



Verhandelt

zu

Kassel  
am

vor mir, der unterzeichneten Notarin

**Sandra Lohmann-Nödler**

mit dem Amtssitz in Kassel

erschienen heute:

1. Herr Patryk **Polakowski**, geb. am 02.10.1989,  
dienstansässig Rathausplatz 1, 34246 Vellmar,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter ohne Vertretungsvollmacht vorbehaltlich der Genehmigungserklärung, die mit ihrem Eingang bei der Notarin allen Vertragsparteien gegenüber wirksam wird und ohne Eigenhaftung, für die **Stadt Vellmar**,

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

2. Frau Nadine Martina **Hubach**, geb. am 07.12.1990,  
geschäftsansässig Wilhelmshöher Allee 157 - 159, 34121 Kassel,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreterin ohne Vertretungsvollmacht vorbehaltlich der Genehmigungserklärung, die mit ihrem Eingang bei der Notarin allen Vertragsparteien gegenüber wirksam wird und ohne Eigenhaftung, für die

**Hessische Landgesellschaft mbH**,  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung,  
Wilhelmshöher Allee 157 - 159, 34121 Kassel,  
eingetragen beim Amtsgericht Kassel unter HRB 2632,

- nachstehend „**Verkäufer**“ genannt -

3. Frau / Herr ...  
geboren am ...  
wohnhaft in ...

- nachstehend „**Käufer**“ genannt,  
auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

### Legitimation

Die Erschienenen zu 1. und 2. sind der Notarin von Person bekannt. Die Erschienenen zu 3. und 4. wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen mit Lichtbild versehenen Ausweispapiere und erklärten ihr Einverständnis, dass Ablichtungen ihrer Ausweispapiere zu den Akten der Notarin genommen werden.

### Neutralitätsfeststellung

Auf die Frage der Notarin an die Erschienenen vor Durchführung der Beurkundung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, ob für einen der Beteiligten die Notarin außerhalb ihrer Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, erklärten die Erschienenen, dies sei nicht der Fall.

### Datenschutzverordnung

Die Notarin unterrichtete die Erschienenen darüber, dass Namen und Anschriften sowie weitere persönliche Daten gespeichert sind. Rechtsgrundlage sind die Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (DSGVO) sowie das Hessische Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz.

Die HLG und die Stadt werden die Daten und Unterlagen, die im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft stehen, zur Vertragsabwicklung und im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfristen gem. der DSGVO speichern.

## Beurkundungsverfahren

Die Erschienenen zu 3. und 4. bestätigten, dass ihnen gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG der Vertragstext mit Anlagen mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung von der Notarin zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurden, sodass ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit der Notarin auseinander zu setzen.

Sodann erklärten die Erschienenen folgenden

## Grundstückskaufvertrag mit Auflassung und Städtebaulichen Vertrag

### Präambel

- (1) Die Beteiligten haben am 15.03.2024 zur - UVZ. Nr. 211/2024 der amt. Notarin - eine Bezugsurkunde errichten lassen, welche die Anlagen 1 bis 4 zum vorliegenden Vertrag enthält. Die Anlagen \* bis \* (**je nach Einzelfall, bei den Grundstücken im Auffüllungsbereich soll die Anlage 4 wg. ihrer wichtigen Bedeutung zusätzlich Anlage zum Kaufvertrag und mitverlesen werden**) sind diesem Kaufvertrag beigelegt, werden allerdings nur den Abschriften für die Vertragsparteien und der elektronischen Abschrift für das Grundbuchamt angehängt. Eine beglaubigte Kopie der Bezugsurkunde nebst Anlagen 1 bis 4 wurden dem Käufer ausgehändigt und mit ihm erörtert. Auf den Inhalt der Bezugsurkunde wird gemäß § 13 a BeurkG verwiesen. Die Beteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist und dass sie auf deren Vorlesen und Beifügen zur heutigen Urkunde verzichten. Über die Bedeutung dieser Verweisung wurde belehrt. Aufgrund der Verweisung wird der Inhalt der Bezugsurkunde zum Bestandteil dieses Grundstückskaufvertrags und Städtebaulichen Vertrags.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 77 „Vellmar Nord“ ein sogenanntes „Plus Energie Quartier“ zu entwickeln. Hierbei handelt es sich um ein unter den Gesichtspunkten Energieeinsparung, Klimaneutralität und Mobilitätsverhalten nachhaltiges Wohnquartier, das den Anforderungen für energieeffizientes Bauen genügt.

Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) hat hierzu durch die Klima und Energieeffizienz Agentur GmbH (KEEA) aus Kassel eine Studie („Plus Energie Quartier Vellmar-Nord“) erarbeiten lassen. Eine Zusammenfassung der Studie ist der Bezugsurkunde zu Informationszwecken als **Anlage 1** beigelegt. In diesem Vertrag verwendete Begrifflichkeiten werden in einem Glossar erklärt, das der Bezugsurkunde als **Anlage 2** beigelegt ist.

- (3) Die HLG unterstützt die Stadt bei der Entwicklung des Baugebiets und hat dazu u.a. am 01./03.09.2020 einen Erschließungsvertrag mit der Stadt abgeschlossen, aufgrund dessen die HLG die Erschließung des Baugebiets durchführt.
- (4) Um das Plus Energie Quartier zielführend zu entwickeln, ist es erforderlich, dass sich jeder Käufer eines Baugrundstücks dazu verpflichtet, dieses binnen angemessener Frist unter Einhaltung der in den §§ 7 bis 9 dieser Urkunde vereinbarten Vorgaben zu bebauen. Eine energetische Begleitung wird anschließend durch die EAM Natur Energie GmbH als Quartiersmanager erfolgen. Die energetische Begleitung beginnt spätestens mit vollständiger Bebauung des Quartiers Vellmar Nord und endet 5 Jahre nach Beginn der energetischen Begleitung. Beginn und Ende der energetischen Begleitung werden dem Käufer schriftlich mitgeteilt.
- (5) Der nachfolgende Kaufvertrag beinhaltet zugleich städtebauliche Vereinbarungen zwischen Stadt und Käufer im Sinne des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 und 5 BauGB. Der Käufer ist, nicht zuletzt wegen der damit verbundenen, nachhaltigen Wertsteigerung des erworbenen Grundstücks, ausdrücklich mit der Übernahme der Verpflichtungen in den §§ 7 bis 9 dieser Urkunde einverstanden. Die Vertragsbeteiligten sind übereinstimmend der Auffassung, dass bei einer Gesamtbetrachtung von Kosten und Nutzen die vom Käufer in dieser Urkunde übernommenen Verpflichtungen angemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB und des § 307 Abs. 1 S. 1 BGB sind.

**§ 1 Kaufgegenstand (nur bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296, 297: und Miteigentümervereinbarung)**

- (1) Der Verkäufer ist Eigentümer des beim Amtsgericht Kassel im Grundbuch von **Frommershausen Blatt 1491**, verzeichneten Grundstücks

Gemarkung Frommershausen  
lfd. Nr. ... des Bestandsverzeichnisses  
Flur 3, Flurstück ...,  
Kulturart und Lage ...,  
Größe in ha ...

