

Klausur Nr. 1295
Öffentliches Recht
Landesrecht Brandenburg
(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Rechtsanwalt **Julian Voss**

Rechtsanwalt Julian Voss . Leibnitzstraße 32 . 10625 Berlin

Berlin, 23. April 2026

Vermerk

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

Herr Dr. Ebner ist Vorstand der Paula-Pleidel-Stiftung mit Sitz in Potsdam. Diese betreibt ein Pflege- und Wohnheim für ältere Menschen, und zwar in einer unter Denkmalschutz stehenden Gründerzeitvilla in der Bertinistraße 19, 14469 Potsdam. 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. Unklar sei ihm aber, welche Genehmigungen er nun genau benötige; er habe gehört, dass das gerade in Brandenburg alles stark vereinfacht worden sei.

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 Brandenburg 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 7**

Assessorkurs **Berlin/Brandenburg**

Wichtiger und dringlich ist nach Schilderung des Mandanten folgende, ganz andere Sache. Das südlich angrenzende Nachbargrundstück, Bertinistraße 17, gehört Herrn Emil Breitner. Es ist mit einem 15 m hohen, modernen Flachdach-Wohngebäude errichtet. Die Stadtverwaltung 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 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.

Gez. Voss

Herr Dr. Ebner überreicht Ausfertigungen der beiden Baugenehmigungen der Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt Potsdam vom 8. April 2026. Antragssteller ist jeweils Herr Emil Breitner, der Eigentümer des Nachbargrundstücks. Die Genehmigungen enthalten den ausdrücklichen Hinweis darauf, dass sie unbeschadet privater Rechte Dritter ergehen.

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. 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

**Klausur Nr. 1295 (Öffentliches Recht)
Sachverhalt – S. 3 von 7**

**Assessorkurs
Berlin/Brandenburg**

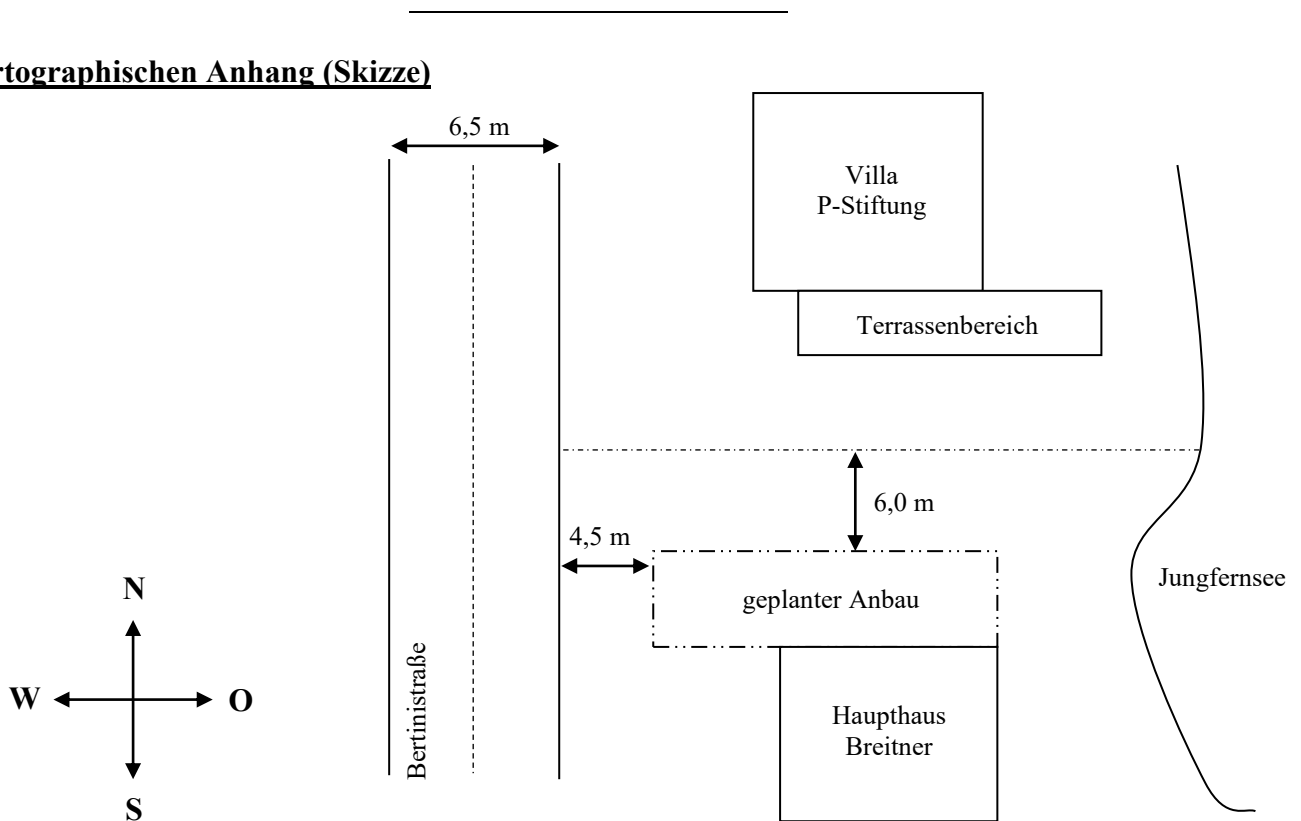
m breiten Straße (Bertinistraße) vorgerückt auf dem Grundstück. Der Abstand zur Straße hin wird nur 4,5 m betragen.

