



Verhandelt

zu

Kassel  
am

vor mir, der unterzeichneten Notarin

Sandra Lohmann-Nödler

mit dem Amtssitz in Kassel

erschien/en heute:

1. Herr/Frau  
dienstansässig in Rathausplatz 1, 34246 Vellmar,

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

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

2. Herr/Frau  
geschäftsansässig in Wilhelmshöher Allee 157 - 159, 34121 Kassel,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter/in ohne Vertretungsvollmacht vorbehaltlich der Genehmigungserklärung, die mit ihrem Eingang beim Notar 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 „**HLG**“ genannt -

3. Herr  
wohnhaft

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

### **Legitimation**

Die Erschienenen zu 1. und 2. sind der Notarin von Person bekannt. Der Erschienene zu 3. wies sich aus durch Vorlage seines gültigen mit Lichtbild versehenen Ausweispapiers und erklärte sein Einverständnis, dass eine Ablichtung zu den Akten der Notarin genommen wird.

### **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 vom Notar zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurden, sodass ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit dem Notar auseinander zu setzen.

Sodann erklärten die Erschienenen folgenden

## **Städtebaulichen Vertrag**

### **Präambel**

- (1) Die Stadt Vellmar und die HLG haben am 15.03.2024 - UVZ. Nr. 211/2024 der amt. Notarin - eine Bezugsurkunde errichten lassen, welche die Anlagen 1 bis 4 zum vorliegenden Vertrag enthält. Die Anlagen 5 und 6 sind nicht in der Bezugsurkunde enthalten, sondern unmittelbar diesem Städtebaulichen Vertrag beigefügt. Eine beglaubigte Kopie der Bezugsurkunde wurde dem Erschienenen zu 3. ausgehändigt und mit ihm erörtert. Auf den Inhalt der Bezugsurkunde wird gemäß § 13 a BeurkG verwiesen. Die Beteiligten erklären, 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 Städtebaulichen Vertrags.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bauungsplans 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 hierzudurch 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** beigefügt. In diesem Vertrag verwendete Begrifflichkeiten werden in einem Glossar erklärt, das der Bezugsurkunde als **Anlage 2** beigefügt 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 Erbbauberechtigte dazu verpflichtet, das Erbbaugrundstück 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 Erbbauberechtigten schriftlich mitgeteilt.

- (5) Der nachfolgende Vertrag beinhaltet städtebauliche Vereinbarungen im Sinne des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 und 5 BauGB. Der Erbbauberechtigte ist, nicht zuletzt wegen der damit verbundenen, nachhaltigen Wertsteigerung des von ihm nach dem Erbbaurechtsvertrag vom heutigen Tage mit der evangelischen Kirchengemeinde Vellmar (UVZ. Nr. / der amtierenden Notarin) zu errichtenden Wohngebäudes, ausdrücklich mit der Übernahme der Verpflichtungen in dieser Urkunde einverstanden.

Die Vertragsbeteiligten sind übereinstimmend der Auffassung, dass bei einer Gesamtbetrachtung von Kosten und Nutzen die vom Erbbauberechtigten 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 Bauverpflichtung, Niedrigstenergie-Standard, Kompensations-verpflichtung für Energieverbrauch, Einwilligung zur Datenverarbeitung**

- (1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten bis zum 31.12.2027<sup>1)</sup> ein den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechendes Wohnhaus 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 ist der Stadt vom Erbbauberechtigten durch Vorlage einer Kopie der Fertigstellungsanzeige an die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 84 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) nachzuweisen. Das Grundstück darf nur mit Zustimmung der Stadt mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Erbbauberechtigte der Stadt gemäß den nachfolgenden Vereinbarungen nachweist, dass das Wohnhaus dem 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 mindestens die Gesamtmenge des Bedarfs an Endenergie durch die Nutzung des Wohnhauses und für Mobilität pro Jahr gemäß Abs. 2 und 3 erzeugt wird.

Um dies zu erreichen, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, 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 wird unter anderem erreicht 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 verpflichtet sich der Erbbauberechtigte wie folgt:

- a) Zur Reduktion des Heizwärmeverbrauchs ist das zu errichtende Wohnhaus 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** beigefügt.

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

Schritt 1:

Zusammen mit der Einreichung des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde hat der Erbbauberechtigte 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 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 (), nachzuweisen;

Schritt 2:

Innerhalb von 8 Wochen nach Abgabe der Fertigstellungsanzeige gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nach § 84 Abs. 1 HBO ist der Stadt vom Erbbauberechtigten entweder ein Zertifikat des Passivhaus Instituts, Dr. Wolfgang Feist, Rheinstraße 44-46, 64283 Darmstadt, oder einer von dort bevollmächtigten Zertifizierungsstelle vorzulegen, oder der Standard Effizienzhaus 40 ist von einem von der Deutschen Energieagentur (dena) zertifizierten Energieberater, der als Experte für effiziente Wohngebäude registriert ist (), 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 An nach § 3 Abs. 1 Nr. 10 des Gebäudeenergiegesetzes (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 Erbbauberechtigten durch einen von der Deutschen Energieagentur (dena) anerkannten zertifizierten **Energieberater** nachzuweisen. Der Nachweis ist gegenüber der Stadt zu erbringen, sobald der Erbbauberechtigte einen Bauantrag für sein Wohnhaus gestellt hat. Die Stadt ist berechtigt, selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte Einsicht in die vom Erbbauberechtigten erstellten Baugenehmigungsunterlagen zu nehmen und nach rechtzeitiger Voranmeldung mit dem Erbbauberechtigten 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 Speichermanagement 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 Energiefüsse im Plus Energie Quartier Vellmar-Nord verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, den Einbau und den Betrieb intelligenter Messsysteme durch den zuständigen Messstellenbetreiber in allen Messstellen, die auf dem Erbbaugrundstück eingerichtet werden, für die gesamte Dauer seiner eigenen oder einer fremden Nutzung (z. B. durch Mieter) des Erbbaugrundstücks unentgeltlich zu dulden und auch jeden Nutzer des Erbbaugrundstücks 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 Erbbaugrundstück 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 zu übermitteln (echter Vertrag zugunsten Dritter gem. § 328 BGB).

