

Aufgrund der §§ 9 und 50 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar in der Sitzung am 03.11.2025 folgende

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Reservierungsverfahren

**im Geltungsbereich WA 1 und WA 2 des Bebauungsplanes Nr. 77
für das Baugebiet „Vellmar Nord“**

beschlossen:



**Stadt Vellmar
Rathausplatz 1
34246 Vellmar**

I. Vorbemerkung

Die Stadt Vellmar hat gemeinsam mit der Hessischen Landgesellschaft mbH, Wilhelmshöher Allee 157–159, 34121 Kassel (HLG), als private Erschließungsträgerin das Baugebiet "Vellmar-Nord" auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 77 "Vellmar-Nord" erschlossen. Das Gebiet dient ausschließlich Wohnzwecken und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) in fünf Geltungsbereiche unterteilt.

Die Vergabe von im Eigentum der HLG stehenden Baugrundstücke im Geltungsbereich WA 1 und WA 2 erfolgt nach dieser Richtlinie im Wege eines Reservierungsverfahrens. Die Baugrundstücke sind für die Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen.

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Baugrundstücks besteht nicht und kann aus dieser Richtlinie nicht abgeleitet werden.

II. Teilnahmevoraussetzungen

1. Es können sich volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen sowie juristische Personen bewerben. Jeder Bewerber darf nur eine Bewerbung für ein Baugrundstück abgeben. Mehrfachbewerbungen für verschiedene Grundstücke sind unzulässig. Sobald eine Reservierung für ein Grundstück wirksam wird, ist eine erneute Bewerbung innerhalb des laufenden Vergabeverfahrens ausgeschlossen.
2. Ehegatten, Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes sowie Partner in einer eheähnlichen Gemeinschaft können sich entweder gemeinsam oder einzeln um ein Baugrundstück bewerben. Eine Doppelbewerbung, also die Abgabe mehrerer Bewerbungen durch dieselben Personen in unterschiedlichen Konstellationen (z. B. einmal gemeinsam und einmal einzeln), ist unzulässig und führt zum Ausschluss aller Bewerbungen vom Vergabeverfahren.
3. Alle Bewerber, gleich ob als Einzelperson oder gemeinsam, müssen selbst als Käufer in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Bei gemeinsamer Bewerbung mehrerer Personen (z. B. Ehegatten) ist Voraussetzung, dass sämtliche benannten Personen als Miteigentümer in den Kaufvertrag aufgenommen werden und den Erwerb gemeinsam durchführen. Eine spätere Änderung der Erwerberkonstellation bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt Vellmar.
4. Der Reservierungsanfrage ist zwingend eine Finanzierungsbestätigung beizufügen, die von einem Kreditinstitut oder einem sonstigen zur Darlehensvergabe berechtigten Finanzdienstleister ausgestellt sein muss. Die Bestätigung muss auf den Namen des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft lauten. Die Mindestsummen betragen:
 - mindestens 100.000 € bei Einfamilienhausgrundstücken
 - mindestens 200.000 € bei Doppel- oder Reihenhäusergrundstücken

Die Finanzierungsbestätigung darf zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als 1 Jahr sein. Die Reservierungsanfrage wird erst dann in das Verfahren aufgenommen und berücksichtigt, wenn die erforderliche Finanzierungsbestätigung vollständig und formgerecht vorgelegt wurde.

