

Klausur Nr. 1271
Öffentliches Recht
Landesrecht Berlin
(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Dr. Markus Müller
Rechtsanwalt
Keithstr. 11
10787 Berlin

Verwaltungsgericht Berlin
Eingang: 2. September 2025

An das
Verwaltungsgericht Berlin
Kirchstr. 7
10557 Berlin

- per beA -

In dem Verwaltungsstreitverfahren

der Freien Universität Berlin,
vertreten durch den Präsidenten,
Kaiserswerther Str. 16-18, 14195 Berlin,

Antragstellerin,

- Prozessbevollmächtigter:
der im Briefkopf genannte Rechtsanwalt -

gegen

das Land Berlin,
vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick,
Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin,

Antragsgegner,

wegen: Anfechtung einer Gefahrenabwehrverfügung

stelle ich namens und in Auftrag der Antragstellerin im einstweiligen Rechtsschutzverfahren
folgenden Antrag:

**I. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs vom 8. August 2025 wird
angeordnet.**

Klausur Nr. 1271 (Öffentliches Recht) Sachverhalt – S. 2 von 8

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

II. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens

Begründung:

Die Freie Universität Berlin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 4711, Gemarkung Köpenick. Dieses Grundstück, das aus einer Rückübertragung von Grundstücken nach dem Zusammenbruch der DDR in das Eigentum der FU Berlin gelangt ist, ist allerdings nicht nutzbar, da es lediglich aus Felsgestein besteht, dem so genannten "Großen Haufen". Am 12. Mai 2025 löste sich ein etwa 300 kg schwerer Felsbrocken aus einer senkrecht aufragenden Wand und fiel auf das angrenzende Grundstück, dort beschädigte er ein geparktes Fahrzeug.

Dies nahm das Land Berlin zum Anlass, der Universität Sanierungsmaßnahmen für den "Großen Haufen" aufzuzwingen. Mit Bescheid vom 24. Juli 2025 sollte die Universität gezwungen werden, bestimmte näher bezeichnete Maßnahmen zu ergreifen. Die in diesem Bescheid, der in der Anlage 1 beigelegt ist, enthaltenen Verpflichtungen wurden für sofort vollziehbar erklärt, zu allem Überfluss wurde auch noch Verwaltungszwang angedroht.

Der Bescheid, gegen den bereits am 8. August 2025 Widerspruch eingelegt wurde, ist aus mehreren Gründen rechtswidrig.

Zum einen ist die Universität eine öffentlich-rechtliche Körperschaft. Das bedeutet, dass sie selbst einzuschätzen hat, ab wann eine Gefahr besteht. Das Land Berlin kann sich nicht einfach darüber hinwegsetzen.

Weiterhin ist der Eigentümer des Fahrzeugs selbst schuld. Wie die Ermittlungen ergaben, handelt es sich um den Grundstückseigentümer Stefan Stoffel, der auf dieses Grundstück (Fl.-Nr. 4713) ein genehmigtes Einfamilienhaus gebaut hatte. Erst aus Anlass dieses Falles stellte sich heraus, dass er ohne Genehmigung bzw. Anzeige eine Garage an sein Haus angebaut hatte, bei der es sich nicht um eine Grenzgarage handelt. Der Felsbrocken durchschlug das Dach der Garage und zertrümmerte das in der Garage stehende Auto.

Zum Dritten handelt es sich hier um ein unabwendbares Naturereignis, daher kann eine Störerhaftung der FU Berlin nicht bejaht werden. Das ist z.B. zu vergleichen mit dem Straßenverkehr, auch dort findet die Haftung des Fahrzeugführers bekanntlich ihre Grenzen bei einem unabwendbaren Ereignis.

Zuletzt konnte gar nicht ermittelt werden, ob der Felsbrocken tatsächlich aus dem Teil des "Großen Haufens" abgebrochen ist, der Bestandteil des Grundstücks der Antragstellerin ist. Nebenan liegt das Grundstück Fl.-Nr. 4716, das im Eigentum des Siegfried Schlamper steht. Auch darauf befindet sich ein Teil des Felshaufens. Schlamper wurde bereits vor längerer Zeit aufgefordert, sein Grundstück besser abzusichern. Geschehen ist daraufhin aber nichts. Er hätte doch vorrangig herangezogen werden müssen.