Der Erbbauberechtigte 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 Erbbauberechtigten im Sinne von Art. 4 Nr. 1 DSGVO betroffen sind und für deren Verarbeitung eine Einwilligung erforderlich ist, erteilt der Erbbauberechtigte seine Einwilligung gemäß Art. 4 Nr. 11 DSGVO auf Basis 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 Erbbauberechtigte verpflichtet sich, im Falle der Weiterveräußerung des Erbbaurechts während der energetischen Begleitung den Erwerber zur Abgabe der Einwilligung gemäß **Anlage 3** der Bezugsurkunde zu verpflichten und die EAM Netz GmbH und die Stadt über die Weitergabe der Verpflichtung zu unterrichten. Entsprechendes gilt auch, wenn der Erbbauberechtigte das von ihm errichtete Gebäude (oder Teile davon) vermietet oder verpachtet oder einer dritten Person in sonstiger Weise die Nutzung des Erbbaugrundstücks einräumt.

## § 2 Vertragsstrafe

- (1) Der Erbbauberechtigte erkennt für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung einer oder mehrerer der in § 1 Abs. 1 bis 3 genannten Verpflichtungen, der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 26.880,00 € (dies entspricht 25 % des Wertes des Erbbaugrundstücks hier: 107.520,00 €) zu schulden. Die Stadt ist im Sicherungsfall berechtigt, die Vertragsstrafe in begründeten Einzelfällen nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB unter Berücksichtigung der Schwere der Vertragsverletzung herabzusetzen.
- (2) entfällt
- (3) entfällt
- (4) Der Erbbauberechtigte erkennt für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung einer oder mehrerer der in § 1 Abs. 6 und 7 genannten Verpflichtungen, der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.075,20 € (dies entspricht 1 % des Wertes des Erbbaugrundstücks hier: 107.520,00 €) zu schulden. Die Stadt ist berechtigt, 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.

### **§ 3 Veräußerungsverbot**

- (1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sein Erbbaurecht bis zur vollständigen Erfüllung seiner in § 1 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 Erbbaurechts auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht, auch durch bindendes Kaufangebot, Ankaufsrecht, Tausch, Bestellung eines Untererbaurechts, Nießbrauchrechts, Miet- und Pachtrechts etc. sowie durch Einräumung von Beteiligungen an Eigentümergesellschaften.
- (2) Das Verbot entfällt, wenn und soweit Stadt und Grundstückseigentümer einer Veräußerung oder Überlassung vorher schriftlich zustimmen. Zu dieser Zustimmung sind Stadt und Grundstückseigentümer verpflichtet im Falle der Errichtung einer Eigentumswohnanlage durch einen Bauträger und der Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teilerbaurechten in der Planungs-/Bauphase, vorausgesetzt, dass der jeweilige Erwerber bzw. Nutzer durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen des Erbbauberechtigten aus dieser Urkunde mit entsprechender Weitergabeverpflichtung übernimmt, und dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Erwerber bzw. Nutzer die übernommenen Verpflichtungen nicht vollständig erfüllen kann oder wird.

### **§ 4 Immissionsbelastungen**

- (1) Dem Erbbauberechtigten 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 Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche 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 Erbbaurechts gehören, zu verzichten. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Frommershausen, Flur 6, Flurstück 13, seine Rechtsnachfolger im Erbbaurecht zur Einhaltung der vorstehenden Verpflichtungen zu verpflichten, und zwar mit entsprechender Weitergabeverpflichtung.

- (2) Dem Erbbauberechtigten 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 Erbbauberechtigten 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 Erbbaugrundstücks mit bau- und betriebsbedingten Immissionen führen könnte.

- (3) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die aus den vorstehenden Sachverhalten resultierenden Beeinträchtigungen, insbesondere die auf das Erbbaugrundstück einwirkenden Immissionen, dauerhaft und entschädigungslos zu dulden und verzichtet hiergegen auf sämtliche ihm zustehenden Abwehransprüche; er verzichtet insofern auch auf Schadenserstattungsansprüche, die zum Inhalt des Erbbaurechts gehören. Des Weiteren verpflichtet er sich, seine Rechtsnachfolger im Erbbaurecht zur Einhaltung der vorstehenden Verpflichtungen zu verpflichten, und zwar mit entsprechender Weitergabeverpflichtung.

Bei Nichteinhaltung der Weitergabeverpflichtung ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, Stadt und HLG sämtlichen hieraus entstehenden Schäden zu ersetzen.

## § 5 Erschließung

- (1) Das Erbbaugrundstück ist als Baugrundstück erschlossen. Beiträge für die erstmalige Herstellung folgender Erschließungsanlagen werden von der Stadt nicht erhoben:

### 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. Sonstige Erschließungsanlagen

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

Weiterhin erfolgt keine Beitragserhebung zur Deckung der Kosten der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die Kosten für die erstmalige Grundstücksvermessung und Abmarkung sind in der Erschließung enthalten. Kosten für zusätzliche Grenzanzeigen, Abmarkungen oder Gebäudeeinmessungen etc. sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

Die Grundstücks- und Hausanschlusskosten für Wasser müssen dagegen noch vom Erbbauberechtigten getragen werden. Dasselbe gilt für die Kosten für Leistungen Dritter wie z. B. die Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, sowie den Anschluss an ein evtl. bestehendes Breitbandnetz u.a. Auch alle weiteren Kosten sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

- (2) Der Erbbauberechtigte hat auf den nicht bebaubaren Flächen des Erbbaugrundstücks 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 Erbbaugrundstück erforderlich. Die HLG 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 Erbbauberechtigten auf eigene Kosten rückzubauen, wenn dies im vorgenannten 1,0 m Arbeitsraum von der HLG gefordert wird. Die Baufreiheit für die HLG ist unverzüglich, spätestens jedoch 14 Kalendertage nach Aufforderung herzustellen. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen einer weiteren Frist von 7 Kalendertagen nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Stadt oder die HLG berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.
- (4) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Baumaßnahmen auf dem Erbbaugrundstück 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 der HLG zu ersetzen.
- (5) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, bei seiner Planung die Vorgaben der Straßenplanung zum öffentlichen Verkehrsraum zu beachten und 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 Erbbauberechtigte 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 Erbbauberechtigte, die Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen, welche aus der Nichtbeachtung dieser Vereinbarung entstehen, in voller Höhe zu tragen.

