

C2C –

Vision eines perfekten Gewerbegebiets

Rechtliche Analyse
im Auftrag der Stadt Bielefeld

Erstellt von:

Rechtsanwälte Streitbörger Speckmann PartGmbB
im März bis Juli 2014

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung/Aufgabenstellung	3
B.	Rechtliche Analyse	5
Abschnitt 1: Rechtliche Rahmenbedingungen delege lata und delege ferenda.....		5
I.	Instrumente der Bauleitplanung	5
1.	Grenzen der Festsetzungsmöglichkeiten	6
1.1	Typologie der Festsetzungsmöglichkeiten	6
1.2	Städtebauliche Gründe.....	6
2.	Festsetzungsmöglichkeiten.....	9
2.1	Verwendete Materialien.....	9
2.2	Wasserhaushalt, Abwasser	10
a)	Versickerung/Versiegelung	10
b)	Regenwasserrückhaltung.....	10
c)	Brauchwassernutzung	11
2.3	Abfall.....	11
2.4	Mobilität.....	12
2.5	Freiraumplanung.....	13
2.6	Soziales.....	16
2.7	Rückbau.....	18
II.	Schnittstellen der Cradle to Cradle Philosophie mit EU-Rechtsakten	19
III.	Schnittstellen der Cradle to Cradle Philosophie mit Landesrecht.....	23
IV.	Zusammenfassung/nicht im Bebauungsplan festsetzbare Ziele der Cradle to Cradle Philosophie	25
1.	Nicht im Bebauungsplan festsetzbare Ziele.....	25
2.	Welche Rahmenbedingungen müssen sich für eine Festsetzung der Cradle to Cradle Philosophie im Bebauungsplan ändern?.....	25
Abschnitt 2: Vertragliche Zielverwirklichung		28
I.	Rechtssicherheit der Vertragsmuster	28
II.	Text: Grundstückskaufvertrag mit Auflassung.....	31
III.	Text (Ausschnitt): Gewerbeparkvertrag	40
IV.	Text (Ausschnitt): Vertrag Pflichtangebot	42
Abschnitt 3: Freiwillige Selbstverpflichtung		43

A. Einleitung/Aufgabenstellung

„Cradle to Cradle“ heißt übersetzt ins Deutsche „Von der Wiege bis zur Wiege“. Hinter diesem Begriff steht die Idee einer neuen und besonderen Nachhaltigkeitsstrategie. In einer Welt knapper werdender Ressourcen zielt diese Strategie auf die weitestgehende Vermeidung von Abfällen. Abfälle sollen allerdings nicht lediglich vermieden und Materialien nicht lediglich recycelt werden, sondern möglichst im Kreislauf wieder eingesetzt werden können – als vollwertige Ressource oder als Bestandteil eines neuen „Bausteins“. Während der Ansatz des nachhaltigen Bauens und der nachhaltigen Planung primär auf die Vermeidung von Abfällen setzt, geht die Cradle to Cradle Philosophie also weiter und versucht, das Entstehen von Abfällen ganz auszuschließen. Ressourcen sollen bereits nicht zu Abfällen werden, sondern vollwertig im Kreislauf verbleiben.

Die vorliegende Analyse ermittelt entsprechend der vorgegebenen Aufgabenstellung mithin,

- welche Mittel das Bauplanungsrecht bereitstellt, um eine Cradle to Cradle Philosophie im Rahmen der Bauleitplanung eines Gewerbegebietes zu verfolgen;
- welche Schnittstellen die Philosophie mit anderen Rechtsvorschriften auf EU- und Landesebene im Bereich der Bauleitplanung aufweist;
- ob und welche Gesetzesänderungen zur effizienteren Verfolgung dieser Ziele geboten erscheinen;
- wie sonstige Ziele, die sich nicht mit Mitteln der Bauleitplanung umsetzen lassen, durch Kaufverträge zwischen der Kommune und Gewerbebetrieben, die sich in einem solchen Gewerbegebiet ansiedeln wollen, realisiert werden können;

- wie sich Instrumente einer freiwilligen Selbstverpflichtung der sich ansiedelnden Unternehmen darstellen lassen.

B. Rechtliche Analyse

Abschnitt 1: Rechtliche Rahmenbedingungen *delege lata* und *delege ferenda*

Nachfolgend werden die Möglichkeiten des geltenden Rechts der Bauleitplanung und seine Grenzen im Hinblick auf die Verfolgung von Zielen der Cradle to Cradle Philosophie dargestellt. Hierbei werden zunächst die Vorschriften des etablierten Planungsrechts behandelt, die eine Schnittstelle zur Cradle to Cradle Philosophie aufweisen, so dann die weiteren Schnittstellen im EU-Recht und Landesrecht. Hieraus folgt ein Katalog von Zielen, die sich nicht rechtssicher mit Mitteln des Planungsrechts umsetzen lassen. Für diese wird anschließend erörtert, was ein Gesetzgeber ändern müsste, um auch insoweit eine planerische Steuerung zu ermöglichen.

I. Instrumente der Bauleitplanung

Zunächst werden die außenverbindlichen Festsetzungen dargestellt, die sich für die Realisierung von Zielen der Cradle to Cradle Philosophie fruchtbar machen lassen. Dies betrifft ausschließlich die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 bis 4 und 7 BauGB, einschließlich der Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO, nicht dagegen Darstellungen in Flächennutzungsplänen oder die Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen i.S.d. § 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB.¹

Entgegen der Aufgabenstellung wird nicht nach Gewerbegebieten und Industriegebieten unterschieden, weil sich Möglichkei-

¹ Vgl. Söfker in: Ernst u.a. BauGB, § 9, Rn. 6.

ten und Anforderungen im Hinblick auf eine Umsetzung der Cradle to Cradle Philosophie gleichen.

1. Grenzen der Festsetzungsmöglichkeiten

Vor einer Darstellung der Festsetzungsmöglichkeiten sind deren allgemeinen Grenzen näher zu beleuchten:

1.1 Typologie der Festsetzungsmöglichkeiten

Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB ist abschließend, so genanntes Verbot des Festsetzungserfindungsrechts.² Die abschließende Typologie der Festsetzungsmöglichkeiten schließt mit anderen Worten zusätzliche Festsetzungen außerhalb des gesetzlichen Katalogs aus. Eine Ausnahme gilt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.³ Allein in diesem Bereich darf der Plangeber in gewissen Grenzen von dem begrenzten Katalog abweichen und konkretere Festsetzungen vorsehen (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB). In diesem Bereich muss die Gemeinde weiterhin die grundlegenden Wertentscheidungen der BauNVO beachten und hinreichend bestimmte Festsetzungen treffen.⁴ Da vorliegend ein Gewerbegebiet im Sinne der sogenannten Angebotsplanung ins Auge zu fassen ist, dessen über die Bauleitplanung hinausgehenden Ziele mit Inhalten des Kaufvertrages verfolgt werden, wird von einer eigenen Darstellung der Möglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an dieser Stelle abgesehen.

1.2 Städtebauliche Gründe

² BVerwG, NVwZ 2012, 318; BVerwG, NVwZ 1995, 696, 697.

³ Jarass/Kment, BauGB, § 9, Rn. 1.

⁴ BVerwG, NVwZ 2004, 229, 230 f.

Voraussetzung einer jeden Planung und damit auch jeder wirksamen Festsetzung ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe, die eine Planung und damit die einzelnen Festsetzungen rechtfertigen. So verpflichtet § 1 Abs. 3 BauGB, Planungen allein aus städtebaulichem Anlass aufzugreifen, § 9 Abs. 1 BauGB fordert zudem das Vorliegen städtebaulicher Gründe bei der Auswahl der einzelnen Festsetzungen und ist mithin im Bereich der Abwägung verortet.⁵

Vor diesem Hintergrund stellt sich vorliegend also zunächst die Frage danach, ob die Cradle to Cradle Philosophie überhaupt hinreichender Anlass für eine Planung und sodann die Auswahl bestimmter Festsetzungen sein kann.

Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erweist sich eine Planung bereits dann als erforderlich, wenn die Gemeinde (auch vorausschauend) städtebauliche Entwicklungen aufgreift und lenken möchte. Dabei kommt der Gemeinde ein sehr weitreichender Gestaltungsspielraum zu. In diesem Sinne sind Bauleitpläne nur dann nicht erforderlich, wenn sie ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Bauleitplanung nicht bestimmt ist.⁶

Im Hinblick auf die Verfolgung klimapolitischer Ziele stellt sich diese Frage mitnichten als Selbstverständlichkeit dar. Bis zur Einführung des Klimaschutzes als Leitziel in § 1 Abs. 5 BauGB entsprach es vielmehr allgemeiner Auffassung, dass eine rein umweltbezogene Motivation Festsetzungen nicht rechtfertige, die Bauleitplanung vielmehr auf Aspekte der Bodennutzung begrenzt sei und aus Sicht der Gemeinden insbesondere auf die Angelegenheiten der örtlichen Verwaltung, die über den eige-

⁵ Vgl. Battis in: Battis u.a., BauGB, § 1, Rn. 26.

⁶ Söfker in: Ernst u.a., BauGB, § 1, Rn. 33; BVerwG, NVwZ 1999, 1338.

nen Wirkungskreis nicht hinausgehen dürfen.⁷ An Gemeinde- und Bodenrecht bezogenen städtebaulichen Gründen fehlte es regelmäßig.⁸ Nachdem durch den Gesetzgeber nunmehr mit dem EAG Bau 2004 in § 1 Absatz 5 S. 2 BauGB auch der allgemeine Klimaschutz als Planungsbelang der Bauleitplanung explizit normiert wurde, kann die planerische Befugnis durch Erwägungen des allgemeinen Klimaschutzes motivierte Festsetzungen allerdings nicht mehr überzeugend in Frage gestellt werden,⁹ wenngleich vereinzelt bis heute Stimmen in der Literatur die Begründung von Bauleitplänen und Festsetzungen aus klimapolitischen Gründen für unzulässig halten.¹⁰ Höchstrichterliche Rechtsprechung fehlt, es deutet sich allerdings eine Breite herrschende Meinung an, wonach der zumindest bodenrechtlich motivierte Bebauungsplan umweltrechtlich motivierte Festsetzungen enthalten darf.¹¹ Insbesondere mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden dürfte klargestellt sein, dass sich der Klimaschutz als Abwägungsbelang in die Erfordernisse der Bauleitplanung einreicht und Festsetzungen rechtfertigen kann.¹²

Insgesamt dürfte die Cradle to Cradle Philosophie als ressourcenschonende Strategie Festsetzungen in Bauleitplänen rechtfertigen können. Ob im Rahmen der Abwägung im Einzelfall eines Bebauungsplans stets sämtliche Instrumente ausgeschöpft werden dürfen, ohne den Rahmen der gerechten Abwägung und damit des Zulässigen zu verlassen, bedarf der Prüfung im jeweiligen Planverfahren. Eine abstrakte Beantwortung dieser Frage verbietet sich.

