

Nummer der Urkundenrolle für 20...



Verhandelt

zu Kassel am

vor mir, der/dem unterzeichnenden Notar/in

.....

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

mit dem Amtssitz in Kassel

erschien/en heute:

1. Frau / Herr ...
geboren am ...
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. Frau / Herr ...
geboren am ...
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 „**Verkäufer**“ genannt -

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

4. ...

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

Legitimation

Die Erschienenen zu 1. und 2. sind dem Notar von Person bekannt. Die Erschienenen zu 3. und 4. wiesen sich aus durch ...

Neutralitätsfeststellung

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

Datenschutzverordnung

Der Notar 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

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung und Städtebaulichen Vertrag

Präambel

- (1) 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 zu Informationszwecken als **Anlage 1** beigelegt. In diesem Vertrag verwendete Begrifflichkeiten werden in einem Glossar erklärt, das als **Anlage 2** beigelegt ist.
- (2) 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 EnergiePlus 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.
- (3) 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

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

lfd. Nr. ...,
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 und 357 geben.)

Noch eingetragen und vom Käufer übernommen wird die Rückauflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers gem. § 10 Abs. 7.

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

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

Der Notar hat das Grundbuch eingesehen am 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 (nachstehend „Kaufgegenstand“ genannt).

§ 2 Kaufpreis, Fälligkeit, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- (1) Der Kaufpreis beträgt insgesamt

... EUR

(in Worten: ... Euro)

- (2) Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig am, nicht jedoch vor Ablauf von 14 Kalendertagen seit Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars beim Käufer, dass dem Notar alle Genehmigungen und Erklärungen, die zur vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erforderlich sind – mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung – vorliegen.

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

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

Landeskreditkasse Kassel

IBAN: DE38 5205 0000 4027 4000 03

BIC: HELADEF520

unter Angabe der Nr. 1412/Käufername. Maßgeblich für die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsfrist ist der Tag des Geldeingangs auf dem vorgenannten Konto.

- (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 den Notar, 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 und der Käufer der Stadt die Bürgschaft gemäß § 8 dieses Vertrages übergeben hat, nicht jedoch vor Zugang einer schriftlichen Erklärung der Stadt beim Käufer, dass die Erschließungsarbeiten für den Vorstufenausbau im Baugebiet „Vellmar Nord“ abgeschlossen sind. 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 und 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.

- (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) Der Notar hat die Beteiligten über die Bedeutung und den Umfang des vorstehenden Haftungsausschlusses für Sachmängel belehrt.
- (6) (Regelung für Grundstücke im Auffüllungsbereich:)

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, dass ein Austausch des oberen Bodenmeters gegen unbelasteten Boden sowie die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht notwendig, aber auch ausreichend ist.

Der Austausch des oberen Bodenmeters auf dem Kaufgegenstand ist durch den Verkäufer bereits auf seine Kosten erfolgt. Der Käufer verpflichtet sich, den vom Verkäufer aufgebrauchten oberen Bodenmeter mitsamt seiner durchwurzelbaren obersten Bodenschicht auf Dauer als obersten Bodenmeter zu erhalten und nicht mit Erdaushub seines Bauvorhabens zu vermischen.

Zwischenzulagernde Aushubmaterialien sind durch geeignete Kunststoffbahnen/Trennvliese voneinander zu trennen. Die zwischenzulagernden Aushubmaterialien dürfen eine Höhe von 2 Metern nicht überschreiten. Durch Auflast komprimierte Oberböden sind durch geeignete Lockerungsmaßnahmen in einen durchwurzelbaren Zustand zurückzusetzen.

Eine dauerhafte Ablagerung von Aushubmaterialien des Bauvorhabens von unterhalb des aufgebrauchten oberen Bodenmeters auf dem

Kaufgegenstand ist unzulässig. Sämtliche Aushubmaterialien von unterhalb des oberen Bodenmeters sind auf Kosten des Käufers ordnungsgemäß zu entsorgen.

Dem Käufer ist bekannt, dass wegen der unterhalb des oberen Bodenmeters im Untergrund verbleibenden Auffüllungen für eine sichere Gebäudegründung ein erhöhter Erkundungsaufwand erforderlich ist. Einzelheiten dazu sind dem diesem Vertrag als **Anlage 4** beigefügten Schreiben des „Baugrund Instituts“ an den Verkäufer vom 04.02.2021 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 Baugrundgutachters empfohlen, um insbesondere eine detaillierte Baugrunderkundung für die Gründung des Gebäudes zur Festlegung der Gründungsempfehlung sicherzustellen.

Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für Schäden am vom Käufer errichteten Gebäude.

- (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, 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 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“ untersucht, die bei Realisierung in der Nähe des Baugebietes „Vellmar-Nord“ verlaufen und zu einer Belastung des Kaufgegenstandes mit 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 Vellmar 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. 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 Vermessungskosten enthalten.

Die Grundstücks- und Hausanschlusskosten für Wasser sind in dem Kaufpreis nicht enthalten. Diese müssen noch von den Käufern 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.

Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (insbesondere Sammelleitung-Abwasser, Baustraße, Straßenendausbau, Vermessungskosten) und die Kosten der Anschlussleitungen-Abwasser (bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze) an die Sammelleitung-Abwasser, ohne jegliches Zubehör. Alle weiteren Kosten sind vom Käufer zu tragen.

- (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.
- (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 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, Passivhaus-Standard, Kompensationsverpflichtung für Energieverbrauch, Einwilligung zur Datenverarbeitung

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand bis zum 31.12.2024 ein den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechendes Wohnhaus nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen bezugsfertig zu errichten. Die fristgerechte Fertigstellung des Wohnhauses ist der Stadt

vom Käufer 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 Eigentümer der Stadt gemäß den nachfolgenden Vereinbarungen nachweist, dass das Wohnhaus dem Standard des Passivhausinstituts in Darmstadt 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. 3 erzeugt wird.

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

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

Dies wird unter anderem erreicht durch:

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

- (2) Zu diesem Zwecke verpflichtet sich der Käufer wie folgt:

Zur Reduktion des Heizwärmebedarfs ist das zu errichtende Wohnhaus als „**Passivhaus**“ nach dem Standard des Passivhausinstituts in Darmstadt zu errichten. Zu Informationszwecken ist eine „Übersicht über die energetischen Anforderungen“ (Zusammenfassung der KEEA-Studie) als **Anlage 1** beigefügt.

Das Erreichen des Passivhaus-Standards 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 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;

Schritt 2:

Innerhalb von 8 Wochen nach Abgabe der Fertigstellungsanzeige gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nach § 84 Abs. 1 HBO ist der Stadt vom Käufer ein Zertifikat des Passivhaus Instituts, Dr. Wolfgang Feist,

Rheinstraße 44-46, 64283 Darmstadt, oder einer von dort bevollmächtigten Zertifizierungsstelle vorzulegen.

(3) 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 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/m² der Gebäudenutzfläche A_n 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.