In **Abteilung II** des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.  
(Hinweis auf bestehendes Abwasserleitungsrecht bei den Flst. 264 bis 276 sowie 356 und 357 geben.)

Noch eingetragen und vom Käufer übernommen wird die Rückauflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers gem. § 10 Abs. 7 (**nur bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296, 297:** sowie die Miteigentümervereinbarung gem. § 1 Abs. 3).

**(Nur bei Flurstücken 231, 232, 233, 234, 299/1 und 407:** Noch eingetragen und vom Käufer übernommen wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Duldung von Anlagen und Leitungen zur Nahwärmeversorgung zu Gunsten der EAM Natur Energie GmbH.)

**(Nur bei Flurstücken 264, 265, 266, 267, 268:** Noch eingetragen und vom Käufer übernommen wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Duldung einer Drainageleitung zu Gunsten der Stadt Vellmar.)

In **Abteilung III** des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.

Vom Käufer mit übernommen werden jedoch Grundpfandrechte, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat.

Die Notarin hat das Grundbuch eingesehen am 04.07.2025. Der Grundbuchinhalt wurde mit den Beteiligten erörtert. Eine Überprüfung des Grundbuchinhaltes am heutigen Tage hat keine Veränderungen ergeben. Der Verkäufer versichert, dass keine noch unerledigten Eintragungsanträge zu den Grundakten bei Gericht eingereicht wurden.

- (2) Der Verkäufer verkauft an den Käufer zu ..... (ggf. Alleineigentum) das vorstehend bezeichnete Grundstück (***nur bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241:*** sowie einen ideellen Bruchteil von 1/6 an dem Flurstück 238) (***nur bei Flurstücken 295, 296, 297:*** sowie einen ideellen Bruchteil von 1/3 an dem Flurstück 298) (nachstehend „Kaufgegenstand“ genannt).

Die Stadt verzichtet hiermit auf die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB.

- (3) ***(nur bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296, 297:*** Die Miteigentümer an dem Flurstück ... sind untereinander verpflichtet, auf dem Flurstück einen Dungweg auf eigene Kosten herzustellen, zu unterhalten, instandzuhalten und bei Bedarf instandzusetzen.

Das Recht zur Aufhebung der Eigentümergemeinschaft an dem Flurstück ... wird für immer ausgeschlossen. Eine Aufhebung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

Gem. § 1010 Abs. 1 BGB wird **bewilligt** und **beantragt**, zusammen mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer zulasten des Flurstücks ... die vorstehende Miteigentümergeinschaft im Rang vor allen dinglichen Verwertungsrechten in das Grundbuch einzutragen.)

## § 2 Kaufpreis, Fälligkeit, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- (1) Der Kaufpreis beträgt insgesamt

... EUR  
(in Worten: ... Euro).

**(nur bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296, 297:**  
Hiervon entfällt auf den in § 1 Abs. 2 genannten Miteigentumsanteil an dem Dungweggrundstück ein Betrag in Höhe von ... EUR.)

- (2) Auf den Kaufpreis wird die bereits vom Käufer entrichtete Reservierungskautions von 1.000 EUR (in Worten: eintausend Euro) gemäß Ziff. IV.2. der städtischen Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Geltungsbereich WA 1 und WA 2 des Bebauungsplanes Nr. 77 für das Baugebiet „Vellmar Nord“ vom 13.12.2022 angerechnet.

Der verbleibende Kaufpreis ist zur Zahlung fällig am ....., nicht jedoch vor Ablauf von 14 Kalendertagen seit Zugang einer schriftlichen Mitteilung der Notarin beim Käufer, dass der Notarin alle Genehmigungen und Erklärungen, die zur vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erforderlich sind - mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung - vorliegen sowie die Eigentumsvormerkung zu Gunsten des Käufers gem. § 11 dieses Vertrages im Grundbuch eingetragen ist.

- (3) Der verbleibende Kaufpreis ist auf folgendes Konto des Verkäufers zu überweisen:

Landeskreditkasse Kassel  
**IBAN:** DE38 5205 0000 4027 4000 03 **BIC:** HELADEF520

unter Angabe der Nr. F1-VV-29550-XXXXX. Maßgeblich für die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsfrist ist der Tag des Geldeingangs auf dem vorgenannten Konto.

Auf das Verbot der Barzahlung gem. § 16a GwG hat die Notarin verwiesen. Die Beteiligten vereinbaren hiermit, dass sämtliche Beträge, die der Käufer in Anrechnung auf die Kaufpreisschuld leisten wird, nur dann die Kaufpreisschuld tilgen, wenn Beträge in Euro überwiesen werden. Zahlungen in bar oder Gegenleistungen in einer Kryptowährung, Gold, Platin oder Edelsteine tilgen nicht die Kaufpreisschuld.

- (4) Wenn der Käufer den Kaufpreis nicht gemäß den vorstehenden Vereinbarungen zahlt, hat er Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. zu zahlen, ohne dass es einer Mahnung durch den Verkäufer bedarf.

- (5) Der Käufer unterwirft sich wegen der vorstehend übernommenen Kaufpreiszahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt die Notarin, dem Verkäufer nach Darlegung der die Fälligkeit begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

### **§ 3 Besitzübergang**

- (1) Die Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstands gehen am Tage der Fälligkeit des Kaufpreises auf den Käufer über.
- (2) Besitz und Nutzen gehen mit Ablauf des Tages auf den Käufer über, an dem der Kaufpreis beim Verkäufer eingegangen ist. Zeitgleich gehen alle Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über.

### **§ 4 Haftung für Rechtsmängel**

Der Verkäufer haftet für die Freiheit des Kaufgegenstands von Rechten Dritter soweit sie nicht nach diesem Vertrag vom Käufer übernommen werden. Der Kaufgegenstand ist nicht verpachtet oder anderweitig mit Nutzungsrechten an Dritte vergeben. Der Verkäufer versichert, dass ihm Lasten des Kaufgegenstands, die nicht im Grundbuch vermerkt sind, ebenso wenig bekannt sind wie Baulasten.

### **§ 5 Haftung für Sachmängel**

- (1) Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt; er kauft diesen, wie er liegt und steht. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln des Kaufgegenstands werden hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Mängel, die im Zeitraum zwischen dem heutigen Vertragsabschluss und dem Gefahrübergang gem. § 3 Abs. 1 dieser Urkunde entstehen, soweit diese nicht vom Verkäufer zu vertreten sind.

Der Verkäufer haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß, die Verwendbarkeit des Kaufgegenstands für Zwecke des Käufers oder für steuerliche Ziele des Käufers. Garantien werden keine abgegeben. Eine Beschaffenheitsvereinbarung wird nicht getroffen. Verkäufer und Stadt haften nicht für außerhalb dieser Urkunde gemachte Angaben über den Kaufgegenstand, auch von dritter Seite oder in Gestalt öffentlicher Äußerungen im Sinne des § 434 Abs. 3 Nr. 2 b) BGB. Derartigen Angaben kommt keine Bedeutung für die geschuldete Sollbeschaffenheit des Kaufgegenstands zu. Hierfür sind allein die Vereinbarungen in dieser Urkunde maßgeblich.

