



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Auf gutem Grund.

Dienstleistungsangebot der HLG

Die Hessische Landgesellschaft mbH unterstützt Kommunen u.a. bei der Siedlungsentwicklung durch Bevorratung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Wohnen. Um für eine Kommune tätig zu werden ist der Abschluss einer Grundsatzvereinbarung (Bodenbevorratungsvereinbarung) zwischen den Partnern erforderlich. Zwischenzeitlich sind wir auf dieser Grundlage für über 200 Städte und Gemeinden in Hessen tätig. Nachstehend eine Auswahl einiger Partnerkommunen:

Aarbergen	Glashütten	Hattersheim
Bad Schwalbach	Schmitten	Hochheim
Lorch	Steinbach	Kriftel
Rüdesheim	Weilrod	Liederbach

Grundsatzvereinbarung und Auftrag

Die abzuschließende Grundsatzvereinbarung verpflichtet die Vertragsparteien nicht zu bestimmten Maßnahmen und zieht keinerlei Kosten nach sich. Erst der konkrete Auftrag in Form einer s. g. "Anlage zur Grundsatzvereinbarung" mit parzellen- und flächengenaue Angabe der anzukaufenden Grundstücke und Festlegung der Ankaufpreise durch die Kommune löst Aktivitäten der Vertragspartner aus. Grundsätzlich ist gewährleistet, dass die Kommune bei allen Schritten federführend bleibt und ihre Planungshoheit weiterhin uneingeschränkt wahrnehmen kann.

Grundstücksankäufe / Grundstückssicherung

Nach Erteilung eines konkreten Ankaufsauftrages durch die Kommune und der ministeriellen Genehmigung übernimmt unsere Gesellschaft die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern.

Ankaufpreise sowie sonstige Vertragsbedingungen (Beispielsweise Rückübertragungen von Baugrundstücken an Alteigentümer) werden im Vorfeld mit der Kommune abgestimmt und festgelegt. Die nötigen kalkulatorischen Angaben liefert unsere Gesellschaft. Das Ergebnis der Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern wird der Kommune mitgeteilt. Danach erfolgt die Sicherung der Grundstücke.

Verwaltung des angekauften Grundstücksbestandes

Der Ankauf der Grundstücke erfolgt im Namen und auf Rechnung der HLG. Evtl. Pacht- oder Mieterlöse werden zugunsten des Verfahrenskontos gebucht.

Finanzierung

Unsere Gesellschaft finanziert die Bodenbevorratungsprojekte mit einem Eigenkapitalanteil damit etwa 70 %. Die Verzinsung des eingesetzten Kapitals erfolgt mit einem von der Staatsaufsicht genehmigten Mischzinssatz und ist für alle Städte und Gemeinden in Hessen gleich. Für 2016 gehen wir derzeit von einem Mischzinssatz von 1,48 % aus.

Erschließung

Unsere Gesellschaft bietet die Durchführung und Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen an. Die Planungsleistungen werden in Absprache mit der Kommune nach aktuellen Vergaberechtnlinien vergeben. Der Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt nach dem von der Kommune vorgegebenen Standard. Die Erschließungsarbeiten werden öffentlich ausgeschrieben und mit Zustimmung der Kommune nach VOB vergeben.

Verwertung und Vermarktung der Grundstücke

Unsere Gesellschaft strebt prinzipiell mindestens eine kostendeckende Verwertung an und liefert der Kommune turnusgemäß entsprechende Kalkulationsgrundlagen als Orientierungs- und Entscheidungshilfe. Bei guter Nachfrage und entsprechenden Bodenrichtwerten sind Überschüsse möglich, die für Infrastrukturzwecke der Kommune zur Verfügung gestellt werden. Sollte eine kostendeckende Verwertung nicht möglich sein oder seitens der Kommune - aus Gründen der Wirtschaftsförderung - nicht gewünscht werden, so trägt die Kommune einen etwaigen Mindererlös.

Die unserer Gesellschaft zustehende Gebühr wird bei den entsprechenden Verkäufen fällig. Sie ist Bestandteil des Verkaufspreises und wird vom Käufer getragen. Unsere Gesellschaft erhält eine einmalige Gebühr von 5% sowie 0,25% für jedes angefangene Jahr der Bevorratung.

