

Muster für öffentlich-rechtlichen Vertrag¹ (Berliner Vertrag)

Zwischen

– nachfolgend “A” genannt –

und dem Land Berlin, vertreten durch

1. das Landesdenkmalamt – nachfolgend “LDA” genannt –

2. das Bezirksamt . . . – nachfolgend “UD” genannt –

über die auf dem Grundstück/den Grundstücken _____. gelegenen
baulichen Anlage(n)/Gartenanlage(n) _____

Präambel

A ist Eigentümerin der Grundstücke/des Grundstückes _____. Die darauf befindliche(n) _____ ist/sind nach § 2 DSchG BE kraft Gesetzes Denkmal und in der Berliner Denkmalliste nachrichtlich als ____ eingetragen.

In dem Bemühen, einerseits die denkmalgerechte Sanierung und Integration der zu erhaltenden baulichen Anlagen des Denkmalbereichs zu gewährleisten und andererseits die weitere Planung sowie das denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren und die Realisierung des Bauvorhabens ohne Behinderung durch rechtliche Auseinandersetzungen auf gesicherter und einvernehmlicher Grundlage stattfinden zu lassen, wird dieser Vertrag geschlossen.

§ 1 Anerkennung der Denkmaleigenschaft

A anerkennt die Denkmaleigenschaft der/des _____ unwiderruflich an und verzichtet auf die Erhebung einer verwaltungsgerichtlichen Feststellungsklage mit dem Ziel der Leugnung der Denkmaleigenschaft der/des _____. A verzichtet ferner auf entsprechende Einwendungen im Rahmen zukünftiger Verwaltungsstreitverfahren gleich welcher Art, soweit das Ziel derartiger Einwendungen die Inzident-Kontrolle der Denkmaleigenschaft der/des _____ ist.

§ 2 Abbruch von Gebäudeteilen

LDA und UD verpflichten sich, ihre Bedenken gegen den Abriss der/des _____ (vgl. Anlage 1 zu diesem Vertrag) zurückzustellen und im Baugenehmigungsverfahren ihre Zustimmung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 13 i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 12 Abs. 3 Satz 3 DSchG BE zum Abriss der genannten Gebäude zu erklären. Von dieser Verpflichtung sind _____ ausgenommen (vgl. Anlage 1 zu diesem Vertrag). Diese vorgenannten, für UD und LDA geltenden Verpflichtungen, beziehen sich nur auf das Projekt “_____”, nicht aber auf andere Nutzungen.

A verpflichtet sich, auch bei Vorliegen der Abbruchgenehmigung den Abbruch der genannten Bauteile erst und nur dann auszuführen, wenn – eine rechtswirksame Genehmigung für den Neubau der/des _____ vorliegt,

¹ Öffentlich-rechtlicher Vertrag nach §§ 54 ff. VwVfG. Siehe hierzu auch Martin/Viebrock/Bielfeldt, Kennzahl 51.15 und Haspel/Martin/Wenz/Drewes, Denkmalschutzrecht in Berlin, 2008, Erl. 5.3 zu § 8 und 10 zu § 11

- die Beauftragung zum Aushub der Baugrube erfolgt ist und
- eine umfassende Dokumentation der abzureißenden Gebäudeteile in Abstimmung mit dem LDA auf Kosten von A erstellt worden ist.
Die Abbruchgenehmigung wird entsprechende Bedingungen enthalten.

§ 3 Neubebauung

LDA und UD verpflichten sich, im Baugenehmigungsverfahren ihre Zustimmung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 13 i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 12 Abs. 3 Satz 3 DSchG BE zur Bebauung der/des Grundstücke(s) gemäß den Plänen der Architekten _____ (Bauantrag vom _____) zu erklären unter der Auflage, dass _____.

A verpflichtet sich, gemäß § 11 Abs. 2 i. V. m. § 10 DSchG BE die äußere Gestaltung der Neubebauung, insbesondere die Materialverwendung und Farbigkeit, im Einzelnen mit LDA und UD abzustimmen.

Darüber hinaus umfasst die Neubebauung die detailgenaue Wiedererrichtung der/des _____. Die Einzelheiten der Wiedererrichtung sind im Grundsatz in/durch _____ geregelt (Anlage 2 zu diesem Vertrag). Darüber hinausgehende oder noch nicht geklärte Einzelfragen zur Wiedererrichtung der/des _____ werden zwischen A und LDA bzw. UD abgestimmt.

§ 4 Denkmalgerechte Instandsetzung des Bestandes

A verpflichtet sich, den zu erhaltenden Bestand der/des _____ nutzungsspezifisch unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes instand zu setzen. Diese Verpflichtung bezieht sich auf _____ (vgl. Anlage 1 zu diesem Vertrag). Das Nähere regelt der Denkmalpflegeplan.

§ 5 Denkmalpflegeplan

Zur Erfüllung der unter §§ 3 und 4 eingegangenen Verpflichtungen lässt A auf eigene Kosten vor Beginn der Instandsetzungsarbeiten durch einen Sachverständigen, auf den sich die Parteien einigen, einen Denkmalpflegeplan erarbeiten, der mindestens folgende Bestandteile enthält:

- Dokumentation im Sinne von § 11 Abs. 4 DSchG BE (Plan, Fotodokumentation, H Archiv- und Aktenauswertung) hinsichtlich der abzubrechenden Gebäude und Gebäudeteile,
- restauratorische Untersuchungen der Außenfassaden und der inneren Ausstattung der Bauteile
- Bestandserfassung (Karten und Pläne) mit Raumbuch über den Zustand der Gebäude, der sonstigen baulichen Anlagen und Freiflächenelemente (z. B. Pflasterung) vor Baubeginn mit Dokumentation der Ausstattung in Wort und Bild
- Fensterkartierung nach Größe, Teilung, Material, Beschlag, Öffnungsrichtung, Bauzeit, Erhaltungszustand
- Maßnahmekatalog zur denkmalgerechten Instandsetzung und Nutzung der zu erhaltenden Gebäude und Bauteile
- Werkplanung für die Wiedererrichtung der äußeren Hülle des Hauses
- Freiflächenplan mit Kennzeichnung der erhaltenen bzw. wieder verwendeten historischen Pflasterungen

Die weiteren Einzelheiten des Denkmalpflegeplans werden in einer örtlichen Begehung, an der _____ und LDA, UD sowie der zu beauftragende Sachverständige teilnehmen, von LDA, UD gemeinsam festgelegt. Der Denkmalpflegeplan wird nach Bestätigung durch das LDA Bestandteil dieses Vertrages.

A verpflichtet sich, sämtliche Maßnahmen an den zu erhaltenden Bauteilen, soweit sie im Denkmalpflegeplan nicht abschließend geregelt sind und sich während des Baufortschritts ergeben, vor Durchführung mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

§ 6 Vollzug des Denkmalpflegeplans

A verpflichtet sich, mit der Ausführung der im Denkmalpflegeplan beschriebenen Maßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung für die Neubebauung zu beginnen und diese Maßnahme innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Beginn auszuführen. Kommt A mit der Ausführung in Verzug, oder kommt eine Einigung über außerhalb des Denkmalpflegeplans abzustimmenden Maßnahmen während des Baufortschritts nicht zustande, so lässt die UD die betreffenden Maßnahmen einen Monat nach nicht anfechtbarer schriftlicher Ankündigung auf Kosten von A von Dritten ausführen. A duldet diese unmittelbare Ausführung der Maßnahme im Sinne von § 15 ASOG bis zu einer Kostenhöhe von _____ €. Die Erhebung von Kosten nach dem Gesetz über Gebühren und Beiträge bleibt unberührt.

Zur Sicherung des Kostenerstattungsanspruchs im Falle der unmittelbaren Ausführung der Maßnahme hat A dem Land Berlin eine unbefristete, unwiderrufliche selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer deutschen Großbank zu stellen. Die Bürgschaft ist mit Zustandekommen dieses Vertrages zur Übergabe fällig. Die Bürgschaft ist über einen Betrag in o. g. Höhe auszustellen. Die Bürgschaft kann in Anspruch genommen werden, wenn und soweit die Voraussetzungen für die o. g. Maßnahme vorliegen. Dabei sind Kosten solcher Maßnahmen in Abzug zu bringen, die von A bei Beginn der unmittelbaren Maßnahme bereits ausgeführt waren.

Die Bürgschaft erlischt und ist zurückzugeben, wenn entweder die im Denkmalpflegeplan beschriebenen Maßnahmen von A ihrem/seinem Rechtsnachfolger ausgeführt und von LDA abgenommen sind oder A im Falle der Veräußerung nachweist, dass der Erwerber die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen übernommen und eine eigene Bankbürgschaft gestellt hat.

Nach Vollzug des Denkmalpflegeplanes obliegen den Verfügungsberechtigten die gesetzlichen Verpflichtungen zur Erhaltung im Rahmen des § 8 DSchG BE.

§ 7 Vertragliche Bindung des Betreibers des Projekts

A verpflichtet sich, mit dem Betreiber des “ _____ ” vor Baubeginn eine diesem Vertrag entsprechende vertragliche Vereinbarung zu schließen, in der die Rechte und Pflichten des Betreibers geregelt sind. Insbesondere wird die vertragliche Vereinbarung mit dem Betreiber die Verpflichtung zur denkmalgerechten Erhaltung der/des denkmalgeschützten _____ enthalten.

§ 8 Verzicht auf finanzielle Leistungen des Landes Berlin

A verzichtet unwiderruflich auf eine finanzielle Beteiligung des Landes Berlin bei in § 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG BE aufgezählten Maßnahmen aus Gründen des Denkmalschutzes sowie auf die Geltendmachung von Ausgleichsforderungen nach § 16 DSchG BE in Bezug auf die von diesem Vertrag betroffenen denkmalgeschützten Objekte. Unberührt bleiben eine Entschädigungsforderung im Falle der Enteignung nach § 17 DSchG BE, die Förderung aus der Gemeinschaftsaufgabe sowie steuerliche Vergünstigungen.

§ 9 Rechtsnachfolge

A verpflichtet sich, ggf. noch nicht erfüllte Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 10 Schlussbestimmungen

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Vertragsparteien sind in einem solchen Fall verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die rechtswirksam ist und den denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Zielen der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommt.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.