

TREUHAND- UND ENTWICKLUNGSVERTRAG

„Westerfeld-West (3+4. BA.) und Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)“

zwischen

der Stadt Neu-Anspach, vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch Bürgermeister Thomas Pauli, Bahnhofstr. 26, 61267 Neu-Anspach

– nachfolgend: **Stadt** –

und

N. N.

– nachfolgend: **Treuhänder** –

wird folgender Treuhandvertrag über die Entwicklung der Baugebiete „Westerfeld-West“ (3. und 4. BA.) und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)“ geschlossen.

Präambel	3
§ 1 – Vertragsgegenstand	4
§ 2 – Vertragsbestandteile	4
§ 3 – Pflichten des Treuhänders und Beauftragung	5
§ 4 – Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsplan	8
§ 5 – Bodenordnung	9
§ 6 – Erschließungsplanung und -maßnahmen	10
§ 7 – Vermarktung der Grundstücke	12
§ 8 – Verwaltung Treuhandvermögen und Finanzierung	12
§ 9 – Vergütung	14
§ 10 – Änderungen des Leistungsumfangs sowie die Mehrfachbearbeitung samt ihrer Honorierung	16
§ 11 – Abnahme.....	18
§ 12 – Nutzungsrechte.....	19
§ 13 – Vertretung und Projektleitung	20
§ 14 – Haftung des Treuhänders	21
§ 15 – Verjährung	22
§ 16 – Sicherheiten/Versicherung	22
§ 17 – Vertragslaufzeit.....	23
§ 18 – Kündigungsrecht der Stadt.....	23
§ 19 – Rechte und Pflichten bei Beendigung des Vertrages	25
§ 20 – Schlussbestimmungen und salvatorische Klausel	26

Präambel

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt, den 3. und 4. Bauabschnitt des Plangebiets Westerfeld-West (insgesamt rd. 3 ha, davon bisher rd. 1 ha WA) wohnbaulich zu entwickeln. Insgesamt folgt die Entwicklung dem Gesamtkonzept zur Baulandentwicklung für den Bereich Westerfeld-West, das abschnittsweise sowohl planungsrechtlich vorbereitet als auch in der Örtlichkeit bereits vollständig umgesetzt wurde. Zudem soll die Fläche „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt 1. Änderung (Michelbacher Straße) (rd. 2.500 m²) mit dem Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in die Gesamtentwicklung einbezogen werden, da die Erschließung der Flächen beidseits der Michelbacher Straße gemeinsam erfolgen soll.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wurden bereits durchgeführt, so dass bei der Verfahrenskonzeption auf die hieraus gewonnenen Erkenntnisse zurückgegriffen werden kann bzw. werden muss.

Für die Projektsteuerung, Bodenordnung (d.h. Ankaufsverhandlungen, Grunderwerb bzw. Umlegung, private Umlegung, Landtausch etc.), Erschließung und die Vermarktung der städtischen Grundstücke sowie die Zwischenfinanzierung der Entwicklungskosten außerhalb des kommunalen Haushalts sucht die Stadt Neu-Anspach nunmehr einen geeigneten Dienstleister.

Der Treuhänder wird nach Maßgabe dieses Vertrages ein Verfahren zur Bodenordnung und Erschließung in Bauabschnitten konzipieren und die Stadt bei diesem umfänglich unterstützen. Er wird den Erwerb von Grundstücken im Entwicklungsgebiet, die notwendigen Erschließungsplanungen (insbesondere Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsplanung) und -maßnahmen nebst Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Vergabe, Koordinierung und Kontrolle der erforderlichen Fachplanungsleistungen für die Stadt vorbereiten und die Stadt beratend bei der Durchführung begleiten sowie die Vermarktung der im Umlegungsverfahren erzeugten Flächen betreiben; sämtliche Leistungen sind mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren zu koordinieren. Ziel des Vertrages ist es, dass die Verhandlungen zur Bodenordnung und der Entwurf der Erschließungsplanung vor bzw. zeitnah zum Beschluss des Bebauungsplans abgeschlossen sind, damit möglichst keine Nachbesserungen am bereits beschlossenen Bebauungsplan mehr erfolgen müssen (insgesamt im Folgenden „**Maßnahme**“ genannt).

Der Treuhänder hat nach Maßgabe dieses Vertrages für die Stadt die Finanzie-

rung der Gebietsentwicklung und Vermarktung einschließlich der vertraglich definierten Vergütung treuhänderisch über ein von ihm zu errichtendes Treuhandkonto abzuwickeln. Die Kostendeckung erfolgt im Verlauf der Vertragsumsetzung mit den Einnahmen aus der Grundstücksvermarktung. Bleibt am Ende der Vermarktung ein Defizit, wird dies aus dem kommunalen Haushalt gedeckt.

Die Stadt Neu-Anspach hat mit Bekanntmachung im Supplement zum EU-Amtsblatt vom TT.MM.JJJJ die Suche nach einem Treuhänder und Entwicklungsträger zur Entwicklung Vertragsgebietes ausgeschrieben. Der Treuhänder beteiligte sich an dem Vergabeverfahren und gab am TT.MM.JJJJ sein finales Angebot ab. Die Stadtvertretung beschloss in der Sitzung am TT.MM.JJJJ nach Auswertung der bekannt gemachten Bewertungsmatrix auf dieses Angebot den Zuschlag zu erteilen, weil es das wirtschaftlichste war.

§ 1 – Vertragsgegenstand

Beauftragt werden die genannten Leistungen zur Planung und Umsetzung der oben in der Präambel genannten Maßnahme, insbesondere die in nachfolgenden §§ definierte Leistungsbestandteile. Sämtliche Kosten für die Umsetzung dieses Vertrages sind über das zu errichtende Treuhandkonto zu finanzieren.

Gemeindliche Hoheitsrechte der Stadt sind nicht Vertragsgegenstand und werden dem Treuhänder nicht übertragen.

§ 2 – Vertragsbestandteile

Neben dieser Vertragsurkunde sind Gegenstand dieses Vertrages:

- (a) Darstellung des Vertragsgebiets (**Anlage 1**),
- (b) Rahmenterminplan (**Anlage 2**),
- (c) Projektanalyse (**Anlage 3**),
- (d) Personalkonzept (**Anlage 4**),
- (e) Angebot des Treuhänders vom TT.MM.JJJJ in Gestalt des Final offer vom TT.MM.JJJJ (**Anlage 5**),
- (f) Muster Erfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft (**Anlage 6**),
- (g) Vorläufiger Abschlagszahlungsplan (**Anlage 7**)
- (h) Städtische Vorgaben zur Erschließung (Anlage 8)
- (i) Städtische Vorgaben für die Grundstücksvermarktung (Anlage 9)
- (j) Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung.