(4) Der Endenergiebedarf und die Energieerzeugung ist der Stadt vom Käufer durch einen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau anerkannten zertifizierten **Energieberater** nachzuweisen. Der Nachweis ist gegenüber der Stadt zu erbringen, sobald der Käufer einen Bauantrag für sein Wohnhaus 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.

(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 Energieflüsse im Plus Energie Quartier 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 verfolgten Ziele für nachhaltiges energieeffizientes Bauen und insbesondere zum Nachweis der 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 (§ 49 Abs. 2 Nr. 2 Messstellenbetriebsgesetz) zu verarbeiten und zur Verarbeitung an die EAM EnergiePlus 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 EnergiePlus 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 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 Bürgschaft und Vertragsstrafe

- (1) Der Käufer hat der Stadt für die Erfüllung seiner Bauverpflichtung aus § 7 Abs. 1 bis 4 bei der heutigen Beurkundung eine unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische und unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage erklärte Bürgschaft eines der europäischen Bankenaufsicht unterliegenden Kreditinstituts in Höhe von 25 % des Kaufpreises (§ 2 Abs. 1), mithin€, übergeben.
- (2) Der Käufer anerkennt für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung einer oder mehrerer der in § 7 Abs. 1 bis 4 genannten Verpflichtungen, der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe des verbürgten Betrages 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 und den Bürgen auf erstes Anfordern in Anspruch zu nehmen.

- (3) Die Stadt ist verpflichtet, die Bürgschaftsurkunde unverzüglich nach vollständiger Erfüllung der in § 7 Abs. 1 bis 4 dieser Urkunde genannten Verpflichtungen dem Käufer zurückzugeben.
- (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 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.

§ 9 Veräußerungsverbot

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis zur vollständigen Erfüllung seiner in § 7 Abs. 1 bis 4 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 einer Veräußerung oder Überlassung vorher schriftlich zustimmt. Zu dieser Zustimmung ist die Stadt 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 Weitergabeverpflichtung 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 4, § 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 oder dem beurkundenden Notar zugehen, der den Käufer in diesem Fall unverzüglich unter der zuletzt bekannten Anschrift über die Ausübung des Wiederkaufsrechts zu

unterrichten hat. 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 beim Notar 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 den Antrag auf Löschung eingetragener Grundpfandrechte erteilt.
- (7) Zur Sicherung des bedingten Anspruchs des Verkäufers auf Wiederkauf **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

Grundsschulden 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 Grundpfandrechtsbetrages 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 **bewilligt** schon jetzt die Löschung der Rückauflassungsvormerkung. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, Löschantrag beim Grundbuchamt erst zu stellen, sobald eine Bestätigung der Stadt vorliegt, dass der Käufer die vollständige Erfüllung aller vorstehend in § 7 Abs. 1 bis 4, § 8 und § 9 genannten Verpflichtungen nachgewiesen hat. Das Vorliegen der Voraussetzung für die Löschung der Rückauflassungsvormerkung ist dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen.

- (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 der eingetragenen Grundpfandrechte 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 dieser Urkunde. Zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts bereits gem. § 8 bezahlte Vertragsstrafen sind dem Käufer von der Stadt unverzüglich und zinslos zurückzuerstatten.

§ 11 Auflassungsvormerkung

Der Notar wies den Käufer auf die Möglichkeit hin, seinen durch diesen Vertrag erworbenen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums am Kaufgegenstand durch Eintragung einer Eigentumsvormerkung im Grundbuch absichern zu lassen. Der Käufer verzichtete im Hinblick darauf, dass der Verkäufer ein öffentliches Unternehmen ist, auf die Eintragung einer Vormerkung.

§ 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 Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Die Vertragsparteien erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger dem beurkundenden Notar 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 den Notar 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 dem amtierenden Notar 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) Der Notar 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 Höhe nebst Zinsen und Nebenleistungen 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 und tritt mit seinen Rechten (Vormerkung) zurück.

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich zu dem gegenseitig, jeweils befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, Finanzierungsgrundschulden in beliebiger

Höhe nebst Zinsen und Nebenleistung 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 den beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger unter Vorlage der Urschrift oder einer Ausfertigung der Vollmachtsurkunde vorgenommen werden. Der Notar 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 deren Bestätigung - vor Beantragung der Eintragung der

Grundschild - wird der Notar beauftragt, sofern die Finanzierungsgläubiger eine solche Bestätigung nicht schon vorab erteilt haben.

§ 15 Kosten

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

§ 16 Vollmachten

- (1) Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde. Sie erteilen ihm Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und abzugeben. Der Notar ist insbesondere berechtigt, Anträge getrennt voneinander zu stellen, einzuschränken und ganz oder teilweise zurückzunehmen.
- (2) Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Kanzleimitarbeiter des Notars,

....

jeweils einzeln und unter Befreiung von der Beschränkung 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 dem amtierenden Notar oder einem mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden. Diese stehen den Vollmachtgebern für die weisungsgerechte Ausübung der Vollmachten ein.

§ 17 Salvatorische Klausel

- (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.

§ 18 Hinweise und Belehrungen

Der Notar belehrte über

- die Tatsache, dass das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht und er sich über den Grundbuchstand an Hand eines online übermittelten Grundbuchauszuges vom informiert hat, dessen Inhalt mit den Parteien erörtert wurde; Eine Überprüfung des Grundbuchinhaltes am 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 der Notar unmittelbar vom Finanzamt;
- die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsbeteiligten für Kosten, Steuern und rückständige öffentliche Lasten;
- die Tatsache, dass er steuerlich nicht beraten hat und er insoweit von einer Haftung in steuerlicher Hinsicht freigestellt ist, dass dieser Vertrag bis zur Erteilung vorbehaltener Genehmigungen schwebend unwirksam ist.

§ 19 Sonstige Vereinbarungen

Die Vertragsparteien erklären einvernehmlich, dass es keine besonderen Vereinbarungen zu diesem Kaufvertrag gibt.

Bei mehreren Käufern:

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.

§ 20 Ausfertigungen, Fotokopien

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

Folgende Fotokopien und Ausfertigungen sollen erteilt werden:

...

Dem Verkäufer soll vorab eine auszugsweise beglaubigte Fotokopie und eine einfache, ungeöste Fotokopie der heutigen Verhandlung zwecks Einholung der

erforderlichen Genehmigungserklärung erteilt und an folgende Adresse (zuständige Geschäftsstelle) übersandt werden.