- (2) Der vorgenannte Haftungsausschluss gilt nicht bei grob fahrlässig verursachten Schäden und auch nicht bei Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch fahrlässiges Handeln. Der Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers gleich.
- (3) Hat der Verkäufer aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen für einen Schaden aufzukommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so haftet er beschränkt: Die Haftung besteht insoweit nur bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten und ist auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt. Vertragswesentliche Pflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Käufer vertrauen darf.
- (4) Unberührt bleibt die Haftung des Verkäufers bei Vorsatz oder Arglist.
- (5) Die Notarin hat die Beteiligten über die Bedeutung und den Umfang des vorstehenden Haftungsausschlusses für Sachmängel belehrt.
- (6) **(Nur bei Flst. 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 333, 363, 364, 369, 370, 378, 379, 381, 382, 383 und 384:)**

Dem Käufer ist bekannt, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten (Vorstufenausbau) auf dem Kaufgegenstand aufgefüllte Flächen und Bodenverunreinigungen vorgefunden wurden. Die betroffenen Bereiche wurden im Auftrag des Verkäufers durch die Firma „Das Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH“ aus Kassel untersucht und das Untersuchungsergebnis dem Regierungspräsidium Kassel als zuständiger Bodenschutzbehörde mitgeteilt.

Das Regierungspräsidium hat gegenüber dem „Baugrund Institut“ mitgeteilt:

„... da der Grundwasserspiegel erst in einer Tiefe von ca. 20 m zu erwarten ist und hauptsächlich Röt ansteht, halte ich den Verbleib der Hohlgrabenauffüllung nach Austausch des oberen Bodenmeters gegen unbelasteten Boden sowie Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für vertretbar. Ich empfehle, für die Verfüllung und Herstellung der oberen Bodenschicht ein dafür qualifiziertes Büro mit einer bodenkundlichen Baubegleitung zu beauftragen. Ich weise noch einmal auf die Setzungsgefährdung infolge der unterschiedlichen bodenmechanischen Bedingungen hin, die auch Kanal-, Leitungs- und Straßenbauwerke betreffen können ...“.

Der Austausch der Auffüllungsböden gegen unbelasteten Boden ist gemäß den Vorgaben des Regierungspräsidiums Kassel in den betroffenen Bereichen des oberen Bodenmeters durch den Verkäufer bereits auf seine Kosten erfolgt.

Der Käufer verpflichtet sich, die vom Verkäufer aufgebrauchte durchwurzelbare Bodenschicht auf Dauer zu erhalten und nicht mit Erdaushub seines Bauvorhabens zu vermischen. Eine Zwischenlagerung oder Ablagerung von Erdaushub seines Bauvorhabens von unterhalb des aufgebrauchten oberen Bodenmeters auf dem Kaufgegenstand ist unzulässig. Sämtlicher Erdaushub von unterhalb des oberen Bodenmeters ist auf Kosten des Käufers ordnungsgemäß zu entsorgen.

Dem Käufer ist bekannt, dass wegen der unterhalb des oberen Bodenmeters im Untergrund verbleibenden Auffüllungen bzw. wegen des vorgenommenen Bodenaustausches für eine sichere Gebäudegründung ein erhöhter Erkundungsaufwand erforderlich ist. Einzelheiten dazu sind dem als **Anlage 4** beigefügten Schreiben des „Baugrund Instituts“ an den Verkäufer vom 15.08.2023 und der Prinzipdarstellung aus **Anlage 7** zu entnehmen. Die in dem Schreiben genannten Anforderungen an die Gründung eines Bauvorhabens sind vom Käufer unbedingt einzuhalten. Dem Käufer wird darüber hinaus zur Vorbereitung und Begleitung seines Bauvorhabens die Beauftragung eines qualifizierten Baustatikers empfohlen.

Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für Schäden am vom Käufer errichteten Gebäude, die insbesondere durch im Untergrund verbleibende Auffüllungen entstehen (z.B. Setzungsrisse).

#### **BEI ALLEN VERTRÄGEN:**

Eine Haftung des Verkäufers oder der Stadt gegenüber dem Käufer nach § 24 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist ausgeschlossen.

- (7) Dem Käufer ist bekannt, dass am nördlichen Rand des Baugebiets „Vellmar-Nord“ (Bebauungsplan Nr. 77) ein landwirtschaftlicher Betrieb (u. a. mit Pferdehaltung) besteht, dessen Bestand, Bewirtschaftung und Entwicklung nach guter fachlicher Praxis beschwerdefrei zu tolerieren ist.

Der Käufer verpflichtet sich, betriebsübliche Immissionen, die im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Gemarkung Frommershausen, Flur 6 Flurstück 13, stehen, zu dulden und insoweit auch auf Schadensersatzansprüche, die zum Inhalt des Eigentums gehören, zu verzichten. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Frommershausen, Flur 6 Flurstück 13, seine Rechtsnachfolger im Eigentum zur Einhaltung der vorstehenden Verpflichtungen zu verpflichten, und zwar mit entsprechender Weitergabeverpflichtung.

- (8) Dem Käufer ist weiter bekannt, dass nordöstlich des Baugebiets „Vellmar-Nord“ ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb (u. a. mit Biogasanlage) besteht.

Ihm ist auch bekannt, dass am südöstlichen Rand des Baugebietes „Vellmar-Nord“ ein Rasensportplatz besteht.

Ferner ist dem Käufer bekannt, dass die Deutsche Bahn AG derzeit eine mögliche Schienenverbindung „Kurve Kassel“ plant, die bei Realisierung in der Nähe des Baugebietes „Vellmar-Nord“ verlaufen und zu einer Belastung des Kaufgegenstandes mit bau- und betriebsbedingten Immissionen führen könnte.

Der Käufer verpflichtet sich, die aus den vorstehenden Sachverhalten resultierenden Beeinträchtigungen, insbesondere die auf den Kaufgegenstand einwirkenden Immissionen, dauerhaft und entschädigungslos zu dulden und verzichtet hiergegen auf sämtliche ihm zustehenden Abwehransprüche; er verzichtet insofern auch auf Schadensersatzansprüche, die zum Inhalt des Eigentums gehören. Des Weiteren verpflichtet er sich, seine Rechtsnachfolger im Eigentum zur Einhaltung der vorstehenden Verpflichtungen zu verpflichten, und zwar mit entsprechender Weitergabeverpflichtung.

- (9) Bei Nichteinhaltung der Weitergabeverpflichtung ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer und der Stadt sämtlichen hieraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

## **§ 6 Erschließung**

- (1) Der Kaufgegenstand ist als Baugrundstück erschlossen. Im Kaufpreis sind die Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen wie folgt enthalten:

### **1.1. Abwasser**

- a) Sammelleitung-Abwasser,
- b) Anschlussleitungen-Abwasser ohne jegliches Zubehör, bis ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze,
- c) Herstellungsbeiträge für Anlagen zur Sammlung und Behandlung von Abwasser

### **1.2. Öffentliche Erschließungsanlagen**

Straßen, Fahrbahnen, Rinnen, Randsteine, Rad- und Gehwege, Beleuchtungseinrichtungen, Entwässerungseinrichtungen, Böschungen, Schutz- und Stützmauern und Grünanlagen innerhalb der Verkehrsflächen.