Sämtliche Vertragsbestandteile sind als sinnvolles Ganzes zu verstehen und ergänzen sich jeweils untereinander. Bei nicht auflösbaren Widersprüchen gilt die vorstehende Reihenfolge der Auflistung. Bestehen Zweifel hinsichtlich des Vorrangs von Vertragsbestandteilen oder treten Widersprüche innerhalb gleichrangiger Vertragsbestandteile auf, entscheidet die Stadt entsprechend § 315 BGB, wobei sie ihrer Entscheidung das Ziel einer möglichst weitreichenden Umsetzung der Maßnahme zugrunde legen wird.

Die Stadt behält sich vor, das Maßnahmengbiet in seiner Größe zu verändern. Die dadurch veranlassten Anpassungen des Vertrages bleiben einer gesonderten Vereinbarung vorbehalten.

§ 3 – Pflichten des Treuhänders und Beauftragung

3.1 Die Stadt beauftragt den Treuhänder stufenweise mit den folgenden Leistungen unbeschadet der gemeindlichen Hoheitsrechte und -pflichten der Stadt:

- (a) die Vorbereitung, Projektsteuerung und Begleitung des Verfahrens zur Bodenneuordnung nebst finanzieller und terminlicher Konzeptentwicklung, Bauabschnittsbildung, Vermessungsleistung auch zur Einmessung der neu zu schaffenden Buchgrundstücke, Kosten- und Terminkontrolle, Beteiligung von Dritten und Verhandlung mit Eigentümern sowie Behörden, sowie die Vorbereitung von Vereinbarungen mit beteiligten Grundstückseigentümern (**Stufe 1 § 5**);
- (b) die Vorbereitung, Projektsteuerung und Begleitung der Erschließungsplanung nebst finanzieller und terminlicher Konzeptentwicklung, Bauabschnittsbildung, Kosten- und Terminkontrolle, Beteiligung von Dritten und Verhandlungen mit Behörden etc., sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen/-anlagen des Straßenendausbaus und der Kompensationsmaßnahmen (inkl. eigenständiges Vertrags-, Auftrags- und Gewährleistungsmanagement bis zum Ende der Gewährleistungsfrist, Offenlage und Aufbereitung der Erschließungskosten inkl. der Baunebenkosten gemäß den Anforderungen der Doppik und den Vorgaben der Kommune sowie Beteiligung von Dritten und Verhandlung mit Behörden) (**Stufe 2 § 6**).
- (c) die Vermarktung der nach der Bodenordnung im Eigentum der

Stadt befindlichen Grundstücke mittels datenbankgestütztem Informationssystem, das für die Dauer der Gesamtmaßnahme zu unterhalten ist, nach Vorgaben (siehe auch Anlage 9) und im Auftrag der Stadt (**Stufe 3 § 7**).

3.2 Die Stadt beauftragt den Treuhänder insbesondere mit den folgenden treuhänderischen und projektsteuernden Leistungen stufenübergreifend:

- (a) die Erstellung und Kontrolle eines Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsplan, seiner Fortschreibung und der Beratung über Optimierungsmöglichkeiten (§ 4).
- (b) die Vorfinanzierung und Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel über das vom Treuhänder nach § 8 zu verwaltende Treuhandkonto;
- (c) die Abwicklung aller Kosten der Maßnahme mit der Sorgfalt eines ordentlichen, gewissenhaften Kaufmanns über das nach § 8 zu verwaltende Treuhandkonto nebst der steuer- und haushaltsrechtlich erforderlichen Dokumentation inkl. der notwendigen Verwendungsnachweise und Verwaltung des Treuhandkontos nach Maßgabe der Projektanalyse (**Anlage 3**).

3.3 Auf Verlangen der Stadt nimmt der Treuhänder an Beratungen und Informationsveranstaltungen der städtischen Gremien im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages teil und stellt der Stadt die für die Vorbereitung und Durchführung erforderlichen Informationen zur Verfügung. Die entsprechenden Mindestanforderungen sind insoweit in der Projektanalyse (Anlage 3) enthalten.

Der Treuhänder hat die Stadt über den Verlauf der Bearbeitung der Maßnahme unterrichtet zu halten und mindestens zum 15ten Tag eines Quartals für das jeweils vergangene Quartal einen kursorischen Arbeitsbericht zugeben. Nach Aufforderung der Stadt hat er auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Projektdokumentation sowie das für die Erfüllung dieses Vertrages zu führende Treuhandkonto zu gewähren.

Der Treuhänder verpflichtet sich, die in der Umsetzung dieses Vertrages erlangten Daten und Informationen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der Stadt und ggf. der Betroffenen zu-

lässig. Das gilt auch hinsichtlich der Nutzung für eigene Zwecke des Treuhänders, soweit es sich nicht um die Durchführung dieses Vertrages handelt. Die Vorschriften der einschlägigen Datenschutzgesetze sind vom Treuhänder einzuhalten.

3.4 Beauftragte Leistungen:

Im Hinblick auf die Leistungsbilder unter Ziff. 3.1. lit. a) - c) vereinbaren die Parteien eine stufenweise Beauftragung.

Die übrigen in § 3 genannten Leistungen/Leistungsbilder unterliegen nicht der stufenweisen Beauftragung und gelten mit der Unterzeichnung dieses Vertrages als vollständig beauftragt, sofern dies jeweils für die beauftragte Stufe erforderlich ist.

- a) Der Treuhänder erbringt – einen jeweils vorausgehenden schriftlichen Leistungsabruf durch die Stadt je Leistungsbild vorausgesetzt – jeweils die nachfolgenden Leistungsphasen:

Beauftragungsstufe 1: Ziff. 3.1 lit. a)

Beauftragungsstufe 2: Ziff. 3.1 lit. b)

Beauftragungsstufe 3: Ziff. 3.1 lit. c)

- b) Die Stadt überträgt zunächst die Beauftragungsstufe 1.

Die Stadt behält sich vor, den Treuhänder darüber hinaus mit weiteren Beauftragungsstufen sowie sonstigen weiteren und besonderen Leistungen ganz oder teilweise zu beauftragen. Der Abruf kann für jede der genannten Beauftragungsstufen vollständig oder teilweise erfolgen.

Die Beauftragung durch Leistungsabruf erfolgt durch einseitige schriftliche Abrufbestellung der Stadt gegenüber dem Treuhänder. Der Treuhänder ist verpflichtet, die abgerufenen Leistungen nach Maßgabe dieses Vertrages zu erbringen und unverzüglich mit der Leistungserbringung zu beginnen. Die Bindung des Treuhänders endet, wenn seit Fertigstellung der jeweils zuvor abgerufenen Leistungen (Beauftragungsstufe, einzelne Leistungsphase oder einzelne Leistung hieraus) mehr als 12 Monate vergangen sind. In diesem Fall steht dem Treuhänder ein Wahlrecht zu, ob er die Abrufbestellung

annimmt. Eine Ablehnung ist spätestens innerhalb von 14 Kalendertagen schriftlich zu erklären, ansonsten gilt der Abruf als angenommen.

Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht. Aus einer Beauftragung nur mit Teilen einzelner Beauftragungstufen oder der stufenweisen Beauftragung oder aus der Nichtbeauftragung von Leistung kann der Treuhänder keine Ansprüche herleiten, insbesondere keine Erhöhung des Honorars nach diesem Vertrag oder Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen verlangen. Die Stadt behält sich vor, Leistungen der Stufen 2 und 3 mit gesonderter Zustimmung des Treuhänders ggf. selbst zu erbringen.

- c) Der Treuhänder darf ihm mit diesem Vertrag übertragene Aufgaben nur an geeignete Nachunternehmer mit schriftlicher Zustimmung der Stadt übertragen. Der Treuhänder stellt sicher, dass sämtliche seiner hier abgegebenen Erklärungen auch von etwaigen von ihm beauftragten Nachunternehmern abgegeben werden und die Anforderungen aus der Projektanalyse (**Anlage 3**) erfüllt werden.

§ 4 – Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsplan

- 4.1 Der Treuhänder erstellt binnen drei Monaten nach Vertragsschluss für die Maßnahme (alle drei Stufen) einen mit der Stadt abgestimmten Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsplan, der die bei Vertragsschluss vereinbarten Fristen („Meilensteine“) für die Durchführung der Maßnahme enthält.

Der Zeit- und Finanzierungsplan hat sämtliche Einnahmen und Ausgaben/Kosten zu enthalten, die im Rahmen der Durchführung der Maßnahme erforderlich werden.

Der Plan hat den Grundsätzen der Doppik und der Projektentwicklung zu genügen, um eine hinreichende Entscheidungsgrundlage für die Projektsteuerung zu bieten, ist ständig fortzuschreiben und auf Optimierungsmöglichkeiten zu prüfen. Dies bedeutet, dass alle Anlagegüter getrennt voneinander zu beziffern sind und eine haushaltsrechtlich einwandfreie Bilanzierung in Absprache mit der Stadt sichergestellt ist.

- 4.2 Der Treuhänder legt auf Anfordern der Stadt, mindestens aber bis zum 15ten Tag eines jeden Quartals einen solchen fortgeschriebenen Plan vor.

§ 5 – Bodenordnung

5.1 Der Treuhänder plant und koordiniert das Verfahren zur Bodenordnung im Maßnahmenggebiet, steuert die vermessungs- und katastertechnischen Leistungen, plant und unterstützt die Stadt bei den Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern (ggf. auch durch Öffentlichkeitsarbeit, Ortsterminvereinbarung etc.), der Vorbereitung der Entscheidungen in Gremien und Verhandlungen für die Stadt.

Der Treuhänder erstellt ein Konzept inklusive Bauabschnittsbildung und einen Maßstab für einen Wertausgleich für die umzulegenden Grundstücke. Der Verteilungsmaßstab bzw. Ankaufspreis hat die Kosten der nach § 6 dieses Vertrages als erforderlich definierten Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt und bei der Ermittlung der Verteilungsmasse zu decken; hierzu gehören insbesondere auch Kosten für sonstige Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Breitbandversorgung, Anteil für bezahlbaren Wohnraum sowie Kosten von außerhalb des Maßnahmenggebietes gelegenen, erforderlichen Anlagen etwa für die Abwasserbehandlung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Kosten, welche die Stadt bereits für das Bebauungsplanverfahren nebst Gutachten aufgewendet hat.

Der Treuhänder unterstützt die Stadt bei der städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Umsetzung der Bauleitplanung. Hierfür zu tätige Aufwendungen des Treuhänders gehen zu Lasten des Treuhandkontos nach § 8.

Diese Leistung erfolgt nach der Projektanalyse (**Anlage 3**).

5.2 Die Umlegungsstelle ist die Stadt. Die Stadt übernimmt soweit möglich und erforderlich Grundstücke während des Umlegungsverfahrens in ihr Eigentum. Die Kosten der Grundstücksübernahme werden über das Treuhandkonto abgewickelt.

5.3 Dem Treuhänder ist es untersagt, in diesem Verfahren selbst Grundstücke auf eigene Rechnung zu erwerben, es sei denn, die Stadt stimmt jedem einzelnen Erwerb schriftlich vorher zu.

- 5.4 Der Treuhänder hat die Baulandumlegung parallel zu dem Bebauungsplanverfahren vorzubereiten und durchzuführen, soweit dies möglich ist. Es ist Ziel der Stadt, schnellst möglich das Maßnahmengebiet baulich nutzbar zu machen. Die Kosten für die Einmessung der neu zu schaffenden Buchgrundstücke ist Teil des Treuhänderhonorars aus Stufe 1.
- 5.5 Die Leistungen des Treuhänders für die Bodenneuordnung enden, wenn der erforderliche Umlegungsplan unanfechtbar ist. Dies wird voraussichtlich 24 Monate nach Vertragsschluss der Fall sein.

§ 6 – Erschließungsplanung und -maßnahmen

- 6.1 Der Treuhänder prüft die bisherige Planung, erstellt ein Konzept für die zur erfolgreichen Planung notwendigen Planungsleistungen inklusive Bauabschnittsplanung, erstellt die notwendigen Vergabeunterlagen für die Werkunternehmer bzw. Fachplaner unter Berücksichtigung der Vorgaben in der Anlage 8, steuert die Vergabeverfahren und macht Zuschlagsempfehlungen an die Stadt, damit die Aufträge an zuverlässige und wirtschaftlich wie fachlich geeignete Unternehmen zu wirtschaftlichen Preisen vergeben werden können und koordiniert die Planungsleistungen für alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, wie sie nach § 127 BauGB beschrieben und nach dem geltenden Recht beitragsfähig und von der Stadt gewünscht sind oder, wenn sie nicht beitragsfähig sind, dennoch von der Stadt verlangt werden; er steuert die dafür beauftragten Unternehmen.
- 6.2 Der Treuhänder koordiniert die Herstellung aller notwendigen, eben beschriebenen Erschließungsmaßnahmen in dem nach § 127 Abs. 2 BauGB definierten Umfang einschließlich der notwendigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und Abwasserbeseitigungsanlagen nebst Hausanschlüssen, erstellt die notwendigen Vergabeunterlagen für die Werkunternehmer bzw. -planer, führt die Vergabeverfahren und macht Zuschlagsempfehlungen an die Stadt, damit die Aufträge an zuverlässige und wirtschaftlich wie fachlich geeignete Unternehmen zu wirtschaftlichen Preisen vergeben werden können. Das geltende Haushalts- und Vergaberecht ist zu beachten. Das Recht zur Vergabe öffentlicher Aufträge ist zu beachten. Die Bestimmung des Leistungssolls der jeweiligen Aufträge sowie die Zuschlags- bzw. Auftragserteilung an die Unternehmen, die im vergaberechtlichen Sinne geeignet sein müssen, erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.