⁷ Mitschang, ZfBR 2010, 534, 538.

⁸ OVG Münster, Beschluss vom 27. 3. 1998, BauR 1998, S. 981, 983 ff.; Beschluss vom 24. 7. 2000, Aktenzeichen 7 a D 179.98 NE –, BauR 2001, S. 62 f.

⁹ Mitschang, ZfBR 2010, 534, 538.

¹⁰ Gärditz, JuS 2008, S. 324, 328.

¹¹ Mitschang, ZfBR 2010, 534, 538; Sparwasser/Mock, ZUR 2008, 469.

¹² Battis/Krautzberger/Mitschang/Reidt/Stüer, NVwZ 2011, 897, 898.

2. Festsetzungsmöglichkeiten

2.1 Verwendete Materialien

Als ein grundlegender Ansatz der Cradle to Cradle Philosophie gilt die Verwendung von Materialien, die bestimmten Anforderungen genügen. So sollen sie einem gewissen technischen oder biologischen Kreislauf unterliegen. Hinzu kommen weitere allgemein klimaschützende Aspekte, wie die Gefahrstofffreiheit, die Anforderung an kurze Transportwege, die Energieeffizienz etc.

Die Umsetzung dieses Ziels kann durch § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB gefördert, aber nicht vollständig realisiert werden:

Die Vorschrift erlaubt zunächst das Verbot bestimmter schädlicher luftverunreinigender Stoffe. Mit anderen Worten kann eine entsprechende Festsetzung den Einsatz bestimmter Materialien verhindern. Voraussetzung ist die Anknüpfung an eine stoffbezogene, nicht anlagenbezogene Sichtweise. Zudem dürfen nur Aspekte der Luftverunreinigung in den Blick genommen werden, keine sonstigen Schadstoffe.

Da die Festsetzung nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen darf, muss eine gewisse Schutzbedürftigkeit des Plangebietes vorliegen, allgemeine „gesamtökologische“ Zielsetzungen erlauben eine Festsetzung dagegen nicht.¹³

Nach der ständigen Rechtsprechung sind zudem lediglich Negativlisten, nicht aber Positivlisten zulässig, es dürfen mithin allein Ausschlusskriterien für den Einsatz bestimmter Stoffe

¹³ Mitschang/Reidt in Battis u.a., BauGB, § 9, Rn. 129; OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2003, 174, 175.

festgesetzt werden, keine positiven Anforderungen an die einzusetzenden Materialien.¹⁴

2.2 Wasserhaushalt, Abwasser

Die Cradle to Cradle Philosophie verfolgt zudem das Ziel einer umweltschonenden Wasserbewirtschaftung durch Versickerungen, eine geringe Versiegelung, durch eine Brauchwassernutzung, die Schaffung von Rückhalteräumen etc.

Diese Ziele lassen sich teilweise mit Mitteln des Bauplanungsrechts absichern:

a) Versickerung/Versiegelung

So lässt sich über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Maß der Nutzung begrenzen und somit – spätestens über die Festlegung der Grundflächenzahl – auch das Maß der Versiegelung durch die Hauptanlage auf einem Grundstück. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ergänzt diese Wirkung mit der Möglichkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen zu limitieren. Auf diese Weise können Flächen für die Versickerung freigehalten werden.

Mit Blick auf § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO kann diese Freihaltfunktion noch ergänzt werden: So könnte die Zulässigkeit der Anlage von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen davon abhängig gemacht werden, dass bestimmte Materialien verwendet werden, die die Versickerungsziele fördern (bsp. Rasengittersteine).¹⁵

b) Regenwasserrückhaltung

¹⁴ OVG NRW, BauR 1998, 981; VGH Mannheim, UPR 2013, 235.

¹⁵ Vgl. Simon/Busse, BayBauO, Art. 47, Rn. 182.

Die Regenwasserrückhaltung lässt sich ausdrücklich über § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB steuern.

c) Brauchwassernutzung

Die Bereitstellung der erforderlichen Flächen und das Führen von erforderlichen Leitungen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB verbindlich geregelt werden.

Allerdings erweisen sich diese Möglichkeiten als unzureichend zur Verwirklichung der hier verfolgten Ziele. So können zwar die erforderlichen Flächen freigehalten und so zur Verfügung gestellt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit bedeutet aber nicht eine Verpflichtung zur Nutzung dieser Anlagen, die ausschließlich über vertragliche Regelungen bzw. über den allgemeinen gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwang erreicht werden kann.¹⁶

2.3 Abfall

Die Cradle to Cradle Philosophie strebt nicht nur eine Abfallvermeidung an, sondern zielt auf einen bestmöglichen Kreislauf der eingesetzten Ressourcen.

Dieses Ziel lässt sich mit Mitteln der Bauleitplanung nicht zwingend vorgeben. Zwar können wiederum erforderliche Flächen abgesichert werden. Der Einsatz bestimmter Materialien ist indes begrenzt (siehe oben Nr. 2.1). Auch ein Zwang zur Nutzung bestimmter Abfallkonzepte kann nicht mit Festsetzungen aus

¹⁶ Söfker in: Ernst u.a., BauGB, § 9, Rn. 110a.

dem Katalog des § 9 BauGB begründet werden, sondern allein mit Mitteln des Vertragsrechts (siehe oben Nr. 2.2c).

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können aber selbstverständlich Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen vorgesehen werden.

2.4 Mobilität

Die hohe Mobilität von Arbeitnehmern, Lieferanten und Waren innerhalb eines Baugebiets bildet ein weiteres Ziel der Cradle to Cradle Philosophie. Auf diese Weise soll die Erreichbarkeit des Unternehmens und damit die Zufriedenheit und Gesundheit der Mitarbeiter und Kunden gefördert werden. Anknüpfungspunkt sind die äußere Erschließung des Areals, aber auch die innere Erschließung innerhalb des Plangebietes und auf dem einzelnen Betriebsgelände.

Als Maßnahmen werden die Einrichtung von Car-Sharing und Car-Pool-Standorten bzw. -plätzen vorgesehen, finanzielle Anreize für die Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie die innere Erschließung des Baugebietes durch Fahrradwege und das Zurverfügungstellen von Fahrradunterständen bzw. auch darüber hinausgehend von Fahrrädern.

Dieses Ziel lässt sich mit Mitteln der Bauleitplanung nur teilweise erreichen. Auch hier gilt wiederum, dass mit Mitteln der Bauleitplanung die Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs oder von Fahrrädern nicht vorgeschrieben werden kann, weder innerhalb noch außerhalb des Plangebietes (vgl. oben). Die Bauleitplanung kann aber Vorgaben für die Verkehrsflächen und für Stellplätze vorsehen. So können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Garagen und Stellplätze vorgesehen werden. Hierbei handelt es sich – in Abgrenzung zu Abs. 1 Nr. 11 –

nicht um verkehrsbedingte Parkflächen, sondern um Stellplätze und Garagen, die unmittelbar an die Nutzung des Grundstücks anknüpfen.¹⁷ Das lässt allerdings eine Festsetzung auch auf einem anderen Grundstück als auf dem der verursachenden Hauptnutzung zu.¹⁸ Weitergehende Möglichkeiten der inneren Erschließung im Plangebiet bietet § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Die Vorschrift ermöglicht die Festsetzung von Verkehrsflächen, Wegen und Plätzen, insbesondere von Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmungen.¹⁹

Ausdrücklich lässt die Vorschrift in diesem Sinne auch Regelungen zum Abstellen von Fahrrädern zu. Ergänzend wird auf § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB hingewiesen, wonach neben der Widmung der Verkehrsflächen diese auch zugunsten der Allgemeinheit mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belegt werden können. Über § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB können zudem Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen eingerichtet werden. Auf diese Weise lässt sich eine gemeinsame Stellplatznutzung für beispielsweise Kfz am Rand eines Plangebietes vorsehen, um die innere Erschließung durch Arbeitnehmer fußläufig oder per Fahrrad zu gestalten.

2.5 Freiraumplanung

Zum Ziel der Cradle to Cradle Philosophie zählt auch, mit gut gestalteten Grünflächen eine positive Außendarstellung des Unternehmens, eine Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen, insbesondere eine Erhöhung des Wohlbefindens im Umfeld des Arbeitsplatzes und ein Schutz von Materialien anzustreben.

¹⁷ Jarass/Kment, BauGB, § 9, Rn. 48.

¹⁸ OVG Lüneburg, ZfBR 2007, 267, 268; Söfker in u.a., BauGB, § 9, Rn. 54.

¹⁹ Mitschang/Reidt, Battis u.a.; BauGB, § 9, Rn. 57.

Eine Freiraumplanung soll durch attraktive Außenanlagen, begrünte Dachflächen und Fassaden, durch eine Auswahl an standortgerechten Pflanzen und sonstige Begrünungsmaßnahmen erreicht werden. Dieses Ziel lässt sich im Grundsatz weitgehend durch planerische Festsetzungen absichern. Unterhalt und Qualität der Maßnahmen lassen sich planerisch aber nur bedingt steuern. Im Einzelnen:

Über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, flankiert durch Festsetzungen zur Größe und zum Zuschnitt von Baugrundstücken nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB lassen sich zunächst die „harten“ Kriterien zielsicher und verbindlich festsetzen. Über diese Maßnahmen lassen sich nicht überbaubare Grundstücksflächen und damit freizuhaltende Flächen definieren.

Ergänzend kommen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Nebenanlagen für Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen) in Betracht und nach Nr. 5 als Flächen für Sport- und Spielanlagen. Durch eine Festsetzungsmöglichkeit nach der Nr. 4 kann die Gemeinde den Standort der jeweiligen Fläche verbindlich an einer Stelle vorschreiben und damit von anderen Stellen fernhalten.²⁰ Wie bei den Verkehrsflächen auch, gilt hier wiederum, dass die Festsetzung nach der Nr. 4 sich nicht auf einen Gemeindarf bezieht, sondern auf Nebenanlagen im Sinne selbständiger baulicher Anlagen, die zu einer Hauptnutzung gehören, die aber nicht zwingend auf dem gleichen Grundstück liegen müssen. Vorliegend geht es mithin um Nebenanlagen, während es sich bei den Festsetzungsmöglichkeiten nach der Nr. 15 und Nr. 22 um Festsetzungen handelt, die dem Haupt-

²⁰ Jarass/Kment, BauGB, § 9, Rn. 48.

zweck der entsprechenden Fläche dienen und im Fall der Nr. 22 als Fläche für den Gemeinbedarf zu verstehen sind, nicht als Nebenanlage zu einer Hauptnutzung auf einem speziellen Grundstück.²¹ Auch die Nr. 5 knüpft an eine Fläche für den Gemeinbedarf und nicht an eine Nebennutzung zu einer Hauptnutzung an, sodass auf einen Gemeinwohlbezug im Sinne eines Nutzungsinteresses der Allgemeinheit abzustellen ist.²² Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB lassen sich die vorgenannten Möglichkeiten der Nrn. 1, 2 und 3 ergänzen, indem von Bebauung freizuhaltende Flächen bestimmt werden.

