderlichen Schritte. Die Stiftung möchte die beiden Baugenehmigungen auf keinen Fall hinnehmen und auf rechtliche Schritte gegen dieselben nur dann verzichten, wenn dies offenkundig überhaupt keine Erfolgsaussichten hat. Außerdem bittet die Stiftung um Erläuterung des in den Baugenehmigungen enthaltenen Hinweises, wonach die Einhaltung des Bundesimmissionsschutzgesetzes überhaupt nicht geprüft wurde. Herr Ebner möchte wissen, wie denn dann die Sicherstellung der einschlägigen Grenzwertbestimmungen überhaupt gewährleistet werden kann.

Gez. Voss

Herr Dr. Ebner überreicht Ausfertigungen der beiden Baugenehmigungen des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin vom 8. April 2026. Antragssteller ist jeweils Herr Emil Breitner, der Eigentümer des Nachbargrundstücks, beide Genehmigungen ergingen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Sie enthalten den ausdrücklichen Hinweis darauf, dass die Genehmigungen unbeschadet privater Rechte Dritter ergehen und nicht von der Einhaltung der ungeprüften öffentlich-rechtlichen Vorschriften entbinden.

Die Ausfertigungen waren der Paula-Pleidel-Stiftung am 13. April 2026 mit Postzustellungsurkunde zugestellt worden und mit einer ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung versehen.

Die Baugenehmigung Gz. 987/25 erlaubt dem Antragsteller die Errichtung eines Flachdach-Anbaus, dessen Erdgeschoss zum Zwecke der Ausübung des Textilreinigungsgewerbes und dessen übrige Stockwerke zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Dem kartographischen Anhang zur Baugenehmigung ist die Höhe des Anbaus und dessen Lage auf dem Grundstück zu entnehmen.

