

# BÜRGSCHAFT

Name und Adresse des Erbbauberechtigten:

.....  
.....  
.....

Name und Adresse des Bürgen (nachstehend auch „Bank“ oder „Kreditinstitut“ genannt):

.....  
.....  
.....

Frau / Herr , geboren am , wohnhaft (nachstehend „Erbbauberechtigter“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt) beabsichtigt, von der evangelischen Kirchengemeinde Vellmar ein Erbbaurecht an dem im Neubaugebiet „Vellmar Nord“ liegenden Grundstück der Gemarkung Frommershausen, Flur 3, Flurstück mit einer Größe von qm zu erwerben. Inhalt des Erbbaurechts ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Der Erbbauberechtigte hat dabei gegenüber der Stadt Vellmar gemäß § 1 Abs. 1 bis 3 des Städtebaulichen Vertrages folgende Verpflichtungen zu übernehmen:

*„(1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten bis zum 31.12.2027 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 mehr als 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 Heizwärmebedarfs 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 ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)), nachzuweisen;*

*Schritt 2:*

*Innerhalb von 8 Wochen nach Abgabe der Fertigstellungsanzeige gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nach § 84 Abs. 1 HBO ist der Stadt vom 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 ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)), zu bestätigen.*

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

- Der Wärmebedarf an Endenergie für Heizwärme und Warmwasser ist dem PHPP-Nachweis oder dem Nachweis zum Effizienzhaus 40 zu entnehmen. Der fossile und erneuerbare Anteil an Endenergie ist dabei zu berücksichtigen.*
- Wird das Gebäude klimatisiert / gekühlt, ist der dafür notwendige Endenergiebedarf zu berücksichtigen.*
- Der benötigte Haushaltsstrom ist nach PHPP-Standard zu ermitteln. Alternativ können pauschal 15 kWh/m<sup>2</sup> der Gebäudenutzfläche 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.“*

In § 2 Abs. 1 des Städtebaulichen Vertrages anerkennt der Erbbauberechtigte, der Stadt für die Nichterfüllung oder die nicht fristgerechte Erfüllung der in § 1 Abs. 1 bis 3 genannten Verpflichtungen eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Werts des Erbbaugrundstücks von 210,00 €/qm, mithin in Höhe von                    EUR zu schulden (Hauptverbindlichkeit).

Gemäß § 2 Abs. 2 des Städtebaulichen Vertrages hat der Erbbauberechtigte der Stadt vor der Beurkundung eine unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische und unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage erklärte Bürgschaft eines der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) und/oder der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterliegenden Kreditinstituts in Höhe der Hauptverbindlichkeit zu übergeben.

Für die Erfüllung der vorstehend bezeichneten Hauptverbindlichkeit übernimmt die Bank hiermit gegenüber der Stadt unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Vorausklage sowie der Aufrechenbarkeit wegen bestrittener oder nicht rechtskräftig festgestellter Forderungen (§§ 770, 771 BGB) die selbstschuldnerische Bürgschaft bis zum Höchstbetrag von                    EUR mit der Maßgabe, dass die Bank aus dieser Bürgschaft nur auf Zahlung von Geld in Anspruch genommen werden kann. Die Inanspruchnahme der Bürgschaft hat durch Anforderung in Textform zu erfolgen, in der uns die Stadt Vellmar betätigt, dass der Erbbauberechtigte seiner Hauptverbindlichkeit trotz Fälligkeit und Mahnung innerhalb der gesetzten Frist nicht nachgekommen ist.

Die Bürgschaft ist zeitlich unbefristet. Die Stadt ist jedoch verpflichtet, die Bürgschaft unverzüglich nach vollständiger Erfüllung der vorstehend genannten Verpflichtungen an den Bürgen (nicht an den Erbbauberechtigten) zurückzugeben, insbesondere dann, wenn der Erbbauberechtigte der Stadt ein Zertifikat des Passivhaus Institut Dr. Wolfgang Feist, Rheinstraße 44-46, 64283 Darmstadt, oder einer von dort bevollmächtigten Zertifizierungsstelle vorgelegt hat.

Für die Bürgschaft gilt deutsches Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Bürgschaftsverhältnis ist Kassel.

Ergänzend gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die als **Anlage** beigefügt sind.

.....

(Datum, Unterschriften)