Die vorstehenden Festsetzungsmöglichkeiten sind aber lediglich als ergänzende Maßnahmen zu sehen. Die eigentlichen Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfolgung des vorstehenden Ziels ergeben sich aus dem Nachfolgenden: So können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Sport- und Spielplätze festgesetzt werden. Neben der Abwägung auch der privaten Eigentümerinteressen ist bei der Festsetzung nach der Nr. 15 insbesondere zu beachten, dass es sich vorliegend regelmäßig anbieten wird, eine bestimmte Zweckbestimmung zu konkretisieren, was zumindest dann verlangt wird, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.²³ An dieser Stelle ist im Zusammenhang zugleich auszuführen, dass die Festsetzung als Grünfläche, insbesondere als Parkanlage gleichzeitig einer Festsetzung als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen kann.²⁴

Während die vorstehenden Festsetzungen nur Flächen zur Verfügung stellen bzw. freihalten, regeln sie indes nicht die Umsetzung des Planungsziels und seine Qualität. In diesem Zusam-

²¹ Mitschang/Reidt in Battis u.a., BauGB, § 9, Rn. 36.

²² Söfker in: Ernst u.a.; BauGB, § 9, Rn. 56, 58.

²³ BVerwG, 21.07.2011, BauR 2011, 1941.

²⁴ OVG Münster, 17.12.1998, NVwZ-RR 1999, 561.

menhang kommt als Festsetzung im Bebauungsplan allerdings die Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Betracht. Die Vorschrift ermöglicht Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von bestimmten Bepflanzungen und zwar für einzelne Flächen sowie insbesondere für Teile baulicher Anlagen. Dies lässt beispielsweise auch eine Festsetzung zur Begrünung von Hauswänden, Mauern und Dächern zu.²⁵ Die Festsetzung darf mit der Verbesserung des Ortsbildes sowie der Verbesserung des lokalen Klimas städtebaulich gerechtfertigt werden.²⁶ Die Festsetzung von bestimmten Bepflanzungen kann effektiviert werden durch ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB oder durch eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung.²⁷ Im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit und unter Beachtung der gerechten Abwägung lässt sich mithin eine gewisse Begrünungspflicht von den einzelnen Eigentümern mit Mitteln der Bauleitplanung durchgesetzt. Eine darüber hinausgehende Anforderungen an die Qualität, insbesondere an überobligatorische Gestaltungen von Grünzügen etc. ließe sich nur im Bereich der Gemeinbedarfsflächen durch den Hoheitsträger mit Steuermitteln realisieren oder aufgrund privatrechtlicher Verträge im Rahmen der Angemessenheit mit den Investoren vor Ort. Solche Elemente können insbesondere im Kaufvertrag mit abgesichert werden (siehe dazu und den Grenzen auch unten).

2.6 Soziales

Im Rahmen der Gebäudeplanung und Ausführung zielt die Cradle to Cradle-Philosophie weiterhin darauf ab, durch eine

²⁵ Söfker in: Ernst u.a., BauGB, § 9, Rn. 219, 220.

²⁶ Mitschang/Reidt, in Battis u.a., § 9, Rn. 153.

²⁷ Mitschang/Reidt in Battis u.a., § 9, Rn. 156.

hohe Raumqualität das Wohlbefinden der Mitarbeiter zu steigern und durch Innenausstattung, Farbgebung und Materialauswahl den Komfort in jeder Hinsicht zu erhöhen, so den thermischen, hygienischen, akustischen oder optischen Komfort.

Beispielsweise verbessert die Anbringung von Sonnenschutzelementen das Raumklima. Weiter fördern bestimmte bauliche Maßnahmen den akustischen Zustand oder die optimale Tageslichtnutzung.

Dieses Ziel der Cradle to Cradle Philosophie lässt sich nahezu nicht mit Mitteln des Bauplanungsrechtes verwirklichen. Maßnahmen der reinen Innenausstattung lassen sich von vornherein nicht mit Mitteln des Bauplanungsrechts über einen Bebauungsplan lenken. Der Bebauungsplan dient der Steuerung der Bodennutzung. Jede Festsetzung muss städtebaulich ausgerichtet sein (siehe oben). Maßnahmen der Möblierung und Anordnung von Nutzungseinheiten im Gebäude zählen dazu nicht.

Die Barrierefreiheit des Gebäudes ist bereits über das Bauordnungsrecht hinreichend abgesichert. Darüber hinausgehende Maßnahmen, beispielsweise für nicht öffentliche Bereiche etc., die nicht im Bauordnungsrecht bereits abgesichert sind, können lediglich über städtebauliche Verträge bzw. Kaufverträge gelenkt werden.

Da das Bauplanungsrecht an die Bodennutzung anknüpft, sieht § 9 BauGB auch keine Festsetzungsmöglichkeiten zur Gestaltung von Gebäuden vor – mit Ausnahme von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. In diesem Rahmen kann bestenfalls über Gestaltungssatzungen erreicht werden, dass bestimmte Anforderungen zur Außengestaltung über § 9 Abs. 4

BauGB Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Übrigen gilt aber auch hier, dass vertragliche Regelungen erforderlich sind. Bei diesen ist wiederum sorgsam auf die Angemessenheit der Regelung zu achten.²⁸

Das einzige bauplanungsrechtliche Einfallstor bildet § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB: Gem. dieser Vorschrift sind Festsetzungen möglich, die zu Maßnahmen verpflichten, die dem Einsatz erneuerbarer Energien oder Kraftwärme-Kopplung dienen. Der Anwendungsbereich der Festsetzungsmöglichkeit ist aber darauf beschränkt, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für genau diesen Einsatz der erneuerbaren Energien vorzusehen. Andere, darüber hinausgehende technische Anforderungen, lassen sich über diese Vorschrift nicht regeln.²⁹

2.7 Rückbau

Zentraler Gegenstand der Cradle to Cradle Philosophie ist der geordnete Rückbau nach Beendigung der Nutzung. Das Gebiet soll nach Abschluss der Nutzung und des Lebenszyklusses einer baulichen Anlage unberührt zurückbleiben. Zudem sollen Baustoffe wieder und weiter verwertet werden, bevor sie einer stofflichen oder energetischen Verwertung zugeführt werden.

Dieses Ziel ist mit Mitteln der Bauleitplanung nicht zu erreichen: Der Gesetzgeber hat eine Rückbauverpflichtung ausschließlich im Fall des § 35 Abs. 5 S. 2 für Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 vorgesehen. Es entspricht allgemeiner Auffassung, dass diese Vorschrift als Ausnahmenvorschrift so eng gefasst ist, dass

²⁸ siehe dazu im Einzelnen Birk, Städtebauliche Verträge, S. 347 ff. 354 ff.

²⁹ Söfker in: Ernst u.a., BauGB, § 9, Rn. 197 b.

sie sich nicht auf andere Vorhaben übertragen lässt.³⁰ Bestenfalls bei Außenbereichsvorhaben kann über eine Vereinbarung zu einer Rückbauverpflichtung nachgedacht werden, wenn dadurch eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ausgeräumt werden kann.³¹

II. Schnittstellen der Cradle to Cradle Philosophie mit EU-Rechtsakten

Auf der Ebene des Unionsrechts unterscheidet Art. 288 AEV die Verordnung, die Richtlinie, Beschlüsse, Empfehlungen und Stellungnahmen. Bei der Verordnung handelt es sich um unmittelbar in jedem Mitgliedstaat in allen Teilen verbindliches Recht, Art. 288 Abs. 1 AEUV. Bei der Richtlinie handelt es sich um Vorgaben, die hinsichtlich des Ziels gegenüber den Mitgliedstaaten verbindlich sind, die aber von den Mitgliedstaaten in das nationale Recht umgesetzt werden müssen, um dort wirksames Innenrecht zu schaffen.³²

Ein eigener spezieller Kompetenztitel zur Befassung der EU mit dem Planungsrecht fehlt und so bleibt das Planungsrecht originär in der Zuständigkeit der Mitgliedstaaten. Gleichwohl wird das nationale Städtebaurecht zunehmend durch Regelungen der Europäischen Union beeinflusst.³³

Schnittstelle bilden vor allen Dingen die Regelungen zum Umweltrecht auf Grundlage des Titels XX Umwelt, Art. 191 ff. AEUV. Hier galt es bereits am 27.06.1965, die UVP-Richtlinie umzusetzen und damit auch für einen Teil von Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzuschreiben. Es

³⁰ Mitschang/Reidt in Battis u.a., BauGB, § 35, Rn. 108; Jarass/Kment, BauGB, § 35, RN. 106.

³¹ Mitschang/Reidt in Battis u.a., BauGB, § 35, Rn. 180.

³² Nettesheim in: Grabitz u.a., Das Recht der Europäischen Union, AEUV, Art. 288, Rn. 104.

³³ Koch/Händler, BauR, S. 157.

folgte die Richtlinie 2001, 42/EG vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, sog. Plan-UP.³⁴ Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004 und weiteren Änderungen in 2005 und 2006/2007 sowie des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinde und schließlich auch mit der Änderung 2013 wurden die zwingenden Vorgaben der sog. Plan-UP-Richtlinie sowie auch der Richtlinie 2003/35/EG vom 26.05.2003 über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme, sog. Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie umgesetzt.³⁵

Neben den „Verfahrens-Richtlinien“ existiert aber auch eine Reihe Vorgaben, die auf Inhalte von Bebauungsplänen Einfluss nehmen. Allen voran ist die Richtlinie 92/43/EWG, sogenannte FFH-Richtlinie zu nennen. Zusammen mit der Richtlinie 2009/147, der sogenannten Vogelschutzrichtlinie, deckt sie die wesentlichsten Teile des Artenschutzregimes ab und wurde in nationales Recht umgesetzt, insbesondere durch die §§ 18, 44 BNatSchG und § 1a BauGB, dem sogenannten baurechtlichen Eingriffsbegriff.

Insgesamt existieren unmittelbar in den Mitgliedstaaten für die planenden Kommunen geltende Vorschriften des EU-Rechts mit einem direkten Bezug zur Bauleitplanung so gut wie nicht. EU-Richtlinien wurden in das nationale Recht umgesetzt, sodass insoweit eine Darstellung der Inhalte von Richtlinien entbehrlich bleibt. Hier ist der Blick vielmehr auf das nationale Recht der Bauleitplanung zu richten.