Klausur Nr. 1295 (Öffentliches Recht) Sachverhalt – S. 3 von 9

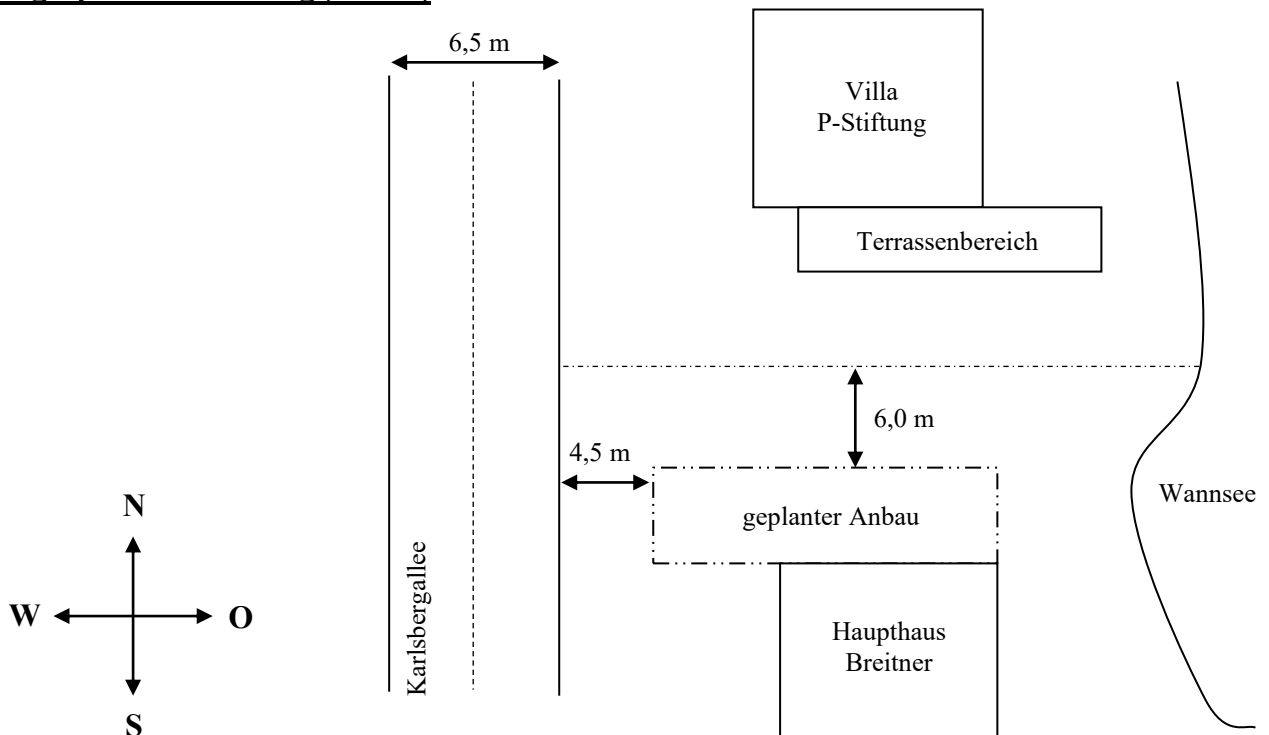
Assessorkurs Berlin/Brandenburg

Der 15 m hohe Anbau wird unmittelbar an die nördliche Außenwand des Hauptgebäudes angefügt. Der Anbau besteht aus drei Vollgeschossen, wobei die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses 9 m über der Geländeoberfläche liegt. Zwischen der nördlichen Außenwand des Anbaus und der nördlichen Grundstücksgrenze bleibt ein Abstand von 6 m. Der Anbau liegt im Vergleich zum Hauptgebäude deutlich in Richtung zur westlich an das Grundstück angrenzenden, 6,5 m breiten Straße (Karlsbergallee) vorgerückt auf dem Grundstück. Der Abstand zur Straße hin wird nur 4,5 m betragen. In der Begründung heißt es, es handle sich um einen wohngebietsverträglichen handwerksähnlichen Betrieb, der sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge und daher zuzulassen sei.

Die Baugenehmigung Gz. 989/25, erlaubt dem Antragsteller die Errichtung eines 16 m hohen Antennenmastes, der 30 cm unterhalb der Firstlinie aus dem Dach austritt. Der Stahlmast weist einen Durchmesser von durchschnittlich etwa 20 cm auf; daran dürfen bis zu neun Antennen kreisförmig angeordnet und in drei Ebenen übereinander montiert werden. Die Genehmigung ist mit dem ausdrücklichen Hinweis versehen, dass die Einhaltung der Vorschriften der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) nicht geprüft wurde.

In der knapp gehaltenen Begründung heißt es, dass der Betrieb einer Mobilfunksendeanlage in einem Wohngebiet nach § 14 BauNVO zulässig sei. Auf die Einhaltung der technischen Regelwerke käme es für die Baugenehmigung nicht an, dies sei Sache des Anlagebetreibers.

kartographischen Anhang (Skizze)



Rechtsanwalt **Julian Voss**

Rechtsanwalt Julian Voss · Leibnitzstraße 32 · 10625 Berlin

Berlin, 27. April 2026

Vermerk

Eine Einsichtnahme in die Verfahrensakten, eine Rücksprache mit dem Planungsamt und ein Ortstermin in der Karlsbergallee haben folgendes ergeben:

Das Grundstück der Mandantin liegt unmittelbar am Wannsee. Einen verbindlichen Bauleitplan gibt es für das Grundstück und die nähere Umgebung nicht. Das nördlich gelegene Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut, südlich liegt das streitgegenständliche Grundstück des Emil Breitner. Westlich verläuft die Karlsbergallee. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich eine kleinflächige Filiale einer Lebensmitteleinzelhandelskette und eine Bäckerei. In der näheren, in offener Bauweise lückenlos bebauten Umgebung befinden sich ansonsten ausschließlich Wohngebäude. Es herrscht ganz der Eindruck einer gehobenen Wohngegend vor. Bei den Wohngebäuden handelt es sich fast ausschließlich um gepflegte Altbauvillen mit gepflegten Gartenanlagen.

Die der Mandantin gehörende Villa ist knapp 16 m hoch. Die mittlere Höhe der Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken beträgt 15 m, diejenige der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite zwischen 14 und 17 m. Eine einheitliche Bauflucht gibt es nicht; einige Gebäude rücken sehr nahe an die Grundstücksgrenzen heran.

Problematisch erscheint indessen folgendes: im südlichen Bereich des Grundstücks unserer Mandantin befindet sich eine aufwändig gestaltete Terrassen- und Gartenanlage mit direktem Zugang zum Wannsee. Die Seniorinnen und Senioren nutzen diesen Bereich ständig, zumal in den Sommermonaten. Die laut Bauplan fensterlose Außenwand des Anbaus wird diesem Garten- und Terrassenbereich unmittelbar zugewandt sein. Die Attraktivität des Wohnheims dürfte dadurch eine empfindliche Einbuße erleiden. Die große Höhe des Anbaus entfaltet gegenüber der Gartenanlage eine erdrückende, wenn nicht gar erschlagende Wirkung. Außerdem werden die Gäste einer ständigen Belastung durch den Lärm der Reinigungsmaschinen, giftige Dämpfe und den Geruch der Reinigungsmittel belästigt werden.

