



Verhandelt

zu _____ am _____

vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Udo Horn

mit dem Amtssitz in Kassel

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

erschieden heute:

1. Herr Dr. Gerald Kunzelmann, geboren am 04.09.1965,
geschäftsansässig Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121 Kassel,
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer, 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 -

2. Herr/Frau _____, geboren am _____
dienstansässig:
handelnd für _____ die/den

Magistrat /Gemeindevorstand der Stadt Homberg (Efze)

Rathausgasse 1, 34576 Homberg (Efze)

– nachstehend „**Auftraggeber**“ genannt –

Die Erschienene zu 1. ist deutscher Staatsangehöriger. Er ist dem Notar von Person bekannt.

Der/Die Erschienene zu 2. ist _____ Staatsangehörige/r. Er/Sie wies sich aus durch seinen/ihren deutschen Personalausweis mit der Nr. _____ ausgestellt durch die Stadt/Gemeinde _____ am _____.

Die Erschienenen sind mit der Fertigung von Kopien ihrer Ausweise einverstanden.

Vertretungsbescheinigung/Vollmacht

Der Notar belehrte die Erschienenen vor Eintritt in die Beurkundung über den Inhalt der gesetzlichen Mitwirkungsverbote gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Er stellte anschließend die Frage nach der Vorbefassung im Sinne dieser Bestimmung. Sie wurde von allen Erschienenen verneint.

Gemäß § 18 des Hessischen Datenschutzgesetzes unterrichtete der Notar die Beteiligten darüber, dass ihre Namen und Anschriften sowie persönliche Daten gespeichert sind. Rechtsgrundlage sind die §§ 7 und 11 des Hessischen Datenschutzgesetzes. Die Erschienenen baten, die vorstehenden Daten zunächst nicht zu löschen, sondern erst nach Abschluss der Angelegenheit auf ihren Wunsch.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung der folgenden

**Projektrahmenvereinbarung
zur Bodenbevorratung**

Präambel:

Der Auftraggeber beabsichtigt die HLG zu gegebener Zeit mit der gezielten Bodenbevorratung zu beauftragen, um seine Bauleitplanung und andere flächenbeanspruchende, kommunale Vorhaben zeitnah zu verwirklichen.

Der dafür notwendige Grunderwerb soll entweder durch weitere notarielle Kaufverträge (freihändiger Ankauf) oder im Rahmen amtlicher / gesetzlicher Verfahren (z. B. Baulandumlegungsverfahren) erfolgen.

Diese Projektrahmenvereinbarung begründet keinen Auftragsanspruch der HLG und regelt lediglich die Grundzüge der zukünftigen Zusammenarbeit.

Die Vertragsparteien erklären übereinstimmend, dass ihnen der Inhalt der Richtlinie zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen vom 07.10.2020 des Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW), veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 44/2020, bekannt ist. Die Vertragsparteien verzichten übereinstimmend auf eine Beifügung der vorbezeichneten Richtlinie zu dieser Urkunde.

Nach Ziff. 6.2 der vorgenannten Richtlinien bedarf der Bodenbevorratungsvertrag (Rahmenvereinbarung und Projektvereinbarung einschließlich Ergänzungen) der notariellen Beurkundung. Der zugrunde liegende verbindliche Mustervertrag wurde durch das HMWEVW genehmigt

Zur Erfüllung dieses Formerfordernisses baten die Erschienenen um Beurkundung der nachfolgenden Erklärungen.

§ 1

Zweck der Vereinbarung

- (1) Die HLG wird für den Auftraggeber im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Flächenankäufe nach Maßgabe der §§ 2 und 3 dieser Projektrahmenvereinbarung durchführen. Dadurch soll erreicht werden, dass Flächen zeitgerecht und zu tragbaren Preisen bereitstehen.
- (2) Die Flächenankäufe sollen der städtebaulichen Entwicklung des Auftraggebers, insbesondere durch Festsetzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung), dienen.

Ebenso kann die HLG mit dem Ankauf von Flächen, die der Unterstützung der Projekte dienen, z. B. für Tauschzwecke, für die Kompensation des Eingriffs oder für infrastrukturelle Zwecke beauftragt werden.

§ 2

Projekte

- (1) Der Auftraggeber legt im Einvernehmen mit der HLG Projektgebiete im Sinne des § 1 fest, in denen die HLG Flächenankäufe durchführen soll. Dabei sind Landes- und Regionalplanung zu beachten.
- (2) Auftraggeber und HLG legen einvernehmlich die für das jeweilige Projektgebiet anzuhaltenden Kaufpreise fest. Die HLG führt in den festgelegten Gebieten Flächenankäufe nur dann durch, wenn die anzuhaltenden Kaufpreise gegenüber den Verkäufern durchzusetzen sind.