³⁴Koch/Händler, BauR, S. 157.

³⁵ vgl. insbesondere Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien, Kabinettsbeschluss Beck-Online IBR MAT Nr. 111; Söfker in: Ernst u.a., BauGB, Rn. 6 a ff.

Löst man dagegen den Blick von der unmittelbaren bauleitplanerischen Regelung und richtet ihn auf allgemeine Belange, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, finden sich verschiedene Rechtsakte der EU, die Schnittstellen zur Cradle to Cradle Philosophie aufweisen könnten. Eine abschließende Aufzählung ist aufgrund der Vielfältigkeit der mittelbaren Verknüpfungen mit Aspekten der Cradle to Cradle Philosophie unmöglich. Beispielhaft sollen folgende Regelungen aufgeführt werden:

- Verordnung (EU) Nr. 305/2011 vom 09.03.2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten, ABLEU Nr. L88 vom 04.04.2011, S. 5.

Die Bauprodukteverordnung ist am 01.07.2013 in Kraft getreten. Sie betrifft die Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und deren CE-Kennzeichnung. Als Verordnung gilt sie unmittelbar in allen Mitgliedstaaten und regelt letztlich, unter welchen Voraussetzungen eine CE-Kennzeichnung erfolgt und verhindert, dass solche Produkte beim Inverkehrbringen und dem Wechsel zwischen den Mitgliedstaaten benachteiligt werden dürfen.³⁶ Die neue Fassung enthält bereits einen Grundgedanken der C2C Philosophie, indem Bauwerke so zu errichten sind, dass die eingesetzten natürlichen Ressourcen nach einem Abriss wiederverwendet werden können. Diese Pflicht wird zukünftig in allen Mitgliedstaaten zu beachten sein (Nr. 7 Anhang 1 zur Verordnung).

- Richtlinie 2000/60/EG vom 23.01.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik.

³⁶ Abend, EuZW 2013, 611.

Die sog. Wasserrahmenrichtlinie zielt insbesondere auf eine wirksame Gewässerbewirtschaftung, betrifft im Wesentlichen mithin Wasserstraßen und den Umgang hiermit. Im Zusammenhang mit der Einleitung von Oberflächenwasser in Vorfluter sind Einflüsse des EU-Rechts in diesem Zusammenhang nicht ausgeschlossen und können auch Schnittstellen mit der Cradle to Cradle Philosophie aufweisen.

– Abfallrecht.

Auch das Abfallrecht erfuhr eine Prägung durch zahlreiche europäische Rechtsakte. Zu nennen ist im Wesentlichen die Abfallrahmenrichtlinie (2008/98/EG). Sie trifft zahlreiche Bestimmungen, die in das deutsche Abfallrecht übernommen wurden. So definiert sie den Abfallbegriff. Bezug zur Cradle to Cradle Philosophie besteht beispielsweise mit Art. 6, wonach die Abfalleigenschaft und damit das Regime des Kreislauf-, Wirtschaft- und Abfallgesetzes für bestimmte Abfälle endet, wenn diese ein Verwertungsverfahren durchlaufen haben und der resultierende Stoff oder Gegenstand nach allgemeiner Auffassung für bestimmte Zwecke verwendet wird, die zur Erfüllung der Zweckbestimmung des Stoffes notwendigen technischen und rechtlichen Anforderungen erfüllt sind und seine Verwendung insgesamt nicht zur schädlichen Umwelt- und Gesundheitsfolgen führen kann.³⁷ Bereits diese Beispiele zeigen, dass der Bezug zur Cradle to Cradle Philosophie soweit reicht, dass eine aussagekräftige Auflistung solcher Rechtsakte aus dem EU-Recht kaum zielführend ist, solange es sich nicht um

³⁷ Zu den Einzelheiten Petersen, NVwZ 2009, 1063, 1065 ff.

unmittelbar geltende und verbindliche Vorschriften handelt, die direkt auf das Planungsrecht Einfluss nehmen.

III. Schnittstellen der Cradle to Cradle Philosophie mit Landesrecht

Schnittstellen zwischen Landesrecht und der Cradle to Cradle Philosophie im Bereich der Bauleitplanung existieren im Bereich des Landesplanungsrechts, insbesondere im Feld der Raumordnung und soweit das Recht der Landesbauordnung Schnittstellen mit der Bauleitplanung aufweist.

Eine Berücksichtigung der Landesraumordnung gewährleisten § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG. Danach sind Ziele der Raumordnung verbindlich und zwingend im Rahmen der Planung zu beachten.³⁸ Grundsätze der Raumordnung enthalten dagegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen, sind also letztlich Abwägungsmaterial.³⁹

Im Bereich der Grundsätze zu nennen sind § 10 LEPro NRW, wonach im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur die Standortvoraussetzungen für einen Strukturwandel, die Schaffung von Arbeitsplätzen und das wirtschaftliche Wachstum fördernde umweltverträgliche Entwicklung der Erwerbsgrundlagen erhalten, verbessert oder geschaffen werden sollen und § 11 LEPro NRW, der bestimmt, dass die Ausstattung eines Gebietes mit Verkehrsanlagen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die Bedienung mit Verkehrs-, Ver- und

³⁸ Jarass/Kmet, BauGB, § 1, Rn. 31.

³⁹ Jarass/Kmet, BauGB, § 1, Rn. 31.

Entsorgungsleistungen auf die für dieses Gebiet angestrebte Entwicklung unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Umweltschutzes auszurichten und miteinander in Einklang zu bringen sind.

Bei den Zielen lassen sich insbesondere die §§ 33-35 LEPro NRW als Schnittstellen der Cradle to Cradle Philosophie fruchtbar machen. Sie bestimmen, dass die Belange der Wasserwirtschaft im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, dass Abfall möglichst vermieden und bestmöglich einer Verwertung oder Entsorgung zuzuführen ist und schließlich, dass Maßnahmen so zu planen sind, dass hieraus möglichst keine neue Immissionsbelastung folgt.

Im Bereich des Bauordnungsrechts existieren eine Reihe von Vorschriften zur Qualität von Baustoffen und insbesondere zur Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen. Eine direkte Verbindung zum Planungsrecht existiert aber im Grunde allein in § 6 Abs. 1 BauO NRW, wonach das Planungsrecht dem Bauordnungsrecht hinsichtlich der Bestimmung notwendiger Abstandflächen vorgeht. Insofern lassen sich echte Schnittstellen hier nicht ausmachen, sondern nur ergänzende Regelungen, die im Rahmen der Bauphase zu beachten sind, die aber nicht bereits Eingang in die planerische Steuerung finden.

Maßgeblichen Einfluss zur Verwirklichung der Ziele der Cradle to Cradle Philosophie nimmt aber § 86 BauO NRW. Auf dieser Grundlage können die Kommunen Satzungen erlassen zur äußeren Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen. Mit diesen Satzungen können optische Faktoren im Baugebiet gesteuert werden.

IV. Zusammenfassung/nicht im Bebauungsplan festsetzbare Ziele der Cradle to Cradle Philosophie

1. Nicht im Bebauungsplan festsetzbare Ziele

Insgesamt lässt sich festhalten, dass ein umfassendes Cradle to Cradle Prinzip nicht durch Mittel des Bauplanungsrechts abgesichert werden kann. Verbindliche Festsetzungen sind auf die städtebauliche Erforderlichkeit und auf die Typologie der Festsetzungsmöglichkeiten beschränkt. Bauleitplanerische Festsetzungen knüpfen an die Ausnutzung des Baugrundstückes durch eine bauliche Anlage an und sind dabei auf eine rein städtebauliche Ausrichtung beschränkt. So gelingt mit der Bauleitplanung lediglich die Vorgabe des äußeren Rahmens über die Zuweisung bestimmter Flächen für bestimmte Nutzungen.

Regelmäßig nicht umsetzen lassen sich über das Bauleitplanungsrecht grundsätzlich

- besondere Nutzungspflichten zur Förderung der Cradle to Cradle Philosophie
- bestimmte Verhaltensweisen der Nutzer der Gebäude im Sinne der Cradle to Cradle Philosophie
- Gestaltungsanforderungen und Materialanforderungen (zu Ausnahmen siehe oben).

Diese Ziele sind dem System des Bauleitplanungsrechts als Steuerung der Bodennutzung fremd.

2. Welche Rahmenbedingungen müssen sich für eine Festsetzung der Cradle to Cradle Philosophie im Bauplanungsrecht ändern?

Forderungen an den Gesetzgeber auf europäischer oder deutscher Ebene ergeben sich im Rahmen der Bauleitplanung nach Auffassung der Verfasser nicht. Besondere Nutzungspflichten können auf gesonderter Grundlage vereinbart werden (dazu sogleich: Teil II „Vertragliche Zielverwirklichung“.). Anforderungen an Materialien und die technische Baugestaltung außerhalb des Bauplanungsrechts sind bereits bekannt, so die Regelungen zu Bauprodukten, die Anforderungen der Energieeinsparverordnung etc. Was die Wiederverwertbarkeit von Baustoffen angeht, ließen sich als politisches Ziel ergänzende Regelungen fordern. Im Übrigen sind steuerliche Anreize denkbar.

Wollte der Gesetzgeber demgegenüber die Ziele der Cradle to Cradle Philosophie in bauleitplanerischen Festsetzungen verankerbar sehen, müsste folgender gesetzlicher Rahmen neu bestimmt werden: Gegenüber der bisherigen Angebotsplanung, die dadurch gekennzeichnet ist, dass sie den Eigentümern in einem festgesetzten Rahmen Möglichkeiten eröffnet, müssten Nutzungs- und Gestaltungspflichten zur Verfolgung der Cradle to Cradle Philosophie eingeführt werden. Konkret müsste also eingeführt werden, dass – auf Grund solcher (neu einzuführender) Festsetzungen –

- bestimmte Baumaterialien zu verwenden sind,
- bestimmte Abfallkonzepte zu befolgen sind,
- bestimmte Infrastrukturangebote geschaffen und zu nutzen sind
- bestimmte Gestaltungselemente zu verwirklichen sind.

Bei diesen Vorgaben handelt es sich allerdings nicht um Anforderungen, die dem Kompetenztitel des Rechts der Bauleitplanung (Steuerung der Bodennutzungen – siehe oben, Abschnitt 1.1.1.) unterzuordnen sind. Vielmehr wären im Bereich der Baumaterialien energiepolitische Kompetenzen gefragt, im Be-

reich der Nutzungspflichten zumeist umweltpolitische. Hier könnte der Bundesgesetzgeber also nach dem bisherigen Verständnis der Bauleitplanung nur allgemeine und für alle Baugebiete geltende Vorgaben schaffen. Eine Festsetzungsmöglichkeit stieße auf erhebliche verfassungsrechtliche (kompetenzrechtliche) Bedenken. Die Gestaltungselemente lassen sich traditionsgemäß allein dem landesrechtlichen Ordnungsrecht zuordnen. Hier wäre der Landesgesetzgeber gefragt, der grundsätzlich wiederum nur eine allgemeingültige gesetzliche Grundlage schaffen könnte. Allerdings könnte er eine weitergehende Grundlage für Gestaltungssatzungen schaffen, die Ziele der Cradle to Cradle Philosophie umsetzen. Der Ortsgesetzgeber könnte dann für bestimmte Ortsteile oder Plangebiete entsprechende Vorgaben neben dem Bauleitplan auf der Grundlage des § 86 BauO NRW beschließen.