III. Vergabeverfahren (Reservierungsverfahren)

1. Die Vergabe beginnt mit dem in der öffentlichen Bekanntmachung ausdrücklich benannten Startzeitpunkt. Vor diesem Zeitpunkt eingehende Anfragen werden nicht berücksichtigt. Maßgeblich für die Reihenfolge der Vergabe ist anschließend der Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Reservierungsanfragen (Datum und Uhrzeit).
2. Die Bewerbung kann sowohl schriftlich bei der Stadt Vellmar als auch elektronisch über die Plattform "Baupilot" eingereicht werden. Entscheidend für die Vergabereihenfolge ist dabei die elektronische Erfassung des Eingangszeitpunkts auf der Plattform "Baupilot". Bei schriftlich eingereichten Bewerbungen kann es aufgrund der manuellen Bearbeitung durch die Stadtverwaltung zu Verzögerungen bei der Erfassung kommen. Daher wird ausdrücklich empfohlen, die Bewerbung elektronisch über „Baupilot“ einzureichen.
3. Bei mehreren Bewerbungen für dasselbe Grundstück richtet sich die Reihenfolge ausschließlich nach dem Zeitpunkt, zu dem alle für eine Reservierungsanfrage erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen (Ziff. 4). Nachfolgende Reservierungsanfragen werden zurückgewiesen.
4. Die Reservierungsanfrage gilt nur dann als vollständig, wenn alle folgenden Unterlagen beigefügt sind:
 - Ausgefülltes Reservierungsformular (bei schriftlicher Bewerbung)
 - Finanzierungsbestätigung
5. Die Reservierung eines Baugrundstücks erfolgt für die Dauer von höchstens sechs Wochen. Innerhalb dieser Frist sind vom Bewerber die Abgabe einer verbindlichen Kaufabsichtserklärung sowie die Zahlung einer Reservierungskautions in Höhe von 1.000,00 EUR auf das Konto der HLG (IBAN: DE38 5205 0000 4027 4000 03; Helaba Landeskreditkasse zu Kassel) erforderlich. Erfolgt die Erfüllung dieser Voraussetzungen nicht fristgerecht, erlischt die Reservierung.

Nach ordnungsgemäßer Abgabe der Kaufabsichtserklärung und rechtzeitiger Leistung der Reservierungskautions ist der Kaufvertrag binnen sechs Monaten abzuschließen; wird der Erwerb nicht innerhalb dieser Frist vollzogen, erlischt die Reservierung ebenfalls.

6. Wird das Grundstück erworben, so wird die Reservierungskautions mit dem Kaufpreis verrechnet (Vorauszahlung). Kommt es nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, werden 500,00 EUR für den entstandenen Aufwand einbehalten, der restliche Betrag aber zurückgezahlt. Der HLG bleibt es vorbehalten, auch einen höheren nachgewiesenen Verwaltungsaufwand geltend zu machen. Dem Bewerber bleibt es vorbehalten nachzuweisen, dass ein geringerer Schaden oder Aufwand entstanden ist.

IV. Vertragsbedingungen und allgemeine Informationen

1. Vertragsbedingungen

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Maßgeblich sind die Vorgaben des städtebaulichen Vertragsteils (§§ 7 bis 10 des Muster-Grundstückskaufvertrages mit Auflassung und städtebaulichem Vertrag), die verbindlich anzuwenden sind. Hierzu sind u.a. folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

- Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages ein entsprechendes Wohnhaus bezugsfertig zu errichten. Der mit dem Käufer abzuschließende Grundstückskaufvertrag enthält hierzu eine entsprechende Regelung.
- Zur Reduktion des Heizwärmebedarfs ist das zu errichtende Wohnhaus als „Passivhaus“ nach dem Standard des Passivhausinstituts in Darmstadt oder nach dem Standard Effizienzhaus 40 zu errichten. Das Erreichen der energetischen Vorgaben ist der Stadt in zwei Schritten nachzuweisen: Vorlage eines entsprechenden Zertifikats bzw. Nachweises bei Einreichung des Bauantrags und Vorlage eines Zertifikats innerhalb von 8 Wochen nach Abgabe der Fertigstellungsanzeige.
- Der Käufer anerkennt für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung einer oder mehrerer der im Kaufvertrag genannten Verpflichtungen (§ 7 Abs. 1 bis 3), der Stadt Vellmar eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Kaufpreises zu schulden. Die Stadt ist im Sicherungsfall verpflichtet, die Vertragsstrafe in begründeten Einzelfällen nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB unter Berücksichtigung der Schwere der Vertragsverletzung herabzusetzen.
- Der Käufer anerkennt für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung einer oder mehrerer der in § 7 Abs. 6 und 7 genannten Verpflichtungen, der Stadt Vellmar eine Vertragsstrafe in Höhe von 1 % des Kaufpreises zu schulden. Auch hier ist die Stadt verpflichtet, die Vertragsstrafe in begründeten Einzelfällen nach billigem Ermessen zu reduzieren.
- Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück bis zur vollständigen Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen weder insgesamt, noch teilweise zu veräußern oder ohne Veräußerung Dritten zu überlassen (§ 9). Ausnahmen sind nur mit schriftlicher Zustimmung von Stadt und Verkäufer möglich.
- Für den Fall, dass der Käufer schuldhaft gegen eine oder mehrere der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertragsteil verstößt und die Hessische Landgesellschaft mbH dem Käufer erfolglos eine angemessene Nachfrist zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung gesetzt hat, ist die Hessische Landgesellschaft mbH zum Wiederkauf gemäß §§ 456 ff. BGB berechtigt (§ 10). Das Wiederkaufsrecht ist im Detail geregelt (Schriftform, Kaufpreisermittlung ggf. durch Gutachterausschuss, Verrechnung von Rückbaukosten, Vollmachten zur Rückauflassung, Rückauflassungsvormerkung mit Rangvorbehalt, Kostentragungspflichten). Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts entfällt eine bereits angefallene Vertragsstrafe; gezahlte Vertragsstrafen werden zurückerstattet.

2. Allgemeine Informationen

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen haben und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens benötigen, so können diese sich unter nachstehenden Kontaktadressen während der Öffnungszeiten melden.

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:

Stadt Vellmar, Liegenschaftsamt, Telefonnummer 0561 / 82 92-0 oder per E-Mail unter: baugebiet@vellmar.de.

Bei technischen Fragen & Problemen: Fa. Baupilot GmbH unter support@baupilot.com

V. Datenschutzhinweise

Die folgenden Erläuterungen geben Ihnen einen Überblick darüber, wie wir diesen Schutz sicherstellen und welche Daten wir im Rahmen der Durchführung von Bauplatzvergabeverfahren zu welchem Zweck verarbeiten.

1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen und der Datenschutzbeauftragten

Verantwortlich für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten ist:

Stadt Vellmar

vertreten durch den Magistrat

Rathausplatz 1

34246 Vellmar

Telefon: [0561 / 82 92-0]

E-Mail: [info@vellmar.de]

Den behördlichen Datenschutzbeauftragten der Stadt Vellmar erreichen Sie unter der o. g. Anschrift oder per E-Mail: [chiara.jansen@vellmar.de].

2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

2.1 Zwecke der Verarbeitung

Ihre personenbezogenen Daten werden zur Durchführung des Bewerbungsverfahrens zur Vergabe von Baugrundstücken verarbeitet. Kommt es nach der Bewerbung und Zuteilung zu einem Vertragsabschluss, erfolgt eine weitere Verarbeitung der Daten zur Vertragsabwicklung. Die Verarbeitung dient damit insbesondere:

- der Prüfung und Auswahl der Bewerber,
- der Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen,
- der Abwicklung des Grundstücksvergabeverfahrens sowie ggf. der Vertragserfüllung.

2.2 Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Die Verarbeitung Ihrer Daten erfolgt auf Grundlage von:

- Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Verarbeitung zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen oder zur Vertragserfüllung),
- Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (Wahrung berechtigter Interessen der Stadt Vellmar, z. B. zur Weitergabe an beauftragte Stellen).

Sofern eine Einwilligung zur Verarbeitung erbeten und erteilt wurde (z. B. für freiwillige Zusatzangaben), erfolgt die Verarbeitung zusätzlich auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO.

3. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Ihre Daten können im Rahmen der Bauplatzvergabe an folgende Empfänger weitergegeben werden:

- Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung
Wilhelmshöher Allee 157–159, 34121 Kassel
- Von der Stadt beauftragte Dienstleistungsunternehmen und Auftragsverarbeiter
- Magistrat der Stadt Vellmar mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie ggf. Bevollmächtigte
- Eigentümer der zu vergebenden Grundstücke, sofern dies im Rahmen der Vergaberichtlinie vorgesehen ist (vgl. Ziff. I Nr. 3; Ziff. II Nr. 7)
- Notar, Grundbuchamt, Finanzamt

4. Art der personenbezogenen Daten und Datenverarbeitung

Verarbeitet werden insbesondere folgende personenbezogene Daten:

- Name, Anschrift, Geburtsdatum
- Kontaktdaten (Telefon, E-Mail)
- Angaben zur familiären Situation
- Bonitätsnachweise, Finanzierungsbestätigungen
- Weitere im Rahmen der Bewerbung übermittelte Unterlagen

Die Verarbeitung erfolgt überwiegend manuell. Die Stadt Vellmar setzt angemessene technische und organisatorische Maßnahmen ein, um Ihre Daten vor unbefugtem Zugriff sowie unbeabsichtigter oder unrechtmäßiger Veränderung, Verlust oder Offenlegung zu schützen.

5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden nur so lange gespeichert, wie dies für die Durchführung und Abwicklung der Bauplatzvergabe erforderlich ist. In der Regel endet die Speicherung mit dem Abschluss des Vergabeverfahrens bzw. des Vertragsverhältnisses, sofern keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

6. Rechte der betroffenen Personen

Als betroffene Person stehen Ihnen folgende Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung zu:

- **Auskunft** über die verarbeiteten personenbezogenen Daten (Art. 15 DSGVO)
- **Berichtigung** unrichtiger oder unvollständiger Daten (Art. 16 DSGVO)
- **Löschung** der Daten, sofern die Voraussetzungen vorliegen (Art. 17 DSGVO)
- **Einschränkung der Verarbeitung** unter bestimmten Voraussetzungen (Art. 18 DSGVO)
- **Widerspruch** gegen die Verarbeitung aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben (Art. 21 Abs. 1 DSGVO)

- **Datenübertragbarkeit**, sofern die Verarbeitung auf Ihrer Einwilligung oder einem Vertrag beruht und automatisiert erfolgt (Art. 20 DSGVO)

Darüber hinaus haben Sie ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde:

Der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit

Gustav-Stresemann-Ring 1

65189 Wiesbaden

Internet: <https://datenschutz.hessen.de>

7. Widerrufsrecht bei Einwilligung

Sofern die Verarbeitung Ihrer Daten auf einer Einwilligung beruht, können Sie diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung bleibt davon unberührt.

8. Keine automatisierte Entscheidungsfindung

Eine automatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling gemäß Art. 22 DSGVO findet nicht statt.

VI. Inkrafttreten, Übergangsvorschrift, Schlussbestimmungen

1. Die Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Reservierungsverfahren im Geltungsbereich WA 1 und WA 2 des Bebauungsplans Nr. 77 „Vellmar-Nord“ können ganz oder teilweise auch auf Grundstücke angewendet werden, die im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Vellmar stehen.
2. Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Hessischen Landgesellschaft mbH im Geltungsbereich WA 1 und WA 2 des Bebauungsplans Nr. 77 „Vellmar-Nord“ erfolgt ausschließlich nach diesen Richtlinien.
3. Für frühere und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie noch nicht abgeschlossene Grundstücksvergaben im Baugebiet „Vellmar-Nord“ gilt weiterhin die Bauplatzvergabeberichtlinie vom 13.12.2022 in der Fassung der Ergänzungen vom 14.05.2024. Diese ist auf sämtliche Vorgänge anwendbar, bei denen bereits eine Bewerbung eingereicht oder eine Reservierung ausgesprochen wurde, sofern nicht ausdrücklich eine Überleitung in das neue Vergabeverfahren erfolgt.

Vellmar, den 04.11.2025


Manfred Ludwig

Bürgermeister

