

## Grundstückskaufvertrag

KATEGORIE	ZIEL
Planerische Maßnahme	Festsetzung und Einhaltung des Plus-Energie-Standards und zugehöriger Maßnahmen bei Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde bzw. durch die HLG

In Grundstückskaufverträgen können vertragliche Vereinbarungen über die Nutzung erneuerbarer Energien auf dem Grundstück oder in den zu errichtenden Gebäuden getroffen werden. So können Festsetzungen in Bebauungsplänen und auch satzungsrechtliche Bestimmungen (z.B. Anschluss- und Benutzungszwang) ergänzt werden. Der Bundesgerichtshof hat Gemeinden in einer Grundsatzentscheidung einen brauchbaren privatrechtlichen Handlungsrahmen skizziert. Ein kommunaler Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz ist als Handlungsmotivation und als legitimes Vertragsinteresse im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge ausreichend.

In den Grenzen der allgemeinen Regeln des Vertragsrechts (Angemessenheit und Ausgewogenheit von Leistung und Gegenleistung) und unter Beachtung wettbewerbs- und kartellrechtlicher Rahmenbedingungen (keine Diskriminierung von privaten Wettbewerbern) bieten sich Steuerungsmöglichkeiten im Sinne des Plus-Energie-Standards. So kann die Nutzung oder sogar die Bezugsverpflichtung von erneuerbaren Energien, eine verpflichtende Energieberatung, die Einhaltung der Plus-Energie-Kriterien, erhöhte Gebäudestandards oder die Nutzung von kalten Nahwärmenetzen verbindlich geregelt werden.

Als Alternative zu privaten Grundstückskaufverträgen bietet sich für die Gemeinde zunehmend auch das Erbbaurecht als Instrument einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung an. Das Erbbaurecht wird bisher nur selten in der kommunalen Immobilienwirtschaft angewandt. Dabei sind die Inhalte, die eine Gemeinde mit dem Bauwilligen in einem Grundstückskaufvertrag vereinbaren kann, ebenso über ein langfristiges Erbbaurecht realisierbar.

Rolle HLG	Vorbereitung der Verträge, fachliche Begleitung, Unterstützung der Gemeinde
Verantwortlich	Gemeinde
Relevante Akteure	Bauwillige, Gemeinde mit Grundstückseigentum, HLG
Zeitpunkt	Nach Erschließung, im Rahmen der Grundstücksvermarktung
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschluss über die Umsetzung des Energiekonzepts</li> <li>▪ Politischer Wille zur vertraglichen Bindung der Kaufinteressenten</li> </ul>

Vorgehen

- Erarbeitung Muster-Kaufvertrag für das Baugebiet mit Festlegung der Anforderungen und technischen Maßnahmen nach dem Energiekonzept
- Erörterung und Beratung der Bauwilligen
- Abschluss des Kaufvertrags

Beispiel

Die Stadt Erlangen hat in einem Baugebiet eine Energie-Plus-Siedlung konzipiert und in den Grundstückskaufverträgen Regelungen zur Nutzung von Solarenergie zur Stromerzeugung, zum Gebäudestandard (KfW-Effizienzhaus 40) getroffen. Die Kaufenden wurden zunächst verpflichtet, vor Beantragung der Baugenehmigung eine kostenfreie Energieberatung durch das städtische Umweltamt in Anspruch zu nehmen. Vereinbart wurde, dass die Grundstückskäuferinnen und -käufer flächig Solaranlagen zur Elektrizitätserzeugung auf sämtlichen Dachflächen der Wohngebäude errichten.

Arbeitshilfen

- Muster-Kaufvertrag