Abschnitt 2: Vertragliche Zielverwirklichung

Die vertragliche Zielverwirklichung erfolgt durch drei Instrumente. So sieht der Vertrag die Aufnahme bestimmter „direkter“ Pflichten vor (Nummer 6b.). Diese werden ergänzt durch ein Punktesystem (Nummer 6c). Dieses schafft Anreize zur Umsetzung weiterer Maßnahmen, indem den Maßnahmen Punktwerte zugeordnet werden. Bei Erreichen bestimmter Punktwerte erfolgt eine nachträgliche Kaufpreisreduzierung. Schließlich kann eine Kombination des Kaufvertrages mit dem Abschluss eines Gewerbeparkvertrages vorgesehen werden. Letzterer enthält weitergehende Pflichten sämtlicher Nutzer des Gewerbeparks, so zur Nutzung einer Biogasanlage im Beispiel, aber auch Pflichten des Parkbetreibers, so beispielsweise zur Einrichtung einer Fahrradsharing-Anlage. Im Kaufvertrag wird der durchgehende Bestand des Gewerbeparkvertrags abgesichert, indem die Stadt als Verkäufer einen Rückgewähranspruch erhält, sollte der Gewerbeparkvertrag unwirksam sein oder werden. Zudem erhält die Stadt ein Rückkaufsrecht zur Sicherung gegen eine Veräußerung an Dritte. Vertragsstraferegelungen ergänzen die Absicherungen.

I. Rechtssicherheit der Vertragsmuster

Auftragsgemäß wird ein rechtssicherer Textentwurf für einen Kaufvertrag im nachfolgenden Textverlauf präsentiert, der sich auf die Umsetzung einzelner Beispiele der Cradle to Cradle Philosophie beschränkt. Sofern gem. der Aufgabenstellung ein rechtssicherer Entwurf vorzulegen ist, ist zur Klarstellung auf Folgendes hinzuweisen: Immer sind solche Verträge der individuellen Situation anzupassen. Hierbei handelt es sich um eine

individuelle Betrachtung der konkreten Vertragsverhandlungssituation, die im Rahmen eines Vertragsmusters nicht antizipiert werden kann. Insofern ersetzt das Muster keine Rechtsprüfung im Einzelfall.

Hinzukommt ein Rechtsrisiko, das im Rahmen einer abstrakten Darstellung nicht abschließend bewertet werden kann, sondern im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des tatsächlichen vollständigen Vertrages zu beachten ist: Während im reinen Zivilrecht die Vertragsfreiheit vorherrscht und die Kommune als Grundstückseigentümer bestenfalls über die Grundrechte mitgebunden ist, im Übrigen aber weitestgehend Freiheit bei der Vertragsgestaltung für sich beanspruchen kann, werden die Möglichkeiten in öffentlich-rechtlichen Verträgen, insbesondere städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 Absatz 1 BauGB begrenzt. Das gilt einmal hinsichtlich des Gegenstandes der Vereinbarungen, vor allen Dingen aber über § 11 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Angemessenheit und des Sachbezuges zwischen Leistung und Gegenleistung. Soweit Regelungen der Cradle to Cradle Philosophie, beispielsweise eine Rückbaupflicht, in einen Kaufvertrag Eingang finden, lässt sich vertreten, dass der Kaufvertrag insoweit ein städtebauliches Element und damit ein Element des städtebaulichen Vertrages enthält.⁴⁰ In diesen Fällen ist der Vertrag insgesamt daraufhin zu prüfen, ob es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag oder um einen privatrechtlichen Vertrag handelt, wobei nach der herrschenden Rechtsprechung und Literatur bei einem zivilrechtlichen Kaufvertrag auf den Schwerpunkt der inhaltlichen Regelungen abzustellen ist.⁴¹ Behandeln diese wie bei der Bodenfreilegung und –sanierung überwiegend öffentliche Aspekte, dürfte es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handeln.⁴² Weiter sollte bei jeder einzelnen Regelung geprüft werden, ob es sich um

⁴⁰ vgl. dazu und zur Abgrenzung: Birk, Städtebauliche Verträge, S. 29 ff.

⁴¹ BVerwG, DBVI 1993, 654 ff.

⁴² Birk, Städtebauliche Verträge, S. 30 ff.

eine Regelung handelt, die städtebaulich motiviert ist, wie beispielsweise bei Rückbauverpflichtungen oder energetischen Nutzungen.

Im Ergebnis sind für verschiedene vertragliche Elemente möglicherweise die Grenzen zu beachten, die für städtebauliche Verträge gelten. Dann stehen Rückbaupflichten, energetische Pflichten, Pflichten zum Einsatz bestimmter Baustoffe auf einem kritischen Prüfstand und halten im Einzelnen oder in einer Gesamtbetrachtung nicht. So unterliegen energetische Anforderungen, die über die Standards nach EnEV hinausgehen, einer kritischen Betrachtung.⁴³ Die Rechtsprechung stellt zur Beurteilung auf eine Gesamtschau des geschlossenen Vertrages ab, auf die Wirkung sämtlicher Pflichten insgesamt auf der einen Seite und dem Nutzen für den Belasteten auf der anderen Seite.⁴⁴ Aus diesem Grund lässt sich ebenso wenig wie bei der Bewertung der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan abstrakt die Frage der Wirksamkeit beantworten, ohne dass sämtliche Regelungen eines Vertrages und der Vorteile für einen Käufer berücksichtigt werden.

Da die Absicherung der Ziele des Cradle to Cradle-Systems über einen Kaufvertrag mithin erhebliche Unsicherheiten im Einzelfall birgt und überdies eine Verpflichtung der Käufer im Sinne eines repressiven Systems als zu einengend und teuer empfunden werden mag, dürfte es sich regelmäßig anbieten, über die Kaufverträge lediglich das Grundgerüst einer Infrastruktur für einen C2C-Gewerbepark zur Verfügung zu stellen und statt der Verfolgung einer vollständigen Umsetzung der Philosophie eine Optimierung anzustreben über ein System der Selbstverpflichtung, das durch bestimmte Anreize gefördert werden kann (dazu Teil III).

⁴³ Vgl. Birk, Städtebauliche Verträge, S. 347 ff, 354 ff.

⁴⁴ BVerwG, ZfBR 2009, 472.

II. Text: Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

1. Grundbuchstand

Der Erschienenene zu 1. – nachstehend „**Verkäufer**“ genannt – ist Eigentümer des folgenden, im Grundbuch von – Amtsgericht – Blatt eingetragenen Grundstücks Gemarkung Flur Flurstück , Freifläche, , groß qm.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs wie folgt belastet: / nicht belastet .

Das Grundstück ist in Abteilung III des Grundbuchs wie folgt belastet: / nicht belastet .

2. Verkauf, Kaufpreis, Fälligkeit

Der Verkäufer verkauft das in Ziffer 1. bezeichnete Grundstück – nachstehend „**Kaufgegenstand**“ genannt – an den Erschienenen zu 2. – nachstehend „**Käufer**“ genannt.

Der Kaufpreis beträgt EUR (in Worten: Euro).

Der Kaufpreis muss innerhalb von zehn Tagen gutgeschrieben sein, nachdem der Vollzug dieses Vertrages dadurch gesichert ist, dass

- a) zugunsten des Käufers eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums in das Grundbuch eingetragen wurde, der nur die in Ziffer 1. bezeichneten Rechte sowie von dem Käufer bestellte Grundpfandrechte im Range vorgehen und hinsichtlich derer keine gleichrangigen Rechte bestehen,
- b) dem Notar ohne oder mit einem aus dem Kaufpreis erfüllbaren Treuhandauftrag alle Unterlagen vorliegen, um den verkauften Grundbesitz von Rechten freizustellen, die im Grundbuch bereits vor oder gleichzeitig mit der vorgenannten Vormerkung eingetragen wurden und vom Käufer nicht übernommen werden,

und
- c) die Erklärung der Gemeinde ohne Bedingungen und Auflagen vorliegt, dass sie auf die Ausübung eines Vorkaufsrechtes nach dem Baugesetzbuch verzichtet bzw. erklärt hat, ihr stünden keine Vorkaufsrechte zu.
- d) Weitere Fälligkeitsvoraussetzung ist, dass der Verkäufer den Kaufgegenstand vollständig geräumt hat. Diese Voraussetzung wird nicht vom Notar überprüft. Der Verkäufer verpflichtet sich zur Räumung bis zum .

Der Notar soll den Beteiligten das Vorliegen der vorstehend zu a) bis c) genannten Fälligkeitsvoraussetzungen und den Inhalt

von Zahlungsaufgaben durch Einwurf-Einschreiben mitteilen. Die 10-Tage-Frist beginnt, wenn die Mitteilung des Notars dem Käufer zugeht oder der Käufer auf andere Weise Kenntnis erlangt.

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen bei Fälligkeit auf das Konto des _____ Nr. _____ bei der _____ (BLZ _____) zu überweisen.

Um die Lastenfreistellung sicherzustellen, wird Folgendes vereinbart:

Käufer und Notar brauchen nicht nachzuprüfen, ob Auflagen, von denen die Lastenfreistellung abhängt, berechtigt sind. Soweit solche Auflagen reichen, kann der Kaufpreis nur durch ihre Erfüllung, nicht durch sonstige Leistungen an den Verkäufer oder an Dritte bezahlt werden. Der Notar wird bevollmächtigt, die Unterlagen zur Lastenfreistellung für alle am Vertrag oder an der Kaufpreisfinanzierung Beteiligten entgegenzunehmen und zu verwenden. Alle Rechte und Ansprüche des Verkäufers, die mit den zu beseitigenden Belastungen zu tun haben, werden hiermit sicherungshalber auf den Käufer übertragen. Diese Übertragung wirkt, sobald der Kaufpreis bezahlt ist und entfällt, sobald die Lastenfreistellung durchgeführt ist.