- (8) Der Erbbauberechtigte 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 Erbbauberechtigte erst nach dem Straßenendausbau Anspruch. Von der Haftung für die Grenzanzeigen werden Stadt und HLG ausdrücklich freigestellt.

## § 6 Kosten

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages trägt der Erbbauberechtigte.

## § 7 Salvatorische Klausel und sonstige Vereinbarungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder un durchführbar 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) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dieser Urkunde jedem Rechtsnachfolger mit entsprechender Weiterabeverpflichtung aufzuerlegen.
- (3) Dem Erbbauberechtigten 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 das Erbbaugrundstück bekannt.
- (4) Bezüglich der Gestaltung des Vorgartens wird auf die Festsetzung in Ziff. 3.2.4 des Bebauungsplans Nr. 77 „Vellmar-Nord“ hingewiesen.

Danach sind eine Vollversiegelung oder Befestigung des Vorgartens sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten unzulässig.

- (5) Die für das Erbbaugrundstück geltenden Vorgaben gemäß Ziff. 1.8 des Bebauungsplans Nr. 77 „Vellmar-Nord“ zum Anpflanzen und Erhalt von Laubbäumen sind dem Erbbauberechtigten bekannt. Zur Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben hat der Erbbauberechtigte entsprechende Anpflanzungen auf eigene Kosten bis spätestens 31.12.2027 vorzunehmen.

## **§ 8 Ausfertigungen, Fotokopien**

Die Notarin wird angewiesen, vor vertragsgemäßer, vollständiger Zahlung des Kaufpreises keine beglaubigten Fotokopien oder Ausfertigungen dieser Verhandlung herauszugeben, welche die Auflassung enthalten.

Folgende Fotokopien sollen erteilt werden:

- eine einfache Kopie für die Käufer,
- ein elektronisches Exemplar für das Grundbuchamt und
- eine auszugsweise beglaubigte Fotokopie und eine einfache, ungeöste Fotokopie zwecks Einholung der erforderlichen Genehmigungserklärung und an folgende Adresse übersandt werden:

**Hessische Landgesellschaft mbH,**  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung,  
Wilhelmshöher Allee 157 - 159, 34121 Kassel,

Diese Urkunde enthält folgende

**Änderungen:**

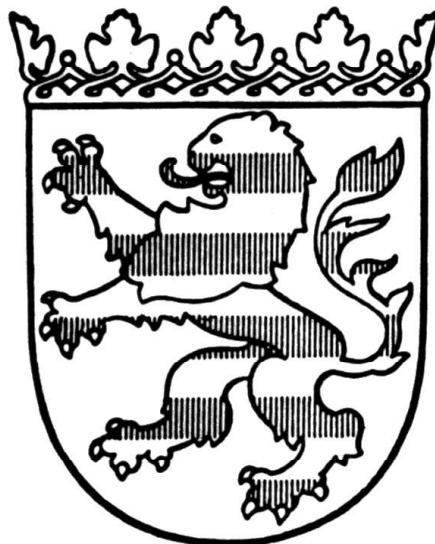
**Streichungen:**

**Ergänzungen:**

Die Niederschrift wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, auf die Bezugsurkunde, der die Anlagen bis 1-4 beigefügt 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:** **Zusammenfassung der KEEA-Studie**
- Anlage 2:** **Glossar**
- Anlage 3:** **Einwilligung zur Datenverarbeitung**
- Anlage 4:** **Schreiben des Baugrund Institut an die Hessische Landgesellschaft mbH vom 15.08.2023**
- Anlage 5:** **Städtebauliche Kennwerte zum Bebauungsplan**
- Anlage 6:** **Plan des Ingenieurbüros Gajowski**



Verhandelt

zu

Kassel  
am

vor mir, der unterzeichneten Notarin

Sandra Lohmann-Nödler

mit dem Amtssitz in Kassel

erschien/en heute:

1. Herr/Frau  
dienstansässig in Rathausplatz 1, 34246 Vellmar,

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

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

2. Herr/Frau  
geschäftsansässig in Wilhelmshöher Allee 157 - 159, 34121 Kassel,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter/in ohne Vertretungsvollmacht vorbehaltlich der Genehmigungserklärung, die mit ihrem Eingang beim Notar 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 „**HLG**“ genannt -

3. Herr  
wohnhaft

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

### **Legitimation**

Die Erschienenen zu 1. und 2. sind der Notarin von Person bekannt. Der Erschienene zu 3. wies sich aus durch Vorlage seines gültigen mit Lichtbild versehenen Ausweispapiers und erklärte sein Einverständnis, dass eine Ablichtung zu den Akten der Notarin genommen wird.

### **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 vom Notar zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurden, sodass ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit dem Notar auseinander zu setzen.