6.3 Die öffentlich- und zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht für das Maßnahmengebiet obliegt während der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dem Treuhänder und übt die Funktion des Bauleiters im Sinne der HBO eigenverantwortlich aus; eine gesonderte Vergütung erfolgt dafür nicht. Es bleibt dem Treuhänder unbenommen, die Verkehrssicherungspflicht in rechtssicherer Weise auf geeignete Unternehmen zu übertragen. Die Verkehrssicherungspflicht geht erst nach Abschluss und Abnahme der Erschließungsmaßnahmen auf die Stadt über.

Abweichend von der vorherigen Regelung können die Parteien zu gegebener Zeit vereinbaren, dass die Verkehrssicherungspflicht für die aus dem Risikobereich der privaten Bauherren stammenden Gefahren zwischen Vor- und Straßenendausbau nicht vom Treuhänder zu gewährleisten ist.

6.4 Der Treuhänder hat für die frühzeitige Beteiligung aller zuständigen kommunalen Gremien, Ämter und Unternehmen der Daseinsvorsorge (insbesondere des Tiefbauamts, des Ordnungs- und Umweltamts, Wasser- und Stromlieferanten) Sorge zu tragen, um Verzögerungen von Planung und Umsetzung zu vermeiden. Die Einzelheiten der Erschließung werden nach Abschluss des Vertrages in einem gesonderten Leistungsverzeichnis festgelegt, wobei der Treuhänder die Koordination der Beiträge der einzelnen Planer koordiniert und zusammenführt. Dies gilt insbesondere für

- die Herstellung/Umgestaltung erforderlicher Infrastruktureinrichtungen wie etwa Straßen und Zuwegungen nebst Nebenanlagen für Entwässerung und Beleuchtung, Beschilderungen und eventuell erforderliche Verkehrssignalanlagen, Maßnahmen für den ÖPNV und ruhenden MIV, Vorkehrungen für E-Mobilität sowie öffentliche Grün-, Frei-, Spiel- und Ausgleichsflächen, soweit diese aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind;
- die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser, Löschwasser, Elektrizität, Kommunikationsmittel und Abfall;
- naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

6.5 Die Planung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Vergabe der notwendigen Planungsleistungen ist parallel zum laufenden Bebauungsverfahren zu erstellen, sodass ggf. notwendige Festsetzungen in den Be-

bauungsplan / die Bebauungspläne aufgenommen werden können. Der Bebauungsplan soll voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2020 beschlossen werden.

Die Vergabe der Bauleistungen ist binnen 5 Monaten nach Freigabe des Erschließungsplans abzuschließen.

- 6.6 Die Stadt behält sich vor, Planungs- und Bauleistungen im Rahmen der Erschließung selbst zu übernehmen.

§ 7 – Vermarktung der Grundstücke

- 7.1 Der Treuhänder hat der Stadt realistische, die Maßnahmenkosten deckende Verkaufspreise für die stadteigenen Baugrundstücke im Maßnahmengebiet so zeitig vorzulegen, dass binnen 3 Monaten nach Erlass des Bebauungsplans mit der Vermarktung begonnen werden kann. Die Preise sind ggf. fortzuschreiben und bis zum Abschluss der Vermarktung auf die Tauglichkeit zur Zielerreichung zu prüfen. Die Mindestanforderungen aus der Projektanalyse (Anlage 3) sind einzuhalten. Die Festlegung der Verkaufspreise erfolgt durch Beschluss der Stadtvertretung
- 7.2 Der Treuhänder vermarktet selbst die kommunalen Grundstücke aus dem Maßnahmengebiet nach den Vorgabe der Anlage 9. Die Stadt behält sich vor, einzelne Bauplätze von der Vermarktung auszunehmen und für besondere Zwecke vorzuhalten. Die Stadt behält sich vor, Nachunternehmer abzulehnen, wenn sie die Zuverlässigkeitskriterien aus der diesem Vertrag zugrunde liegenden Ausschreibung nicht erfüllen.
- 7.3 Dem Treuhänder oder mit diesen verbundenen Gesellschaften ist es untersagt, die Vermarktung privater Grundstücksflächen aus dem Umlegungsgebiet zu übernehmen, es sein denn, für jeden Einzelfall liegt eine vorher eingeholte Zustimmung der Stadt vor.
- 7.4 Der Treuhänder schuldet die Vorbereitung und Beurkundung der Grundstückskaufverträge nebst deren finanzieller Abwicklung. Der Stadt bleibt vorbehalten, an den Beurkundungen selbst teilzunehmen.

§ 8 – Verwaltung Treuhandvermögen und Finanzierung

- 8.1 Der Treuhänder hat das vom Treuhänder errichtete Treuhandkonto
„Treuhand der Stadt Neu-Anspach,

Gebietsentwicklung „Westerfeld-West (3+4. BA.) und Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)“

nach den geltenden steuer- und haushaltsrechtlichen Anforderungen zu verwalten. Sollten hierzu behördliche Genehmigungen o. ä. erforderlich sein, so besorgt diese der Treuhänder.

- 8.2 Sämtliche Maßnahmenkosten werden über dieses Treuhandkonto abgewickelt, dazu gehören auch: die Vergütung des Treuhänders, die – sowohl bereits angefallenen als auch die noch anfallenden – Auslagen der Stadt für die Durchführung des dem Vertrag zugrunde liegenden Bebauungsplanverfahrens und für die Durchführung des Vertrages selbst und der mit ihm verbundenen Maßnahmen, Kosten der Bauleit- und Erschließungsplanung, Baukosten für die Erschließung und ggf. Infrastruktureinrichtungen.
- 8.3 Die notwendigen Finanzierungsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Stadt zu bestimmen. Werden dem Treuhänder Mittel darlehensweise von Dritten überlassen, sind sie nur dann Teil des Treuhandvermögens, wenn die Stadt der Darlehensaufnahme zugestimmt hat. Dem Einsatz eigener Mittels des Treuhänders ist zustimmungspflichtig.
- 8.4 Die Stadt prüft, ob die Maßnahmenkosten von Kommunalkreditkonditionen für das Treuhandkonto beschafft werden können und unterstützt den Treuhänder - soweit möglich durch geeignete Garantie- oder Bürgschaftserklärung - bei der Erlangung dieser; ist dies der Fall, beschränkt sich die Laufzeit von entsprechenden Sicherheiten der Stadt auf die Vertragslaufzeit. Die Stadt wirkt bei der Einholung eventuell nach der HGO erforderlicher Genehmigungen mit. Der Treuhänder berät die Stadt bzgl. möglicher Optimierungsmöglichkeiten der Finanzierungsbedingungen der Gesamtmaßnahmen. Einzelheiten sind in einer gesonderten Vereinbarung zu treffen.
- 8.5 Der Treuhänder fügt alle Mittel, die er in Umsetzung dieses Vertrages erhält, dem Treuhandkonto zu und verwaltet diese nach den Anforderungen in der Projektanalyse (Anlage 3). Sämtliche Finanzierungsvorgänge sind über das Treuhandkonto abzuwickeln.