3. Sach- und Rechtsmängelhaftung

Der Kaufgegenstand wird verkauft frei von im Grundbuch eintragbaren Rechten, von Miet- und Pachtverhältnissen und von rückständigen öffentlichen Abgaben, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden. Eine weitergehende Haftung für Rechtsmängel wird – vorbehaltlich anderer Vereinbarungen – ausgeschlossen. Der Verkäufer garantiert, dass ihm von im Grundbuch nicht eintragbaren Rechten sowie von Abstandsflächenübernahmen oder Baulasten nichts bekannt ist.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand genau besichtigt und kauft ihn wie er steht und liegt. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Kaufgegenstand werden hiermit vollumfänglich ausgeschlossen, ausgenommen eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Der Verkäufer garantiert, dass ihm nicht erkennbare Mängel nicht bekannt sind.

Weitergehende Garantien werden nicht abgegeben.

In Bezug auf Schadensersatzansprüche bleibt die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

Der Notar belehrte insbesondere den Käufer darüber, dass er damit weitestgehend auf eine mögliche Sachmängelhaftung des Verkäufers verzichtet.

Der Verkäufer haftet für Verschlechterungen des Kaufgegenstandes von heute bis zum Besitzübergang, es sei denn, sie

sind auf den gewöhnlichen Gebrauch zurückzuführen.

Der Kaufgegenstand ist nicht vermietet.

Die Vertragschließenden beantragen die Löschung der in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Grundschuld lfd. Nr. . Die Rechte in Abteilung II werden ohne Anrechnung auf den Kaufpreis von dem Käufer übernommen .

4. Übergabe

Die Übergabe erfolgt am Tage der vollständigen Kaufpreiszahlung.

Von diesem Tage an gehen Gefahren, Lasten und Nutzungen des Kaufgegenstandes sowie die Verkehrssicherungspflicht vom Verkäufer auf den Käufer über.

5. Erschließung

Der Verkäufer verkauft das Grundstück als erschlossen und versichert, dass alle erhobenen öffentlichen Lasten im Sinne des § 436 BGB entsprechend dem Ausbauzustand der Straße gezahlt sind. Kosten, die die erstmalige Erschließung betreffen, trägt der Verkäufer auch insoweit, als eine Abrechnung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollte. Kosten für zukünftige Ausbaubeiträge, also für sämtliche Maßnahmen, die nicht der erstmaligen Erschließung des Grundstücks dienen, trägt dagegen der Käufer.

Der Notar wies darauf hin, dass derartige Kosten und Beiträge dem jeweils im Grundbuch eingetragenen Eigentümer in Rechnung gestellt werden und das Grundstück für eventuelle Rückstände haftet.

6a. Teilnahme am „Gewerbepark C2C Bielefeld“, Bedingung, Rückverkauf, Vorkaufsrecht

(Anmerkung: Die Beteiligung an einem Gewerbeparksystem soll eine Möglichkeit darstellen, um verschiedene durch einen Parkbetreiber unterhaltene Einrichtungen dauerhaft und unabhängig von den angesiedelten Unternehmen anzubieten, hier beispielsweise eine Biogasanlage. Wenn das nicht gewünscht ist, entfällt dieser Teil Nr. 6a., ebenso der nachfolgende Teil 3 „Ausschnitt Gewerbeparksystem. Dann werden allein die nachfolgend in den Nr. 6b und Nr. 6c behandelten direkten Pflichten bzw. sonstigen Regelungen zum Kaufpreis Vertragsbestandteil)

Dem Käufer ist bekannt, dass sich der Kaufgegenstand innerhalb des Gewerbeparks C2C Bielefeld befindet, der von dem Verkäufer betrieben wird. Der vorliegende Kaufvertrag wird nur wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn der Käufer den als Anlage ... beiliegenden Vertrag zum Beitritt in den Gewerbepark C2C Bielefeld mit dem Verkäufer wirksam abschließt.

Für den Fall, dass der beiliegende Vertrag zum Beitritt in den Gewerbepark C2C Bielefeld nach seinem Abschluss als unwirksam gilt oder unwirksam wird, erhält der Verkäufer das Recht, den Kaufgegenstand zurück zu erwerben.

Dieses Recht kann innerhalb von sechs Monaten geltend gemacht werden, nachdem der Verkäufer von der Unwirksamkeit Kenntnis erlangt. Zur Rechtzeitigkeit genügt die Anzeige des Anspruchs in Textform.

Der Verkäufer schuldet in diesem Fall einen Kaufpreis, der dem Marktwert der Immobilie, einschließlich Gebäude und Zubehör entspricht. Können sich die Parteien nicht über den Kaufpreis einigen, bestimmt ihn ein von der IHK zu benennender Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien für beide Parteien nach billigem Ermessen verbindlich. Das Recht aus § 315 Abs. 3 BGB steht beiden Seiten offen. Die Kosten des Sachverständigen tragen beide Seiten je zur Hälfte. Wird der Gewerbeparkvertrag durch den Käufer aufgelöst oder verursacht ein schuldhafter Verstoß des Käufers gegen Pflichten aus dem Gewerbeparkvertrag eine Kündigung aus wichtigem Grund, ist der so zu bildende Kaufpreis um einen Abschlag von zehn Prozent zu verringern.

Der vorstehende Anspruch auf eine Rückveräußerung der Immobilie wird durch eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers abgesichert. Der Verkäufer verpflichtet sich aber, einen Rangrücktritt gegenüber zukünftigen Grundschuld- und Hypothekengläubigern des Käufers zu erklären, soweit diese Sicherungsrechte den Wert der Immobilie nicht übersteigen. Im Fall des Rückkaufs ist der Käufer zur lastenfreien Übertragung verpflichtet. Gelingt ihm die Lastenfreistellung nicht und beansprucht der Verkäufer dennoch den Rückkauf, sind die Belastungen mit ihrer tatsächlichen wirtschaftlichen Belastung auf den Kaufpreis anzurechnen.

Der Notar hat ausgiebig über diese Regelung und die Bedeutung eines Rangrücktritts belehrt.

Der Käufer verpflichtet sich weiter, den Kaufgegenstand an Dritte nur weiter zu veräußern, wenn der Dritte die Pflichten aus dem beiliegenden Vertrag zum Beitritt in den Gewerbepark C2C Bielefeld durch Abschluss eines Vertrags mit dem Verkäufer übernimmt und wenn der Verkäufer dieser Übernahme durch Abschluss des Vertrags zustimmt.

Der Verkäufer erhält ein Rückkaufsrecht, das im Fall des Verstoßes gegen die vorstehende Pflicht binnen sechs Monaten nach Kenntnis ausgeübt werden kann. Zur Rechtzeitigkeit genügt der Zugang der Erklärung bei dem Käufer in Textform.

Für die Bildung des Kaufpreises gilt Absatz 3, einschließlich Satz 5 entsprechend, wobei der Abschlag in diesem Fall 25% beträgt.

Der Käufer bewilligt und der Verkäufer beantragt bereits jetzt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung der beiden vorstehenden Ansprüche des Verkäufers auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand in das Grundbuch.

Die vorstehenden Beschränkungen des Käufers gelten für zwanzig Jahre seit dem Wirksamwerden dieses Vertrags.

Nach Ablauf dieser Frist ist der Verkäufer verpflichtet, die Löschung der nach dieser Nr. 6a einzutragenden dinglichen Belastungen des Kaufgegenstandes zu bewilligen.

6b. Pflichten in Bezug auf die auf dem Grundstück zu errichtende bauliche Anlage; Vertragsstrafe

Der Käufer verpflichtet sich, bei der Errichtung der beabsichtigten baulichen Anlage eine Beratung zu dem Konzept der cradle to cradle Philosophie bei der ... in Anspruch zu nehmen und zumindest folgende Aspekte umzusetzen:

- **der Käufer ist verpflichtet, ausschließlich Baumaterialien gemäß Anlage ... zu verwenden;**
- **der Käufer muss mindestens folgenden Energiestandard bei der Errichtung geplanter baulicher Anlagen auf dem Grundstück wahren: ...**
- **der Käufer sagt zu, bei der Gestaltung der Außenanlagen Oberflächenversiegelungen soweit zu vermeiden, wie es seine betrieblichen Abläufe zulassen. Mindestens wird er bezogen auf die Grundstücksgröße ... Prozent der Fläche nicht versiegeln und auf dem Grundstück mindestens folgende Bäume anpflanzen und unterhalten ...**
- **Der Käufer ist verpflichtet, mindestens ... Prozent seiner Fassade mit Grünbepflanzungen zu versehen.**

...

Diese Pflicht gilt auch für spätere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen. Nach Fertigstellung der jeweiligen Anlage zeigt der Käufer dies dem Verkäufer an und gibt Gelegenheit zu einem gemeinsamen Begehungstermin auf dem Gelände und – soweit erforderlich – in dem Gebäude, um die Erfüllung der vorstehenden Pflichten prüfen zu können.

Verletzt der Käufer schuldhaft eine seiner Pflichten aus dieser Nr. 6b. verwirkt er eine Vertragsstrafe. Im Fall einer Verletzung der Pflichten aus den Spielstrichen 1 und 2 beträgt die Vertragsstrafe ... EUR. In den übrigen Fällen setzt der Verkäufer nach billigem Ermessen eine Vertragsstrafe in Höhe von ... bis ... fest.

Der Käufer hat die aus der Nr. 6b. folgenden Pflichten bei einer Weiterveräußerung an seinen Käufer weiterzugeben, einschließlich der Regelungen zur Vertragsstrafe. Unterlässt er dies, verwirkt der Käufer unabhängig von einem etwaigen Verschulden eine Vertragsstrafe in Höhe von ...

6c. Freiwillige Leistungen des Erwerbers in Bezug auf die auf dem Grundstück zu errichtende bauliche Anlage

Der Kaufpreis (oben Nr. 2) verringert sich, wenn der Käufer folgende freiwillige Maßnahmen bei der Errichtung der (ersten) baulichen Anlage auf seinem Grundstück umsetzt, nach einem Punktesystem:

- **errichtet der Käufer seine bauliche Anlage in Passivhausstandard erhält er hierfür 50 Punkte**
- **Beim Einbau von Photovoltaikanlagen erhält der Käufer je ... installierter Leistung 10 Punkte, bis maximal 30 Punkte**
- **Beim Einbau von Solarkollektoren erhält der Käufer je ...**

- | | |
|--|-------------------|
| <i>installierter Leistung</i> | 10 Punkte, |
| <i>bis maximal 30 Punkte</i> | |
| - <i>Für die Nutzung von Erdwärme erhält der Käufer</i> | 10 Punkte |
| - <i>Für die Installation einer Pelletheizung, die für die Beheizung des zu errichtenden Betriebsgebäudes ausreichend dimensioniert ist, erhält der Käufer</i> | 10 Punkte |
| - <i>Für den Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erhält der Käufer</i> | 10 Punkte |
| - <i>Für eine Regenwassernutzung für WC und Außenanlagen mit einer Speicherung von mindestens ... Litern erhält der Käufer</i> | 10 Punkte |
| - <i>Für die Verwendung von wasserdurchlässigen Belegen gemäß Anlage ... erhält der Käufer</i> | 10 Punkte |
| - <i>Für die Einrichtung eines Gründachs (mindestens 85 Prozent der Dachfläche) erhält der Käufer</i> | 10 Punkte |
| - ... | |

Nach Fertigstellung der (ersten) baulichen Hauptanlage zeigt der Käufer dies dem Verkäufer an und lädt zu einem gemeinsamen Begehungstermin ein, der innerhalb von 14 Tagen nach der Anzeige stattfinden soll. Weist der Käufer die Umsetzung einer oder mehrerer Maßnahmen nach dieser Nr. 6c nach, reduziert sich der Kaufpreis und zwar

- | | |
|---|----------------|
| - <i>Bei Erreichen von 30 Punkten in Höhe von</i> | ... EUR |
| - <i>Bei Erreichen von 50 Punkten in Höhe von</i> | ... EUR |
| - <i>Bei Erreichen von 70 Punkten in Höhe von</i> | ... EUR |
| - <i>Bei Erreichen von 90 Punkten in Höhe von</i> | ... EUR |

(Anmerkung: der Nachlass sollte unter Berücksichtigung sonstiger Zuwendungen und Förderungen nicht über die im Zeitpunkt des Abschlusses geltende de minimis Grenze hinausgehen, weil ansonsten ein Verstoß gegen das Beihilferecht droht)

Der Kaufpreis wird innerhalb von 14 Tagen ab diesem gemeinsamen Begehungstermin durch den Verkäufer neu berechnet. Ergibt sich hiernach eine Überzahlung, erstattet er innerhalb dieser 14 Tage den sich ergebenden Differenzbetrag auf eine von dem Käufer noch anzugebende Bankverbindung.

Nach Ablauf von zwei Jahren seit dem Kaufdatum entfällt die Möglichkeit zur Reduzierung des Kaufpreises nach dieser Nr. 6c. Die Frist ist eingehalten, wenn der Käufer innerhalb dieser Frist die Maßnahmen technisch abschließend hergestellt und dies dem Verkäufer schriftlich angezeigt hat. Maßgebend für die Fristwahrung ist der Eingang der Anzeige beim Verkäufer.

7. Auflassung, Auflassungsvormerkung

Sodann erklärten die Erschienenen die

Auflassung

wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht.

Die erklärte Auflassung enthält noch nicht die für die Eigentumsumschreibung notwendige Eintragungsbewilligung des Verkäufers und keine Einwilligung zu Weiterverfügungen durch den Käufer.

*Der Verkäufer bevollmächtigt unwiderruflich den Notar, die Eintragungsbewilligung für ihn abzugeben. Die Beteiligten weisen den Notar an, von seinen Vollmachten nur Gebrauch zu machen, nachdem ihm entweder der Verkäufer den Empfang des Kaufpreises schriftlich oder per E-Mail bestätigt oder ihm der Käufer die Zahlung mittels inländischer Bankbestätigung nachgewiesen hat. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar die Kaufpreiszahlung unverzüglich mitzuteilen. Der Notar wird angewiesen, die Eintragungsbewilligung unabhängig davon abzugeben, ob der Kaufpreis fristgerecht gezahlt wurde. Der Eintragungsantrag ist für den Käufer zu stellen. **Die Eintragungsbewilligung darf ferner nur abgegeben werden, sofern der Abschluss des Gewerbeparkvertrags (...) durch Vorlage einer einfachen Kopie des unterschriebenen Exemplars nachgewiesen ist.***

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand in das Grundbuch.

Der Käufer bevollmächtigt den beurkundenden Notar, alle zur Löschung der vorstehend bewilligten Auflassungsvormerkung erforderlichen Erklärungen und Anträge abzugeben, insbesondere die Löschungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt. Die Vollmacht des Notars ist im Außenverhältnis unbeschränkt. Im Innenverhältnis darf er die Löschung der Vormerkung nur beantragen, wenn

a) *der Käufer als Eigentümer eingetragen wurde, es sei denn, es sind Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat,*

oder

b) *der Käufer den Kaufpreis nicht fristgerecht gezahlt hat und der Verkäufer deshalb den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt hat. Wird dem Notar nach Fälligkeit des Kaufpreises ein Rücktrittsschreiben des Verkäufers vorgelegt, so wird er den Käufer auffordern, binnen 10-Tagen durch inländische Bankbestätigung nachzuweisen, dass der Kaufpreis gezahlt wurde. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist darf der Notar von der Vollmacht Gebrauch machen, ohne dass er weitere Prüfungen zur Berechtigung des Rücktritts durchführen muss.*

Bei Nachweis einer teilweisen Zahlung darf der Notar erst dann von der Vollmacht Gebrauch machen, wenn der Verkäufer den entsprechenden Betrag unwiderruflich auf Notaranderkonto hinterlegt hat mit der Weisung, diesen Betrag unter Abzug von Hinterlegungskosten an den Käufer bzw. dessen Finanzierungsgläubiger nach Löschung der für den Käufer eingetragenen Auflassungsvormerkung und Sicherstellung der Löschung von von dem Käufer zur Eintragung gebrachten Finanzierungsgrundpfand-

rechten auszuzahlen.

Vor vollständiger Kaufpreiszahlung kann der Käufer seine Ansprüche aus diesem Vertrag weder abtreten noch verpfänden.

8. Belehrungen

Der Notar hat das elektronische Grundbuch von am einsehen lassen und den Grundbuchstand mit den Erschienenen erörtert.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch nicht eingesehen. Bei Beurkundung liegt jedoch ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom vor. Trotz Belehrung über die mit einer nicht zeitnahen Einsichtnahme verbundenen Gefahren bestanden die Beteiligten auf sofortiger Beurkundung.

Der Notar belehrte die Erschienenen darüber, dass

- a) *er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen habe,*
- b) *der Käufer erst mit seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch das Eigentum an dem Kaufgegenstand erwirbt,*
- c) *die Eintragung des Käufers in das Grundbuch erst erfolgt, wenn dem Grundbuchamt*
 - (1) *die Erklärung der Gemeinde über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung eines Vorkaufsrechtes nach dem Baugesetzbuch und*
 - (2) *die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer,**vorgelegt werden,*
- d) *Verkäufer und Käufer unabhängig von der in diesem Vertrag getroffenen Regelung gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Grunderwerbsteuer gegenüber dem Finanzamt haften,*
- e) *er steuerliche Fragen nicht geprüft habe*
und
- f) *alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können.*

9. Belastungsvollmacht

Für den Fall, dass der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises Fremdmittel benötigt und zu deren Sicherung die Eintragung von Grundpfandrechten erfolgen muss, bevollmächtigt der Verkäufer hiermit den Käufer unwiderruflich, in seinem Namen bereits vor der Eigentumsumschreibung die Eintragung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe nebst beliebiger Zinsen und Nebenleistungen in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und den jeweiligen Eigentümer dabei der sofortigen dinglichen Zwangsvollstreckung, § 800 ZPO, zu un-

terwerfen. Die Grundpfandrechte dürfen aber nur zugunsten einer deutschen Bank, Sparkasse, Bausparkasse oder Versicherung bestellt werden.

Der Käufer ist ferner befugt, im Namen des Verkäufers Zweck- und Rangerklärungen abzugeben.

Grundpfandrechte können aufgrund dieser Vollmacht nur vor dem beurkundenden Notar oder einem Notar seiner Sozietät bestellt werden.

Die Vollmacht gilt außerdem nur dann, wenn die Folgenden von den Vertragsschließenden getroffenen Vereinbarungen in den Bestellungsurkunden für die Grundpfandrechte wiedergegeben werden:

- a) Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf die Grundschuld bzw. Hypothek nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat.

Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

- b) Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglich Berechtigten, im Übrigen ausschließlich auf das Konto des Verkäufers zu leisten.
- c) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.
- d) Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

10. Vollmachten

- a) Die Vertragsschließenden bevollmächtigen und beauftragen hiermit den beurkundenden Notar mit dem Vollzug dieses Vertrages. Insoweit soll er alle erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen einholen und entgegennehmen.
- b) Die Vertragsschließenden bevollmächtigen außerdem die Mitarbeiter des beurkundenden Notars

...

alle in Bielefeld, jeweils einzeln und unter Befreiung von

den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung dieses Vertrages, zur Eintragung von Grundpfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung und zur Behebung eventueller Verfügungen des Grundbuchamtes erforderlichen Ergänzungen und Änderungen vorzunehmen, Eintragungen und Löschungen zu bewilligen und zu beantragen und insoweit alle Erklärungen abzugeben, die die Vertragschließenden abgeben können.

Die Vollmacht ist nach außen hin unbeschränkt. Im Innenverhältnis sind die Bevollmächtigten verpflichtet, die Erklärungen vorher mit dem Vollmachtgeber abzustimmen.

Die Bevollmächtigten können von dieser Vollmacht nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder einem Mitglied seiner Sozietät Gebrauch machen.

11. Vollmacht für den Notar

Soweit in dieser Urkunde Vollmachten für den Notar erteilt wurden, gilt die Vollmacht im gleichen Umfang für seinen Vertreter und Nachfolger im Amt sowie für andere Notare seiner Sozietät. Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen und sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

12. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die Kosten der Lastenfreistellung trägt jedoch der Verkäufer.“

III. Text (Ausschnitt): Gewerbeparkvertrag

”

1. Gewerbeparksystem

1.1

Die Parteien verpflichten sich zur gemeinsamen Förderung des Gewerbeparkkonzepts (Anlage ... „Gewerbeparkkonzept“) unter Berücksichtigung der Interessen der weiteren Nutzer. Dazu zählen insbesondere sämtliche Belange, die der gemeinsamen Nutzung des Gewerbeparks unter der Geltung des in der Präambel und der Anlage ... „Gewerbeparkkonzept“ beschriebenen C2C-Konzepts dienen.

1.2

Das Gewerbeparkmanagement obliegt der Parkbetreiberin. Zu ihren Aufgaben zählt insbesondere die Überwachung der Einhaltung der von sämtlichen Nutzern übernommenen Verpflichtungen, der wechselseitigen Rücksichtnahme und der Beachtung gesetzlicher und behördlicher Pflichten. Zu ihren Aufgaben zählt weiterhin die Aufrechterhaltung und Fortentwicklung

des Gewerbeparks sowie seine Verwaltung.

1.2.1

In diesem Rahmen obliegt der Parkbetreiberin insbesondere

- die Unterhaltung einer Fahrradsharing-Anlage. Der Standort ist im beiliegenden Plan, Anlage ..., verzeichnet. Es sind Fahrräder in ausreichender Zahl im Verhältnis zur Nutzung vorzuhalten, mindestens ...

