

# BÜRGERSCHAFT

Name und Adresse des Käufers:

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

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

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

Frau / Herr \_\_\_\_\_, geboren am \_\_\_\_\_, wohnhaft \_\_\_\_\_ (nachstehend „Käufer“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt) beabsichtigt, von der Hessische Landgesellschaft mbH das im Neubaugebiet „Vellmar Nord“ liegende Grundstück der Gemarkung Frommershausen, Flur 3, Flurstück \_\_\_\_\_ mit einer Größe von \_\_\_\_\_ qm zu erwerben. Der Käufer hat dabei gegenüber der Stadt Vellmar gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 des Kaufvertrages folgende Verpflichtungen zu übernehmen:

„(1) Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand bis zum 31.12.2027 auf seine Kosten ein den Vorschriften des Bebauungsplans (bei Flurstücken 305, 348, 353, 370 und 373 hinzufügen: und im Grundriss dem in Anlage \* beigefügten, städtebaulichen Konzept, in dem der Kaufgegenstand mit \_\_\_\_\_ gekennzeichnet \_\_\_\_\_ ist) entsprechendes Wohnhaus (bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296 und 297 statt „Wohnhaus“: eine Hausgruppe, bestehend aus mindestens drei Reihenhäusern) als Passivhaus oder als Effizienzhaus 40 nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen bezugsfertig zu errichten und die dafür notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt in der jeweils gültigen Fassung herzustellen. Die fristgerechte Fertigstellung des Wohnhauses (bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296 und 297: der Hausgruppe) ist der Stadt vom Käufer durch Vorlage einer Kopie der Fertigstellungsanzeige an die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 84 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) nachzuweisen.

Der Kaufgegenstand darf nur mit Zustimmung der Stadt bebaut werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Eigentümer der Stadt gemäß den nachfolgenden Vereinbarungen in Abs. (2) nachweist, dass das Wohnhaus (bei Flurstücken 235, 236,

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

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

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

Die Erzeugung eines Energieüberschusses kann zum Beispiel erreicht werden durch:

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

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

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

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

*Schritt 1:*

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

*Schritt 2:*

*Innerhalb von 8 Wochen nach Abgabe der Fertigstellungsanzeige gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nach § 84 Abs. 1 HBO ist der Stadt vom Käufer entweder ein Zertifikat des Passivhaus Instituts, Dr. Wolfgang Feist, Rheinstraße 44-46, 64283 Darmstadt, oder einer von dort bevollmächtigten Zertifizierungsstelle für das auf dem Kaufgegenstand errichtete Wohnhaus bzw. die Hausgruppe 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 GEG pro Jahr angesetzt werden.*
- *Für die Mobilität sind pauschal 1.000 kWh pro Jahr anzusetzen.*

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

- (3) *Der Endenergiebedarf und die Energieerzeugung ist der Stadt vom Käufer durch einen von der Deutschen Energieagentur (dena) anerkannten zertifizierten Energieberater nachzuweisen. Der Nachweis ist gegenüber der Stadt zu erbringen, sobald der Käufer einen Bauantrag für das Wohnhaus (bei Flurstücken 235, 236, 237, 239, 240, 241, 295, 296 und 297: die Hausgruppe) gestellt hat. Die Stadt ist berechtigt, selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte Einsicht in die vom Käufer erstellten Baugenehmigungsunterlagen zu nehmen und nach rechtzeitiger Voranmeldung mit dem Käufer während der Bauzeit durch Besichtigung der Baustelle die Erfüllung der Bauverpflichtung und die Einhaltung der vorstehend genannten Anforderungen zu überwachen.“*

In § 8 Abs. 1 des Kaufvertrages anerkennt der Käufer, der Stadt für die Nichterfüllung oder die nicht fristgerechte Erfüllung der vorstehend genannten Verpflichtungen eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Werts des Kaufpreises, mithin in Höhe von                    EUR zu schulden (Hauptverbindlichkeit).

Gemäß § 8 Abs. 2 des Kaufvertrages hat der Käufer 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 Käufer 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 Käufer) zurückzugeben, insbesondere dann, wenn der Käufer 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)