Mit der Vernetzung unserer HLG - Homepage mit verschiedenen Portalen unserer Vertriebspartner bieten wir eine suchmaschinenoptimierte Verlinkung und somit eine verbesserte Auffindbarkeit der Projekte im Internet. Die interaktive Darstellung der Projekte auf aktuellem Stand, die Anzeige der verfügbaren Grundstücke sowie die automatisierte und detaillierte Exposéerstellung bieten dem Internetbenutzer alle entscheidungsrelevanten Kriterien in hervorragender Weise. Für die Kommune und für uns bilden die Zugriffs- und Anfragestatistiken eine wertvolle Grundlage für die Steuerung von Vermarktungsaktivitäten sowie eine Einordnung des Projektes in das Grundstücksmarktgeschehen.

Bei der Verwertung der Grundstücke für die Kommune wie auch bei der Ermittlung der Wünsche und Erfordernisse zukünftiger Nutzer der Grundstücke kann die HLG auf Grund umfangreicher Kontakte zu zuverlässigen Investoren, Maklern und Projektentwicklern unterschiedlicher Branchen behilflich sein.

Projektabschluss

Nach Verwertung des Grundstücksbestands erfolgt eine Schlussabrechnung der Maßnahme. Sofern keine Verlängerung der Maßnahme von der Kommune gewünscht ist, wären etwaig nicht verwertete Grundstücke nach Ablauf der vereinbarten Bevorratungszeit (i.d.R. 10 Jahre) von der Kommune zum kostendeckenden Kaufpreis zu erwerben

Zwischen der

Hessischen Landgesellschaft mbH Kassel,
vertreten durch den Geschäftsführer
- nachstehend HLG genannt -

und der

Gemeinde Waldems, Rheingau-Taunus-Kreis
vertreten durch den Gemeindevorstand
- nachstehend Gemeinde genannt –

wird folgende

Vereinbarung

getroffen:

§ 1

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

(2) Die Landankäufe sollen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Festsetzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung), dienen.

§ 2

(1) Die Gemeinde legt im Einvernehmen mit der HLG Gebiete im Sinne des § 1 fest, in denen die HLG Landankäufe durchführen soll. Dabei sind Landes- und Regionalplanung zu beachten.

(2) Gemeinde und HLG legen einvernehmlich die für diese Gebiete 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 Kaufpreisfestlegungen (sog. Anlagen) nach Abs. 1 und 2 bedürfen der Schriftform. Bei späteren Kaufpreisänderungen/erhöhungen oder beim Ankauf zusätzlicher Flächen in einem zusammenhängenden Gebiet ist eine Ergänzung zur Anlage (Gebietsfestlegung) zu fertigen.

§ 3

Der Gemeinde ist bekannt, dass die HLG Landankäufe nur dann durchführen darf, wenn hierzu die Einwilligung des HMWVL zur Gebiets- und Kaufpreisfestlegung (Anlage) vorliegt und der HLG wirtschaftlich vertretbare Refinanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

§ 4

Die Gemeinde wird, soweit ihr bei dem Kauf von Grundstücken gemäß § 2 (1) durch die HLG nach dem Baugesetzbuch ein Vorkaufsrecht zusteht, dem amtierenden Notar spätestens binnen zwei Wochen nach der Mitteilung des Kaufvertrages Verzichtserklärungen übersenden.

§ 5

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

§ 6

(1) Die HLG wird die im Rahmen dieser Vereinbarung erworbenen Grundstücke nur im Einvernehmen mit der Gemeinde verwerten.

(2) Die HLG hat der Gemeinde eine Mindestverkaufskalkulation 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 der Gemeinde notwendig, einen daraus entstehenden Verlust zu tragen. Die HLG hat diese Zustimmung dem HMWVL zur Kenntnis vorzulegen.

(3) Der Gemeinde steht bei der Verwertung der Grundstücke im Sinne des Abs. 1 ein besonderes Ankaufsrecht zu. Dieses beinhaltet, dass die Gemeinde Grundstücke, die öffentlichen Zwecken in der Stadt 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 v. H. der erzielten Einnahmen.

(2) Die HLG wird bestrebt sein, die im Rahmen dieser Vereinbarung erworbenen Grundstücke schnellstmöglich, jedoch längstens innerhalb einer Frist von 10 Jahren, beginnend mit dem Jahr des ersten Ankaufes in einem Gebiet (sog. Anlage), zu verwerten.

Die Kommune kann die HLG mit der überregionalen Vermarktung beauftragen. Die dabei entstehenden Kosten gehen zu Lasten der jeweiligen Anlage; § 6 (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 zu stehende Gebühr) anzuhalten.

