Zwischen der

HESSISCHEN LANDGESELLSCHAFT MBH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel vertreten durch den Geschäftsführer
- nachstehend HLG genannt -

und

a) dem Landkreis Kassel,
vertreten durch … [wird noch festgelegt]

b) der Stadt Kassel
vertreten durch … [wird noch festgelegt]

sowie

c) der Gemeinde Calden,
vertreten durch … [wird noch festgelegt]

- a), b) und c) nachstehend Auftraggeber oder AG genannt -

wird folgende

Vereinbarung

getroffen:

§ 1

(1) Die HLG wird für den Auftraggeber 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 regionalen Entwicklung dienen.

§ 2

(1) Der AG 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) AG 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

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

§ 4

Die Gemeinde Calden wird, soweit ihr beim Kauf von Grundstücken gem. § 2 (1) durch die HLG nach dem Baugesetzbuch ein Vorkaufsrecht zusteht, dem amtierenden Notar spätestens binnen zwei Wochen nach der Mitteilung des Kaufvertrags die Verzichtserklärung übersenden.

§ 5

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

§ 6

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

(2) Die HLG hat dem AG 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 des AG notwendig, einen daraus entstehenden Verlust zu tragen. Die HLG hat diese Zustimmung dem HMWEVL zur Kenntnis vorzulegen.

(3) Dem AG steht bei der Verwertung der Grundstücke im Sinne des Abs. 1 ein besonderes Ankaufsrecht zu. Dieses beinhaltet, dass der AG Grundstücke, die öffentlichen Zwecken des AG 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. Der AG 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 den AG erfolgt) unterliegen dem Mischzinssatz. Der Mischzinssatz errechnet sich aus den von der HLG aufgewendeten Zinsen für das eingesetzte Fremdkapitel und den Zinsen für das Eigenkapital. Die HLG ermittelt den Mischzinssatz jährlich und legt diesen dem HMWEVL 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 Vorhaltedauer von 10 Jahren.

§ 8

(1) Die AG und HLG teilen sich den gem. § 10 Abs. 1 und 2 festgestellten Mehrerlös, der den Mindestverkaufspreis gem. § 7 Abs. 3 übersteigt nach vollständiger Verwertung und Schlussabrechnung im Verhältnis 9:1, d.h. die AG erhalten 90% und die HLG 10%. Die Überführung von Restgrundstücken zum jeweiligen Buchwert in eine andere Anlage ist möglich.

(2) Ist eine Verwertung zum Mindestverkaufspreis in Ausnahmefällen nicht möglich, hat der AG 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. Der AG 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 dem AG innerhalb einer Frist von vier Wochen durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

(2) Der AG ist in diesem Fall verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach Zustellung der Anzeige gegen Zahlung des Mindestverkaufspreises bei gleichzeitigem Ankauf der verbliebenen Grundstücke zum dann zu ermittelnden Verkehrswert zu erwerben, sofern keine Verlängerung der Bodenbevorratungsdauer möglich ist.

(3) Kommt ein notarieller Vertrag nach Abs. 2 aus Gründen, die vom AG zu vertreten sind, nicht zustande, so kann die HLG verlangen, dass der AG die Differenz zwischen dem Verkehrswert 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 oder das HMWEVL festgesetzt. Der Differenzbetrag ist innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung und Schlussabrechnung von dem AG 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 den AG.

(3) Auf Verlangen des AG 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) Der AG und die 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 der AG und die 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 AG 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

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass diese Vereinbarung nur dann rechtswirksam wird, wenn die Einwilligung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVL) und die Interessenausgleichsvereinbarung gemäß § 16 vorliegt.

§ 15

(1) Der AG haftet gegenüber der HLG für die Verpflichtung zur Übernahme eines etwaigen Fehlbetrages gemäß § 8 Abs. 2 gesamtschuldnerisch. Zwischen Landkreis Kassel, Stadt Kassel und Gemeinde Calden wird im Innenverhältnis zunächst folgende Quote für den Ausgleich eines Fehlbetrages vereinbart:

Landkreis 20%, Stadt Kassel 20% und Gemeinde Calden 60%.

(2) AG und HLG sind sich darüber einig, dass in beiderseitigem Einvernehmen auf der Auftraggeberseite weitere Vertragsbeteiligte hinzugezogen werden können. In diesem Fall bedarf es einer schriftlichen Ergänzung dieser Vereinbarung. Eine Modifizierung der Fehlbetragsquoten ist zwischen den Auftraggeberparteien im Innenverhältnis jederzeit möglich.

§ 16

Die Auftraggeberseite wird in einer separaten Interessenausgleichsvereinbarung, unter Einbeziehung der Standortgemeinde Calden, alle weiteren Einzelheiten, die sich aus der Gebietsentwicklung im Innenverhältnis ergeben (z.B. Unterhaltsverpflichtungen für die öffentliche Infrastruktur, projektgebietsbezogene Gewerbesteuerverwendung oder –aufteilung, etc.) regeln.

Kassel, den	Kassel, den
Landkreis Kassel	Stadt Kassel

....

....

(Siegel) (Siegel)

Calden, den
Gemeinde Calden

.....

.....

(Siegel)

Kassel, den
Hessische Landgesellschaft mbH

…….

…….

Schiedsvertrag

Zwischen dem

a) Landkreis Kassel,
vertreten durch … [wird noch festgelegt]

b) der Stadt Kassel
vertreten durch … [wird noch festgelegt]

sowie

c) der Gemeinde Calden
vertreten durch … [wird noch festgelegt]

- a), b) und c) nachstehend Auftraggeber oder AG genannt -

und der

HESSISCHEN LANDGESELLSCHAFT MBH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel

- nachstehend HLG genannt -

wird folgender Schiedsvertrag gemäß § 1025 ff ZPO geschlossen:

Zur Entscheidung in allen zivilrechtlichen Streitfragen, die sich aus der zwischen dem Auftraggeber und der HLG 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/die zuständige Regierungspräsident/in den Vorsitzenden ernennen.

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

Kassel, den
Landkreis Kassel

.....

.....

(Siegel)

Kassel, den
Stadt Kassel

.....

.....

(Siegel)

Calden, den
Gemeinde Calden

.....

.....

(Siegel)

Kassel, den
Hessische Landgesellschaft mbH

.....

.....