Die Niederschrift und die Anlagen wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen und genehmigt. Sodann wurde die Niederschrift eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Plus Energie Quartier Vellmar-Nord

- Übersicht über die energetischen Anforderungen -

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
2	ELEMENTE EINES PLUS-ENERGIE-GEBÄUDES / QUARTIERS	1
2.1	Energieeffiziente Gebäude im Passivhaus-Standard	2
2.2	Energie aus der Umwelt einfangen und nutzen	3
2.2.1	Passive Solarenergienutzung	4
2.2.2	Aktive Solarenergienutzung	4
2.2.3	Umweltwärme nutzen mit Wärmepumpen	4
3	BEISPIELRECHNUNG	5
4	ZUSAMMENFASSUNG	6
5	WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN	6

1 EINLEITUNG

Aktuell entfallen auf die Gebäude in Deutschland ca. 30% des jährlichen Kohlendioxid-Ausstoßes (CO₂-Emissionen). Dies ist hauptsächlich auf den hohen Energieverbrauch älterer Gebäude zurückzuführen. In den letzten Jahrzehnten haben die rasanten Fortschritte in der Gebäudetechnik dazu geführt, dass heute Gebäude erstellt werden können, die im Vergleich zu Gebäuden aus den 70er Jahren nur noch einen Bruchteil des Energieverbrauchs aufweisen. Weiterhin stehen heute erprobte Technologien zur Energieerzeugung aus Solarstrahlung (Photovoltaik, Solarthermie) und Umweltwärme (Wärmepumpen) zur Verfügung. Diese Entwicklungen ermöglichen den Bau von Gebäuden im Quartier Vellmar-Nord, die im Laufe eines Jahres mehr Energie erzeugen, als sie benötigen (Plus Energie Gebäude). So werden weitere CO₂-Emissionen vermieden und es entstehen werthaltige Gebäude, die sich an dem Standard „Niedrigstenergiegebäude“ der europäischen Gebäuderichtlinie orientieren.

Der Plus-Energie-Standard wird dadurch erreicht, dass die Gebäude einen sehr geringen Energiebedarf haben (Passivhaus-Standard) und die Gebäudehülle zur Energiegewinnung genutzt wird (Solarstrom, Photovoltaik). Weitere Maßnahmen sind die Nutzung von Umweltwärme (Luft, Erdreich) durch Wärmepumpen und die Schaffung von attraktiven Angeboten zur Mobilität (Radwege, Öffentlicher Personennahverkehr).

So entstehen im Quartier Vellmar-Nord Gebäude, die den zukünftigen Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz gerecht werden.

2 ELEMENTE EINES PLUS-ENERGIE-GEBÄUDES / QUARTIERS

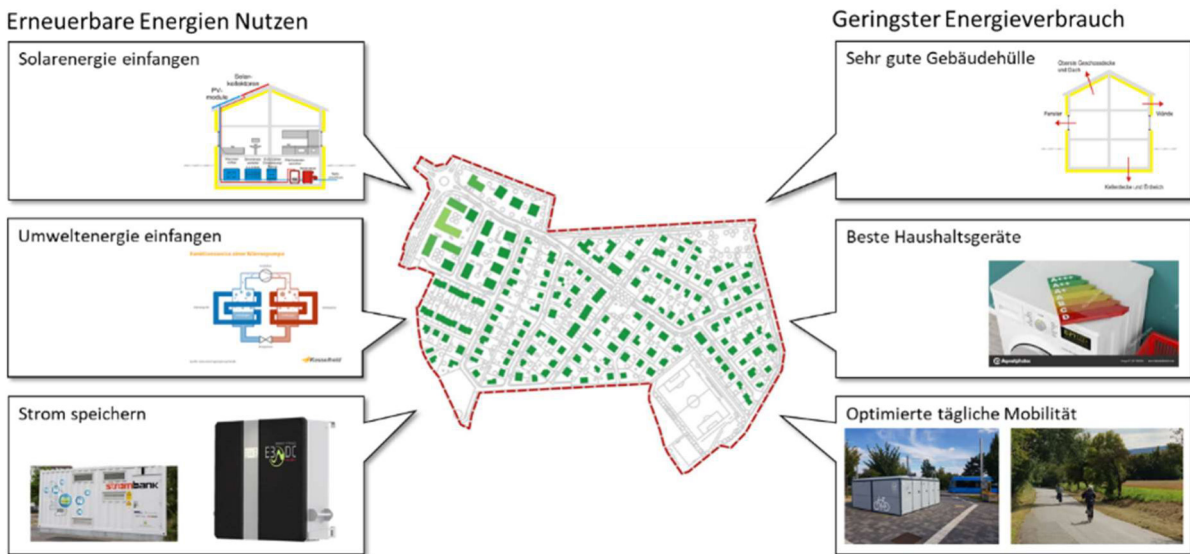
Ein Plus-Energie-Quartier lässt sich nur erreichen, indem der Energieverbrauch minimiert wird und Erneuerbare Energien genutzt werden. Ist in der Jahresenergiebilanz die Energieproduktion höher als der Verbrauch, wird von einem Plus Energie Quartier gesprochen. Die wesentliche Komponente ist das **Plus Energie Gebäude**.

¹ Definition Niedrigstenergiegebäude in der Europäischen Gebäuderichtlinie (EU RICHTLINIE 2010/31 /):

„Niedrigstenergiegebäude“: ein Gebäude, das eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweist. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen - einschließlich Energie aus erneuerbaren Quellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird - gedeckt werden.

<https://eur-lex.europa.eu>

Abbildung 1: Wege zu einem Plus Energie Quartier



2.1 ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE IM PASSIVHAUS-STANDARD

Um die Energieverluste der Gebäude auf ein Minimum zu reduzieren, sind diese im Quartier Vellmar-Nord im Passivhaus-Standard zu errichten, der sich seit vielen Jahren für energieeffiziente Gebäude bewährt hat.

Ein Gebäude nach dem Passivhaus-Standard benötigt lediglich 15kWh pro Quadratmeter und Jahr an Heizenergie. Würde man für ein solches Haus Heizöl² zur Wärmeerzeugung verwenden, würden lediglich 1,5 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr benötigt (Zum Vergleich: Der durchschnittliche Energieverbrauch älterer Bestandsgebäude beträgt 15 – 25 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr³).

Der Name „Passivhaus“ drückt aus, dass bei diesem Gebäudestandard passive Wärme (Wärmeabgabe der Bewohner und von technischen Geräten, Nutzung von Sonnenenergie durch Einstrahlung über die Fenster) weitestgehend zur Beheizung der Räume ausreicht.

Um die Anforderungen des Passivhaus-Standards zu erfüllen, ist zunächst die Gebäudehülle (Wände, Fenster, Türen, Dach) energetisch sehr hochwertig auszuführen. Weiterhin ist die Gebäudehülle so abzudichten, dass ein unkontrollierter Luftaustausch nicht möglich ist.