- (3) Zwischen Auftraggeber und HLG wird eine Gebiets- und Kaufpreisfestlegung

- nachstehend „**Projektvereinbarung**“ genannt –

abgeschlossen. Die Projektvereinbarung enthält die Regelungen gemäß Abs. 1 und 2 und bedarf zur Bildung eines einheitlichen Rechtsgeschäftes mit dem vorliegenden Vertrag ebenfalls der notariellen Beurkundung. Bei späteren Kaufpreisänderungen/-erhöhungen oder beim Ankauf zusätzlicher Flächen in einem zusammenhängenden Gebiet ist eine Ergänzung zur Projektvereinbarung zu fertigen, die ebenfalls der notariellen Beurkundung bedarf.

§ 3

Ministerielle Genehmigung

Dem Auftraggeber ist bekannt, dass die HLG Flächenankäufe nur dann durchführen darf, wenn hierzu die Genehmigung des zuständigen Ministeriums (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, HMWEVW) zur Projektvereinbarung vorliegt und der HLG wirtschaftlich vertretbare Refinanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

§ 4

Verzicht auf gesetzliches Vorkaufsrecht

Der Auftraggeber wird, soweit ihm bei dem Kauf von Flächen gem. § 2 Abs. 1 durch die HLG nach dem Baugesetzbuch ein Vorkaufsrecht zusteht, dem amtierenden Notar spätestens binnen 2 Wochen nach der Mitteilung des Kaufvertrages Verzichtserklärungen übersenden.

§ 5

Informationspflicht

Die HLG unterrichtet den Auftraggeber laufend über den Stand der Ankaufsverhandlungen und der Flächenankäufe. Sie übersendet dem Auftraggeber jährlich eine Flächenübersicht und auf Anforderung jederzeit.

§ 6

Verwertung von Flächen

- (1) Die HLG wird die im Rahmen der jeweiligen Projektvereinbarung erworbenen Flächen nur im Einvernehmen mit dem Auftraggeber verwerten.
- (2) Die HLG hat dem Auftraggeber eine Mindestverkaufspreiskalkulation vorzulegen, mit deren Hilfe der Verkaufspreis gemeinsam festzulegen ist. Der Mindestverkaufspreis ist – zur Vermeidung von Fehlbeträgen – neu zu ermitteln, wenn zwischenzeitlich unvermeidbare zusätzliche Kostenerhöhungen oder –minderungen eingetreten sind. Sofern ein kostendeckender Verkaufspreis aus übergeordneten Gründen nicht erreicht werden kann, ist eine verbindliche Erklärung des Auftraggebers notwendig, einen daraus entstehenden Verlust zu tragen. Die HLG hat die vorbezeichnete Erklärung dem HMWEVW zur Kenntnis vorzulegen.
- (3) Dem Auftraggeber steht bei der Verwertung der Flächen im Sinne des Abs. 1 ein besonderes Ankaufsrecht zu. Dieses beinhaltet, dass der Auftraggeber Flächen, die öffentlichen Zwecken des Auftraggebers dienen sollen, zum Mindestverkaufspreis (§ 7 Abs. 3) von der HLG erwerben kann.

§ 7

Vermarktung, Kosten und Gebühren

- (1) Die HLG bemüht sich, die angekauften Flächen zu verpachten und (vermietbare) Gebäude zu vermieten (Zwischenbewirtschaftung). Die erwirtschafteten Pacht- und Mietzinsen sind in die Bodenbevorratungsmaßnahme einzubringen. Die HLG erhält für diese Tätigkeit eine Einzugsgebühr von 10 % der erzielten Einnahmen.
- (2) Die HLG wird in enger Kooperation mit dem Auftraggeber bestrebt sein, die im Rahmen der Projektvereinbarung erworbenen Flächen schnellstmöglich innerhalb einer Frist von zehn Jahren, beginnend mit dem Jahr des ersten Ankaufs in einem Projektgebiet, zu vermarkten.

Bei bebaubaren Flächen beginnt die 10-jährige Vermarktungsfrist mit dem Jahr der Baureife gem. § 33 BauGB. Dabei können kommunale Vergabekriterien bei der Vermarktung berücksichtigt werden.

Der Auftraggeber kann die HLG mit der überregionalen Vermarktung, primär durch den Einsatz digitaler Medien beauftragen. Vermarktungskosten gehen zu Lasten des Projekts; § 6 Abs. 1 bleibt davon unberührt.