Über das Treuhandvermögen ist bis zum 28.02. eines jeden Jahres ein jährlicher Prüfungsbericht eines anerkannten Wirtschaftsprüfungsinstitutes vorzulegen. Der Treuhänder ist berechtigt, die Kosten des Prüfungsberichts unmittelbar zu Lasten des Treuhandkontos abzurechnen, sofern die Stadt der Beauftragung des Wirtschaftsprüfungsinstituts zugestimmt hat. Der

Stadt bleibt es vorbehalten, jederzeit eine Einnahmen-Ausgaben-Übersicht zu verlangen.

- 8.6 Verfügungen zu Lasten des Treuhandkontos, die einen Betrag von EUR 10.000 übersteigen oder die Vergütung des Treuhänders oder Nachunternehmers betreffen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Es gelten §§ 160, 161 BGB. Alternativ kann ohne Wertgrenze das 2-TAN-Verfahren verwendet werden.
- 8.7 Werden öffentliche Fördermittel verwendet, hat der Treuhänder auch den jeweiligen Mittelgebern bzw. deren Vertretern zum Zwecke der Prüfung der Mittelverwendung Auskunft über seine Tätigkeit zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.

§ 9 – Vergütung

- 9.1 Der Treuhänder erhält für die beauftragten Leistungen der in § 3 definierten **Stufe 1** eine Pauschalvergütung (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) in Höhe von

EUR _____

(i. W. _____).

Die Pauschalvergütung setzt sich u. a. zusammen aus:

1. EUR [...] Verhandlungen mit Grundstückseigentümern,
2. EUR [...] Öffentlichkeitsarbeit

- 9.2 Der Treuhänder erhält für die beauftragten Leistungen der in § 3 definierten **Stufe 2** eine Pauschalvergütung (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) in Höhe von

EUR _____

(i. W. _____).

Die Pauschalvergütung setzt sich u. a. zusammen aus:

1. EUR [...] Begleitung Vergabeverfahren der Planungsleistung,

2. EUR [...] Projektsteuerung und Prüfung Erschließungsplanung,
3. EUR [...] Begleitung Vergabeverfahren der Erschließungsmaßnahmen,
4. EUR [...] Projektsteuerung und Überwachung Erschließungsmaßnahmen,
5. EUR [...] _____.

9.3 Der Treuhänder erhält für die beauftragten Leistungen der in § 3 definierten **Stufe 3** eine Pauschalvergütung (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) in Höhe von

EUR _____
(i. W. _____).

Die Pauschalvergütung setzt sich u. a. zusammen aus:

1. EUR [...] Verkaufsverhandlungen,
2. EUR [...] Öffentlichkeitsarbeit.

Mit dem Pauschalbetrag sind eventuelle Maklercourtage abgegolten.

9.4 In der Vergütung sind alle Kosten der projektsteuernden und verwaltenden Tätigkeit des Treuhänders enthalten. Die Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungskosten werden unmittelbar über das Treuhandvermögen finanziert und gehören damit nicht zur Vergütung des Treuhänders.

Zu den nach § 9.1 bis § 9.3 aus dem Treuhandkonto zu begleichenden Beträgen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen, soweit diese bei dem Treuhänder anfällt.

9.5 Der Abschluss einer Bonusvereinbarung wird vorbehalten.

9.6 Nach Abschluss aller vertraglich geschuldeten Leistungen erstellt der Treuhänder eine prüffähige Schlussrechnung für seine Vergütung. Die Vergütung wird 60 Kalendertage nach Eingang der prüffähigen Schlussrechnung fällig.

Wird die jeweils folgende Stufe nicht beauftragt, ist eine prüffähige Schlussrechnung für die vorangegangene(n) Stufe(n) zu erstellen; die Regelung zur Fälligkeit gilt entsprechend.

§ 10 – Änderungen des Leistungsumfangs sowie die Mehrfachbearbeitung samt ihrer Honorierung

- 10.1 Die Stadt behält sich vor, weitere besondere Leistungen, geänderte oder zusätzliche Leistungen (im Folgenden insgesamt auch „Änderungsleistungen“ genannt) nach Vertragsschluss zu übertragen, insbesondere das Leistungsziel oder sonst den Leistungsumfang des Treuhänders einseitig zu verändern. Unter Änderungsleistungen fallen auch Wiederholungen von bereits erbrachten Leistungen mit geänderten Anforderungen. Sind Änderungen oder Wiederholungen vom Treuhänder zu vertreten oder handelt es sich hierbei um Nacherfüllungsmaßnahmen des Treuhänders, liegt keine mehrvergütungsfähige Änderung des Leistungsumfangs des Treuhänders vor.
- 10.2 Das Anordnungsrecht der Stadt gemäß § 10.1 umfasst auch Anordnungen in Bezug auf den Leistungszeitpunkt, einschließlich Bauumstände.
- 10.3 Der Treuhänder ist verpflichtet, Änderungsleistungen auf Anordnung der Stadt zu erbringen, wenn es ihm zumutbar ist. Zumutbar ist dem Treuhänder die Erbringung solcher Leistungen insbesondere, wenn sich sein Betrieb auf die Erbringung dieser Leistungen eingerichtet ist. Kapazitätsengpässe gelten nur dann als betriebsinterne Vorgänge, wenn der Treuhänder auch keinen weiteren Treuhandauftrag eines Dritten mehr annehmen kann. Andere betriebsinterne Vorgänge bleiben bei der Beurteilung der Unzumutbarkeit außer Betracht.
- 10.4 Begehrt die Stadt Änderungsleistungen vom Treuhänder, hat der Treuhänder der Stadt unverzüglich, längstens aber innerhalb von fünf (5) Arbeitstagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Treuhänder oder sonstiger Kenntnis des Treuhänders von der Notwendigkeit geänderter und/oder zusätzlicher Leistungen ein prüffähiges Angebot in Textform vorzulegen. Im Angebot müssen alle zur Ausführung des Änderungsbegehrens

erforderlichen Leistungsschritte, die Höhe des Honorars nach den vertraglichen und gesetzlichen Vorgaben sowie der objektiv erforderliche Zeitaufwand sowie die Kosten- und Terminfolgen unter Berücksichtigung der Vertragstermine enthalten sein.

Soweit der Treuhänder für die Legung eines Nachtragsangebots von der Stadt nach Maßgabe dieses Vertrages bereit zu stellende Unterlagen benötigt, hat der Treuhänder die Stadt hierauf unverzüglich nach Zugang des Änderungsbegehrens in Textform hinzuweisen. Die Frist zur Angebotslegung beginnt in diesem Fall erst mit Übergabe der Unterlagen. Unterlässt der Treuhänder den Hinweis, kann er sich später nicht darauf berufen, dass er etwaige erforderliche Unterlagen nicht oder später erhalten hat. Für Änderungsleistungen gelten, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, die Bestimmungen des Hauptauftrages.