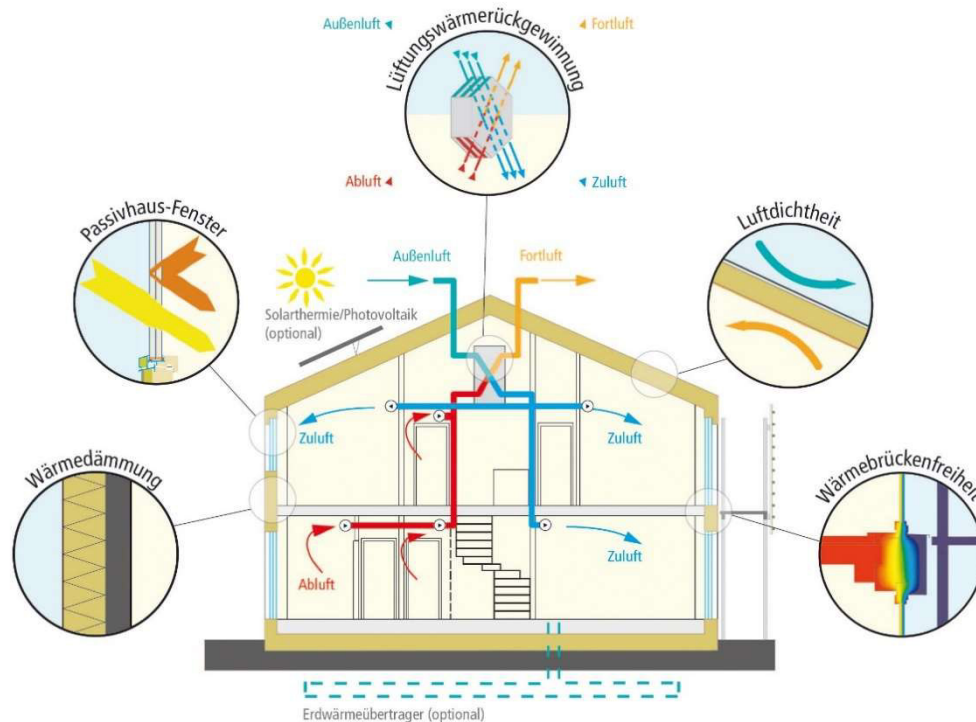
Über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann dann ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet werden. Dann kann auch die Wärme der verbrauchten Abluft zur Erwärmung der kalten unverbrauchten Zuluft genutzt werden.

Die folgende Abbildung zeigt die wesentlichen Grundprinzipien eines Passivhauses:

² Heizöl wird hier nur als Energieträger erwähnt, um die Energiemenge zu verdeutlichen. Heizöl ist ein fossiler Energieträger mit einem hohen CO₂-Ausstoß und darf im Baugebiet Vellmar-Nord nicht eingesetzt werden.

³ Dena-Gebäudereport - Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand - 2016

Abbildung 2: Die 5 Grundprinzipien eines Passivhauses (Quelle: IG Passivhaus)



Unter Berücksichtigung dieser Prinzipien können grundsätzlich alle Baustoffe eingesetzt werden. Viele Hersteller bieten Komponenten an, die für die Verwendung in Gebäuden mit Passivhaus-Standard zertifiziert sind. Der Passivhaus-Standard ist an keine bestimmte Bauform oder an einen bestimmten Gebäudetyp gebunden.

Der Nachweis zur Einhaltung des Energiestandards Passivhaus wird vom Planungsbüro über das Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) erbracht. Das Berechnungsverfahren wurde vom Passivhaus-Institut entwickelt (www.passiv.de).

Das erste Passivhaus in Deutschland wurde im Jahr 1991 in Darmstadt errichtet. Eine Datenbank enthält viele zertifizierte Passivhaus-Objekte aus aller Welt. Die Informationen sind über www.passivhausprojekte.de abrufbar.

2.2 ENERGIE AUS DER UMWELT EINFANGEN UND NUTZEN

Das Energieangebot der Sonne ist zwar unerschöpflich, allerdings auf dem Areal eines Grundstücks jährlich begrenzt. Daher kann das jährliche Energieangebot der Sonne den Bedarf nur decken, wenn sowohl beim Gebäude (Passivhaus-Standard) als auch im Haushalt und für Mobilität, Wärme und Strom sehr effizient eingesetzt werden. Dazu wurden im Energiekonzept Annahmen getroffen. Grundsätzlich stehen zur Nutzung von Energie aus der Umwelt (Sonne, Luft, Erdreich) verschiedene Technologien zur Verfügung:

2.2.1 PASSIVE SOLARENERGIENUTZUNG

Die Solarstrahlung erreicht durch Verglasungen den Raum und erwärmt die Gegenstände, auf die die Strahlen treffen. Die Wärmestrahlung wird durch die Scheiben weitestgehend im Raum gehalten, so dass sich der Raum erwärmt.

2.2.2 AKTIVE SOLARENERGIENUTZUNG

Die aktive Solarenergienutzung ist sowohl durch Solarthermie (Wärmeerzeugung) als auch durch Photovoltaikanlagen (Stromproduktion) möglich. Dabei sollte die Gebäudeplanung bereits frühzeitig Erfordernisse der aktiven Solarenergienutzung wie beispielsweise eine Optimierung der Orientierung von Dach- und Fassadenflächen einbeziehen, um bestmögliche Bedingungen zu schaffen und vorhandene Potenziale effizient zu nutzen.

Abbildung 3: KVG-Betriebshof Kassel; PV-Anlage als Foliendach (alwitra GmbH & Co. KG, o.J.)



Abbildung 4: Haus in Kassel; PV-Anlage 9 kWp

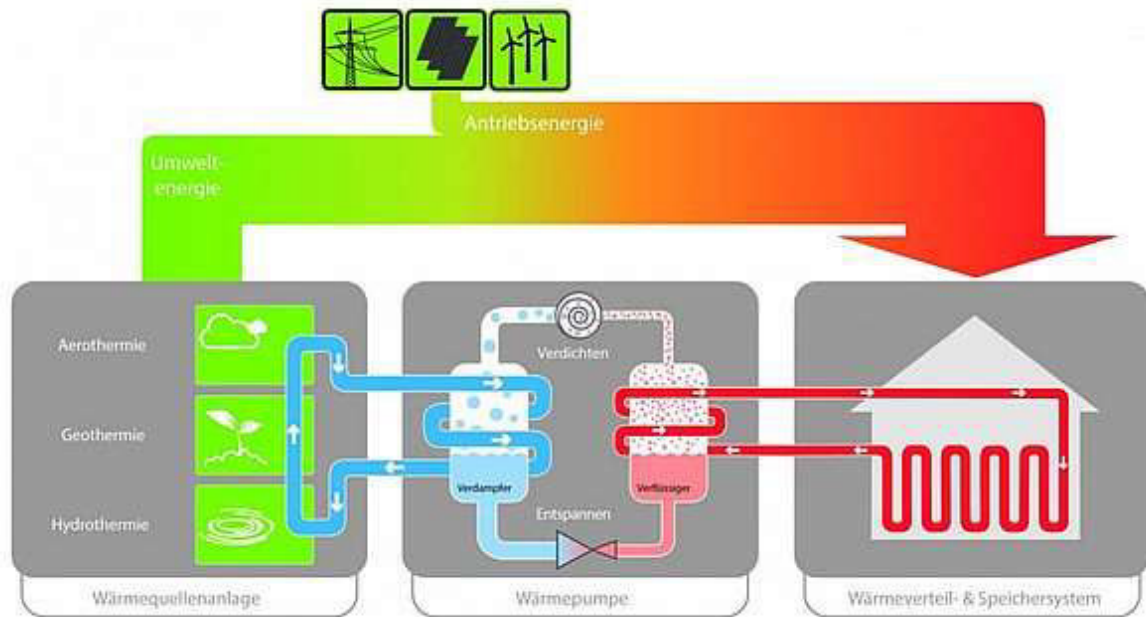


Es sind auch kombinierte Systeme am Markt verfügbar, die sowohl Wärme als auch Strom produzieren (Photovoltaik-Thermie-Kollektoren, PVT).