Gez. Voss

Rechtsanwalt Julian Voss . Leibnitzstraße 32 . 10625 Berlin

An das
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Stadtentwicklungsamt -
Kirchstraße 1/3
14163 Berlin

Rechtsanwalt **Julian Voss**

Rechtsanwalt

Julian Voss

Leibnitzstraße 82
10625 Berlin

Tel + 49 (0)30 86 20 97 35
Fax + 49 (0)30 86 20 97 36

kanzlei@ra-voss.de
www.ra-voss.de

Berliner Sparkasse
Konto-Nr. 950 102 202
BLZ 100 500 00

Berlin, 4. Mai 2026

**Baugenehmigungen für das Grundstück Karlsbergallee 19, 14089 Berlin
Gz. 987/25 und 989/25**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o.g. Angelegenheit hat mich die Paula-Pleidel-Stiftung, Karlsbergallee 17, 14089 Berlin, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Meine Mandantin erwägt, gegen die beiden Baugenehmigungen (Anbau für Textilreinigungsbetrieb und Mobilfunksendeanlage) rechtliche Schritte einzuleiten. Zur Klärung der Rechtslage erbitte ich folgende Information:

Welches sind die ermessensleitenden Gesichtspunkte, die das Bezirksamt zur Erteilung der erforderlichen Ausnahmegenehmigung bewogen haben? Wurden insoweit Erwägungen angestellt und welcher Art sind diese Erwägungen?

Den meiner Mandantin zugestellten Ausfertigungen der Baugenehmigungen sind keine entsprechenden Anhaltspunkte zu entnehmen. Eine Einsichtnahme in die Verfahrensakten hat in dieser Hinsicht ebenfalls nicht zur Erhellung beigetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Julian Voss
Rechtsanwalt

**Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Stadtentwicklungsamt -
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht**



Herrn Rechtsanwalt Julian Voss
Leibnitzstraße 82

10625 Berlin

Berlin, 8. Mai 2026

**Gz. 987/25 und 989/25
Ihre Anfrage vom 4. Mai 2026**

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt,

bei der Baugenehmigung handelt es sich um eine gebundene Entscheidung. Nichtstörende Betriebe und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind in einem Wohngebiet zulässig.

Für Ermessenserwägungen der von Ihnen angedachten Art war daher in den beiden Genehmigungsverfahren keinen Raum. Die Genehmigungen mussten nach Recht und Gesetz erteilt werden.

Mit freundlichem Gruß

Elsner
im Auftrag

Vermerk für den/die Bearbeiter/in:

1. Versetzen Sie sich in die Lage von Rechtsanwalt Voss. Befassen Sie sich zunächst mit dem Komplex Nachbargrundstück. Erläutern Sie in einem anwaltlichen Vermerk, was im Interesse Ihrer Mandantin gegen die beiden Baugenehmigungen zu unternehmen ist. Verfassen Sie die dem Ergebnis Ihres Vermerks entsprechenden Schreiben bzw. Schriftsätze an Behörden und/oder Gerichte. Dabei sind an allen geeigneten Stellen Verweisungen zulässig, zum Beispiel durch Einrückungen in <Spitzklammern>. Bearbeitungszeitpunkt ist der 11.05.2026.
2. Es ist davon auszugehen, dass beim Betrieb der Mobilfunksendeanlage die Vorschriften der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) eingehalten werden.

Bei der Bearbeitung ist § 14 Abs. 1a BauNVO außer Betracht zu lassen.

3. Erläutern Sie Ihr Vorgehen in einem kurzen, an Ihre Mandantin gerichteten Schreiben. Erklären Sie Ihrer Mandantin außerdem, welche Genehmigungen für die Verwirklichung ihrer Pläne für die Nutzung des Seitenflügels eingeholt werden müssen, welche Anforderungen hierbei behördlicherseits geprüft werden und was im Übrigen zu beachten ist.
4. Gehen Sie davon aus, dass
 - a) seitens der Mandantin keine weiteren Angaben zum Sachverhalt gemacht werden können,
 - b) eine ordnungsgemäße Vollmacht der Mandantin vorliegt,
 - c) Rechtsanwalt Voss das Mandat angenommen hat.
5. Die Anschrift des Verwaltungsgerichts Berlin lautet wie folgt: Kirchstraße 7, 10557 Berlin.
7. Zugelassene Hilfsmittel:
 - a) Habersack, Deutsche Gesetze;
 - b) Sartorius, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze;
 - c) Trojahn, die Gesetze über die Berliner Verwaltung;
 - d) Kopp/Schenke, Verwaltungsgerichtsordnung;
 - e) Kopp/Ramsauer, Verwaltungsverfahrensgesetz.

Anhang:

**Auszug aus dem Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin
(Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln)**

§ 11 - Genehmigungspflichtige Maßnahmen

- (1) ¹Ein Denkmal darf nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde
1. in seinem Erscheinungsbild verändert,
 2. ganz oder teilweise beseitigt,

Klausur Nr. 1295 (Öffentliches Recht) Sachverhalt – S. 8 von 9

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

3. von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder
4. instand gesetzt und wiederhergestellt werden.