- die Unterhaltung einer Sammelanlage für Firmenhinweisschilder im Eingangsbereich des Gewerbegebietes. Jedes Unternehmen erhält darauf ein Feld gleicher Größe mit folgender Abmessung ...

....

1.3

Der Parknutzer verpflichtet sich, die als Anlage ... beiliegende Gewerbeparkordnung zu beachten. Anpassungen der Gewerbeparkordnung sind im Rahmen des billigen Ermessens des Parkbetreibers einseitig zulässig, soweit hierdurch keine zusätzlichen Kosten zulasten der Parknutzer ausgelöst werden und soweit keine wesentlichen Interessen der Parknutzer berührt werden. Darüber hinausgehende Anpassungen bedürfen der Zustimmung sämtlicher Parknutzer. Der Parknutzer hat durch entsprechende Arbeitsverträge und Weisungen sicherzustellen, dass seine Arbeitnehmer die Gewerbeparkordnung beachten. Er hat zudem sicherzustellen, dass Besucher, Dienstleister und Lieferanten die Gewerbeparkordnung beachten.

1.4

Der Parknutzer verpflichtet sich zur Errichtung und zum Betrieb seiner Gewerbeimmobilie unter Beachtung des C2C-Konzepts (Anlage ...). Dazu zählt insbesondere die Pflicht, Baustoffe mit den nachfolgenden Eigenschaften einzusetzen, soweit dies bautechnisch und wirtschaftlich zumutbar ist:

...

1.5

Der Parknutzer verpflichtet sich zur Nutzung der nachfolgend aufgeführten Pflichtangebote auf der Grundlage dazu gesondert abzuschließender Einzelverträge, gemäß der Anlagen ... bis ...

- Stellplätze: Für die Mitarbeiter des Parknutzers werden außerhalb des Gewerbeparks Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die Anzahl vereinbaren die Parteien gesondert. Das monatliche Entgelt je Stellplatz wird in der Vereinbarung gesondert geregelt, ebenso wie eine Preisanpassung. Der Parknutzer ist verpflichtet, diese Stellplätze ausschließlich in Anspruch zu nehmen und ein anderweitiges Abstellen von PKWs von Mitarbeitern im Bereich des Gewerbeparks zu unterlassen.

- Biogasanlage: Der Parkbetreiber unterhält eine Biogasanlage. Der Parknutzer ist verpflichtet, Abfälle, die in dieser Anlage aufgenommen werden können, anzudienen und Abwärme der Biogasanlage zu nutzen. Er ist berechtigt, erzeugten Strom zu beziehen. Die Einzelheiten regelt ein gesondert abzuschließender Vertrag.

2. Haftung

Der Parkbetreiber haftet nicht für auf Grund leichter Fahrlässigkeit seiner gesetzlichen Vertreter, Arbeitnehmer, Mitarbeiter, Beauftragten, Verrichtungs- oder Erfüllungsgehilfen verursachte Schäden. Dies gilt nicht für Ansprüche wegen Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit und für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrags erst möglich machen und auf deren Erfüllung der Vertragspartner daher regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflichten).

Im Fall der leicht fahrlässigen Verletzung von Kardinalpflichten ist die Haftung begrenzt auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden.

Die Vorstehende Regelung gilt entsprechend zugunsten der gesetzlichen Vertreter, Arbeitnehmer, Mitarbeiter, Beauftragten, Verrichtungs- oder Erfüllungsgehilfen des Parkbetreibers.

3. Laufzeit

...

4. Vergütungen

...

IV. Text (Ausschnitt): Vertrag Pflichtangebot

Biogasanlage

1.1

Der Parkbetreiber unterhält im Gewerbepark eine Biogasanlage. Diese befindet sich auf dem Grundstück ... Die Biogasanlage ist nach ihrer Konstruktion in der Lage, folgende Stoffe aufzunehmen:

...

1.2

Der Parknutzer verpflichtet sich, die vorstehenden Stoffe, soweit sie in seinem Betrieb als Abfälle zur Entsorgung oder Verwertung anfallen, getrennt von anderen Stoffen zu erfassen und dem Parkbetreiber in regelmäßigen Abständen anzudienen. Die genauen Modalitäten werden durch eine Ordnung zur Nutzung der Biogasanlage bestimmt. Die aktuelle Fassung liegt diesem Vertrag anbei. Im Rahmen des billigen Ermessens ist der Parkbetreiber zur Änderung der Ordnung berechtigt, sofern betriebliche Erfordernisse dies als geboten erscheinen lassen.

1.3

Der Parkbetreiber ist zur Annahme der Stoffe verpflichtet, soweit eine sachgerechte Verarbeitung nach Material und Menge im Rahmen eines ordnungsgemäßen Betriebs der vorhandenen Anlage möglich ist. Kann der Parkbetreiber Stoffe dementsprechend nicht annehmen, teilt er dies dem Parknutzer rechtzeitig

formlos mit. Der Parknutzer ist dann gehalten, diese Stoffe anderweitig im Rahmen des rechtlich Zulässigen zu entsorgen.

1.4

Die Überlassung der Stoffe ... erfolgt kostenlos. Für die Annahme der Stoffe ... zahlt der Parknutzer dem Parkbetreiber folgende Entgelte ...

1.5

Die Parteien beabsichtigen den Abschluss eines gesonderten Vertrags, nach dem der Parkbetreiber dem Parknutzer aus der Biogasanlage gewonnene Energie zur Verfügung stellt. Eine Pflicht zum Abschluss dieses Vertrages besteht nicht.

1.6

Die durch den Betrieb der Biogasanlage erzeugte Abwärme stellt der Parkbetreiber dem Parknutzer zur Verfügung. Der Parkbetreiber übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Versorgungsmenge an Abwärme und weist den Parknutzer darauf hin, dass dieser voraussichtlich zusätzliche Vorkehrungen treffen muss, um sein Gebäude ausreichend zu beheizen. Die Abwärme wird vergütet. Die Einzelheiten regelt ein gesondert abzuschließender Fernwärmeversorgungsvertrag gemäß der Anlage ...

2. Berechnung

Die Rechnungsstellung für die Abnahme der angedienten Stoffe durch den Parkbetreiber erfolgt monatlich.

Abschnitt 3: Freiwillige Selbstverpflichtung

” *Vertrag über eine Selbstverpflichtung*

...

Präambel:

Das Unternehmen hat von ... (nachfolgend Stadt) das Grundstück ... erworben. Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet ... In diesem Gewerbegebiet streben die Stadt und die angesiedelten Unternehmen an, gewerbliche Unternehmen nach der Cradle to Cradle Philosophie zu betreiben. Dazu sehen der Bebauungsplan der Stadt und der Kaufvertrag zwischen dem Unternehmen und der Stadt verschiedene Regelungen vor. Das Unternehmen plant, eine Selbstverpflichtung zu erklären, um die Ziele der Cradle to Cradle Philosophie darüber hinaus zu fördern. Die Stadt fördert die Abgabe der Erklärung nach den nachfolgenden Bedingungen.

1. *Das Unternehmen gibt hiermit folgende Selbstverpflichtungserklärung ab:*

Selbstverpflichtung

... fühlt sich gegenüber zukünftigen Generationen im Hinblick

auf den Umgang mit natürlichen Ressourcen verpflichtet. In diesem Sinne bekennt sich das Unternehmen zur Cradle to Cradle Philosophie. Diese steht für einen besonders nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Abfälle sollen nach Möglichkeit nicht nur vermieden und umweltschonend aufbereitet werden, vielmehr sollen Ressourcen möglichst im Kreislauf als solche wieder und weiter verwendet werden.

In Umsetzung dieses Bekenntnisses unterhält das Unternehmen im Gewerbepark ... der Stadt ein Betriebsgelände, das unter weitgehender Beachtung der Ziele der Cradle to Cradle Philosophie errichtet wurde und unterhalten wird. Demzufolge wurde das Gebäude unter Beachtung folgender Standards errichtet:

...

Über die das Unternehmen bindenden Vorgaben aus Gesetzen, dem einschlägigen Bebauungsplan und dem Kaufvertrag der Immobilie hinaus verpflichtet sich das Unternehmen im Rahmen einer Selbstbindung zu folgenden weitergehenden und freiwilligen Maßnahmen nach der Cradle to Cradle Philosophie:

- *das Unternehmen stellt jedem Mitarbeiter ein Monats-ticket für den öffentlichen Nahverkehr bis zu einer Entfernung von ... km und einem Betrag von ... kostenfrei zur Verfügung.*
- *das Unternehmen hat das „papierlose Büro“ eingeführt, um Papierabfall und damit die Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen zu vermeiden*
- ...

Das Unternehmen ist berechtigt und wird ermutigt, diese Selbstverpflichtungserklärung in Medien, beispielsweise auf der eigenen Unternehmenshomepage oder in Imagebroschüren zu veröffentlichen.

2. *Die Stadt unterhält eine Internet-Seite, auf der die Cradle to Cradle Philosophie erläutert und das Gewerbegebiet ... beworben wird. Sie verpflichtet sich gegenüber dem Unternehmen hierzu für die Dauer der Wirksamkeit dieses Vertrages und der Aufrechterhaltung der Selbstverpflichtung (oben, Nummer 1) durch das Unternehmen.*
3. *Die Stadt verpflichtet sich, auf der Internetseite (oben, Nummer 2) in einem eigens hierfür eingerichteten Bereich auf das Unternehmen als der Cradle to Cradle Philosophie besonders verpflichtet hinzuweisen. Die Stadt wird in diesem Bereich auf weitere Unternehmen werbend hinweisen, die eine vergleichbare Selbstverpflichtung abgegeben haben und aufrechterhalten.*
4. *Das Unternehmen ist berechtigt, das nachfolgende Zeichen im Geschäftsverkehr einzusetzen*

...

Die Stadt wird auf der Internetseite (oben, Nummer 2) das Zeichen und die Voraussetzungen für das Führen dieses Zeichens erläutern. (Anmerkung: Die Verwendung neben beste-

henden anerkannten und geschützten Zeichen ist im Vorfeld abzusichern).

5. *Die Pflichten der Stadt nach den Nummern 2 bis 4 entfallen, das Recht des Unternehmens nach der Nummer 4 entfällt, wenn der Vertrag wirksam beendet wird oder wenn das Unternehmen trotz schriftlicher Mahnung (Textform) durch die Stadt und nach Ablauf von einem Monat nach Versendung dieser Mahnung gegen eine der sich aus der Selbstverpflichtung ergebenden Pflichten verstößt.*
6. *Dieser Vertrag endet zum 31.12.2035. Er kann gekündigt werden durch schriftliche Erklärung (Textform) mit einer Frist von einem Monat zum Ende des darauf folgenden Monats.*

...“