

Rechtliche Möglichkeiten zur langfristigen Gewährleistung einer kulturellen Nutzung der Alten Münze

I. (Dingliche) Absicherung im Rahmen der Vermietung

Auf Grund der Vertragsfreiheit ist es möglich, bei der Vermietung oder Verpachtung von Räumlichkeiten oder Grundstücken jede (zulässige) Art einer Nutzungsbeschränkung aufzunehmen. Dabei können konkrete Nutzungen vereinbart werden bzw. konkrete Nutzungen ausgeschlossen werden.

Um die kulturelle Nutzung der Alten Münze langfristig zu gewährleisten, besteht die Möglichkeit, dingliche Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse vorzunehmen. Mit einer allgemeinen Klausel kann man vereinbaren, dass die Nutzung mit einem bestimmten Zweck im Einklang stehen muss. Diese vertraglichen Nutzungsrechte können zusätzlich dinglich abgesichert werden. Dinglich bedeutet, dass diese Rechte im Grundbuch eingetragen werden und dem Nutzungsberechtigten die Sicherheit gewähren, dass sein vertraglich vereinbartes Nutzungsrecht dauerhaft und zuverlässig gewährt wird. Die Eintragung im Grundbuch ermöglicht ggf. die zwangsweise Vollstreckung, um das vereinbarte Nutzungsrecht durchzusetzen. Ein dingliches Nutzungsrecht, das im Grundbuch eingetragen ist, kann nur mit Zustimmung des Rechteinhabersⁱ gelöscht werden. Ansonsten gilt sein Nutzungsrecht bis zum Ableben (oder z.B. nach Auflösung einer GmbH etc.) oder bis zum Ende der vereinbarten Zeit.

Das Land Berlin kann infolgedessen mit den jeweiligen Mietern/Nutzungsberechtigten einen entsprechenden Nutzungsvertrag (Mietvertrag) abschließen und diesen durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 Absatz 1 BGB dinglich absichern lassen.

Hierbei ist allerdings das Bestimmtheitsgebot zu beachten. Bei der Grunddienstbarkeit haben die Parteien den Inhalt des Rechts festzulegen und zu bestimmen, in welcher Beziehung die Benutzung des Grundstücks erfolgen darf, welche Handlungen zu unterlassen sind und inwieweit die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen bleibt (vgl. § [1018 BGB](#)).

Dahin gestellt bleibt hier, ob diese Beschränkung der Verfügungsrechte des Landes zugunsten Privater kulturpolitisch gewollt und liegenschaftspolitisch durchsetzbar wäre.

II. Aufstellung eines Bebauungsplanes

Es besteht zudem die Möglichkeit, die Alte Münze über ein B-Plan-Verfahren zu einem Sondergebiet (etwa „Kultur“) zu erklären und somit die vollumfängliche Sicherung der kulturellen bzw. künstlerischen Nutzungen zu gewährleisten. Für diese Zielsetzung ist es erforderlich, das bestehende Planungsrecht zu ändern und ein Sondergebiet für kulturelle Nutzungen und/oder ein urbanes Gebiet, gegebenenfalls mit einem Mindestanteil kultureller Nutzungen, festzusetzen. Allerdings sind konkrete Nutzungen über dieses Instrument nicht festzuschreiben. Hier wären weitere Sicherungsmaßnahmen erforderlich, beispielsweise durch einen städtebaulichen Vertragⁱⁱ nebst Dienstbarkeiten, um eine Bestandssicherung der konkreten Nutzungen und Nutzer zu gewährleisten (so dies gewollt ist).

Nachteil eines solchen Bebauungsplanes ist jedoch die lange Verfahrensdauer, auch wenn im Rahmen des § 13 a BauGB die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dem Grunde nach besteht.

III. Gründung einer Stiftung

Der Vollständigkeit halber soll auch in diesem Zusammenhang die Möglichkeit der Gründung einer Stiftung des öffentlichen Rechts erwähnt werden, um die Alte Münze langfristig als Kulturstandort abzusichern. Dieses Modell wurde im Kulturbereich in der Vergangenheit gelegentlich umgesetzt. So hat das Land die jeweils genutzten Grundstücke in das Vermögen z.B. der Stiftung Oper in Berlin, der Stiftung Topographie des Terrors und der Stiftung Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen übertragen. Diese Möglichkeit ist allerdings wegen der erforderlichen Gesetzgebungs-Prozesses aufwändig und langwierig. Zudem stellt sich auch hier die Frage, ob dies kultur- und liegenschaftspolitisch gewollt wäre.

i die jeweiligen Nutzungsberechtigten/Mieter.

ii Der **städtebauliche Vertrag** ist ein Mittel der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Investoren. Er wird meist im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren geschlossen.

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist in § 11 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 246 BauGB i.V.m. § 28 AGBauGB Berlin geregelt.

Aus § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergibt sich, dass die Gemeinde bzw. in Berlin das Land Berlin einer der Partner des städtebaulichen Vertrages sein muss. Mit wem vorliegend die Gemeinde bzw. das Land Berlin den Vertrag schließt, hat das Gesetz aber offen gelassen. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass städtebauliche Verträge für eine Vielzahl von Fallgestaltungen denkbar sind, auf die flexibel reagiert werden muss. Wer ein Interesse an einem Vertragsabschluss mit der Gemeinde bzw. mit dem Land Berlin hat, ist von Fall zu Fall verschieden. Dies kann der Grundstückseigentümer sein (vorliegend kommt diese Alternative nicht in Betracht, da das Land Berlin Eigentümer der Alten Münze ist), der Bauwerber oder ein Bauträger. Im Regelfall wird Partner des städtebaulichen Vertrags der Träger eines größeren Vorhabens, z. B. ein Bauträger beim Erschließungsvertrag oder der Eigentümer einer größeren Fläche.