Weiterhin sind die Kosten der naturschutzrechtlichen Kompensation sowie die Vermessungskosten für die erstmalige Grundstücksvermessung und Abmarkung enthalten. Kosten für zusätzliche Grenzanzeigen, Abmarkungen oder Gebäudeeinmessungen etc. sind vom Käufer zu tragen.

Die Grundstücks- und Hausanschlusskosten für Wasser sind in dem Kaufpreis nicht enthalten. Diese müssen noch vom Käufer getragen werden. Ebenso sind in dem Kaufpreis nicht enthalten die Kosten für Leistungen Dritter wie z. B. die Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, sowie Anschluss an ein evtl. bestehendes Breitbandnetz u.a.

- (2) Der Käufer hat auf den nicht bebaubaren Flächen des Kaufgegenstands den für den Bau der Erschließungsanlagen (Straßen, Gehwege) notwendigen Bodenabtrag, die Bodenauffüllung und die Fundierung für die Randeinfassung von Bordsteinen und ähnlichen Bauteilen zu dulden. Hierfür ist ein Arbeitsraum längs der Erschließungsanlagen von ca. 1 Meter Breite auf dem Grundbesitz des Käufers erforderlich. Der Verkäufer haftet für Schäden an Bepflanzungen bei Arbeiten im vorgenannten Arbeitsraum nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
- (3) Eventuell hergestellte Grundstückseinfriedungen, Einfahrtsbefestigungen, Bepflanzungen etc., die im Rahmen des Endausbaus verändert werden müssen, sind vom Käufer auf eigene Kosten rückzubauen, wenn dies im vorgenannten 1,0 m Arbeitsraum von dem Verkäufer gefordert wird. Die Baufreiheit für den Verkäufer ist unverzüglich, spätestens jedoch 14 Kalendertage nach Aufforderung herzustellen. Kommt der Käufer trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen einer weiteren Frist von 7 Kalendertagen nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Stadt oder der Verkäufer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Käufers vornehmen zu lassen.
- (4) Der Käufer ist verpflichtet, bei Baumaßnahmen auf dem Kaufgegenstand die vorhandenen Erschließungsanlagen, wie Hochbordsteine, Rinnenanlagen etc. durch geeignete Maßnahmen vor Schäden zu schützen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, dann hat er den hierdurch entstehenden Schaden der Stadt oder dem Verkäufer zu ersetzen.
- (5) Der Käufer verpflichtet sich, bei seiner Planung die Vorgaben der Straßenplanung zum öffentlichen Verkehrsraum zu beachten, seine Grundstückszugänge und Zufahrten so anzulegen, dass die Straßenplanung hinsichtlich der Anlage von Pflanzinseln, Straßenbäumen, Grünstreifen, Stellplätzen, Straßenleuchten und sonstigen Grundstückselementen nicht geändert werden muss.

- (6) Der Käufer verpflichtet sich weiter, vor seinen Planungen bei der Stadt in die dort ausliegenden Pläne Einsicht zu nehmen und die notwendigen Auskünfte einzuholen.
- (7) Darüber hinaus verpflichtet sich der Käufer, die Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen, welche aus der Nichtbeachtung dieser Vereinbarung entstehen, in voller Höhe zu tragen.
- (8) Der Käufer verpflichtet sich, insbesondere während des Bauzustandes der Erschließungsanlagen (Vorstufenausbau) für die Ableitung des von den Verkehrsanlagen zufließenden Oberflächenwassers zum Schutz seiner Hochbaumaßnahme selbst Sorge zu tragen.
- (9) Auf eine endgültige Vermarkung und sichtbare Grenzmarken hat der Käufer erst nach dem Straßenendausbau Anspruch. Von der Haftung für die Grenzanzeigen wird der Verkäufer ausdrücklich freigestellt.

## **§ 7 Bauverpflichtung, Niedrigstenergie-Standard, Kompensationsverpflichtung für Energieverbrauch, Einwilligung zur Datenverarbeitung**

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand bis zum 31.12.2027 auf seine Kosten ein den Vorschriften des Bebauungsplans (**bei Flurstücken 305, 348, 353, 370 und 373** hinzufügen: und im Grundriss dem in **Anlage \*** beigefügten, städtebaulichen Konzept, in dem der Kaufgegenstand mit  gekennzeichnet ist) entsprechendes Wohnhaus (**bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296 und 297** statt „Wohnhaus“: eine Hausgruppe, bestehend aus mindestens drei Reihenhäusern) als Passivhaus oder als Effizienzhaus 40 nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen bezugsfertig zu errichten und die dafür notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

Die fristgerechte Fertigstellung des Wohnhauses (**bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296 und 297**: der Hausgruppe) ist der Stadt vom Käufer durch Vorlage einer Kopie der Fertigstellungsanzeige an die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 84 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) nachzuweisen.

Der Kaufgegenstand darf nur mit Zustimmung der Stadt bebaut werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Eigentümer der Stadt gemäß den nachfolgenden Vereinbarungen in Abs. (2) nachweist, dass das Wohnhaus (**bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296 und 297**: die Hausgruppe)

dem zur Zeit der Stellung des Bauantrags bzw. bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben zur Zeit der Baufreigabe gemäß § 64 Abs. 3 S. 4 HBO geltenden Standard des Passivhausinstituts in Darmstadt oder dem Standard Effizienzhaus 40 nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 16.10.2023 entspricht und dass durch die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie auf dem Grundstück mehr als die Gesamtmenge des Bedarfs an Endenergie durch die Nutzung des Wohnhauses (**bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296 und 297:** der Hausgruppe) und für Mobilität pro Jahr gemäß Abs. (2) und (3) erzeugt wird.

Um dies zu erreichen, verpflichtet sich der Käufer, ein Gebäude zu errichten,

- a) das einen geringen Energiebedarf hat (Passivhaus-Standard oder Standard Effizienzhaus 40),
- b) das im Laufe eines Jahres aus erneuerbaren Energiequellen mehr Energie erzeugt, als die Bewohner rechnerisch benötigen.

Die Erzeugung eines Energieüberschusses kann zum Beispiel erreicht werden durch:

- Energiegewinnung am Gebäude (Fassade, Dach) sowohl durch passive Bauteile (Verglasungen) als auch durch aktive Elemente (Solarstrom- und/oder Solarwärmeanlagen),
- Nutzung von Umweltwärme durch Wärmepumpen (Erdreich, Luft).

(2) Zur Erreichung der Vorgaben des Abs. (1) übernimmt der Käufer folgende Verpflichtungen:

- a) Zur Reduktion des Heizwärmebedarfs ist das zu errichtende Wohnhaus (**bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296 und 297:** die Hausgruppe) als Passivhaus nach dem Standard des Passivhausinstituts in Darmstadt oder nach dem Standard Effizienzhaus 40 zu errichten. Zu Informationszwecken ist der Bezugsurkunde eine „Übersicht über die energetischen Anforderungen“ (Zusammenfassung der KEEA-Studie) als **Anlage 1** beigelegt.