2.2.3 UMWELTWÄRME NUTZEN MIT WÄRMEPUMPEN

Der Umgebung wird Wärme entzogen und über einen Verdichter auf ein höheres Temperaturniveau angehoben. Das Konzept setzt auf eine seit Jahrzehnten bewährte Technologie (Jeder Kühlschrank enthält eine Wärmepumpe). Das System arbeitet dann besonders effektiv, wenn der Temperaturunterschied zwischen Entzugssystem und Wärmeabgabesystem möglichst gering ist. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn als Bezugssystem das Erdreich genutzt wird und die Wärmeabgabe über Flächenheizsysteme erfolgt.

Abbildung 5: Prinzip der Wärmepumpe (co2online, o.J.)



Der Antrieb des Verdichters erfolgt idealerweise mit Strom aus Erneuerbaren Energien, so dass das System ohne die Verbrennung von fossilen Energieträgern auskommt. Effiziente Systeme erreichen eine Effektivität (Jahresarbeitszahl) von 4 und besser. Diese Zahl drückt das Verhältnis zwischen eingesetztem Strom und produzierter Wärme aus. Je größer die Jahresarbeitszahl ist desto effizienter arbeitet das System.

Zum Wärmeentzug kann sowohl das Erdreich (Geothermie) als auch die Luft (Aerothermie) oder auch ein geschlossener Wasserbehälter (Eisspeicher) genutzt werden. Das Erdreich kann sowohl über flache Kollektorsysteme als auch über Erdsonden (typischerweise bis 100m Tiefe) erschlossen werden. Wärmepumpen können im Sommer auch zum Kühlen eingesetzt werden.

3 BEISPIELRECHNUNG

Die folgende Beispielrechnung zeigt, dass mit einem Gebäude im Passivhaus-Standard, einer effizienten Ausstattung mit Haushaltsgeräten und einem bewussten Umgang mit der täglichen Mobilität der jährliche Energiebedarf eines Einfamilienhauses durch die Erzeugung von Solarstrom auf dem Gebäude gedeckt werden kann. Grundlage für die Berechnung ist das im Energiekonzept Vellmar-Nord berechnete Beispielgebäude. Es ergibt sich für die einzelnen Nutzungsbereiche folgender jährlicher Energiebedarf:

- Wärme (Heizung, Warmwasser) über Wärmepumpe mit Nutzung von Umweltwärme 2.792 kWh
- Haushaltsstrom (Es werden 15kWh pro Quadratmeter angenommen) 2.136 kWh
- Mobilität (das entspricht einer Fahrleistung von knapp 7.000 km pro Jahr bei einem Verbrauch von 15 kWh pro 100 Kilometer) 1.000 kWh

Jährlicher Energiebedarf (Strom): 5.928 kWh

Der ermittelte jährliche Energiebedarf an elektrischer Energie beträgt ca. 6.000 kWh pro Jahr. Eine Photovoltaikanlage mit einer Größe von ca. 70m² kann diese Energie im Jahresverlauf erzeugen. Details der Beispielrechnung sind dem Konzept (siehe Kapitel 5) zu entnehmen.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Durch eine konsequente Reduktion des Energiebedarfs und die Nutzung von Umweltenergie entstehen zukunftsfähige und werthaltige Gebäude, die nicht nur einen hohen Wohnkomfort ermöglichen, sondern auch zukünftige gesetzliche Energiestandards erfüllen.

Für die Realisierung von Plus-Energie-Gebäuden stehen Fördermittel des Bundes (Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG)) und des Landes Hessen zur Verfügung.

5 WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Einen Leitfaden für die Entwicklung von Plus-Energie-Quartieren, das vollständige Energiekonzept und weitere Informationen zum Passivhaus-Standard finden Sie hier:

Leitfaden zur Baulandentwicklung nach dem Plus-Energie-Standard der Hessischen Landgesellschaft (HLG):

www.hlg.org

Energiekonzept Plus Energie Quartier Vellmar-Nord:

www.vellmar.de

Informationen zum Passivhaus-Standard der Informations-Gemeinschaft Passivhaus (IG Passivhaus):

www.ig-passivhaus.de

Aktuelle Informationen, Veranstaltungen und Forschungsergebnisse des Passivhaus-Instituts:

www.passiv.de

Glossar

Elektrischer Speicher	Auch Akku(-mulator) oder Batterie zur Speicherung von elektrischer Energie. Dieser dient dem Zweck, Photovoltaikstrom zu speichern, wenn die Sonne tagsüber scheint und wieder abzugeben, wenn die Sonne nicht scheint.
Endenergie	Die beim Endverbraucher ankommende Energie bezeichnet man als Endenergie. Es ist der Teil der Primärenergie, der dem Verbraucher nach Abzug von Transport- und Umwandlungsverlusten für Heizung, Warmwasser und Lüftung zur Verfügung steht (z.B. Heizöl im Öltank, Gas oder Strom aus dem Hausanschluss, Holz für den Kamin).
Endenergiebedarf	Berechnungsgröße, die den nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) berechneten Norm-Bedarf an Endenergie für ein Gebäude angibt. Nicht zu verwechseln mit dem tatsächlichen, nutzungsabhängigen Energieverbrauch. Der Endenergiebedarf wird im Energiebedarfsausweis angegeben.
Energetische Begleitung	Die Optimierung und Abstimmung von Energieerzeugung und Energieverbrauch im Quartier Vellmar-Nord übernimmt die EAM EnergiePlus GmbH. Dazu ist eine enge Zusammenarbeit mit Gebäudeeigentümern und Nutzern erforderlich. Die Tätigkeit der EAM EnergiePlus GmbH wird als energetische Begleitung bezeichnet.
Energiefluss	Transport von Energie. Die Stärke des Energieflusses bezeichnet man als Leistung.
Erneuerbare Energieanlagen	Anlagen zur Umwandlung von Primärenergie aus erneuerbaren Energiequellen wie Sonnenenergie, Windenergie, Umwelt- und Erdwärme in Endenergie.
Gebäudenutzfläche	Die Gebäudenutzfläche wird als Energiebezugsflächengröße bei Wohngebäuden im Zusammenhang mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwendet. § 3 Abs.1 Nr. 10 GEG definiert den Begriff wie folgt: Nutzfläche eines Wohngebäudes nach DIN V 18599: 2018-09, die beheizt oder gekühlt wird.