(4) Die Grundstückskosten werden mit Besitzübergang dem Mischzinssatz unterworfen. Auch alle weiteren Aufwendungen (einschl. Zinsen, sofern keine Erstattung durch die Gebietskörperschaft erfolgt) unterliegen dem Mischzinssatz. Der Mischzinssatz errechnet sich aus den von der HLG aufgewendeten Zinsen für das eingesetzte Fremdkapital und den Zinsen für das Eigenkapital. Die HLG ermittelt den Mischzinssatz jährlich und legt diesen dem HMWVL zur Prüfung und Genehmigung vor. Für Guthaben findet ebenfalls der Mischzinssatz Anwendung.

(5) Der HLG steht für ihre Tätigkeit gegen den Erwerber ein Anspruch auf eine einmalige Gebühr von 5 v. H. des Verkaufspreises (abzüglich der Gebühr selbst) sowie auf eine Verwaltungsgebühr pro angefangenem Kalenderjahr von 0,25 v. H. des Verkaufspreises (abzüglich der einmaligen Gebühr und dieser Gebühr) zu. Die Gesamtgebühr beträgt 7,5 v. H. beispielsweise bei einer Vorhaltdauer von 10 Jahren.

§ 8

(1) Die Gemeinde und HLG teilen sich den gem. § 10 (1) u. (2) festgestellten Mehrerlös, der den Mindestverkaufspreis gem. § 7 Abs. 3 übersteigt nach vollständiger Verwertung und Schlussabrechnung je zur Hälfte. Die Überführung von Restgrundstücken zum jeweiligen Buchwert in eine andere Anlage ist möglich.

(2) Ist eine Verwertung zum Mindestverkaufspreis in Ausnahmefällen nicht möglich, hat die Gemeinde den sich bei der Abrechnung (§ 10) ergebenden Fehlbetrag 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. Die Gemeinde ist berechtigt, auf einen zu erwartenden Fehlbetrag jederzeit 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 der Gemeinde innerhalb einer Frist von vier Wochen durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

(2) Die Gemeinde 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 von der Gemeinde zu vertreten sind, nicht zustande, so kann die HLG verlangen, dass die Gemeinde die Differenz zwischen dem Verkehrswert landwirtschaftlicher 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 landwirtschaftlichen Grundstücke keine Einigung erzielt, so wird dieser durch die zuständige Fachbehörde oder das HMWVL festgesetzt. Der Differenzbetrag ist innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung und Schlussabrechnung von der Gemeinde zu zahlen.

§ 10

(1) Die Abrechnung der sich aus einer Gebietsfestlegung ergebenden Ansprüche erfolgt nach Verwertung der Grundstücke, jedoch spätestens mit Ablauf einer Frist nach § 7 Abs. 2.

(2) Soweit sich ein Mehrerlös aus einer Gebietsfestlegung gem. § 8 (1) ergibt, ist dieser - soweit nichts anderes vereinbart wird - bis spätestens drei Monate nach Vorlage der Schlussabrechnung auszugleichen. Diese Modalitäten gelten auch für die Zahlung des Mindestverkaufspreises nach § 9 Abs. 2 durch die Gemeinde.

(3) Auf Verlangen der Gemeinde hat die HLG je Gebietsfestlegung jährlich eine Zwischenabrechnung zu erstellen, die den Mindestverkaufspreis der Restgrundstücke ausweisen muss (§ 7 Abs. 3).

§ 11

(1) Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarung berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts.

(2) Gemeinde 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 Gemeinde 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 von der Gemeinde 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

Der Gemeinde ist bekannt, dass diese Vereinbarung nur dann rechtswirksam wird, wenn die Einwilligung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vorliegt.

Waldems, den

Kassel, den

Gemeinde Waldems

Hessische Landgesellschaft mbH:

.....
Bürgermeister

.....
1. Beigeordneter

(Siegel)

Schiedsvertrag

Zwischen der
Gemeinde Waldems, Rheingau-Taunus-Kreis

und der

Hessischen Landgesellschaft mbH Kassel

wird folgender Schiedsvertrag gemäß § 1025 ff ZPO geschlossen:

Zur Entscheidung in allen zivilrechtlichen Streitfragen, die sich aus der zwischen den Parteien geschlossenen Vereinbarung 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. Kommt eine Einigung nicht zustande, so soll der für die Gemeinde zuständige Landrat den Vorsitzenden ernennen.

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

Waldems, den

Kassel, den

Gemeinde Waldems

Hessische Landgesellschaft mbH:

.....
Bürgermeister

.....
1. Beigeordneter

(Siegel)