Das Erreichen des Passivhaus-Standards oder des Standards Effizienzhaus 40 ist der Stadt Vellmar durch den Käufer in zwei Schritten nachzuweisen.

Schritt 1:

Zusammen mit der Einreichung des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde hat der Käufer der Stadt entweder einen Nachweis des Passivhaus Instituts, Dr. Wolfgang Feist, Rheinstraße 44-46, 64283 Darmstadt, oder einer von dort bevollmächtigten Zertifizierungsstelle darüber vorzulegen, dass das geplante Wohnhaus (**bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296 und 297**: die Hausgruppe) dem Passivhaus-Projektierungs-Paket (PHPP) entspricht, oder die Einhaltung des Standards Effizienzhaus 40 ist von einem von der Deutschen Energieagentur (dena) zertifizierten Energieberater, der als Experte für effiziente Wohngebäude registriert ist ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)), nachzuweisen.

Schritt 2:

Innerhalb von 8 Wochen nach Abgabe der Fertigstellungsanzeige gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nach § 84 Abs. 1 HBO ist der Stadt vom Käufer entweder ein Zertifikat des Passivhaus Instituts, Dr. Wolfgang Feist, Rheinstraße 44-46, 64283 Darmstadt, oder einer von dort bevollmächtigten Zertifizierungsstelle für das auf dem Kaufgegenstand errichtete Wohnhaus vorzulegen, oder der Standard Effizienzhaus 40 ist von einem von der Deutschen Energieagentur (dena) zertifizierten Energieberater, der als Experte für effiziente Wohngebäude registriert ist ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)), zu bestätigen.

- b) Durch eine erneuerbare Energieerzeugung auf dem Grundstück ist der gesamte Energiebedarf für Wärme, Elektrizität und Mobilität pro Jahr rechnerisch zu kompensieren.

Der Wärmebedarf an Endenergie für Heizwärme und Warmwasser ist dem PHPP-Nachweis oder dem Nachweis zum Effizienzhaus 40 zu entnehmen.

Der fossile und erneuerbare Anteil an **Endenergie** ist dabei zu berücksichtigen.

Wird das Gebäude **klimatisiert**/gekühlt, ist der dafür notwendige Endenergiebedarf zu berücksichtigen.

Der benötigte **Haushaltsstrom** ist nach PHPP-Standard zu ermitteln. Alternativ können pauschal 15 kWh/m<sup>2</sup> der Gebäudenutzfläche A<sub>n</sub> nach § 3 Abs. 1 Nr. 10 GEG pro Jahr angesetzt werden.

Für die **Mobilität** sind pauschal 1.000 kWh pro Jahr anzusetzen.

Um die Gesamtsumme an Endenergiebedarf pro Jahr auf dem Grundstück über erneuerbare Energieanlagen zu kompensieren, wird eine Energieerzeugung mit Photovoltaikanlagen und die Nutzung von Umweltwärme i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 30 GEG empfohlen.

- (3) Der Endenergiebedarf und die Energieerzeugung ist der Stadt vom Käufer durch einen von der Deutschen Energieagentur (dena) anerkannten zertifizierten **Energieberater** nachzuweisen. Der Nachweis ist gegenüber der Stadt zu erbringen, sobald der Käufer einen Bauantrag für das Wohnhaus (**bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296 und 297**: die Hausgruppe) gestellt hat. Die Stadt ist berechtigt, selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte Einsicht in die vom Käufer erstellten Baugenehmigungsunterlagen zu nehmen und nach rechtzeitiger Voranmeldung mit dem Käufer während der Bauzeit durch Besichtigung der Baustelle die Erfüllung der Bauverpflichtung und die Einhaltung der vorstehend genannten Anforderungen zu überwachen.
- (4) Es wird empfohlen, für das Gebäude unabhängig von dem Verfahren zum Nachweis des Energieberaters ein QNG-Zertifikat anzustreben, da dadurch die Werthaltigkeit der neuen Immobilie gesteigert wird.
- (5) Für jedes Wohnhaus wird der Einbau eines elektrischen Speichers mit einer Kapazität von mindestens 5 kWh für das gebäudeweise Speicher- management empfohlen. Die Kapazität des Speichers sollte über eine Simulation auf das Lastprofil und ggfs. die Photovoltaikanlage ausgelegt werden.
- (6) Zur Auswertung und ggf. Optimierung der Energieflüsse im Plus Energie Quartier Vellmar-Nord verpflichtet sich der Käufer, den Einbau und den Betrieb intelligenter Messsysteme durch den zuständigen Messstellenbetreiber in allen Messstellen, die auf dem Kaufgegenstand eingerichtet werden, für die gesamte Dauer seiner eigenen oder einer fremden Nutzung (z. B. durch Mieter) des Kaufgegenstandes unentgeltlich zu dulden und auch jeden Nutzer des Kaufgegenstands zu einer entsprechenden Duldung zu verpflichten.
- (7) Zur Entwicklung und ggf. Optimierung der mit dem Plus Energie Quartier Vellmar-Nord verfolgten Ziele für nachhaltiges energieeffizientes Bauen und insbesondere zum Nachweis der Einhaltung des Standards des Plus Energie Quartiers, ist es erforderlich, die Messdaten (15-Minutenwerte der Verbrauchs- und Einspeisemengen) aller Messstellen (Zähler), die auf dem Kaufgegenstand eingerichtet werden, durch den Netzbetreiber im Sinne des § 49 Abs. 2 Nr. 2 Messstellenbetriebsgesetz und des § 3 Nr. 27 Energiewirtschaftsgesetz zu verarbeiten und zur Verarbeitung an die EAM Natur Energie GmbH als weiteren Projektpartner sowie von dieser beauftragte Dritte und die Stadt Vellmar zu übermitteln (echter Vertrag zugunsten Dritter gem. § 328 BGB).

Der Käufer hat auf Anfrage der EAM Natur Energie GmbH die Energiedaten für Wärmeerzeugung (Art und Menge der eingesetzten Energieträger) zur Verfügung zu stellen.

Soweit hierbei personenbezogene Daten des Käufers im Sinne von Art. 4 Nr. 1 DSGVO betroffen sind und für deren Verarbeitung eine Einwilligung erforderlich ist, erteilt der Käufer seine Einwilligung gemäß Art. 4 Nr. 11 DSGVO auf Basis der der Bezugsurkunde als **Anlage 3** beigefügten Information unwiderruflich für die Dauer der energetischen Begleitung. Nach Ende der energetischen Begleitung kann die Einwilligung gegenüber der EAM Netz GmbH als Netzbetreiber und der Stadt in Textform widerrufen werden.

Der Käufer verpflichtet sich, im Falle der Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes während der energetischen Begleitung den Erwerber zur Abgabe der Einwilligung gemäß **Anlage 3** zu verpflichten und die EAM Netz GmbH und die Stadt über die Weitergabe der Verpflichtung zu unterrichten. Entsprechendes gilt auch, wenn der Käufer den Kaufgegenstand (oder Teile davon) vermietet oder verpachtet oder einer dritten Person in sonstiger Weise die Nutzung des Kaufgegenstandes einräumt.