²Dies gilt auch für das Zubehör und die Ausstattung eines Denkmals. ³Die Genehmigung nach Satz 1 ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. ³Bei der Entscheidung sind insbesondere auch der Grundsatz der Sparsamkeit öffentlicher Haushalte, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur angemessen zu berücksichtigen. Eine vollständige oder teilweise Versagung der Genehmigung ist gemäß § 39 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu begründen.

- (2) ¹Einer Genehmigung bedarf ferner die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals, wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt. ²Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt werden. ³Verfahrensführende untere Denkmalschutzbehörde ist die Behörde, in deren Bezirk die Maßnahme durchgeführt wird. ⁴Eine vollständige oder teilweise Versagung der Genehmigung ist gemäß § 39 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu begründen.
- (3) Bei Werbeanlagen sind entgegenstehende Gründe des Denkmalschutzes gemäß Absatz 1 Satz 3 oder eine wesentliche Beeinträchtigung gemäß Absatz 2 Satz 2 nicht anzunehmen, wenn sie für höchstens sechs Monate angebracht werden und der Werbeinhalt vorrangig im öffentlichen Interesse liegende Ziele verfolgt.
- (4) ¹Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen sowie unter dem Vorbehalt des Widerrufs oder befristet erteilt werden. ²Gebietet es die besondere Eigenart eines Denkmals, kann die Genehmigung auch mit der Bedingung verbunden werden, dass bestimmte Arbeiten nur durch Fachleute oder unter der Leitung von Sachverständigen ausgeführt werden, die die zuständige Denkmalbehörde bestimmt.
- (5) ¹Alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern sind zu dokumentieren. ²Die Dokumentationspflicht obliegt dem Eigentümer, dem sonstigen Nutzungsberechtigten oder dem Veranlasser nach zumutbarer Maßgabe der zuständigen Denkmalbehörde.
- (6) Die Denkmalbehörden berücksichtigen bei ihren Entscheidungen die Belange mobilitätsbehinderter Personen.

§ 11a - Denkmalrechtlicher Vorbescheid

- (1) Auf Antrag ist zur denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer geplanten Baumaßnahme ein denkmalrechtlicher Vorbescheid zu erteilen.
- (2) Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. § 12 ist entsprechend anzuwenden.

§ 12 - Genehmigungsverfahren

- (1) ¹Der Genehmigungsantrag ist der zuständigen Denkmalbehörde in Schriftform oder elektronisch und mit aus denkmalfachlicher Sicht prüffähigen Unterlagen einzureichen; bei bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben ist der Antrag bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. ²Im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens kann eine Genehmigung nach § 11 Abs. 1 und 2 auch gesondert beantragt werden. ³Im Ausnahmefall kann die beantragte Genehmigung bis zu zwölf Monate ausgesetzt werden, soweit vorbereitende Untersuchungen am Denkmal oder seiner unmittelbaren Umgebung erforderlich sind. ⁴Satz 2 gilt entsprechend für das Zustimmungsverfahren nach der Bauordnung für Berlin.
- (1a) ¹Die zuständige Denkmalbehörde prüft innerhalb von vier Wochen nach Erhalt eines Antrags nach § 11 Absatz 1 und 2, ob dieser vollständig ist oder Mängel aufweist. ²Ist der Antrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche

Klausur Nr. 1295 (Öffentliches Recht) Sachverhalt – S. 9 von 9

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

che Mängel auf, fordert die Denkmalbehörde den Antragsteller oder die Antragstellerin unverzüglich zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. ³Werden die Mängel nicht fristgerecht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. ⁴Ein vollständiger Antrag ist innerhalb von drei Monaten zu bescheiden. ⁵Absatz 1 Satz 3 bleibt unberührt.

- (2) ¹Die Genehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung begonnen oder wenn die Ausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. ²Die Fristen nach Satz 1 können auf schriftlichen oder elektronischen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.
- (3) ¹Durch die Erteilung von Genehmigungen auf Grund dieses Gesetzes werden Genehmigungen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt. ²Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Genehmigung nach § 11 Abs. 1 und 2 nicht gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung die denkmalrechtliche Genehmigung ein. ³Die Entscheidung ergeht im Benehmen mit der zuständigen Denkmalbehörde. ⁴Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde abweichen, entscheidet die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb eines Monats abschließend über den Vorgang. ⁵Im bauaufsichtlichen Verfahren beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die Denkmalschutzbehörde dann, wenn in der Denkmalliste eingetragene Denkmale betroffen sind. ⁶Diese Regelung gilt entsprechend für Entscheidungen, die die unmittelbare Umgebung eines Denkmals betreffen (§ 10 Abs. 1).
- (4) Die Denkmalfachbehörde entscheidet über den Widerspruch gegen einen im gesonderten denkmalrechtlichen Verfahren ergangenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung
 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der auf Grundlage der §§ 7, 8 oder 9 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung festgesetzt worden ist,
 2. zu Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1 500 m².