



Verhandelt

zu am

Vor mir, dem/der unterzeichnenden Notar/in

mit dem Amtssitz in

erschieden heute:

persönlich bekannt / ausgewiesen durch

1. Herr/Frau, geboren am,
dienstansässig Nordendstraße 44, 64546 Mörfelden-Walldorf,
handelnd als bevollmächtigter Vertreter für die

Hessische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung

Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung,

Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121 Kassel

(eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 2632)

- nachstehend „**HLG**“ genannt -.

2. Herr/Frau _____, geboren am
.....
.....

3. Herr/Frau _____, geboren am
.....
.....

dienstansässig:
handelnd für den:

Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)

.....

– nachstehend „**Auftraggeber**“ genannt –

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.

Vertretungsbescheinigung/Vollmacht

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des folgenden

Projektrahmenvertrages

Präambel:

Der Auftraggeber beabsichtigt, die HLG zu gegebener Zeit mit der gezielten Bodenbevorratung zu beauftragen, um seine Bauleitplanung 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.

Dieser Projektrahmenvertrag begründet keinen Auftragsanspruch der HLG und regelt lediglich die Grundzüge der zukünftigen Zusammenarbeit.

Nach Ziff. 6.2 der vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 44/2020 veröffentlichten Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen vom 07.10.2020 bedarf der Bodenbevorratungsvertrag der notariellen Beurkundung. Zur Erfüllung dieses Formerfordernisses baten die Erschienenen um Beurkundung der nachfolgenden Erklärungen.

§ 1

- (1) Die HLG wird für den Auftraggeber im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Landankäufe nach Maßgabe der §§ 2 und 3 dieser Vereinbarung durchführen. Dadurch soll erreicht werden, dass Grundstücke zeitgerecht und zu tragbaren Preisen bereitstehen.
- (2) Die Landankäufe 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

- (1) Der Auftraggeber legt im Einvernehmen mit der HLG Projektgebiete im Sinne des § 1 fest, in denen die HLG Landankäufe 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 Landankäufe nur dann durch, wenn die anzuhaltenden Kaufpreise gegenüber den Verkäufern durchzusetzen sind.
- (3) Die Gebiets- und Kaufpreisfestlegung (sog. Projektvereinbarung) nach Abs. 1 und 2 bedarf der Schriftform. Bei späteren Kaufpreisänderungen/-erhöhungen oder beim Ankauf zusätzlicher Flächen in einem zusammenhängenden Gebiet ist eine schriftliche Ergänzung zur Projektvereinbarung zu fertigen.

§ 3

Dem Auftraggeber ist bekannt, dass die HLG Landankäufe 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

Der Auftraggeber wird, soweit ihm bei dem Kauf von Grundstücken 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

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

§ 6

- (1) Die HLG wird die im Rahmen dieser Vereinbarung erworbenen Grundstücke 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 Kosten angefallen 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 diese Zustimmung dem HMWEVW zur Kenntnis vorzulegen.
- (3) Dem Auftraggeber steht bei der Verwertung der Grundstücke im Sinne des Abs. 1 ein besonderes Ankaufsrecht zu. Dieses beinhaltet, dass der Auftraggeber Grundstücke, die öffentlichen Zwecken des Auftraggebers dienen sollen, zum Mindestverkaufspreis (§ 7 Abs. 3) von der HLG erwerben kann.

§ 7

- (1) Die HLG bemüht sich, die angekauften Grundstücke 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 Grundstücke schnellstmöglich jedoch innerhalb einer Frist von zehn Jahren, beginnend mit dem Jahr des ersten Ankaufs in einem Projektgebiet, zu verwerten.

Bei zu bebauenden Grundstücken beginnt die zehnjährige Frist mit dem Jahr der Baureife. 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. 5 zustehende Gebühr) anzuhalten.
- (4) Die Grundstückskosten 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.
- (5) 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

- (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. 5 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

- (1) Sofern bei Ablauf der Frist nach § 7 Abs. 2 von der HLG im Rahmen dieser Vereinbarung erworbene Grundstücke noch nicht verwertet sind, hat die HLG dies dem Auftraggeber innerhalb einer Frist von vier Wochen durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.
- (2) Der Auftraggeber ist in diesem Fall verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach Zustellung der Anzeige die Grundstücke 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 Grundstücke 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 Grundstücke 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

- (1) Die Abrechnung der sich aus dieser Projektvereinbarung ergebenden Ansprüche erfolgt nach Verwertung der Grundstücke, jedoch spätestens mit Ablauf einer Frist nach § 7 Abs. 2.
- (2) Soweit sich ein Mehrerlös aus dieser Projektvereinbarung 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 Restgrundstücke sowie eventuelle Drohverluste ausweisen muss (§ 7 Abs. 3).

§ 11

- (1) Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarung 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 dieser Vereinbarung sowie andere Festlegungen, die den Inhalt dieser Vereinbarung berühren, bedürfen der Schriftform.

§ 12

- (1) Diese Vereinbarung läuft auf unbestimmte Zeit.
- (2) Diese Vereinbarung 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 Vereinbarung erworbenen Grundstücke die §§ 6 bis 10 sinngemäß fort.

§ 13

Zu dieser Vereinbarung soll ein Schiedsvertrag abgeschlossen werden, nach dem sich beide Parteien der Entscheidung eines Schiedsgerichtes für den Fall eventueller Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung unterwerfen.

§ 14

Dem Auftraggeber ist bekannt, dass diese Vereinbarung nur dann rechtswirksam wird, wenn die Genehmigung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vorliegt.

§ 15

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages trägt die HLG. Der Geschäftswert dieser Vereinbarung beträgt 5.000,00 EURO.

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