Nach alledem ist der Bescheid vom 24. Juli 2025 eindeutig rechtswidrig, so dass es an seiner sofortigen Vollziehbarkeit kein öffentliches Interesse geben kann. Dass der Bescheid für sofort

Klausur Nr. 1271 (Öffentliches Recht)
Sachverhalt – S. 3 von 8

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

vollziehbar erklärt wurde, stellte eine Überraschung dar, davon war vorher nie die Rede. Insoweit liegt auch ein Verfahrensfehler vor, der nicht mehr geheilt werden kann.

Hochachtungsvoll

Müller
Rechtsanwalt

Anlagen:

- Ordnungsgemäße Verfahrensvollmacht der Universität, unterzeichnet durch den Präsidenten
- Bescheid des Landes Berlin vom 24. Juli 2025

Anlage:

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Alt-Köpenick 21
12555 Berlin



Berlin, 24. Juli 2025
Az. 32.25 We

Gegen Empfangsbekanntnis
Freie Universität Berlin
Kaiserwerther Str. 16-18
14195 Berlin

Betr.: Gefahrenabwehr

B e s c h e i d:

1. Die Freie Universität Berlin wird verpflichtet, auf ihrem Grundstück Fl.-Nr. 4711 in Köpenick bei der Felsengruppe "Großer Haufen" innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides folgende Maßnahmen durchzuführen:

Es folgt eine genaue Erläuterung, welche geologischen Maßnahmen ergriffen werden sollen. Dabei handelt es sich um die Maßnahmen, die ein Gutachter als zwingend notwendig angesehen hatte.

2. Diese unter 1. genannte Anordnung wird für sofort vollziehbar erklärt.

Klausur Nr. 1271 (Öffentliches Recht) Sachverhalt – S. 4 von 8

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

3. Für den Fall der nicht rechtzeitigen Befolgung der Anordnung wird ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,- € angedroht.

Gründe:

(...)

Von der als "Großer Haufen" bezeichneten Felsgruppe hatten sich bereits in den Jahren 2018, 2022 und 2023 große Gesteinsbrocken gelöst, allerdings ohne Schaden anzurichten. Damals konnte festgestellt werden, dass zwei der Brocken aus dem Teil abgebrochen waren, der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 4716 des Siegfried Schlamper liegt, einer davon war von dem Grundstück der Universität herabgerollt. Schlamper hatte sich damals in einem Gespräch mit der Universität bereit erklärt, Sicherungsmaßnahmen zu treffen, diese aber trotz mehrmaliger Nachfrage nie durchgeführt. Ein Bescheid wurde in dieser Angelegenheit allerdings nicht erlassen.

Die Freie Universität Berlin ist nunmehr Zustandsstörer nach § 14 ASOG und deshalb zur Beseitigung der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren verpflichtet. Durch die Felsabstürze ist eine Gefahr für Leben, Gesundheit und Sachwerte vorhanden. Andere Störer sind zwar vorhanden, aber nicht vorrangig in Anspruch zu nehmen. Dies ergibt sich daraus, dass bei der FU - anders als bei privaten Störern - keinesfalls mit Liquiditätsproblemen zu rechnen ist. Außerdem kann von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts am ehesten rechtstreues Verhalten erwartet werden.

Die Androhung des Verwaltungszwangs ist aufgrund des erheblichen Gefahrenpotentials, das sich durch Frostaufbrüche im Winter noch steigern kann, verhältnismäßig und angebracht.

Die sofortige Vollziehbarkeit wurde ordnungsgemäß begründet. Der Bescheid war vom zuständigen Sachbearbeiter unterzeichnet, mit Dienstsiegel und ordnungsgemäßer Rechtsbehelfsbelehrung versehen.