Sodann erklärten die Erschienenen folgenden

## **Städtebaulichen Vertrag**

### **Präambel**

- (1) Die Stadt Vellmar und die HLG haben am 15.03.2024 - UVZ. Nr. 211/2024 der amt. Notarin - eine Bezugsurkunde errichten lassen, welche die Anlagen 1 bis 4 zum vorliegenden Vertrag enthält. Die Anlagen 5 und 6 sind nicht in der Bezugsurkunde enthalten, sondern unmittelbar diesem Städtebaulichen Vertrag beigefügt. Eine beglaubigte Kopie der Bezugsurkunde wurde dem Erschienenen zu 3. ausgehändigt und mit ihm erörtert. Auf den Inhalt der Bezugsurkunde wird gemäß § 13 a BeurkG verwiesen. Die Beteiligten erklären, 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 Städtebaulichen Vertrags.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bauungsplans 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 hierzudurch 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** beigefügt. In diesem Vertrag verwendete Begrifflichkeiten werden in einem Glossar erklärt, das der Bezugsurkunde als **Anlage 2** beigefügt 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 Erbbauberechtigte dazu verpflichtet, das Erbbaugrundstück 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 Erbbauberechtigten schriftlich mitgeteilt.

- (5) Der nachfolgende Vertrag beinhaltet städtebauliche Vereinbarungen im Sinne des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 und 5 BauGB. Der Erbbauberechtigte ist, nicht zuletzt wegen der damit verbundenen, nachhaltigen Wertsteigerung des von ihm nach dem Erbbaurechtsvertrag vom heutigen Tage mit der evangelischen Kirchengemeinde Vellmar (UVZ. Nr. / der amtierenden Notarin) zu errichtenden Wohngebäudes, ausdrücklich mit der Übernahme der Verpflichtungen in dieser Urkunde einverstanden.

Die Vertragsbeteiligten sind übereinstimmend der Auffassung, dass bei einer Gesamtbetrachtung von Kosten und Nutzen die vom Erbbauberechtigten 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 Bauverpflichtung, Niedrigstenergie-Standard, Kompensations-verpflichtung für Energieverbrauch, Einwilligung zur Datenverarbeitung**

- (1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten bis zum 31.12.2027<sup>1)</sup> ein den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechendes Wohnhaus 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 ist der Stadt vom Erbbauberechtigten durch Vorlage einer Kopie der Fertigstellungsanzeige an die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 84 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) nachzuweisen. Das Grundstück darf nur mit Zustimmung der Stadt mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Erbbauberechtigte der Stadt gemäß den nachfolgenden Vereinbarungen nachweist, dass das Wohnhaus dem 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 mindestens die Gesamtmenge des Bedarfs an Endenergie durch die Nutzung des Wohnhauses und für Mobilität pro Jahr gemäß Abs. 2 und 3 erzeugt wird.

Um dies zu erreichen, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, 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 wird unter anderem erreicht 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 verpflichtet sich der Erbbauberechtigte wie folgt:

- a) Zur Reduktion des Heizwärmeverbrauchs ist das zu errichtende Wohnhaus 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** beigefügt.

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

Schritt 1:

Zusammen mit der Einreichung des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde hat der Erbbauberechtigte 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 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 (), nachzuweisen;

Schritt 2:

Innerhalb von 8 Wochen nach Abgabe der Fertigstellungsanzeige gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nach § 84 Abs. 1 HBO ist der Stadt vom Erbbauberechtigten entweder ein Zertifikat des Passivhaus Instituts, Dr. Wolfgang Feist, Rheinstraße 44-46, 64283 Darmstadt, oder einer von dort bevollmächtigten Zertifizierungsstelle vorzulegen, oder der Standard Effizienzhaus 40 ist von einem von der Deutschen Energieagentur (dena) zertifizierten Energieberater, der als Experte für effiziente Wohngebäude registriert ist (), 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 An nach § 3 Abs. 1 Nr. 10 des Gebäudeenergiegesetzes (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 Erbbauberechtigten durch einen von der Deutschen Energieagentur (dena) anerkannten zertifizierten **Energieberater** nachzuweisen. Der Nachweis ist gegenüber der Stadt zu erbringen, sobald der Erbbauberechtigte einen Bauantrag für sein Wohnhaus gestellt hat. Die Stadt ist berechtigt, selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte Einsicht in die vom Erbbauberechtigten erstellten Baugenehmigungsunterlagen zu nehmen und nach rechtzeitiger Voranmeldung mit dem Erbbauberechtigten 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 Speichermanagement 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 Energiefüsse im Plus Energie Quartier Vellmar-Nord verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, den Einbau und den Betrieb intelligenter Messsysteme durch den zuständigen Messstellenbetreiber in allen Messstellen, die auf dem Erbbaugrundstück eingerichtet werden, für die gesamte Dauer seiner eigenen oder einer fremden Nutzung (z. B. durch Mieter) des Erbbaugrundstücks unentgeltlich zu dulden und auch jeden Nutzer des Erbbaugrundstücks 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 Erbbaugrundstück 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 zu übermitteln (echter Vertrag zugunsten Dritter gem. § 328 BGB).

Der Erbbauberechtigte 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 Erbbauberechtigten im Sinne von Art. 4 Nr. 1 DSGVO betroffen sind und für deren Verarbeitung eine Einwilligung erforderlich ist, erteilt der Erbbauberechtigte seine Einwilligung gemäß Art. 4 Nr. 11 DSGVO auf Basis 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 Erbbauberechtigte verpflichtet sich, im Falle der Weiterveräußerung des Erbbaurechts während der energetischen Begleitung den Erwerber zur Abgabe der Einwilligung gemäß **Anlage 3** der Bezugsurkunde zu verpflichten und die EAM Netz GmbH und die Stadt über die Weitergabe der Verpflichtung zu unterrichten. Entsprechendes gilt auch, wenn der Erbbauberechtigte das von ihm errichtete Gebäude (oder Teile davon) vermietet oder verpachtet oder einer dritten Person in sonstiger Weise die Nutzung des Erbbaugrundstücks einräumt.