- (3) Als Mindestverkaufspreis ist ein Wert in Höhe der entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariatsgebühren, Gerichtskosten, Steuern, Zinsen, Kapitalbeschaffungskosten, Maklergebühren, Vermessungskosten, Erschließungskosten und sonstige Nebenkosten sowie die der HLG nach Abs. 6 zustehende Gebühr) anzuhalten.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass alle diejenigen Aufwendungen, die die HLG in Abstimmung mit dem Auftraggeber beauftragt und vorfinanziert, unter Einschluss der hierfür entstehenden Zinsen, der Gebührenregelung aus der Vereinbarung zur BBV unterliegen. Alle Aufwendungen werden nach sachlicher und rechnerischer Prüfung zur Zahlung fällig, von der HLG bezahlt und insofern sofort zinswirksam.

Die Aufwendungen der HLG, die nicht durch Vermarktung, Ablösevertrag oder Erstattungszahlungen aus Beitragsbescheiden durch Dritteigentümer gedeckt

werden können, werden längstens bis zur Schlussabrechnung der o.g. Anlagen von der HLG vorfinanziert und danach von dem Auftraggeber ausgeglichen.

- (5) Die Kosten der erworbenen Flächen werden mit Besitzübergang dem Mischzinssatz der HLG unterworfen. Auch alle weiteren Aufwendungen (einschl. Zinsen, sofern keine Erstattung durch den Auftraggeber erfolgt) unterliegen dem Mischzinssatz. Der Mischzinssatz errechnet sich aus den von der HLG aufgewendeten Zinsen für das eingesetzte Fremdkapital, den Zinsen für das Eigenkapital und etwaiger Bürgschafts- oder Kapitalbeschaffungskosten. Die HLG ermittelt den Mischzinssatz jährlich und legt diesen dem zuständigen Ministerium (HMWEVW) zur Prüfung und Genehmigung vor. Für Guthaben findet ein marktüblicher Zinssatz Anwendung.
- (6) Der HLG steht für ihre Tätigkeit gegen den Auftraggeber ein Anspruch auf eine einmalige Gebühr von 5 % des Verkaufspreises (abzüglich der Gebühr selbst) sowie auf eine Verwaltungsgebühr pro angefangenen Kalenderjahr der Bevorratung von 0,25 % des Verkaufspreises (abzüglich der einmaligen Gebühr und dieser Gebühr) zu. Die Gesamtgebühr beträgt maximal 7,5 %, beispielsweise bei einer Vorhaltdauer von zehn Jahren.

§ 8

Mehrerlös und Fehlbetrag

- (1) Dem Auftraggeber steht der nach § 10 Abs. 1 und 2 festgestellte Mehrerlös, der den Mindestverkaufspreis gemäß § 7 Abs. 3 übersteigt nach vollständiger Verwertung und Anerkennung der Schlussabrechnung vollumfänglich zu. Die Überführung von Restgrundstücken zum jeweiligen Buchwert in eine andere Projektvereinbarung ist möglich.
- (2) Ist eine Verwertung zum Mindestverkaufspreis nicht möglich oder aus übergeordneten Gründen nicht beabsichtigt, hat der Auftraggeber den sich bei der Abrechnung (§ 10) ergebenden Fehlbetrag, vollumfänglich zu übernehmen. Der HLG stehen auch in diesem Fall die Gebühren nach § 7 Abs. 6 aus dem Differenzbetrag zwischen dem Mindestverkaufspreis und dem erzielten Kaufpreis zu (Fehlbetragsgebühr). Der Auftraggeber ist berechtigt, auf einen zu erwartenden Fehlbetrag jederzeit gebührenwirksame Abschlagszahlungen zu leisten.

§ 9

Erwerbspflicht des Auftraggebers

- (1) Sofern frühestens nach Ablauf der Fristen nach § 7 Abs. 2 die von der HLG im Rahmen dieser Projektrahmenvereinbarung erworbenen Flächen noch nicht verwertet sind, kann die HLG dies dem Auftraggeber durch eingeschriebenen Brief anzeigen
- (2) Der Auftraggeber ist in diesem Fall verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach Zustellung der Anzeige die Flächen gegen Zahlung des Mindestverkaufspreises (§ 7 Abs. 3) zu erwerben
- (3) Kommt ein notarieller Vertrag nach Abs. 2 aus Gründen, die vom Auftraggeber zu vertreten sind, nicht zustande, so kann die HLG verlangen, dass der Auftraggeber die Differenz zwischen dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB der Flächen und dem Mindestverkaufspreis nach § 7 Abs. 3 an die HLG zahlt. Die Aufforderung zur Zahlung des Differenzbetrages hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.
- (4) Wird über den Verkehrswert der Flächen keine Einigung erzielt, so wird dieser durch die zuständige Fachbehörde gemäß § 192 BauGB (Gutachterausschuss) oder das HMWEVW festgesetzt. Der Differenzbetrag ist innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung und Schlussabrechnung vom Auftraggeber zu zahlen.