Klausur Nr. 1271 (Öffentliches Recht) **Sachverhalt – S. 5 von 8**

Assessorkurs **Berlin/Brandenburg**

Schon am 26. Mai 2025 hatte das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, ein Gutachten bei einem amtlich bestellten, vereidigten Sachverständigen in Auftrag gegeben. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass der gesamte "Große Haufen" sanierungsbedürftig sei und mit weiteren Felsabbrüchen zu rechnen sei. Dieses Ergebnis betrifft sowohl das Grundstück der Universität als auch das Grundstück Fl.-Nr. 4716 des Schlamper. Allerdings konnte nicht mehr festgestellt werden, von welchem Grundstück der 300 kg schwere Brocken stammte, der das Garagendach des Stefan Stoffel durchschlagen hatte.

Das Gutachten wurde bei einer Ortsbesichtigung des "Großen Haufens" von dem Sachverständigen genauestens erläutert. An diesem Termin nahmen neben dem Gutachter ein Beauftragter des Bezirksamtes sowie Stefan Stoffel teil. Siegfried Schlamper erschien trotz ordnungsgemäß erfolgter Einladung nicht. Einigkeit zwischen den Vertretern der Universität und des Landes Berlin konnte nicht erzielt werden.

Am 11. August 2025 erließ das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick, auch gegen Siegfried Schlamper einen Bescheid, in dem dieser ebenfalls zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen aufgefordert worden war. Der Bescheid entsprach inhaltlich dem gegen die Universität erlassenen, bezog sich allerdings auf den Grundstücksteil Fl.-Nr. 4716. Außerdem wurde gegenüber Schlamper kein Zwangsgeld, sondern die Durchführung der Ersatzvornahme angedroht; ein Kostenvoranschlag in Höhe von 4.150,- € war beigelegt. Der Bescheid sollte dem Schlamper am 12. August 2025 durch Postzustellungsurkunde zugestellt werden. Allerdings traf der Postbedienstete weder an diesem, noch am nächsten oder übernächsten Werktag eine empfangsbereite Person an. Daher vermerkte er bei einem weiteren Versuch am 20. August 2025

"zugestellt durch Niederlegung"

auf der Urkunde und nahm das Schreiben wieder mit zum Postamt. Da Schlamper nicht über einen Briefkasten verfügte, sondern die Post immer an der Tür in Empfang nahm, klemmte der Briefträger den Benachrichtigungsschein in den Türspalt. Das Schreiben wurde nicht abgeholt.

Klausur Nr. 1271 (Öffentliches Recht)
Sachverhalt – S. 6 von 8

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Da von Schlamper bis zum 2. Oktober 2025 keine Reaktion erfolgte, beauftragte der zuständige Sachbearbeiter am 13. Oktober 2025 eine geeignete Firma mit den Sanierungsarbeiten. Diese wurden am 16. und 17. Oktober 2025 durchgeführt. Schlamper war nicht anwesend. Die Firma stellte dem Land Berlin für die ordnungsgemäß durchgeführten Arbeiten 4.121,30 € in Rechnung.

Daraufhin erließ das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick, nachfolgenden Bescheid:

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Alt-Köpenick 21
12532 Berlin



Berlin, 23. Oktober 2025
Az.: 32.25-V-We

Mit Einschreiben

Herrn
Siegfried Schlamper
Nixenweg 3
12532 Berlin

Vollstreckung der Anordnungen aus dem Bescheid vom 11. August 2025

Anlagen: 1 Rechnung der Sanierungsfirma vom 21. Oktober 2025
1 Zahlkarte

Kostenverfügung

1. Die Aufwendungen für die mit Bescheid vom 11. August 2025 angedrohte Ersatzvornahme betragen laut beigelegter Rechnung der Firma (...) 4.121,30 €. Sie werden aufgefordert, diesen Betrag bis spätestens 1. Dezember 2024 auf eines der unten angegebenen Konten zu überweisen.

2. (...)

Gründe:

(...)

Rechtsbehelfsbelehrung: (...)

Unterschrift eines Sachbearbeiters, Dienstsiegel

Klausur Nr. 1271 (Öffentliches Recht)
Sachverhalt – S. 7 von 8

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Siegfried Schlamper
Nixenweg 3
12532 Berlin

Das Land Berlin
Bezirksamt Köpenick von Berlin
Alt-Köpenick 21

Berlin, den 28. Oktober 2025

Ihr Bescheid vom 11. August 2025, Az. ...
Ihre Kostenverfügung vom 23. Oktober 2025, Az. ...