## § 2 Vertragsstrafe

- (1) Der Erbbauberechtigte erkennt für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung einer oder mehrerer der in § 1 Abs. 1 bis 3 genannten Verpflichtungen, der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 26.880,00 € (dies entspricht 25 % des Wertes des Erbbaugrundstücks hier: 107.520,00 €) zu schulden. Die Stadt ist im Sicherungsfall berechtigt, die Vertragsstrafe in begründeten Einzelfällen nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB unter Berücksichtigung der Schwere der Vertragsverletzung herabzusetzen.
- (2) entfällt
- (3) entfällt
- (4) Der Erbbauberechtigte erkennt für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung einer oder mehrerer der in § 1 Abs. 6 und 7 genannten Verpflichtungen, der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.075,20 € (dies entspricht 1 % des Wertes des Erbbaugrundstücks hier: 107.520,00 €) zu schulden. Die Stadt ist berechtigt, 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.

### **§ 3 Veräußerungsverbot**

- (1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sein Erbbaurecht bis zur vollständigen Erfüllung seiner in § 1 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 Erbbaurechts auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht, auch durch bindendes Kaufangebot, Ankaufsrecht, Tausch, Bestellung eines Untererbaurechts, Nießbrauchrechts, Miet- und Pachtrechts etc. sowie durch Einräumung von Beteiligungen an Eigentümergesellschaften.
- (2) Das Verbot entfällt, wenn und soweit Stadt und Grundstückseigentümer einer Veräußerung oder Überlassung vorher schriftlich zustimmen. Zu dieser Zustimmung sind Stadt und Grundstückseigentümer verpflichtet im Falle der Errichtung einer Eigentumswohnanlage durch einen Bauträger und der Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teilerbaurechten in der Planungs-/Bauphase, vorausgesetzt, dass der jeweilige Erwerber bzw. Nutzer durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen des Erbbauberechtigten aus dieser Urkunde mit entsprechender Weitergabeverpflichtung übernimmt, und dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Erwerber bzw. Nutzer die übernommenen Verpflichtungen nicht vollständig erfüllen kann oder wird.

### **§ 4 Immissionsbelastungen**

- (1) Dem Erbbauberechtigten 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 Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche 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 Erbbaurechts gehören, zu verzichten. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Frommershausen, Flur 6, Flurstück 13, seine Rechtsnachfolger im Erbbaurecht zur Einhaltung der vorstehenden Verpflichtungen zu verpflichten, und zwar mit entsprechender Weitergabeverpflichtung.

- (2) Dem Erbbauberechtigten 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 Erbbauberechtigten 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 Erbbaugrundstücks mit bau- und betriebsbedingten Immissionen führen könnte.

- (3) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die aus den vorstehenden Sachverhalten resultierenden Beeinträchtigungen, insbesondere die auf das Erbbaugrundstück einwirkenden Immissionen, dauerhaft und entschädigungslos zu dulden und verzichtet hiergegen auf sämtliche ihm zustehenden Abwehransprüche; er verzichtet insofern auch auf Schadenserstattungsansprüche, die zum Inhalt des Erbbaurechts gehören. Des Weiteren verpflichtet er sich, seine Rechtsnachfolger im Erbbaurecht zur Einhaltung der vorstehenden Verpflichtungen zu verpflichten, und zwar mit entsprechender Weitergabeverpflichtung.

Bei Nichteinhaltung der Weitergabeverpflichtung ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, Stadt und HLG sämtlichen hieraus entstehenden Schäden zu ersetzen.

## § 5 Erschließung

- (1) Das Erbbaugrundstück ist als Baugrundstück erschlossen. Beiträge für die erstmalige Herstellung folgender Erschließungsanlagen werden von der Stadt nicht erhoben:

### 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. Sonstige Erschließungsanlagen

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

Weiterhin erfolgt keine Beitragserhebung zur Deckung der Kosten der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die Kosten für die erstmalige Grundstücksvermessung und Abmarkung sind in der Erschließung enthalten. Kosten für zusätzliche Grenzanzeigen, Abmarkungen oder Gebäudeeinmessungen etc. sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

Die Grundstücks- und Hausanschlusskosten für Wasser müssen dagegen noch vom Erbbauberechtigten getragen werden. Dasselbe gilt für die Kosten für Leistungen Dritter wie z. B. die Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, sowie den Anschluss an ein evtl. bestehendes Breitbandnetz u.a. Auch alle weiteren Kosten sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

- (2) Der Erbbauberechtigte hat auf den nicht bebaubaren Flächen des Erbbaugrundstücks 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 Erbbaugrundstück erforderlich. Die HLG 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 Erbbauberechtigten auf eigene Kosten rückzubauen, wenn dies im vorgenannten 1,0 m Arbeitsraum von der HLG gefordert wird. Die Baufreiheit für die HLG ist unverzüglich, spätestens jedoch 14 Kalendertage nach Aufforderung herzustellen. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen einer weiteren Frist von 7 Kalendertagen nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Stadt oder die HLG berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.
- (4) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Baumaßnahmen auf dem Erbbaugrundstück 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 der HLG zu ersetzen.
- (5) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, bei seiner Planung die Vorgaben der Straßenplanung zum öffentlichen Verkehrsraum zu beachten und 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 Erbbauberechtigte 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 Erbbauberechtigte, die Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen, welche aus der Nichtbeachtung dieser Vereinbarung entstehen, in voller Höhe zu tragen.

- (8) Der Erbbauberechtigte 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 Erbbauberechtigte erst nach dem Straßenendausbau Anspruch. Von der Haftung für die Grenzanzeigen werden Stadt und HLG ausdrücklich freigestellt.

## § 6 Kosten

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages trägt der Erbbauberechtigte.

## § 7 Salvatorische Klausel und sonstige Vereinbarungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder un durchführbar 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) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dieser Urkunde jedem Rechtsnachfolger mit entsprechender Weiterabeverpflichtung aufzuerlegen.
- (3) Dem Erbbauberechtigten 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 das Erbbaugrundstück bekannt.
- (4) Bezüglich der Gestaltung des Vorgartens wird auf die Festsetzung in Ziff. 3.2.4 des Bebauungsplans Nr. 77 „Vellmar-Nord“ hingewiesen.