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.

In der knapp gehaltenen Begründung heißt es, dass der Betrieb einer Mobilfunksendeanlage in einem Wohngebiet nach § 14 BauNVO zuzulassen sei.

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 Bertinistraße haben folgendes ergeben:

Das Grundstück der Mandantin liegt unmittelbar am Jungferensee. 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 Bertinistraße. 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 Jungferensee. Die Seniorinnen und Senioren nutzen diesen Bereich ständig, zumal in den Sommermonaten. Die laut Bauvorlagen 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.

Voss
Rechtsanwalt

Rechtsanwalt Julian Voss . Leibnitzstraße 32 . 10625 Berlin

An die
Landeshauptstadt Potsdam
- Bauordnungsamt -
Hegelallee 6-10
14467 Potsdam

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 Bertinistraße 17, 14469 Potsdam
Gz. 987/25 und 989/25**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o.g. Angelegenheit hat mich die Paula-Pleidel-Stiftung, Bertinistraße 19, 14469, 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 die Behörde 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

Landeshauptstadt Potsdam
Die Oberbürgermeisterin
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und
Umwelt
Fachbereich Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoin-
formation



Landeshauptstadt Potsdam, 14461 Potsdam

Herrn Rechtsanwalt Julian Voss
Leibnitzstraße 82

10625 Berlin

Geschäftszeichen:
Gz. 987/25 // 989/25
Bearbeiterin/Bearbeiter:
Herr Elsner
Dienstgebäude:
Hegelallee 6-10
14467 Potsdam

Postanschrift:
Landeshauptstadt Potsdam
14461 Potsdam

Potsdam, 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 zuzulassen.

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. Erörtern 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 Potsdam lautet wie folgt: Allee nach Sanssouci 6, 14471 Potsdam.
6. Auf die Vorschriften §§ 7 und 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) wird hingewiesen.
7. Zugelassene Hilfsmittel:
 - a) Habersack, Deutsche Gesetze;
 - b) Sartorius, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze;
 - c) von Brünneck/Härtel/Dombert, Landesrecht Brandenburg;
 - d) Kopp/Schenke, Verwaltungsgerichtsordnung;
 - e) Kopp/Ramsauer, Verwaltungsverfahrensgesetz.