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Bescheide lege ich hiermit

B e s c h w e r d e

ein, die ich wie folgt begründe:

Das Grundstück Fl.-Nr. 4716 gehört mir seit langem nicht mehr. Ich habe es an meinen Sohn Berthold verschenkt, die Schenkung wurde notariell beurkundet am 21. Juli 2025. Seit dem 19. August 2025 ist mein Sohn als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Der Bescheid wurde deshalb an den falschen Adressaten gerichtet, ich bitte um seine Aufhebung.

Aus diesem Grund habe ich auch nicht an der Ortsbesichtigung teilgenommen, weil mich die ganze Geschichte nichts mehr angeht.

Im Übrigen habe ich von dem Bescheid vom 11. August 2025 erst durch die Kostenverfügung erfahren. Ich befand mich berufsbedingt (ich arbeite als Animator bei TUI) von Anfang August 2025 bis 22. Oktober 2025 im Ausland. Den ersten Bescheid habe ich erst jetzt erhalten, als ich am 27. Oktober 2025 persönlich beim Bezirksamt vorgesprochen habe, einen Benachrichtigungsschein habe ich niemals erhalten. Meine Post wurde von meinem Nachbarn abgeholt, üblicherweise wird sie einfach vor die Tür gelegt. Mich kann ja wohl niemand verpflichten, einen Briefkasten zu installieren. Selbstverständlich werde ich keinerlei Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr

Schlamper hatte vergessen, das Schreiben zu unterzeichnen. Auf dem Kuvert, das beim Bezirksamt Berlin am 29. Oktober 2025 einging, findet sich, handschriftlich und lesbar, die Absendeanschrift.

Vermerk für den/die Bearbeiter/in:

1. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin über den Antrag der FU Berlin im einstweiligen Rechtsschutz ist - einschließlich des Tenors - zu entwerfen. Das Rubrum und Aussagen zum Streitwert sind erlassen. Der Antragsgegner hat die Zurückweisung des Antrags beantragt. Notwendige richterliche Hinweise nach § 86 Abs. 3 VwGO (ggf. analog) wurden erteilt. Die Rechtsmittelbelehrung ist erlassen, allerdings ist das Rechtsmittel und seine Einlegungsvoraussetzungen anzugeben.
2. Die Entscheidung des Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin ist in einem Vermerk vorzubereiten. Ein dem Ergebnis des Vermerks entsprechender Bescheid ist zu entwerfen. Der Sachbericht ist erlassen. An geeigneter Stelle sind Verweisungen zulässig, etwa durch Einrückung in <Spitzklammern>.
3. Bearbeitungsdatum für die gerichtliche und behördliche Entscheidung ist jeweils der 3. November 2025.
4. Ferner ist davon auszugehen, dass die Sachakten keine für die Entscheidung wesentlichen Gesichtspunkte enthalten, die nicht in den Schriftsätzen enthalten sind.
5. Werden Auflagen und Beweiserhebungen für notwendig gehalten, so ist dies zu erörtern, alsdann jedoch zu unterstellen, dass ihre Durchführung erfolglos geblieben ist.
6. Stützt ein/e Bearbeiter/in die getroffene Entscheidung auf einen rechtlichen Gesichtspunkt, den ein Beteiligter erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten hat, so ist zu unterstellen, dass ihm Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist, er hiervon jedoch keinen Gebrauch gemacht hat.
7. Bei der Bearbeitung ist davon auszugehen, dass die genannten Daten nicht auf Sonnabende, Sonn- oder Feiertage fallen.
8. Die beiden Teile sind in der vorgegebenen Reihenfolge zu bearbeiten, es ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen, notfalls in einem Hilfsgutachten.
9. Zugelassene Hilfsmittel:
 - a) Habersack, Deutsche Gesetze;
 - b) Sartorius, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze der Bundesrepublik Deutschland;
 - c) Trojahn, Die Gesetze über die Berliner Verwaltung;
 - d) Kopp/Schenke, Verwaltungsgerichtsordnung;
 - e) Kopp/Ramsauer, Verwaltungsverfahrensgesetz.