Danach sind eine Vollversiegelung oder Befestigung des Vorgartens sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten unzulässig.

- (5) Die für das Erbbaugrundstück geltenden Vorgaben gemäß Ziff. 1.8 des Bebauungsplans Nr. 77 „Vellmar-Nord“ zum Anpflanzen und Erhalt von Laubbäumen sind dem Erbbauberechtigten bekannt. Zur Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben hat der Erbbauberechtigte entsprechende Anpflanzungen auf eigene Kosten bis spätestens 31.12.2027 vorzunehmen.

## **§ 8 Ausfertigungen, Fotokopien**

Die Notarin wird angewiesen, vor vertragsgemäßer, vollständiger Zahlung des Kaufpreises keine beglaubigten Fotokopien oder Ausfertigungen dieser Verhandlung herauszugeben, welche die Auflassung enthalten.

Folgende Fotokopien sollen erteilt werden:

- eine einfache Kopie für die Käufer,
- ein elektronisches Exemplar für das Grundbuchamt und
- eine auszugsweise beglaubigte Fotokopie und eine einfache, ungeöste Fotokopie zwecks Einholung der erforderlichen Genehmigungserklärung und an folgende Adresse übersandt werden:

**Hessische Landgesellschaft mbH,**  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung,  
Wilhelmshöher Allee 157 - 159, 34121 Kassel,

Diese Urkunde enthält folgende

**Änderungen:**

**Streichungen:**

**Ergänzungen:**

Die Niederschrift wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, auf die Bezugsurkunde, der die Anlagen bis 1-4 beigefügt 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:** **Zusammenfassung der KEEA-Studie**
- Anlage 2:** **Glossar**
- Anlage 3:** **Einwilligung zur Datenverarbeitung**
- Anlage 4:** **Schreiben des Baugrund Institut an die Hessische Landgesellschaft mbH vom 15.08.2023**
- Anlage 5:** **Städtebauliche Kennwerte zum Bebauungsplan**
- Anlage 6:** **Plan des Ingenieurbüros Gajowski**



Verhandelt

zu

Kassel  
am

vor mir, der unterzeichneten Notarin

Sandra Lohmann-Nödler

mit dem Amtssitz in Kassel

erschien/en heute:

1. Herr/Frau  
dienstansässig in Rathausplatz 1, 34246 Vellmar,

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

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

2. Herr/Frau  
geschäftsansässig in Wilhelmshöher Allee 157 - 159, 34121 Kassel,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter/in ohne Vertretungsvollmacht vorbehaltlich der Genehmigungserklärung, die mit ihrem Eingang beim Notar 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 „**HLG**“ genannt -

3. Herr  
wohnhaft

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

### **Legitimation**

Die Erschienenen zu 1. und 2. sind der Notarin von Person bekannt. Der Erschienene zu 3. wies sich aus durch Vorlage seines gültigen mit Lichtbild versehenen Ausweispapiers und erklärte sein Einverständnis, dass eine Ablichtung zu den Akten der Notarin genommen wird.

### **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 vom Notar zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurden, sodass ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit dem Notar auseinander zu setzen.

Sodann erklärten die Erschienenen folgenden

## **Städtebaulichen Vertrag**

### **Präambel**

- (1) Die Stadt Vellmar und die HLG haben am 15.03.2024 - UVZ. Nr. 211/2024 der amt. Notarin - eine Bezugsurkunde errichten lassen, welche die Anlagen 1 bis 4 zum vorliegenden Vertrag enthält. Die Anlagen 5 und 6 sind nicht in der Bezugsurkunde enthalten, sondern unmittelbar diesem Städtebaulichen Vertrag beigefügt. Eine beglaubigte Kopie der Bezugsurkunde wurde dem Erschienenen zu 3. ausgehändigt und mit ihm erörtert. Auf den Inhalt der Bezugsurkunde wird gemäß § 13 a BeurkG verwiesen. Die Beteiligten erklären, 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 Städtebaulichen Vertrags.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bauungsplans 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 hierzudurch 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** beigefügt. In diesem Vertrag verwendete Begrifflichkeiten werden in einem Glossar erklärt, das der Bezugsurkunde als **Anlage 2** beigefügt 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 Erbbauberechtigte dazu verpflichtet, das Erbbaugrundstück 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 Erbbauberechtigten schriftlich mitgeteilt.

- (5) Der nachfolgende Vertrag beinhaltet städtebauliche Vereinbarungen im Sinne des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 und 5 BauGB. Der Erbbauberechtigte ist, nicht zuletzt wegen der damit verbundenen, nachhaltigen Wertsteigerung des von ihm nach dem Erbbaurechtsvertrag vom heutigen Tage mit der evangelischen Kirchengemeinde Vellmar (UVZ. Nr. / der amtierenden Notarin) zu errichtenden Wohngebäudes, ausdrücklich mit der Übernahme der Verpflichtungen in dieser Urkunde einverstanden.

Die Vertragsbeteiligten sind übereinstimmend der Auffassung, dass bei einer Gesamtbetrachtung von Kosten und Nutzen die vom Erbbauberechtigten 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 Bauverpflichtung, Niedrigstenergie-Standard, Kompensations-verpflichtung für Energieverbrauch, Einwilligung zur Datenverarbeitung**

- (1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten bis zum 31.12.2027<sup>1)</sup> ein den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechendes Wohnhaus 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 ist der Stadt vom Erbbauberechtigten durch Vorlage einer Kopie der Fertigstellungsanzeige an die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 84 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) nachzuweisen. Das Grundstück darf nur mit Zustimmung der Stadt mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Erbbauberechtigte der Stadt gemäß den nachfolgenden Vereinbarungen nachweist, dass das Wohnhaus dem 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 mindestens die Gesamtmenge des Bedarfs an Endenergie durch die Nutzung des Wohnhauses und für Mobilität pro Jahr gemäß Abs. 2 und 3 erzeugt wird.

Um dies zu erreichen, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, 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 wird unter anderem erreicht 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 verpflichtet sich der Erbbauberechtigte wie folgt:

- a) Zur Reduktion des Heizwärmeverbrauchs ist das zu errichtende Wohnhaus 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** beigefügt.

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

Schritt 1:

Zusammen mit der Einreichung des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde hat der Erbbauberechtigte 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 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 (), nachzuweisen;

Schritt 2:

Innerhalb von 8 Wochen nach Abgabe der Fertigstellungsanzeige gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nach § 84 Abs. 1 HBO ist der Stadt vom Erbbauberechtigten entweder ein Zertifikat des Passivhaus Instituts, Dr. Wolfgang Feist, Rheinstraße 44-46, 64283 Darmstadt, oder einer von dort bevollmächtigten Zertifizierungsstelle vorzulegen, oder der Standard Effizienzhaus 40 ist von einem von der Deutschen Energieagentur (dena) zertifizierten Energieberater, der als Experte für effiziente Wohngebäude registriert ist (), 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 An nach § 3 Abs. 1 Nr. 10 des Gebäudeenergiegesetzes (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 Erbbauberechtigten durch einen von der Deutschen Energieagentur (dena) anerkannten zertifizierten **Energieberater** nachzuweisen. Der Nachweis ist gegenüber der Stadt zu erbringen, sobald der Erbbauberechtigte einen Bauantrag für sein Wohnhaus gestellt hat. Die Stadt ist berechtigt, selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte Einsicht in die vom Erbbauberechtigten erstellten Baugenehmigungsunterlagen zu nehmen und nach rechtzeitiger Voranmeldung mit dem Erbbauberechtigten 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 Speichermanagement 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 Energiefüsse im Plus Energie Quartier Vellmar-Nord verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, den Einbau und den Betrieb intelligenter Messsysteme durch den zuständigen Messstellenbetreiber in allen Messstellen, die auf dem Erbbaugrundstück eingerichtet werden, für die gesamte Dauer seiner eigenen oder einer fremden Nutzung (z. B. durch Mieter) des Erbbaugrundstücks unentgeltlich zu dulden und auch jeden Nutzer des Erbbaugrundstücks 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 Erbbaugrundstück 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 zu übermitteln (echter Vertrag zugunsten Dritter gem. § 328 BGB).

Der Erbbauberechtigte 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 Erbbauberechtigten im Sinne von Art. 4 Nr. 1 DSGVO betroffen sind und für deren Verarbeitung eine Einwilligung erforderlich ist, erteilt der Erbbauberechtigte seine Einwilligung gemäß Art. 4 Nr. 11 DSGVO auf Basis 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 Erbbauberechtigte verpflichtet sich, im Falle der Weiterveräußerung des Erbbaurechts während der energetischen Begleitung den Erwerber zur Abgabe der Einwilligung gemäß **Anlage 3** der Bezugsurkunde zu verpflichten und die EAM Netz GmbH und die Stadt über die Weitergabe der Verpflichtung zu unterrichten. Entsprechendes gilt auch, wenn der Erbbauberechtigte das von ihm errichtete Gebäude (oder Teile davon) vermietet oder verpachtet oder einer dritten Person in sonstiger Weise die Nutzung des Erbbaugrundstücks einräumt.

## § 2 Vertragsstrafe

- (1) Der Erbbauberechtigte erkennt für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung einer oder mehrerer der in § 1 Abs. 1 bis 3 genannten Verpflichtungen, der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 26.880,00 € (dies entspricht 25 % des Wertes des Erbbaugrundstücks hier: 107.520,00 €) zu schulden. Die Stadt ist im Sicherungsfall berechtigt, die Vertragsstrafe in begründeten Einzelfällen nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB unter Berücksichtigung der Schwere der Vertragsverletzung herabzusetzen.
- (2) entfällt
- (3) entfällt
- (4) Der Erbbauberechtigte erkennt für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung einer oder mehrerer der in § 1 Abs. 6 und 7 genannten Verpflichtungen, der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.075,20 € (dies entspricht 1 % des Wertes des Erbbaugrundstücks hier: 107.520,00 €) zu schulden. Die Stadt ist berechtigt, 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.

### **§ 3 Veräußerungsverbot**

- (1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sein Erbbaurecht bis zur vollständigen Erfüllung seiner in § 1 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 Erbbaurechts auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht, auch durch bindendes Kaufangebot, Ankaufsrecht, Tausch, Bestellung eines Untererbaurechts, Nießbrauchrechts, Miet- und Pachtrechts etc. sowie durch Einräumung von Beteiligungen an Eigentümergesellschaften.
- (2) Das Verbot entfällt, wenn und soweit Stadt und Grundstückseigentümer einer Veräußerung oder Überlassung vorher schriftlich zustimmen. Zu dieser Zustimmung sind Stadt und Grundstückseigentümer verpflichtet im Falle der Errichtung einer Eigentumswohnanlage durch einen Bauträger und der Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teilerbaurechten in der Planungs-/Bauphase, vorausgesetzt, dass der jeweilige Erwerber bzw. Nutzer durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen des Erbbauberechtigten aus dieser Urkunde mit entsprechender Weitergabeverpflichtung übernimmt, und dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Erwerber bzw. Nutzer die übernommenen Verpflichtungen nicht vollständig erfüllen kann oder wird.

### **§ 4 Immissionsbelastungen**

- (1) Dem Erbbauberechtigten 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 Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche 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 Erbbaurechts gehören, zu verzichten. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Frommershausen, Flur 6, Flurstück 13, seine Rechtsnachfolger im Erbbaurecht zur Einhaltung der vorstehenden Verpflichtungen zu verpflichten, und zwar mit entsprechender Weitergabeverpflichtung.

- (2) Dem Erbbauberechtigten 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 Erbbauberechtigten 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 Erbbaugrundstücks mit bau- und betriebsbedingten Immissionen führen könnte.

- (3) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die aus den vorstehenden Sachverhalten resultierenden Beeinträchtigungen, insbesondere die auf das Erbbaugrundstück einwirkenden Immissionen, dauerhaft und entschädigungslos zu dulden und verzichtet hiergegen auf sämtliche ihm zustehenden Abwehransprüche; er verzichtet insofern auch auf Schadenserstattungsansprüche, die zum Inhalt des Erbbaurechts gehören. Des Weiteren verpflichtet er sich, seine Rechtsnachfolger im Erbbaurecht zur Einhaltung der vorstehenden Verpflichtungen zu verpflichten, und zwar mit entsprechender Weitergabeverpflichtung.

Bei Nichteinhaltung der Weitergabeverpflichtung ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, Stadt und HLG sämtlichen hieraus entstehenden Schäden zu ersetzen.

## § 5 Erschließung

- (1) Das Erbbaugrundstück ist als Baugrundstück erschlossen. Beiträge für die erstmalige Herstellung folgender Erschließungsanlagen werden von der Stadt nicht erhoben:

### 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. Sonstige Erschließungsanlagen

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

Weiterhin erfolgt keine Beitragserhebung zur Deckung der Kosten der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die Kosten für die erstmalige Grundstücksvermessung und Abmarkung sind in der Erschließung enthalten. Kosten für zusätzliche Grenzanzeigen, Abmarkungen oder Gebäudeeinmessungen etc. sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

Die Grundstücks- und Hausanschlusskosten für Wasser müssen dagegen noch vom Erbbauberechtigten getragen werden. Dasselbe gilt für die Kosten für Leistungen Dritter wie z. B. die Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, sowie den Anschluss an ein evtl. bestehendes Breitbandnetz u.a. Auch alle weiteren Kosten sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

- (2) Der Erbbauberechtigte hat auf den nicht bebaubaren Flächen des Erbbaugrundstücks 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 Erbbaugrundstück erforderlich. Die HLG 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 Erbbauberechtigten auf eigene Kosten rückzubauen, wenn dies im vorgenannten 1,0 m Arbeitsraum von der HLG gefordert wird. Die Baufreiheit für die HLG ist unverzüglich, spätestens jedoch 14 Kalendertage nach Aufforderung herzustellen. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen einer weiteren Frist von 7 Kalendertagen nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Stadt oder die HLG berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.
- (4) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Baumaßnahmen auf dem Erbbaugrundstück 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 der HLG zu ersetzen.
- (5) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, bei seiner Planung die Vorgaben der Straßenplanung zum öffentlichen Verkehrsraum zu beachten und 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 Erbbauberechtigte 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 Erbbauberechtigte, die Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen, welche aus der Nichtbeachtung dieser Vereinbarung entstehen, in voller Höhe zu tragen.

- (8) Der Erbbauberechtigte 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 Erbbauberechtigte erst nach dem Straßenendausbau Anspruch. Von der Haftung für die Grenzanzeigen werden Stadt und HLG ausdrücklich freigestellt.

## § 6 Kosten

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages trägt der Erbbauberechtigte.

## § 7 Salvatorische Klausel und sonstige Vereinbarungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder un durchführbar 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) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dieser Urkunde jedem Rechtsnachfolger mit entsprechender Weiterabeverpflichtung aufzuerlegen.
- (3) Dem Erbbauberechtigten 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 das Erbbaugrundstück bekannt.
- (4) Bezüglich der Gestaltung des Vorgartens wird auf die Festsetzung in Ziff. 3.2.4 des Bebauungsplans Nr. 77 „Vellmar-Nord“ hingewiesen.

Danach sind eine Vollversiegelung oder Befestigung des Vorgartens sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten unzulässig.

- (5) Die für das Erbbaugrundstück geltenden Vorgaben gemäß Ziff. 1.8 des Bebauungsplans Nr. 77 „Vellmar-Nord“ zum Anpflanzen und Erhalt von Laubbäumen sind dem Erbbauberechtigten bekannt. Zur Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben hat der Erbbauberechtigte entsprechende Anpflanzungen auf eigene Kosten bis spätestens 31.12.2027 vorzunehmen.

## **§ 8 Ausfertigungen, Fotokopien**

Die Notarin wird angewiesen, vor vertragsgemäßer, vollständiger Zahlung des Kaufpreises keine beglaubigten Fotokopien oder Ausfertigungen dieser Verhandlung herauszugeben, welche die Auflassung enthalten.

Folgende Fotokopien sollen erteilt werden:

- eine einfache Kopie für die Käufer,
- ein elektronisches Exemplar für das Grundbuchamt und
- eine auszugsweise beglaubigte Fotokopie und eine einfache, ungeöste Fotokopie zwecks Einholung der erforderlichen Genehmigungserklärung und an folgende Adresse übersandt werden:

**Hessische Landgesellschaft mbH,**  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung,  
Wilhelmshöher Allee 157 - 159, 34121 Kassel,

Diese Urkunde enthält folgende

**Änderungen:**

**Streichungen:**

**Ergänzungen:**

Die Niederschrift wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, auf die Bezugsurkunde, der die Anlagen bis 1-4 beigefügt 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:** **Zusammenfassung der KEEA-Studie**
- Anlage 2:** **Glossar**
- Anlage 3:** **Einwilligung zur Datenverarbeitung**
- Anlage 4:** **Schreiben des Baugrund Institut an die Hessische Landgesellschaft mbH vom 15.08.2023**
- Anlage 5:** **Städtebauliche Kennwerte zum Bebauungsplan**
- Anlage 6:** **Plan des Ingenieurbüros Gajowski**