## § 8 Vertragsstrafe

- (1) Der Käufer anerkennt für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung einer oder mehrerer der in § 7 Abs. 1 bis 3 genannten Verpflichtungen, der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Kaufpreises (§ 2 Abs. 1), mithin .....€, 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.
- (2) (weggefallen)
- (3) (weggefallen)
- (4) 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 eine Vertragsstrafe in Höhe von 1 % des Kaufpreises (§ 2 Abs. 1), mithin .....€, zu schulden. Die Stadt ist verpflichtet, die Vertragsstrafe in begründeten Einzelfällen nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB unter Berücksichtigung der Schwere der Vertragsverletzung herabzusetzen.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, alle Einnahmen aus Vertragsstrafen zweckgebunden zur Förderung der Ziele dieses Vertrages zu verwenden.

## **§ 9 Veräußerungsverbot**

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis zur vollständigen Erfüllung seiner in § 7 Abs. 1 bis 3 genannten Verpflichtungen weder insgesamt, noch teilweise zu veräußern oder ohne Veräußerung Dritten zu überlassen. Dieses Verbot gilt für jedes Rechtsgeschäft, das einem Dritten die Verwertung oder Nutzung des Kaufgegenstands auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht, auch durch bindendes Kaufangebot, Ankaufsrecht, Tausch, Bestellung eines Erbbaurechts, Nießbrauchsrechts, Miet- und Pachtrechts etc. sowie durch Einräumung von Beteiligungen an Eigentümergesellschaften.
- (2) Das Verbot entfällt, wenn und soweit die Stadt und der Verkäufer einer Veräußerung oder Überlassung vorher schriftlich zustimmen. Zu dieser Zustimmung sind Stadt und Verkäufer verpflichtet im Falle der Errichtung einer Eigentumswohnanlage durch einen Bauträger und der Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum in der Planungs-/Bauphase, vorausgesetzt, dass der jeweilige Erwerber bzw. Nutzer durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen des Käufers aus dieser Urkunde mit entsprechender Weitergabepflichtung übernimmt, und dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Erwerber bzw. Nutzer die übernommenen Verpflichtungen nicht vollständig erfüllen kann oder wird.

## **§ 10 Wiederkaufsrecht des Verkäufers**

- (1) Für den Fall, dass der Käufer schuldhaft gegen eine oder mehrere der Verpflichtungen in § 7 Abs. 1 bis 3, § 8 und § 9 verstößt und der Verkäufer dem Käufer erfolglos eine angemessene Nachfrist zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung gesetzt hat, ist der Verkäufer zum Wiederkauf gemäß §§ 456 ff. BGB berechtigt.
- (2) Die Wiederkaufserklärung bedarf der Schriftform und muss dem Käufer unter der zuletzt bekannten Anschrift zugehen. Der Verkäufer ist berechtigt, die Übereignung des Kaufgegenstands an sich oder einen von ihm zu benennenden Dritten zu verlangen.
- (3) Der Wiederkaufspreis entspricht dem in § 2 Abs. 1 aufgeführten Kaufpreis zuzüglich Wertersatz für Verwendungen, die der Käufer vor Ausübung des Wiederkaufsrechts auf dem Kaufgegenstand gemacht hat, soweit der Wert des Kaufgegenstands dadurch erhöht ist (§ 459 BGB). Kommt binnen drei Monaten ab Zugang der Wiederkaufserklärung des Verkäufers beim Käufer oder bei der Notarin keine Einigung über den Wiederkaufspreis zustande, ist dieser auf Antrag eines Beteiligten mit verbindlicher Wirkung für Verkäufer und Käufer durch den Gutachterausschuss des Landkreises Kassel zu bestimmen. Eine Verzinsung des Wiederkaufspreises ist ausgeschlossen.

Der Verkäufer ist ferner berechtigt, die Kosten des Um- oder Rückbaus baulicher und sonstiger Anlagen auf dem Kaufgegenstand, die den in § 7 genannten Anforderungen nicht entsprechen, mit dem Wiederkaufspreis zu verrechnen. Dem Verkäufer steht insoweit ein mit dem Anspruch des Käufers auf Bezahlung des Wiederkaufspreises aufrechenbarer Anspruch gegen den Käufer auf Schadensersatz nach § 457 Abs. 2 BGB zu.

- (4) Besitz, Nutzen, Lasten und Verkehrssicherungspflicht gehen mit Bezahlung des Wiederkaufspreises wieder auf den Verkäufer oder auf den von ihm benannten Dritten über. Der Käufer haftet dem Verkäufer für Sachmängel, die während der Dauer des Besitzes des Käufers am Kaufgegenstand entstanden sind.
- (5) Der Kaufgegenstand ist mit Ausnahme der nach diesem Vertrag zu übernehmenden Belastungen lastenfrei an den Verkäufer oder auf den von ihm benannten Dritten zurück zu übertragen. Der Verkäufer oder der von ihm benannte Dritte ist berechtigt und verpflichtet, vom Wiederkaufspreis den Betrag abzuziehen, der zur Ablösung auf dem Kaufgegenstand lastender Verbindlichkeiten benötigt wird.
- (6) Der Käufer ist zur Erklärung der Rückauflassung an den Verkäufer oder zur Auflassung an den vom Verkäufer benannten Dritten nach Zahlung des unter Berücksichtigung der obigen Bestimmungen verbleibenden Wiederkaufspreises verpflichtet. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer oder den von diesem benannten Dritten bereits jetzt unwiderruflich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ihn bei der Vereinbarung der Rückauflassung zu vertreten. Die Vollmacht wird auch für die Bewilligung und den Antrag auf Löschung eingetragener Grundpfandrechte erteilt.
- (7) Zur Sicherung des bedingten Anspruchs des Verkäufers auf Rückauflassung des Kaufgegenstands **bewilligt** und **beantragt** der Käufer unwiderruflich zusammen mit der Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand auf den Käufer die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zu Gunsten des Verkäufers in das Grundbuch.

Der Käufer hat das Recht, mit Rang vor der Rückauflassungsvormerkung des Verkäufers in das Grundbuch zu Lasten des Kaufgegenstands Grundschulden und/oder Hypotheken in beliebiger Stückelung bis zur Gesamthöhe von ..... EUR nebst bis zu 20 % Jahreszinsen seit dem Tage der Bewilligung der Grundpfandrechte und einmaliger Nebenleistungen bis zu 10 % des jeweiligen Grundpfandrechtbetrages eintragen zu lassen, auch mehrfach oder in Teilbeträgen.

Schuldrechtlich wird vereinbart und ist dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen, dass der Käufer diesen Rangvorbehalt nur ausnutzen darf zur Finanzierung der Zahlung des Kaufpreises und zur Erfüllung der Bauverpflichtung gemäß § 7 dieser Urkunde. Die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehalts bei der Rückauflassungsvormerkung wird **bewilligt** und **beantragt**.