GEG	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde am 13. August 2020 im Bundesgesetzblatt verkündet und ist seit dem 1. November 2020 in Kraft. Es ersetzt die bisher gültigen Gesetze und Verordnungen für Gebäude (Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)). Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.
Intelligentes Messsystem	Zusammengesetztes System aus einem digitalen Stromzähler und einer Kommunikationseinheit (Smart-Meter-Gateway), die Messdaten von Zählern empfängt, speichert und aufbereitet.
Lastprofil	Verlauf der elektrischen Leistung über einen bestimmten Zeitraum (Tag, Woche, Jahr). Die Erfassung ermöglicht eine technische Anpassung von Stromerzeugung und -speicherung an das Verbrauchsverhalten.
Messstellenbetreiber	Betreiber der Messeinrichtung (Stromzähler).
Netzbetreiber	Der Netzbetreiber unterhält Stromnetze auf verschiedenen Spannungsebenen zur Stromversorgung.
Passivhaus-Standard	Baustandard für ein energetisch hocheffizientes Gebäude. Dieser Standard wird durch besonders effiziente Lüftungstechnik, die Minimierung von Wärmeverlusten und die Optimierung von Wärmegewinnen erreicht. Die Einhaltung des Standards wird vom Passivhausinstitut in Darmstadt zertifiziert.
Passivhaus-Projektierungs-Paket (PHPP)	Energiebilanzierungs- und Planungs-Werkzeug, mit dem Architekten und Fachplaner einen Passivhaus-Entwurf fachgerecht projektieren und optimieren können. Auf Basis der Gebäudeeigenschaften wird im PHPP eine Energiebilanz aufgestellt und der jährliche Energiebedarf des Gebäudes ermittelt.
Photovoltaikanlage	Eine Anlage, die durch Solarzellen einen Teil der Sonneneinstrahlung in elektrische Energie umwandelt. Weitere Bezeichnungen für Photovoltaikanlagen sind PV-Anlage oder Solarstromanlage.

Primärenergie	Als Primärenergie bezeichnet man die Energie, die den genutzten natürlichen Quellen entnommen wird (z.B. fossile Energieträger wie Rohöl und Rohgas, aber auch erneuerbare Energieträger wie Sonne, Wind und Umweltwärme). Erst nach Aufbereitung und Transport, die mit Verlusten verbunden sind, stehen diese Energien dem Endverbraucher zur Verfügung (Endenergie).
Umweltwärme	Die Sonnenenergie kann sowohl direkt zur Versorgung von Gebäuden über Solarwärme- als auch über Solarstrom (Photovoltaik)-Anlagen genutzt werden. Aber auch im Erdreich, im Wasser und in der Luft ist Sonnenwärme gespeichert, die zum Beheizen von Gebäuden genutzt werden kann. § 3 Abs. 1 Nr. 30 GEG definiert den Begriff wie folgt: Die der Luft, dem Wasser oder der aus technischen Prozessen und baulichen Anlagen stammenden Abwasserströmen entnommene und technisch nutzbar gemachte Wärme oder Kälte mit Ausnahme der aus technischen Prozessen und baulichen Anlagen stammenden Abluftströmen entnommenen Wärme.
Vorstufenausbau	Der Vorstufenausbau umfasst die sogenannte Baustraße. Diese umfasst den kompletten Unterbau einer Straße, einschließlich des bereichsweisen Einbaus einer Asphalttragschicht. Im Straßenraum (Straßenparzelle) befinden sich die Kanäle für Schmutz- und für Regenwasser, einschließlich der Hausanschlussleitungen ohne Zubehör bis ca. 1 m hinter der jeweiligen Grundstücksgrenze, sowie eine provisorische Straßenbeleuchtung. Auch die Wasserleitung wird samt Hausanschlussleitung von zuständiger Stelle entsprechend verlegt. Weiterhin findet man im Straßenraum die Stromversorgungsleitungen, ohne Hausanschlüsse sowie Vorbereitungen für Telekommunikationsinfrastruktur der entsprechenden Versorgungsträger.

Information zur Datenschutzeinwilligung

Der Käufer erklärt seine Einwilligung nach § 7 Abs. 7 des Vertrages in Kenntnis dieser Anlage 2 und in vollständiger Übereinstimmung mit den rechtlichen Bestimmungen nach Art. 7 und Art. 4 Nr. 11 DSGVO

freiwillig

Der Käufer hat sich bewusst zum Erwerb und zur Wohnbebauung des Kaufgegenstandes im Baugebiet „Vellmar Nord“ der Stadt Vellmar (Bebauungsplan Nr. 77) entschieden. Diese Entscheidung erfolgte in Kenntnis aller baurechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans und insbesondere des Energie- und Quartierskonzeptes „Plus Energie Quartier“, das den Grundstückseigentümern spezifische Anforderungen für energieeffizientes Bauen unter anderem unter den Gesichtspunkten Energieeinsparung, Klimaneutralität und Mobilitätsverhalten auferlegt.

Zur Entwicklung und Optimierung der mit dem Plus Energie Quartier verfolgten Ziele, sind die Installation intelligenter Messeinrichtungen und die Verarbeitung der Messdaten erforderlich. Diese zweckgebundene Datenverarbeitung ist eine wesentliche Komponente für das Monitoring des verbindlichen Energie- und Quartierskonzeptes der Stadt Vellmar. Soweit diese Datenverarbeitung personenbezogene Daten des Käufers betrifft, zu deren Verarbeitung die Einwilligung des Käufers erforderlich ist, erteilt der Käufer diese Einwilligung im Rahmen dieses Vertrages. Diese Einwilligung ist gemäß Art. 7 Abs. 4 DSGVO freiwillig, weil das durch den Bebauungsplan verbindlich bestimmte „Plus Energie Quartier“ ohne diese Datenverarbeitung nicht umgesetzt werden kann.

für den bestimmten Fall

Die Einwilligung beschränkt sich auf solche Daten, die durch die eingebauten intelligenten Messsysteme (elektronische Zähler) erfassten Messdaten für die Dauer der in der Präambel des Vertrages beschriebenen Projektlaufzeit erhoben, übermittelt und verarbeitet werden.

in informierter Weise

1. Art der Datenverarbeitung

Die Messdaten werden vom zuständigen Messstellenbetreiber in dem durch das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) gesetzlich festgelegten Umfang erhoben und von einem Smart-Meter-Gateway-Administrator, der gemäß § 25 Abs. 5 MsbG zertifiziert ist, an die EAM Netz GmbH als örtlicher Netzbetreiber sicher übermittelt. Die EAM Netz GmbH übermittelt die Daten im Rahmen des Energie- und Quartierskonzeptes „Plus Energie Quartier“ an folgende Kategorien von Empfängern

- andere Projektteilnehmer wie beispielsweise die Stadt Vellmar, die EAM EnergiePlus GmbH, einen von der Stadt Vellmar beauftragten Klima-/ Sanierungsmanager, nicht aber an andere Grundstückseigentümer
- Dienstleister der Projektteilnehmer
- Fördermittelgeber

Weitere Informationen zur Datenverarbeitung durch Unternehmen der kommunalen EAM-Gruppe sind für den Käufer jederzeit abrufbar unter:

<https://www.eam.de/datenschutzinformation/>

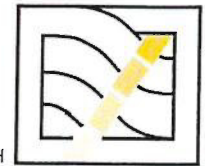
2. Art der personenbezogenen Daten

Folgende Kategorien personenbezogener Daten werden verarbeitet:

- Adressdaten (Vorname, Name, Adresse, Telefon, Fax, Mail)
- Anzahl im Haushalt und im Wohnhaus lebende Personen
- Grundstücksdaten (Lage des Grundstückes, Hausnummer, Gemarkung, Flur, Flurstück)
- Gerätedaten (Zählernummer, Eich- und Einbaudaten)
- Energiedaten Strom (15-Minutenwerte der Verbrauchs- und Einspeisemengen)
- Energiedaten Wärme (Art und Menge der eingesetzten Energieträger zur Wärmeerzeugung)

3. Widerrufsmöglichkeit

Die erteilte Einwilligung ist ab dem Ende der Projektlaufzeit jederzeit ohne Nennung von Gründen mit Wirkung für die Zukunft widerrufbar. Der Widerruf gegenüber der EAM Netz GmbH kann in Textform erfolgen unter: Datenschutz@EAM.de oder per Post an: EAM Netz GmbH, Datenschutz, Monteverdistraße 2, 34131 Kassel.



Dipl.-Ing. Knierim GmbH

DAS BAUGRUND INSTITUT

KASSEL • HANN. MÜNDEN • LEIPZIG • SOLINGEN

DAS BAUGRUND INSTITUT • Wolfringer Straße 427 • 34128 Kassel

Hessische Landesgesellschaft mbH

Wilhelmshöher Allee 157 - 159

34121 Kassel

Baugrunduntersuchungen
 Bodenmechanik
 Ingenieurgeol. Beratung
 Geotechnik • Erdstatik
 Altlastenerkundung
 Altlastensanierung
 Bodenmanagement
 Schadstoffkartierung
 Rückkopplung
 Hydrogeologie
 Wasserarmut

Unsere Zeichen

Ha/Ro 038/20 St11

Ansprechpartner

Herr Hardt

Datum

04.02.2021

Neubaugebiet Vellmar Nord**Auffüllungen im Untergrund – Geotechnische Vorgaben**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Stadt Vellmar bzw. der HLG haben wir aufgrund der vorgefundenen Auffüllungsböden im Neubaugebiet (NBG) „Vellmar – Nord“ um Stellungnahme beim RP im Hinblick auf verschiedene Handlungsvarianten im Umgang mit den Auffüllungen gebeten.

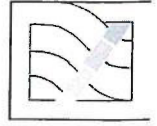
Seitens des RP, Herr Kallenbach wurde zum Verbleib der Auffüllungen per mail am 03.02.2021 Stellung genommen. Demnach sollte zumindest der obere Meter der Auffüllung ausgetauscht werden. Ein Verbleib der Auffüllungen in größerer Tiefe ist aus Sicht des RP vertretbar.

Bei Umsetzung dieser Vorgehensweise ist aus geotechnischer Sicht die Gründung der Neubauten im Bereich der verbleibenden Auffüllungen gesondert zu betrachten und eine an den Einzelfall (Auf- und Abtrag, mögliche Unterkellerung, etc.) angepasste Beurteilung erforderlich.

Zu den geotechnischen Randbedingungen und den gründungstechnischen Maßnahmen im Bereich von Auffüllungsböden nehmen wir wie folgt Stellung:

Baugrunduntersuchung

Bei verbleibenden Auffüllungen im Untergrund ist für einen sicheren Gründungsentwurf ein erhöhter Erkundungsaufwand erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass mindestens 4 Aufschlusspunkte (gegenüber 2 Aufschlüssen bei einheitlichen Baugrundverhältnissen) an den Gebäudeecken erforderlich sind, um ein unterschiedliches Setzungsverhalten zu beurteilen.



Vorzusehen sind an den Aufschlusspunkten Rammkernsondierbohrungen als direkte Aufschlüsse und Rammsondierungen (DPH) zur Beurteilung der Lagerungsdichte/Tragverhalten bis in den gewachsenen Boden. Innerhalb des Hohlweges sind Aufschlusstiefen bis ca. 7 m erforderlich.

Aus der Erkundung sind dann die ggf. erforderlichen zusätzlichen Gründungsmaßnahmen aufgrund kleinräumig wechselnder Baugrundverhältnisse festzulegen.

Gründungstyp 1: EFH/MFH ohne Unterkellerung

Bei Gebäuden ohne Unterkellerung ist bei den anstehenden bindigen und gemischtkörnigen Böden davon auszugehen, dass unterhalb der Bodenplatte eine kapillarbrechende Schicht/Gründungspolster vorzusehen ist. Je nach Tragfähigkeit des Untergrundes, die bei anstehenden Decklehmen deutlich geringer ist als auf dem Rötthorizont, ist von einem Gründungspolster von 30 cm (im Röt) bis 60 cm (im Lehm) auszugehen. Im Bereich der unterlagernden verbliebenen Auffüllungsböden ist anhand der Erkundungsergebnisse zu prüfen ob zusätzliche Maßnahmen zur Baugrundverbesserung erforderlich werden.

Insgesamt bleibt der Aushub ohne Zusatzmaßnahmen im Bereich der verfüllten Hohlwege sicher in dem oberen Meter, für den im Bereich der Hohlwege bereits ein Bodenaustausch stattgefunden hat. Ergibt sich aus der Erkundung der unterlagernden Auffüllung die Erfordernis einer Verstärkung des Gründungspolster oder ein bereichsweise tieferer Bodenaustausch, führt dies zu einem Eingriff in die verbliebenen Boden-Bauschuttgemische mit entsprechenden Zusatzkosten für den Bodenaustausch und die Deklaration und Verwertung/Entsorgung der Aushubböden.

Gründungstyp 2: EFH/MFH mit Unterkellerung

Bei Gebäuden mit Unterkellerung und ausgehend von einer Bodenplatte mit einer 30 cm dicken kapillarbrechenden Schicht, liegt die Gründungsebene ca. 3 m unter Gelände innerhalb des tragfähigen Rötthorizontes bzw. lokal in der Auffüllung, die unter den alten Hohlwegen bis ca. 5,5 m unter GOK erkundet wurden. Hier ist im Bereich der Auffüllung ebenfalls von einer Verstärkung des Gründungspolsters oder einem bereichsweisen Bodenaustausch auszugehen um ein dem Röt vergleichbares Tragverhalten zu erzielen und damit Verformungsunterschiede zu minimieren.

Mit dem Eingriff in die verbliebenen Boden-Bauschuttgemische sind Zusatzkosten für den Bodenaustausch sowie die Deklaration und Verwertung/Entsorgung der Aushubböden erforderlich.

Fazit

Unabhängig von dem Gründungstyp mit oder ohne Unterkellerung ist bei Gründung auf wenig verdichteten Auffüllungen zum einen von einem größeren Erkundungsaufwand für die Festlegung ggf. erforderlicher Zusatzmaßnahmen auszugehen, zum anderen ist mit Mehrkosten für bodenverbessernde Maßnahmen (Bodenaustausch/verstärktes Gründungspolster/Entsorgung Auffüllungsböden) zu rechnen.