10.5 Das Honorar für Änderungsleistungen bedarf in jedem Fall der schriftlichen Vereinbarung.

10.6 Die Parteien bemühen sich, zeitnah, spätestens aber innerhalb von 20 Kalendertagen nach Zugang oder Kenntnis des Änderungsbegehrens, eine Nachtragsvereinbarung zu schließen, welche die Mehr- und Minderkosten und etwaige Termin-, Planungs- oder Bauzeitfolgen abschließend regelt.

10.7 Im Interesse einer störungsfreien Abwicklung des Projektes gilt jedoch:

a. Für den Fall, dass noch keine Nachtragsvereinbarung zur Höhe der Vergütung von Änderungsleistungen erfolgt ist, hat der Treuhänder diese Leistungen auszuführen, wenn die Stadt dem Grunde nach schriftlich bestätigt hat, dass es sich um eine Änderungsleistung handelt.

b. Besteht Streit, ob die Leistung zum vertraglichen Leistungsumfang des Treuhänder gehört und/oder ob das Nachtragsangebot des Treuhänder prüfbar ist, ist der Treuhänder gleichwohl zur Ausführung dieser Leistungen verpflichtet, wenn die Stadt die Ausführung dieser Leistungen schriftlich anordnet, es sei denn die Stadt verweigert endgültig und ernsthaft jegliche weitere Vergütung hierfür.

10.8 Für Änderungsleistungen hat der Treuhänder – soweit nicht nachstehend anders geregelt – Anspruch auf Vergütung in der Höhe, die die Parteien

vereinbaren.

- 10.9 Geringfügige und unwesentliche Änderungen der tatsächlichen Vertragsumstände, deren Zeit- bzw. Bearbeitungsaufwand sich im Rahmen üblicher Optimierungen hält, werden nicht zusätzlich vergütet. Gleiches gilt für eine bloße Fortschreibung.
- 10.10 Eine Vergütungsanpassung erfolgt ferner nicht, wenn Änderungsleistungen aus Forderungen der zuständigen Behörden oder Gesetzesänderungen resultieren, oder nach den einschlägigen Rechtsvorschriften erforderlich sind.

§ 11 – Abnahme

Die Stadt nimmt die Leistungen des Treuhänders förmlich ab. Hierzu erstellen der Treuhänder und die Stadt nach ordnungs- und vertragsgemäßer Erbringung sämtlicher geschuldeter – ggf. auch nach Vertragsschluss beauftragter weiterer – Leistungen des Treuhänders ein von beiden Seiten zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll.

Andere Abnahmeformen, insbesondere konkludente und fiktive Abnahmen, werden ausdrücklich ausgeschlossen.

11.1 Die Stadt nimmt die Leistungen des Treuhänders förmlich in einem Abnahmeprotokoll nach vollständiger Erbringung der letzten beauftragten und abgerufenen Stufe / Leistung und schriftlicher Anzeige der Fertigstellung durch den Treuhänder ab. Voraussetzung hierfür ist, dass die Leistungen vertragsgemäß hergestellt sind und keine wesentlichen Mängel erkennen lassen. In dem Abnahmeprotokoll ist der Stand der Leistungen des Treuhänders unter Angabe des Tages der Feststellungen zu dokumentieren. Das Abnahmeprotokoll ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

11.2 Bleibt der Treuhänder dem Termin zur förmlichen Abnahme fern, ist die Stadt berechtigt, die Abnahme ohne Mitwirkung des Treuhänders vorzunehmen. Dies gilt nicht, wenn der Treuhänder infolge eines Umstandes fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er unverzüglich mitgeteilt hat. Der Abschluss einzelner Leistungen, Leistungsphasen oder -stufen ist ohne Einfluss auf den Beginn und die Dauer der Verjährungsfrist. § 650g

BGB bleibt von dieser Regelung unberührt.

11.3 Der Treuhänder hat – im Falle des Abrufs – Anspruch auf Teilabnahme nach Abschluss der jeweiligen Beauftragungsstufen gemäß § 3. Der eventuelle gesetzliche Anspruch auf Teilabnahme bleibt hiervon unberührt. Als letzte Leistung des oder der bauausführenden Unternehmen gilt die Beseitigung des letzten bei Abnahme festgestellten Mangels. Begehrt der Treuhänder eine Teilabnahme, welche grundsätzlich schriftlich zu erfolgen hat, ist zusätzliche Voraussetzung für diese Teilabnahme die Übergabe einer prüfbaren Aufstellung des Treuhänders über die bis zum Teilabnahmeverlangen erbrachten Leistungen mit einer genauen Darstellung des Leistungsstandes der noch nicht vollständig erbrachten Leistungen und noch zu erbringenden (Teil-)Leistungen. Im Übrigen sind Teilabnahmeverlangen ausgeschlossen.

Eine konkludente Abnahme der Leistungen des Treuhänders ist ausgeschlossen.

11.4 Seitens der Stadt erfolgt diese Freigabe durch

1. der/die amtierende Bürgermeister/in
2. N. N.

Das Projekt ist mit Abnahme der letzten Abnahmestufe beendet. Die Stadt behält sich Sachverständigenabnahmen vor.

§ 12 – Nutzungsrechte

12.1 Die im Rahmen dieser Beauftragung zu erbringenden Leistungen gehen ohne weitere Vergütung in das Eigentum der Stadt über. Dem Treuhänder verbleibt ein etwaiges Urheberpersönlichkeitsrecht an den etwaigen schutzfähigen Leistungen.

12.2 Der Treuhänder überträgt der Stadt ohne weitere Vergütung das sachlich, räumlich und zeitlich unbegrenzte, ausschließliche Recht, alle schutzfähigen Ergebnisse des geistigen Schaffens des Treuhänders, insbesondere Zeichnungen, Planungen, Unterlagen und Computerdateien, die der Treuhänder im Rahmen dieses Vertrags erstellt, sowie alle sonstigen Leistungen, die der Treuhänder im Rahmen dieses Vertrages erbringt, für das ver-

tragsgegenständliche Projekt unter Wahrung von eventuellen Urheberpersönlichkeitsrechten des Treuhänders auf Dauer zu verwerten, zu nutzen sowie – auch das ausgeführte Werk – zu ändern.

- 12.3 Die vorstehende Nutzungsrechteübertragung umfasst insbesondere das Recht der Stadt, die Leistungen und Arbeitsergebnisse – ganz oder in Teilen – zu vervielfältigen, zu veröffentlichen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben, wie insbesondere öffentlich zugänglich zu machen und zu senden.
- 12.4 Die Nutzungsrechte beinhalten weiterhin das Recht der Stadt, Änderungen und Bearbeitungen an den Leistungen und Arbeitsergebnissen sowie der auf deren Grundlage errichteten Baumaßnahme vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, einschließlich An- und Umbauten, Umgestaltungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen, Reparaturen und Modernisierungen, soweit damit keine Entstellungen des Werkes verbunden sind und dies dem Treuhänder unter Abwägung der Urheber- und Eigentümerinteressen zuzumuten ist.

§ 13 – Vertretung und Projektleitung

- 13.1 Der Treuhänder benennt als Projektleiter, der ihn in Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages gegenüber der Stadt rechtsverbindlich vertritt, insbesondere rechtsgeschäftlich Erklärungen abzugeben bevollmächtigt ist und die Informations- und Kommunikationspflichten gegenüber der Stadt erfüllt:

N. N.

- 13.2 Beabsichtigt der Treuhänder andere als die vereinbarten (Teil)Projektleiter einzusetzen, hat er dies der Stadt mindestens zwei Monate im Voraus schriftlich mitzuteilen und den neuen Verantwortlichen zu benennen. Die Stadt kann der Benennung widersprechen, wenn sie begründete Zweifel an seiner persönlichen oder fachlichen Eignung darlegt. Das ist insbesondere der Fall, wenn der neue (Teil)Projektleiter über eine geringere fachliche Qualifikation und/oder geringere einschlägige Erfahrung als der bislang eingesetzte (Teil)Projektleiter verfügt. Maßstab der Vergleichbarkeit sind die im Personalkonzept (Anlage 4) zu den in § 13.1 und § 13.2 benannten Personen enthaltenen Eigenschaften.

§ 14 – Haftung des Treuhänders

- 14.1 Der Treuhänder haftet nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für die von ihm selbst nach diesem Vertrag durchzuführenden Tätigkeiten, also insbesondere für die von ihm selbst zu erbringenden Treuhand-, Planungs- und Projektsteuerungsleistungen.
- 14.2 Der Treuhänder haftet für von ihm grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Pflichtverletzungen und die daraus folgenden unmittelbaren und mittelbaren Schäden. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Im Falle seiner Inanspruchnahme kann der Treuhänder verlangen, dass er selbst mit einem ersten Versuch der Beseitigung des Schadens beauftragt wird, sofern es der Stadt zuzumuten ist, Schadensbeseitigung durch den Treuhänder hinzunehmen.
- 14.3 Beauftragt der Treuhänder Dritte (Nachunternehmer) mit der Erbringung von Leistungen, die er nach diesem Vertrag schuldet, so haftet er nicht, soweit
- (a) die Beauftragung der Nachunternehmer mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt erfolgte,
 - (b) mit den beauftragten Dritten vereinbart ist, dass sämtliche Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche auch von der Stadt im eigenen Namen anstelle des Treuhänders geltend gemacht werden dürfen, beziehungsweise diese Ansprüche an die Stadt abgetreten werden dürfen und
 - (c) der Treuhänder im Einvernehmen mit der Stadt und im Rahmen des vertraglichen Treuhandverhältnisses mit den beauftragten Drittunternehmern angemessene, marktübliche vertragliche Regelungen getroffen hat, insbesondere zu Art und Umfang der jeweils geschuldeten Vergütung, Gewährleistung, Sicherungseinbehalt, Haftpflichtversicherung mit branchenüblichen Deckungssummen, etc.
- 14.4 Der Treuhänder ist verpflichtet, sämtliche Ansprüche, insbesondere Gewährleistungsansprüche, zugunsten der Stadt gegen die bei dieser Maßnahme tätigen Unternehmen zu dokumentieren, die Stadt über diese infor-

miert zu halten und insbesondere ihre Verjährung so rechtzeitig anzuzeigen, dass die Stadt ihre Rechte hinreichend wahren kann. Für die ordnungsgemäße Erfüllung dieser Pflicht haftet der Treuhänder. Die Verpflichtung des Treuhänders endet mit Beendigung dieses Vertrages.

§ 15 – Verjährung

- 15.1 Die Ansprüche gegen den Treuhänder verjähren innerhalb von fünf Jahren.
- 15.2 Für Ansprüche aus Leistungen, definiert in § 5, beginnt die Verjährung mit Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes.
- 15.3 Für Ansprüche aus Leistungen, definiert in § 6, beginnt die Verjährung mit Abnahme der jeweiligen Leistung des Treuhänders.
- 15.4 Für Ansprüche aus Leistungen, definiert in § 7, beginnt die Verjährung mit dem jeweiligen Eigentumsübergang.
- 15.5 Für Ansprüche aus Leistungen, definiert in § 8, beginnt die Verjährung mit Auflösung des Treuhandkontos bzw. Beendigung des Treuhandverhältnisses bzgl. des Treuhandvermögens.
- 15.6 Bei vorzeitiger Beendigung beginnt die Verjährung mit der Abnahme der jeweils erbrachten Leistungen.

§ 16 – Sicherheiten/Versicherung

- 16.1 Der Treuhänder stellt für die vertragsgemäße Ausführung seiner Leistungen mit Beauftragung binnen drei Wochen nach Vertragsschluss eine Erfüllungssicherheit in Höhe von 5 % der vertraglich für Stufe 1 vereinbarten netto-Vergütung durch Bürgschaft eines in der Europäischen Union oder in einem Staat, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers nach Maßgabe des § 18 Abs. 4 VOL/B.

Nach Beauftragung der Stufe 2 oder 3 kann der AG jeweils nach Zugang der Beauftragung eine Sicherheit entsprechend der Regelung in Satz 1 verlangen.

16.2 Die Stadt ist berechtigt, für die Leistungen des Treuhänders im Zusammenhang mit den Leistungen nach Stufe 2 und Stufe 3, einen zu einem Gewährleistungseinbehalt in Höhe von 5 % von der für Stufe 2 und 3 in § 9.1 dieses Vertrages vereinbarten Vergütung zu tätigen.

16.3 Im Übrigen gilt für die Sicherheiten § 18 VOL/B.

16.4 Der Treuhänder hat der Stadt mit Vertragsschluss einen Nachweis für eine Berufshaftpflichtversicherung, der nicht älter als fünf Jahre ist, zu geben, die die vertraglich übernommenen Leistungen deckt. Die Deckungssummen dieser Versicherung müssen mindestens betragen:

- für Personenschäden: [...] EUR
- für Vermögens- und sonstige Schäden: [...] EUR.

Der Betrag muss je Versicherungsjahr zweifach zur Verfügung stehen.

§ 17 – Vertragslaufzeit

17.1 Der Treuhandvertrag endet mit der Verwertung aller kommunalen Baugrundstücke, spätestens jedoch zehn Jahre nach Abschluss dieses Vertrages, es sei denn, die Parteien schließen vor Ablauf der 10-Jahresfrist eine Verlängerungsvereinbarung. Die Stadt behält sich die Fortführung des Vertragsverhältnisses für bis zu zehn weitere Jahre vor.

17.2 Im Falle der Verlängerung der Vertragslaufzeit hat der Treuhänder Anspruch auf eine Anpassung der Vergütung unter Berücksichtigung der Kalkulationsansätze aus § 9. Auf Verlangen hat der Treuhänder der Stadt die Mehrkosten detailliert darzulegen. Die Vereinbarung über die Anpassung der Vergütung ist schriftlich zu fassen. Ein Leistungsverweigerungsrecht steht dem Treuhänder nicht zu, sollte keine Einigung über die Vergütung erzielt werden.

17.3 Unabhängig von der Vertragslaufzeit sind die Parteien ergänzend zu § 18 in den gesetzlichen Fällen zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.

§ 18 – Kündigungsrecht der Stadt

18.1 Neben des gesetzlichen Fällen der außerordentlichen Kündigung ist die Stadt auch zur Kündigung berechtigt, wenn

- wenn der Treuhänder Personen, die auf Seiten der Stadt mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Vertrages befasst sind oder ihnen nahe stehenden Personen in strafbarer Weise Vorteile anbietet, verspricht oder gewährt.
- wenn der Treuhänder der Stadt das Erlöschen des nach § 16.4 geschuldeten Versicherungsschutzes nicht unverzüglich schriftlich angezeigt hat.
- wenn der Treuhänder seine Zahlungen einstellt, von ihm oder zulässigerweise von der Stadt oder einem anderen Gläubiger das Insolvenzverfahren (§§ 14 und 15 InsO) beziehungsweise ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt ist, ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
- wenn der Bebauungsplan oder das Umlegungsverfahren oder sonstige notwendige Genehmigungen endgültig scheitern.

Im Übrigen gelten die Kündigungsgründe nach VOL/B.

18.3 Die Stadt ist auch zur Kündigung berechtigt, wenn trotz schriftlicher Abhilfeaufforderung unter angemessener Fristsetzung und Kündigungsandrohung nach Fristablauf der Treuhänder

- seine Leistungen ganz oder teilweise ohne schriftliche Zustimmung der Stadt weiter durch Dritte erbringen lässt.
- seine Leistungen weiter mit unzureichendem Personaleinsatz erbringt.
- der Stadt seinen nach § 16.4 geschuldeten Versicherungsschutz nicht nachgewiesen hat.
- sich im Falle von Verzug mit der Ausführung der Leistungen, die Gegenstand der Abhilfeaufforderung waren, weiterhin in Verzug be-

finde oder verbindlich vereinbarte Fristen zweimal verschuldet überschreitet.

- die Mangelbeseitigungspflicht nach § 14 nicht erfüllt hat oder gesetzliche wie vertragliche Vorgaben bei der Ausführung missachtet hat.
- Anordnungen der Stadt bzgl. der Art oder des Ziels der vertraglich vereinbarten Leistungen zumindest zweimal missachtet.

18.4 Die Stadt ist auch zur Kündigung lediglich von Teilleistungen berechtigt.

18.5 Die Abmahnungen und Kündigungserklärung bedürfen der Schriftform.

§ 19 – Rechte und Pflichten bei Beendigung des Vertrages

19.1 Nach Beendigung des Vertrages hat der Treuhänder binnen 10 Wochen nach Zugang der Kündigungserklärung über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen. Die Schlussverwendungsnachweise für sämtliche gewährten Zuwendungen sind entsprechend der Förderbedingungen und binnen 10 Wochen zu erstellen. Zurückbehaltungsrechte des Treuhänders bestehen insoweit nicht.

Vorsorglich tritt der Treuhänder für jeden Fall der insbesondere vorzeitigen Beendigung des Vertrages seine Verfügungsrechte über das Treuhandkonto und -vermögen ab. Die Stadt nimmt die Abtretung an. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt auf den Zugang der Kündigungserklärung durch die Stadt.

Mit der Abtretung gehen sämtliche Verpflichtungen, die der Treuhänder in redlicher Weise für die Stadt in der Umsetzung dieses Vertrages eingegangen ist, auf die Stadt über; sie hat den Treuhänder von Verpflichtungen, die dieser zur ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Vertrages in Abstimmung mit der Stadt eingegangen ist, freizustellen. Insbesondere ist von der Stadt im zum Jahr der Beendigung folgenden Haushaltsjahr ein eventuell zu bestehendes Negativsaldo auszugleichen, wobei im Fall einer vom Treuhänder zu vertretenden Beendigung dieser eventuelle Verzugszinsen zu tragen hat. Überschüsse sind an die Stadt umgehend, jedoch

spätestens 2 Monate nach Beendigung des Vertrages zu zahlen.

- 19.2 Nach Beendigung des Vertrages hat der Treuhänder binnen 4 Wochen nach Zugang der Kündigungserklärung sämtliche Dokumentation und Dokumente in Papier- und elektronischer Form zu übergeben. Zurückbehaltungsrechte des Treuhänders bestehen insoweit nicht. Er hat die Stadt in die Lage zu versetzen, ohne Verzögerung das Projekt fortzuführen. Insbesondere sind die Pläne nach § 4 bis zum Zeitpunkt der Beendigung fortzuschreiben.
- 19.3 Im Fall der (Teil-)Kündigung des Vertrags durch die Stadt aus wichtigem Grund ist die Stadt berechtigt, den noch nicht vollendeten Teil der Leistungen des Treuhänders zu Lasten des Treuhänders durch einen Dritten ausführen zu lassen und Ersatz der Aufwendungen vom Treuhänder zu verlangen. Ansprüche auf Ersatz eines weitergehenden Schadens bleiben unberührt.
- 19.4 Wird der Vertrag von der Stadt durch Kündigung aus wichtigem Grunde beendet, ohne dass die Stadt den Kündigungsgrund zu vertreten hat, oder den der Treuhänder zu vertreten hat, so sind nur die bis dahin vertragsgemäß erbrachten, in sich abgeschlossenen, für die Stadt verwertbaren und vom Treuhänder nachgewiesenen Leistungen zu vergüten und die für diese nachweisbar entstandenen notwendigen Nebenkosten zu erstatten.

§ 20 – Schlussbestimmungen und salvatorische Klausel

- 20.1 Eine Abtretung der Forderungen des AN gegen den AG ohne schriftliche Zustimmung des AG ist ausgeschlossen.
- 20.2 Erfüllungsort ist Neu-Anspach. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Frankfurt. Es gilt deutsches Recht.
- 20.3 Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch diese Schriftform kann selbst nur schriftlich abgeändert werden.
- 20.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, so wird dadurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind in diesem Fall verpflichtet, die

rechtsunwirksame Vertragsbestimmung dahingehend umzudeuten oder zu ergänzen, dass der mit der unwirksamen Bestimmung zum Ausdruck gekommene Parteiwille unter Einbeziehung der beabsichtigten wirtschaftlichen Zwecke erreicht wird. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung dieses Vertrages eine Regelungslücke ergeben sollte.

[•Ort / Datum / Unterschriften]

Entwurf, 2019-10-07