Der Verkäufer verpflichtet sich, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dann zu erteilen, wenn seitens der Käufer der Nachweis mittels Vorlage einer Bescheinigung durch die Stadt erbracht ist, dass das Gebäude vertragsgemäß fertig gestellt ist. Die Kosten und das Entgelt hierfür sind gesondert vom Käufer zu zahlen.

Der Verkäufer ist hiermit ermächtigt, gegebenenfalls seine Rechte aus der vorstehend vereinbarten Vormerkung an die Stadt abzutreten.

- (8) Bei berechtigter Ausübung des Wiederkaufsrechts trägt der Käufer sämtliche mit dem Wiederkauf verbundenen Kosten. Auch die Kosten der Eintragung und Löschung der Rückauflassungsvormerkung und etwa auf Veranlassung des Käufers eingetragener Finanzierungsgrundpfandrechte trägt der Käufer.
- (9) Zum Vollzug des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts zustande kommenden neuen Kaufvertrages zwischen Verkäufer oder den von ihm benannten Dritten und Käufer gilt § 16 dieses Vertrages entsprechend.
- (10) Sofern der Verkäufer das Wiederkaufsrecht ausübt, entfällt eine Vertragsstrafe gem. § 8 Abs. 1 und 4 dieser Urkunde. Zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts bereits gem. § 8 Abs. 1 oder 4 bezahlte Vertragsstrafen sind dem Käufer von der Stadt unverzüglich und zinslos zurückzuerstatten.

## **§ 11 Auflassungsvormerkung**

- (1) Der Verkäufer bewilligt unwiderruflich zur Erhaltung des Rechts des Käufers auf Verschaffung des Eigentums an dem verkauften Grundbesitz

die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des **Käufers zu je 1/2** an dem in der Vorbemerkung genannten Grundbesitz in Abt. II des dort genannten Grundbuchs.

Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung der Vormerkung zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, sofern zwischen Eintragung der Vormerkung und der Eigentumsumschreibung keine weiteren Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs erfolgt sind, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat.

- (2) Die für den Käufer zur Eintragung gelangenden Eigentumsvormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn die amtierende Notarin, ihr Vertreter oder Nachfolger im Amt die Löschung der Vormerkung beantragt, ohne gleichzeitig die Eigentumsumschreibung zu beantragen.

Im Innenverhältnis wird die Notarin jedoch angewiesen, diesen Löschungsantrag nur zu stellen, sofern der Käufer oder der Verkäufer die Rückabwicklung dieses Vertrages wegen Leistungsstörungen betreiben und die jeweils andere Vertragspartei auf entsprechende schriftliche Anfrage der Notarin dem nicht binnen drei Wochen ab Absendung der Anfrage schriftlich widersprochen oder die Vertragserfüllung nachgewiesen hat und die Rückzahlung bereits gezahlter Kaufpreisteile durch Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Hinterlegung auf Notaranderkonto gesichert ist.

## **§ 12 Auflassung**

- (1) Käufer und Verkäufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf den Käufer im Anteilsverhältnis gemäß § 1 übergehen soll.

Diese unbedingte Auflassung enthält ausdrücklich weder Eintragungsbevollmächtigung noch den Eintragungsantrag. Die Vertragsparteien erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger der beurkundenden Notarin unwiderruflich Vollmacht, die Eintragung des Eigentumswechsels zu bewilligen und zu beantragen.

- (2) Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher die Notarin gemäß § 53 BeurkG an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrags originalschriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

## **§ 13 Rücktritt**

- (1) Wird eine zum Vollzug des Vertrages erforderliche Genehmigung abgelehnt oder nur unter Auflage erteilt oder wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, so sind die dadurch belasteten Beteiligten berechtigt, binnen einer Frist von vier Wochen seit Kenntnis davon vom Vertrag zurückzutreten.

Der Rücktritt ist mit Einwurfeinschreiben gegenüber dem anderen Vertragsbeteiligten oder der amtierenden Notarin zu erklären. Die mit dem Abschluss des Vertrages und die mit dem Rücktritt verbundenen Kosten hat die Partei zu tragen, die den Rücktritt wünscht bzw. den Grund verursacht, der zum Rücktritt führt.

- (2) Die Notarin wird in diesem Fall zur Rückabwicklung des Kaufvertrages bevollmächtigt.

## **§ 14 Finanzierung**

### Finanzierungsvollmacht

Der Verkäufer ist verpflichtet, bei der Bestellung von Grundpfandrechten zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung mitzuwirken, wenn gleichzeitig die nachfolgenden Sicherheitsvereinbarungen getroffen werden. Es ist jedoch allein Sache des Käufers, dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen.

#### 1. Vollmacht

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, das Kaufobjekt ab sofort mit Grundpfandrechten in beliebiger Stückelung bis zur Gesamthöhe von ..... € nebst bis zu 20 % Jahreszinsen seit dem Tag der Bewilligung der Grundpfandrechte und einmaliger Nebenleistungen bis zu 10 % des jeweiligen Grundpfandrechtbetrages zu Gunsten deutscher Kreditinstitute oder Versicherungen zu belasten. Der Verkäufer bewilligt deren Eintragung samt dinglicher Vollstreckungsunterwerfung und stimmt allen zur Rangbeschaffung geeigneten Erklärungen zu. Der Käufer trägt die Kosten der Bestellung und Eintragung.

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich zu dem gegenseitig, jeweils befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, Finanzierungsgrundschulden in beliebiger Stückelung bis zur Gesamthöhe von ..... € nebst bis zu 20 % Jahreszinsen seit dem Tag der Bewilligung der Grundpfandrechte und einmaliger Nebenleistungen bis zu 10 % des jeweiligen Grundpfandrechtbetrages zu Gunsten deutscher Kreditinstitute oder Versicherungen zu bestellen und dabei persönliche Zahlungsverpflichtungen einschließlich Vollstreckungsunterwerfung gegenüber Grundpfandrechtsgläubigern zu übernehmen sowie den Grundbesitz im Namen der Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen mit der Maßgabe, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist.

Beurkundungen aufgrund der vorstehenden Vollmacht können nur durch die beurkundende Notarin oder ihrem amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger unter Vorlage der Urschrift oder einer Ausfertigung der Vollmachtsurkunde vorgenommen werden.

Die Notarin ist ermächtigt, die Anträge aus der Urkunde zur Bestellung von Grundpfandrechten einzeln und inhaltlich eingeschränkt zu stellen, Anträge und Bewilligungen zum Vollzug zu ändern, zu ergänzen und Anträge auch ganz oder teilweise zurückzunehmen sowie Rangbestimmungen zu treffen. Getrennter Vollzug ist in alle Richtungen zulässig.

Hinsichtlich der dinglichen Grundpfandrechtsbestellung ist die vorstehende Vollmacht mit Ausnahme der benannten Urkundspersonen unbeschränkt.

## 2. Vollmachtsbeschränkung

Im Innenverhältnis zum Verkäufer ist die Vollmacht in der Weise beschränkt, dass gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern folgende Bedingungen sicherzustellen sind:

### a) Sicherungsabrede

Die Grundpfandrechtsgläubiger dürfen das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet haben. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb der Urkunde gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuem Sicherungsgeber.

### b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) zu leisten an den Verkäufer.

### c) Persönliche Zahlungspflicht, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung frei.

### d) Fortbestand des Grundpfandrechts

Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, an den Käufer abgetreten.

Mit einer Anzeige der vorstehenden Bedingungen an die Finanzierungsgläubiger und Einholung von deren Bestätigung - vor Beantragung der Eintragung der Grundschuld - wird die Notarin beauftragt, sofern die Finanzierungsgläubiger eine solche Bestätigung nicht schon vorab erteilt haben.

## **§ 15 Kosten**

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages und seiner Durchführung und die anfallende Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Käufers.

## **§ 16 Vollmachten**

- (1) Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die amtierende Notarin mit dem Vollzug dieser Urkunde. Sie erteilen ihr Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und abzugeben. Die Notarin ist insbesondere berechtigt, Anträge getrennt voneinander zu stellen, einzuschränken und ganz oder teilweise zurückzunehmen.
  
- (2) Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Kanzleimitarbeiter der Notarin
  - Antje Penz,
  - Maria Maikowski und
  - Celine Gelath,geschäftsansässig Ständeplatz 15, 34117 Kassel,

jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - für sie alle Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art abzugeben, die zur Änderung und Durchführung dieses Vertrages, insbesondere aufgrund von Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes, zweckdienlich werden.

Von diesen Vollmachten kann nur vor der amtierenden Notarin oder ihrem amtlich bestellten Vertreter bzw. Notariatsverwalter Gebrauch gemacht werden. Diese stehen den Vollmachtgebern für die weisungsgerechte Ausübung der Vollmachten ein.

## **§ 17 Salvatorische Klausel und sonstige Vereinbarungen**

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Unwirksame oder undurchführbare Vertragsbestimmungen werden durch diejenigen gesetzlichen Bestimmungen ersetzt, die dem insoweit Gewollten am nächsten kommen. Entsprechendes gilt für den Fall von Regelungslücken.

Soweit hierzu die Erstellung einer Nachtragsurkunde erforderlich ist, verpflichten sich die Parteien hieran mitzuwirken.

- (2) Nebenabreden wurden nicht getroffen.
- (3) Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dieser Urkunde jedem Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
- (4) Mehrere Käufer haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Tatsachen, die hinsichtlich eines von ihnen eintreten, wirken für und gegen den anderen. Jeder Käufer ist bevollmächtigt, in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten verbindliche Erklärungen für den anderen abzugeben und zu empfangen; dies gilt auch gegenüber dem Finanzamt (§ 183 Abs. 1 Abgabenordnung). Für die Wirksamkeit einer Erklärung genügt es, wenn sie von oder gegenüber einem der Käufer dieses Vertrages abgegeben wird.
- (5) Dem Käufer ist der Plan über die städtebaulichen Kennwerte zum Bebauungsplan Nr. 77 „Vellmar-Nord“ des Planungsbüros pwf (**Anlage 5**) und der technische Plan des Ingenieurbüros Gajowski (**Anlage 6**) betreffend den Kaufgegenstand bekannt.
- (6) Der Käufer hat die Hinweise zur Gestaltung von Vorgärten gemäß Ziffer 3.2.4 des Bebauungsplans Nr. 77 „Vellmar Nord“ zu beachten und einzuhalten. Danach sind eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten unzulässig.

**Bei Flurstücken 251 und 263 bis 276:**

Der Käufer hat die Vorgaben zum Anpflanzen und Erhalt von Laubbäumen gemäß Ziffer 1.8 des Bebauungsplans Nr. 77 „Vellmar Nord“ zu beachten und einzuhalten. Anpflanzungen sind vom Käufer bis spätestens 31.12.2027 auf eigene Kosten vorzunehmen.

## **§ 18 Hinweise und Belehrungen**

Die Notarin belehrte über

- die Tatsache, dass das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht und sie sich über den Grundbuchstand an Hand eines online übermittelten Grundbuchauszuges vom 04.07.2025 informiert hat, dessen Inhalt mit den Parteien erörtert wurde; Eine Überprüfung des Grundbuchinhaltes am heutigen Tag hat keine zwischenzeitlichen Veränderungen ergeben;
- die Grunderwerbsteuerverpflichtung und darüber, dass das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung erst vornehmen darf, wenn eine Bescheinigung des Finanzamtes vorliegt, dass die Steuer bezahlt ist. Diese Bescheinigung erhält die Notarin unmittelbar vom Finanzamt;

- die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsbeteiligten für Kosten, Steuern und rückständige öffentliche Lasten;
- die Tatsache, dass sie steuerlich nicht beraten hat und insoweit von einer Haftung in steuerlicher Hinsicht freigestellt ist, sowie dass dieser Vertrag bis zur Erteilung vorbehaltener Genehmigungen schwebend unwirksam ist.

## **§ 19 Fotokopien**

Folgende Fotokopien sollen erteilt werden:

- je eine einfache Kopie für die Käufer, das Finanzamt und den Gutachterausschuss,
- ein elektronisches Exemplar für das Grundbuchamt,
- je ein elektronisches Exemplar für die Stadt Vellmar und die Hessische Landgesellschaft mbH zwecks Einholung der erforderlichen Genehmigungserklärung

Diese Urkunde enthält folgende

**Änderungen:**

**Streichungen:**

**Ergänzungen:**

**(nur bei Grundstücken im Auffüllungsbereich: Der Plan in Anlage 7 lag den Erschienenen zur Durchsicht vor und wurde genehmigt.)**

**(nur bei Flurstücken 305, 348, 353, 370 und 373: Das städtebauliche Konzept in Anlage \* lag den Erschienenen zur Durchsicht vor und wurde genehmigt.)**

Die Niederschrift wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, auf die Bezugsurkunde, der die Anlagen bis 1-4 beigelegt sind, wurde verwiesen, die Anlagen 5 und 6 wurden zur Durchsicht vorgelegt. Sodann wurde die Niederschrift nebst sämtlichen Anlagen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

## **Anlagenverzeichnis:**

### **Anlage 1 der Bezugsurkunde:**

**Zusammenfassung der KEEA-Studie: „Plus Energie Quartier Vellmar-Nord“**

### **Anlage 2 der Bezugsurkunde:**

**Glossar**

### **Anlage 3 der Bezugsurkunde:**

**Einwilligung gemäß Art. 4 Nr. 11 DSGVO**

**Anlage 4 der Bezugsurkunde: (bei Grundstücken im Auffüllungsbereich zusätzlich beifügen)**

**Schreiben des Baugrund Institut an die Hessische Landgesellschaft mbH vom 15.08.2023**

### **Anlage 5:**

**Städtebauliche Kennwerte zum Bebauungsplan Nr. 77 „Vellmar Nord“**

### **Anlage 6:**

**Plan des Ingenieurbüro Gajowski**

### **Anlage 7: (bei Grundstücken im Auffüllungsbereich)**

**Prinzipdarstellung - Bodenabtrag, Bodenauffüllung, Geländemodellierung**

### **Anlage \*: (nur bei Flurstücken 305, 348, 353, 370 und 373)**

**Städtebauliches Konzept**