04.02.2021

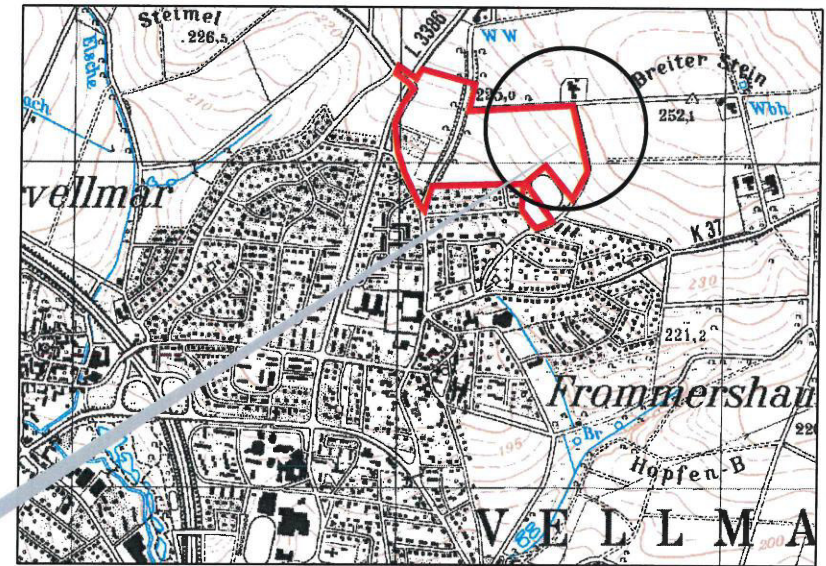
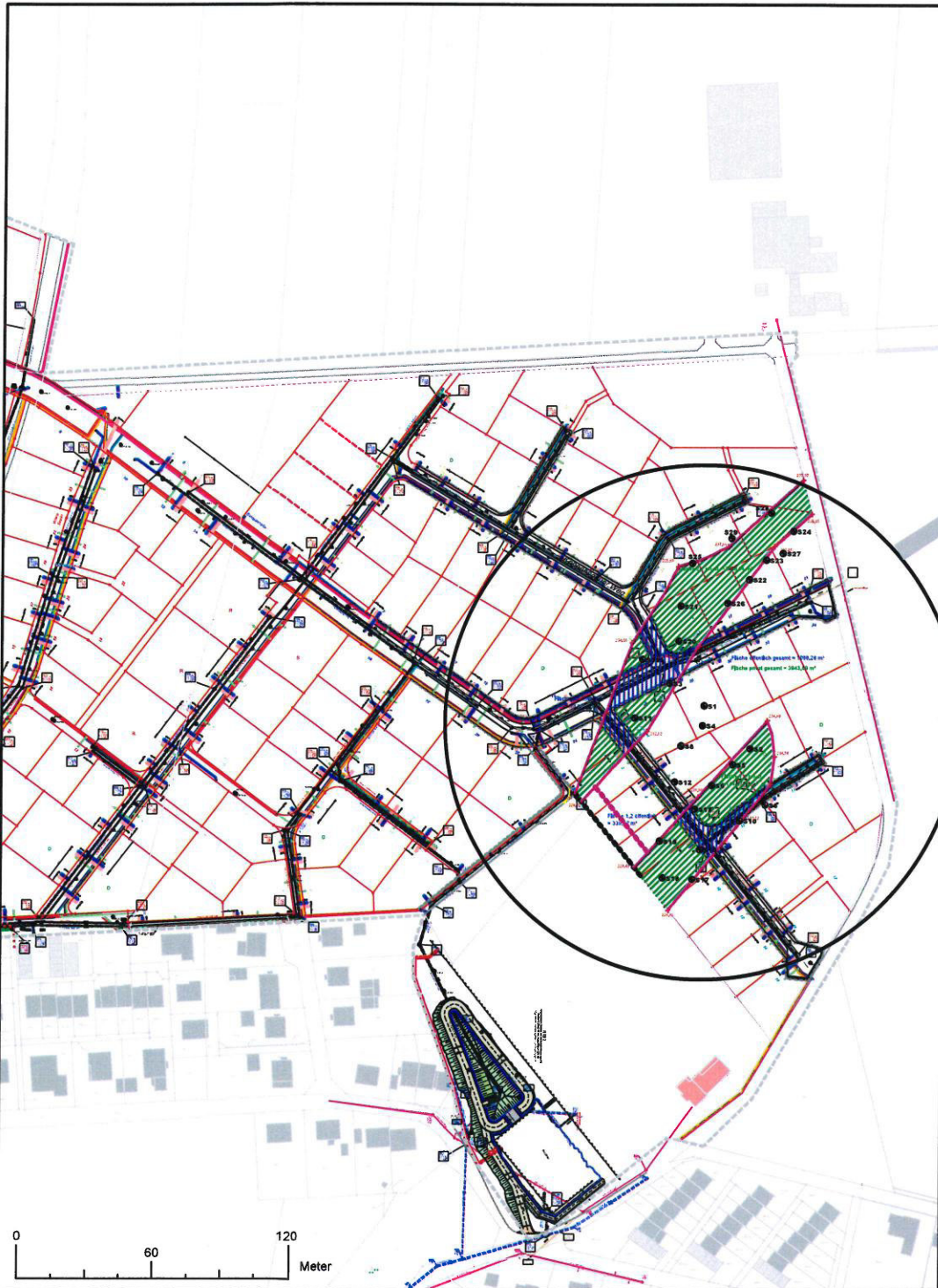
DAS BAUGRUND INSTITUT Dipl.-Ing. Knierim GmbH

Darüber hinaus können auch zusätzliche konstruktive Maßnahmen wie z.B. ein Balkenrost oder eine dickere und stärker bewehrte Bodenplatte zur Kompensation wechselnden Tragverhaltens im Untergrund erforderlich werden.

Für Rückfragen hierzu stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Thomas Hardt



Nr.:	Art der Änderung	Bearbeiter:	Dipl.-Geol. Deichmann	Anlage 1.1	
		EDV-Pfad:	038_2005_Pläne		
		Projekt Nr.:	038/20	Datum:	Januar 2021
		Maßstab:	1:2.000	Gezeichnet:	aHe
		Geprüft am:		Unterschrift:	

Bauherr:  **Stadt Vellmar**
Rathausplatz 1 34292 Vellmar

Bauvorhaben : Kanalbau in Vellmar, Neubaubereich Vellmar Nord
Erwartete Auffungsbereiche Hohlwege

Darstellung : **Übersichtslageplan**



DAS BAUGRUND INSTITUT
Dipl.-Ing. Knierim GmbH
Wolthager Straße 427, 34128 Kassel-Harleshausen
Tel.: 0561/96994-0; Fax: 0561/96994-55, E-Mail: kassel@daabaugrundinstitut.de