§ 10

Abrechnung

- (1) Die Abrechnung der sich aus dieser Projektrahmenvereinbarung ergebenden Ansprüche erfolgt nach Verwertung der Flächen, jedoch spätestens mit Ablauf einer Frist nach § 7 Abs. 2.
- (2) Soweit sich ein Mehrerlös aus dieser Projektrahmenvereinbarung gemäß § 8 Abs. 1 ergibt, ist dieser – soweit nichts anderes vereinbart wird – bis spätestens drei Monate nach Vorlage der vom Auftraggeber anerkannten Schlussabrechnung

auszugleichen. Diese Modalitäten gelten auch für die Zahlung des Mindestverkaufspreises nach § 9 Abs. 2 durch den Auftraggeber.

- (3) Die HLG hat für jede Projektvereinbarung jährlich eine Zwischenabrechnung zu erstellen, die den Mindestverkaufspreis der Restflächen sowie eventuelle Drohverluste ausweisen muss (§ 7 Abs. 3).

§ 11

Salvatorische Klausel

- (1) Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Projektrahmenvereinbarung berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts.
- (2) Auftraggeber und HLG verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen. Sollten bei Durchführung der Vereinbarung ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich Auftraggeber und HLG, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen sowie andere Festlegungen, die den Inhalt dieser Projektrahmenvereinbarung berühren, bedürfen der notariellen Beurkundung.

§ 12

Laufzeit, Kündigung

- (1) Diese Projektrahmenvereinbarung läuft auf unbestimmte Zeit.
- (2) Diese Projektrahmenvereinbarung kann vom Auftraggeber und der HLG nach einjähriger Laufzeit mit einjähriger Kündigungsfrist jeweils zum Ablauf eines Kalendervierteljahres schriftlich gekündigt werden. In diesem Fall gelten für die Verwertung der nach dieser Projektrahmenvereinbarung erworbenen Flächen die §§ 6 bis 10 sinngemäß fort.

§ 13

Schiedsklausel

Zur Entscheidung in allen zivilrechtlichen Streitfragen, die sich aus der vorliegenden Projektrahmenvereinbarung und den auf dieser Grundlage durchgeführten Projekten ergeben, wird ein Schiedsgericht gebildet.

Durch die Einrichtung des Schiedsgerichtes soll die ordentliche Gerichtsbarkeit ausgeschlossen sein.

Die Bildung des Schiedsgerichtes erfolgt auf Verlangen einer Vertragspartei dadurch, dass jede Vertragspartei einen Schiedsrichter benennt. Die beiden auf diese Weise ernannten Schiedsrichter sollen sich auf einen dritten Schiedsrichter als Vorsitzenden des Schiedsgerichtes einigen. Der vorsitzende Schiedsrichter muss die Befähigung zum Richteramt gem. § 5 Deutsches Richtergesetz haben. Kommt eine Einigung nicht zustande, so soll der für die Kommune zuständige Landrat den Vorsitzenden ernennen.

Jeder der Vertragsparteien kann das Zusammentreten des Schiedsgerichts verlangen. Das Verfahren regelt sich nach den Bestimmungen in §§ 1042 ff. der Zivilprozessordnung.

§ 14

Kosten der Beurkundung

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages trägt die HLG. Der Geschäftswert dieser Vereinbarung beträgt 50.000,00 EURO.

§ 15

Ausfertigungen, Fotokopien

Folgende Fotokopien und Ausfertigungen sollen erteilt werden:

Die **HLG** erhält

- eine Ausfertigung
- zwei beglaubigte Fotokopien
- und eine einfache, ungeöste Fotokopie

der heutigen Verhandlung, die an folgende Adresse (zuständige Geschäftsstelle) übersandt wird:

Hessische Landgesellschaft mbH,
Wilhelmshöher Allee 157 – 159, 34121 Kassel

Der **Auftraggeber** erhält **zwei beglaubigte Fotokopien** der heutigen Verhandlung, die an die im Rubrum genannte Adresse versandt werden.

Die vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben: