

1062

Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen

Die Maßnahmen der Landesentwicklung zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse erfordern die Bereitstellung von Ländereien. Im Einvernehmen mit dem Hessischen Ministerium der Finanzen (HMdF), dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) und dem Hessischen Ministerium des Innern und für Sport (HMdIS) werden daher nachstehende Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen vom 10. Dezember 2015 (I3A-069-c-58-07 # 007) erlassen.

Bezug: Richtlinien vom 21. Juli 2010 (StAnz. S. 2604)

Inhaltsübersicht:

1. Auftrag
2. Träger der Bodenbevorratung
3. Ziele und Grundsätze der Bodenbevorratung
4. Finanzierung und finanzielle Förderung, Mischzinssatz
5. Bedarfsermittlung und Ankauf
6. Verwertung
7. Bodenbevorratung im Auftrag kommunaler Gebietskörperschaften
8. Landbeschaffung für sonstige Stellen
9. Verfahren der An- und Verkäufe
10. Grundstückserfassung und -fortschreibung
11. Inkrafttreten

1. Auftrag

Neben der Beauftragung zur Bodenbevorratung nach § 1 des Reichssiedlungsgesetzes (RSG) nimmt die HLG noch Aufgaben zur Bodenbevorratung aufgrund nachstehender Regelungen wahr:

- 1.1 Rahmenvertrag zwischen dem Land Hessen und der Hessischen Landgesellschaft mbH Kassel über den Erwerb und Bodenbevorratung von Industriegelände vom 6. Februar 1974
- 1.2 Vertrag des Landes Hessen mit der Hessischen Landgesellschaft mbH Kassel über die Bodenbevorratung vom 24. März 1975 (Anlage 1)
- 1.3 Ergänzung zum öffentlichen Betrauungsakt des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 14. Dezember 2012 auf der Basis der Bodenbevorratungsrichtlinie vom 21. Juli 2010
- 1.4 Eigenständige Regelungen gelten für die Bodenbevorratungen, welche die HLG als Ökoagentur des Landes Hessen, als Domänenverwaltung des Landes Hessen und für den Straßenbau nach der Grundsatzvereinbarung zwischen dem HMWVL und der HLG vom 19. Dezember 2011 vornimmt.

2. Träger der Bodenbevorratung

- 2.1 Mit der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke ist die Hessische Landgesellschaft mbH Kassel (HLG) als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes (RSG) beauftragt.
- 2.2 Die HLG handelt im Auftrag des Landes Hessen, jedoch im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Sie ist unter Beachtung ihrer Gemeinnützigkeit, der Ziele und Grundsätze der Bodenbevorratung nach Nr. 3 für die kaufmännisch vertretbare Durchführung verantwortlich.
- 2.3 Die Fachaufsicht wird durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung wahrgenommen.
- 2.4 Soweit die HLG für kommunale Gebietskörperschaften und sonstige öffentliche Stellen tätig wird, bedarf dies einer vertraglichen Regelung (Bevorratungsvertrag). Der Bevorratungsvertrag soll eine Risikoabsicherung enthalten.
- 2.5 Für natürliche Personen oder juristische Personen des privaten Rechts, soweit letztere nicht als gemeinnützig anerkannt sind, darf keine Bodenbevorratung betrieben werden.

3. Ziele und Grundsätze der Bodenbevorratung

- 3.1 Die vorausschauende Bodenbevorratung soll dazu beitragen, dass die erforderlichen Flächen für landbeanspruchende agrarstrukturelle, wirtschaftliche, infrastrukturelle, städtebauliche und ökologische Aufgaben sowie für Freizeit und

Erholung rechtzeitig und zu tragbaren Bedingungen bereitstehen. Insbesondere zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels sowie zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kann die Bodenbevorratung auch bei der innerörtlichen Entwicklung durch Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Bestand zur Anwendung kommen. Bei der vorausschauenden Bodenbevorratung ist die Gesamtbewertung der hessischen Agrarplanungen angemessen zu berücksichtigen.

- 3.2 Die Ankäufe sollen aufgrund konkreter Bedarfsermittlung vorausschauend und gezielt erfolgen.
- 3.3 Ankauf und Verwertung des Vorratslandes müssen zu Bedingungen erfolgen, die zur Bodenpreisdämpfung, zumindest aber zur Preisstabilisierung beitragen. Das schließt Verkäufe zu marktüblichen Konditionen ein.
- 3.4 Ankäufe sollen so rechtzeitig getätigt werden, dass die Ankaufspreise noch nicht unvertretbar angestiegen sind.
- 3.5 Die Vorratshaltung soll unter Berücksichtigung der entstehenden Kosten zehn Jahre nicht überschreiten. Die Verlängerung von Gebietsfestlegungen ist in begründeten Fällen möglich. Hierzu bedarf es einer Vereinbarung mit der Kommune, die vom HMWEVL zu genehmigen ist.
- 3.6 Im agrarstrukturellen Bereich sind Landangebote wahrzunehmen, wenn dies zur Aufstockung entwicklungsfähiger Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe oder zur Bereithaltung von Ersatz- und Austauschland im öffentlichen Interesse notwendig ist. Entsprechendes gilt für die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 4 RSG und von Wiederkaufsrechten.
- 3.7 Ankauf und Vorhaltung geschlossener landwirtschaftlicher Betriebe für Umsiedlungen im öffentlichen Interesse können im notwendigen Umfang durchgeführt werden. Für erforderliche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen gilt Nr. 7.4 sinngemäß.

Im Bereich von Gewässern, die unter die Regelung der EG-Wasserrahmenrichtlinie fallen, sind Flächenangebote für hinreichend bestimmte und förderfähige Projekte wahrzunehmen, wenn diese zur Schaffung eines angemessenen Entwicklungskorridors für das Gewässer oder zur Bereithaltung von Ersatz- und Austauschland im öffentlichen Interesse notwendig ist.

- 3.8 Bei unterschiedlichen Interessenlagen sind die öffentlichen, insbesondere die agrarstrukturellen und die ökologischen Belange unter besonderer Berücksichtigung des siedlungsgesetzlichen Auftrags gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Zerschlagung lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe soll vermieden werden.
- 3.9 Der Bodenvorrat ist in geeigneter Weise in Bewirtschaftung zu halten oder zu pflegen. Die Eigenbewirtschaftung (Zwischenwirtschaft) ist nur in Ausnahmefällen angebracht. Bei Verpachtung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken muss die kurzfristige Verfügbarkeit ohne Entschädigungsleistung gewährleistet sein.

4. Finanzierung und finanzielle Förderung

Neben den satzungsmäßig einzusetzenden Mehrerlösen und Eigenmitteln der HLG (Anlage 1 §§ 2 und 5) erfolgt die Finanzierung und finanzielle Förderung der Bodenbevorratung durch

- Darlehen des Kapitalmarktes (Nr. 4.1)
- Ausfallbürgschaften des Landes (Nr. 4.2)
- Übertragung öffentlicher Siedlungsmittel (Nr. 4.3)

4.1 Darlehen des Kapitalmarktes

- 4.1.1 Bei nachgewiesenem Bedarf kann die HLG auf dem Kapitalmarkt kurz- oder mittelfristige Darlehen zu marktgerechten und wirtschaftlich vertretbaren Konditionen aufnehmen.
- 4.1.2 Die Darlehensaufnahme bedarf der Abstimmung mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVL). Darlehensverhandlungen sind unverzüglich anzuzeigen.
- 4.1.3 Kapitalmarktdarlehen dürfen nur insoweit aufgenommen werden, als der Finanzierungsbedarf nicht durch Eigenmittel des Siedlungsunternehmens sowie öffentliche Mittel gedeckt werden kann.
- 4.1.4 Die Grundstücke dürfen höchstens bis zu 85 vom Hundert des Einstandspreises (Kaufpreis zuzüglich aktivierungsfähiger Anschaffungskosten einschließlich der Erschließungskosten) und 90 vom Hundert des Verkehrswertes finanziert werden.

4.2 Ausfallbürgschaften und finanzielle Förderung

- 4.2.1 Zur Absicherung der nach Nr. 4.1 aufgenommenen Kapitalmarktdarlehen können im Rahmen der im jeweiligen Haus-

- haltsgesetz erteilten Ermächtigung zur Durchführung dringender Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge Ausfallbürgschaften des Landes Hessen gewährt werden. Die sich aus der Bürgschaftsurkunde für Darlehensgeber und -nehmer ergebenden Verpflichtungen sind von diesen anzuerkennen.
- 4.2.2 Die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen mit Landesbürgschaft darf nur mit Zustimmung des HMWEVL erfolgen.
- 4.2.3 Die Ausfallbürgschaft des Landes für das Gesamtdarlehen ist von der HLG bei der zuständigen Abteilung der WIBank unmittelbar zu beantragen. Dem Antrag sind eine Begründung, die Schuldurkunde oder der Darlehensvertrag und eine Bescheinigung des HMWEVL über die Durchführung dringender Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge beizufügen.
- 4.2.4 Die Bürgschaft wird von der zuständigen Abteilung der WIBank verwaltet.
- 4.2.5 Die HLG hat für jeden Darlehensteilbetrag gegenüber dem HMWEVL zu bestätigen, dass die zugeordneten Grundstücke neben den anteiligen Eigenmitteln ausschließlich hiermit finanziert sind.
- 4.2.6 Veräußerte Grundstücke sind durch geeignete Ankäufe zu ersetzen. Maßgeblich für Zuordnung und Abgang ist der Besitzübergang (wirtschaftlicher Übergang).
- 4.2.7 Die öffentlichen Förderungshilfen (Nr. 4.2 und 4.3) sind Subventionen im Sinne der Richtlinien über den Vollzug des Hessischen Subventionsgesetzes vom 15. November 1977 (StAnz. S. 2374) und den vorläufigen Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 Abs. 1 der Landeshaushaltsordnung (LHO).
- 4.3 **Übertragung öffentlicher Siedlungsmittel**
Bei Ankauf von Siedlungsbetrieben und -grundstücken können der HLG unter bestimmten Voraussetzungen die dem Veräußerer gewährten Siedlungsmittel übertragen werden. Es werden die für die ländliche Siedlung von Bund und Land erlassenen Bestimmungen angewendet.
- 4.4 **Mischzinssatz**
Die für die Bodenbevorratung eingesetzten Darlehen des Kapitalmarktes weisen in der Regel unterschiedliche Zinssätze auf. Zur Vereinfachung der Abrechnung, insbesondere aber im Interesse einer gleichmäßigen Zinsbelastung der Einzelmaßnahmen, ist die Bildung eines Mischzinssatzes für folgende in der Bodenbevorratung eingesetzten Mittel zulässig:
a) Mittel der Ausgleichsrücklage und sonstige Eigenmittel
b) Darlehen des Kapitalmarktes
c) Kontokorrent- beziehungsweise Betriebsmittelkredite
d) Bearbeitungsgebühren und Kosten für Bürgschaften
e) Rückbuchungen von Zinsen aus Zwischen- und Schlußabrechnungen
Die HLG legt jährlich einen begründeten Vorschlag zur Berechnung des Mischzinssatzes vor, der der Zustimmung des HMWEVL bedarf.
5. **Bedarfsermittlung und Ankauf**
- 5.1 Die Durchführung von Ankäufen setzt eine vorausschauende Bedarfsermittlung voraus; Vorgaben der Landes-, Regional- und Bauleitplanung sind zu beachten und die Gesamtbewertung der hessischen Agrarplanungen angemessen zu berücksichtigen. Vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist zu prüfen, inwiefern die geplanten Ziele durch die Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen erreicht werden können. Verschiedene städtebauliche Förderkulissen sind aufeinander abzustimmen.
- 5.1.1 Im agrarstrukturellen Bereich sind die örtlichen Strukturverhältnisse zu berücksichtigen. Absehbaren landbeanspruchenden öffentlichen Maßnahmen ist Rechnung zu tragen.
- 5.1.2 Bei der Festlegung des Landbedarfs, insbesondere bei kommunalen Vorhaben, ist ein Maßstab anzulegen, der sich an den realen Verwertungsmöglichkeiten unter besonderer Berücksichtigung der demografischen Entwicklung orientiert. Gegebenenfalls sind Ankaufsabschnitte zu bilden.
- 5.1.3 Die HLG ist verpflichtet, mit der jeweils für die Siedlung, Land- und Wasserwirtschaft zuständigen unteren Behörde (im Folgenden Fachbehörde genannt) ihr Vorgehen einvernehmlich abzustimmen.
- 5.2 Ankäufe dürfen nur in angemessener Gebietsgröße und zu einem unter dem Gesichtspunkt der Bodenpreisdämpfung angemessenen Kaufpreis erfolgen. Der Beurteilung der Angemessenheit sind neben den zu erwartenden Kostenbelastungen und dem Verwertungszweck insbesondere die Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuches, der Stand der Bauleitplanung und der Erschließungszustand zu Grunde zu legen.
- 5.3 Zur Prüfung der Angemessenheit des Ankaufspreises ist grundsätzlich die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte durch die HLG einzubeziehen. Die Feststellung der Angemessenheit der Gebietsgröße und des Ankaufspreises erfolgt abschließend durch das HMWEVL.
6. **Verwertung**
- 6.1 Die erworbenen Grundstücke sind entsprechend dem bestehenden öffentlichen, insbesondere agrarstrukturellen und ökologischen Bedarf zu verwerten.
- 6.2 Bei umfassenden Maßnahmen, insbesondere in Flurneuerungsverfahren, sind Verwertungspläne zu erstellen und vor der Verwertung die betroffenen Behörden, Bedarfsträger und sonstigen infrage kommenden Stellen zu beteiligen.
- 6.3 Bei der Verwertung ist der kostendeckende Mindestverkaufspreis anzustreben. Der Verkaufspreis soll im Interesse der Bodenpreisdämpfung höchstens dem Verkehrswert entsprechen. Der kostendeckende Mindestverkaufspreis ist erreicht, wenn neben dem Kaufpreis und den aktivierungsfähigen Anschaffungskosten (zum Beispiel Notariats- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Maklergebühren, Vermessungs-, Flurbereinigungs- und Erschließungskosten sowie gegebenenfalls Kosten für die unter 7.4 genannten Maßnahmen) die Finanzierungskosten (wie Zinsen und Verwaltungsaufwendungen, Kapitalbeschaffungskosten, sonstige Nebenkosten) und das der HLG zustehende Entgelt abgedeckt sind.
- 6.4 Der HLG steht aus dem Verkaufspreis zur Abgeltung ihres personellen und sächlichen Aufwandes bei Ankauf, Verwaltung und Verwertung ein einmaliges Entgelt (in den Anlagen 1 und 2 als Gebühr oder Verwaltungsgebühr bezeichnet) von 5 vom Hundert des Verkaufspreises (abzüglich des Entgeltes selbst) sowie ein Verwaltungsentgelt pro angefangenem Kalenderjahr von 0,25 vom Hundert des Verkaufspreises (abzüglich des einmaligen Entgeltes und des Verwaltungsentgeltes) zu. Bei Verkäufen unter dem kostendeckenden Mindestverkaufspreis steht der HLG darüber hinaus das Entgelt aus dem Differenzbetrag zwischen dem Mindestverkaufspreis und dem erzielten Kaufpreis zu.
7. **Bodenbevorratung im Auftrag kommunaler Gebietskörperschaften**
- 7.1 Kommunale Gebietskörperschaften können zur Erfüllung ihrer Aufgaben und zur Entlastung ihrer Verwaltung sowie zur Bodenpreisdämpfung die HLG mit gezielter Bodenbevorratung beauftragen, um ihre Vorhaben, insbesondere die Bauleitplanung zielstrebig zu verwirklichen.
- 7.2 Der Bodenbevorratungsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Schriftform. Der Mustervertrag (Anlage 2) ist verbindlich.
- 7.3 Der Antrag zum Bodenbevorratungsvertrag ist von der HLG mit der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde beim HMWEVL einzureichen und von ihm zu genehmigen. Die Genehmigung beinhaltet auch die Gebiets- und Kaufpreisfestlegung.
In dem Antrag sind die Entwicklungsmöglichkeiten nach
– Regionalplan
– Fachplanungen
– Bauleitplänen
– Agrarplanungen, Entwicklungskonzepten und Gutachten
– und den Zielvorstellungen der Gemeinde darzulegen.
Gegebenenfalls ist eine Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde beizufügen. Dem Antrag ist eine Vorkalkulation über den Mindestverkaufspreis sowie eine Darstellung der voraussichtlichen demografischen, siedlungsstrukturellen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklungsaussichten beizufügen.
- 7.4 Weist der Bodenvorrat einen erhaltenswerten baulichen Bestand auf, kann die HLG im Auftrag der Kommune im Rahmen der Bewirtschaftung insbesondere Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen initiieren. Dazu sind geeignete Konzepte mit den Fachbehörden und Gremien zu entwickeln und abzustimmen.
- 7.5 **Verwertung**
- 7.5.1 Die HLG hat der Gemeinde je Anlage eine Mindestverkaufspreiskalkulation vorzulegen, mit deren Hilfe der Verkaufspreis gemeinsam festgelegt wird.
- 7.5.2 Die Gebietskörperschaft trägt das Risiko der Bodenbevorratung. Sie wird an einem eventuell verbleibenden Mehrerlös aus der Gesamtmaßnahme hälftig beteiligt. In begründeten Fällen können Mehrerlöse aus Gebietsfestlegungen in andere

Gebietsfestlegungen der gleichen Kommune übertragen oder zum Ausgleich kommunaler Projektfolgekosten verwendet werden. Das gleiche kann bei interkommunaler Zusammenarbeit in der Bodenbevorratung angewandt werden.

- 7.5.3 Ist eine Verwertung zum Mindestverkaufspreis nicht möglich, hat die Gebietskörperschaft den sich bei der Abrechnung ergebenden Fehlbetrag zu übernehmen.

8. Landbeschaffung für sonstige Stellen nach Nr. 2.4

- 8.1 Für sonstige Stellen, soweit sie nicht nach Nr. 2.5 ausgeschlossen sind, kann die HLG in begründeten Ausnahmefällen tätig werden, wenn

- die Ziele und Grundsätze der Bodenbevorratung eingehalten werden,
- die Maßnahme dem Gesellschaftszweck entspricht,
- die Aufgabenstellung eine Interessenkollision ausschließt und
- das Risiko voll vom Auftraggeber getragen wird.

- 8.2 Über die Absicht, für sonstige Stellen tätig zu werden, ist das HMWEVL frühzeitig zu informieren. Entsprechende Verträge sind vom HMWEVL zu genehmigen.

- 8.3 Im Übrigen gelten die Regelungen der Nr. 7 dieser Richtlinie.

9. Verfahren der An- und Verkäufe

- 9.1 Eine Auflistung aller getätigten An- und Verkäufe sowie Tauschverträge der HLG sind dem HMWEVL zu Beginn eines jeden Kalenderhalbjahres in elektronischer Form zu übermitteln. Die Listen beinhalten nach Gemeinden zusammengefasst die Flächensummen und die Summen der Umsätze.

- 9.2 Beim Ankauf oder bei der Verwertung größerer landwirtschaftlicher Objekte (zum Beispiel geschlossener Betriebe) oder beim Erwerb von Einzelgrundstücken über 10 ha und/oder bei Gesamtkaufpreisen über 250.000 Euro ist für die Erteilung der Genehmigung das HMWEVL zuständig. Dem Antrag auf Genehmigung ist eine Stellungnahme der landwirtschaftlichen Fachbehörde beizufügen. Im Übrigen ist die jeweilige Fachbehörde für die Einwilligung zuständig. Das Genehmigungserfordernis nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bleibt hiervon unberührt.

- 9.3 Vor Genehmigung ist zu prüfen, ob die Zielsetzung der Bodenbevorratung erfüllt wird. Insbesondere ist die Angemessenheit des Kaufpreises (Nr. 5.2) festzustellen und des Verkaufspreises (Nr. 6.4) durch die HLG darzustellen.

- 9.4 Ankäufe dürfen nur getätigt werden, wenn ihre Finanzierung durch die HLG gesichert und in Fällen von Nr. 7 zu dem Bevorratungsvertrag mit Anlage die Genehmigung des HMWEVL vorliegt. Bei nachträglichen Erweiterungen oder Änderungen, die einen Ankaufswert von 50.000 Euro überschreiten oder mehr als 0,5 ha betragen, ist vorher die Genehmigung des HMWEVL einzuholen. Andernfalls ist eine entsprechende Mitteilung ausreichend.

10. Grundstückserfassung und -fortschreibung

- 10.1 Die HLG erfasst die Landbestände in digitalen Datenbanken. Bestand und Veränderungen müssen zeitnah kontrollierbar sein.

- 10.2 Der digitale Datenbestand umfasst mindestens

- a) den gesamten Grundstücksbestand
- b) die Zu- und Abgänge
- c) die Belegung der Kapitalmarktdarlehen mit den zuzuordnenden Grundstücken
- d) die Grundstücksbestände, die mit landesverbürgten Kapitalmarktdarlehen erworben wurden
- e) die Kapitalmarktdarlehen, aufgeschlüsselt in gemeinde- oder verfahrensbezogene Darlehensteilbeträge

- 10.3 Auszüge aus den Datenbanken sind dem HMWEVL und von ihm allgemein oder für den Einzelfall autorisierten Behörden sowie prüfberechtigten Stellen auf Verlangen vorzulegen.

11. Inkrafttreten

Die neugefassten Richtlinien treten mit Wirkung vom 1. Januar 2016 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien vom 21. Juli 2010 (StAnz. S. 2604) außer Kraft.

Wiesbaden, den 10. Dezember 2015.

**Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Landesentwicklung**
I3A-069-c-58-07 # 007
– Gült.-Verz. 811 –

StAnz. 53/2015 S. 1426

Anlage 1

Das Land Hessen, vertreten durch den Ministerpräsidenten, dieser wiederum vertreten durch den Hessischen Minister für Landwirtschaft und Umwelt (oberste Siedlungsbehörde), Wiesbaden

– im Folgenden HEMLU genannt –

und die Hessische Landgesellschaft mbH, Kassel, gesetzlich vertreten durch ihre Geschäftsführer

– im Folgenden HLG genannt –

schließen folgenden

Vertrag über die Bodenbevorratung:

§ 1

(1) Die HLG betreibt im Auftrag des Landes Hessen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung Bodenbevorratung für öffentliche Zwecke (Bodenvorrat).

(2) Die vorausschauende Bodenbevorratung soll sicherstellen, dass Ländereien zeitgerecht und zu tragbaren Preisen insbesondere für agrarstrukturelle, infrastrukturelle und städtebauliche Zwecke sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Wirtschaftsstruktur bereitstehen.

(3) Der HEMLU legt die Schwerpunkte der Bodenbevorratung fest.

§ 2

(1) Für die in § 1 genannten Zwecke ist bei der HLG mit Wirkung vom 1. Januar 1974 ein Bodenvorrat gebildet worden.

(2) Der Bodenvorrat besteht aus dem gesamten Landbestand der HLG, soweit es sich nicht um Treuhandvermögen handelt, und den diesem zugeordneten Finanzierungsmitteln.

(3) Die Finanzierung des Bodenvorrats erfolgt mit öffentlichen Mitteln, Kapitalmarktdarlehen, Bürgschaften sowie den in die Ausgleichsrücklage und die Landauffangrücklage eingestellten Beträgen und sonstigen Eigenmitteln der HLG.

(4) Für die der HLG vom Land Hessen gewährten Finanzierungsmittel gelten die einschlägigen Richtlinien.

(5) Die Finanzierungsmittel nach Absatz 3 können nur mit Einwilligung des HEMLU aufgenommen und eingesetzt werden. Öffentliche Mittel sind richtliniengemäß abzuwickeln.

§ 3

(1) Die An- und Verkäufe bedürfen der Einwilligung der Siedlungsbehörde.

(2) Der HEMLU regelt den allgemeinen Verfahrensablauf. Die HLG ist zu beteiligen.

§ 4

Die HLG ist bestrebt, bei der Verwertung der Grundstücke einen kostendeckenden Verkaufspreis zu erzielen, der nicht höher als der Verkehrswert sein soll. Der Verkaufspreis ist kostendeckend, wenn damit neben dem Kaufpreis alle Kosten, insbesondere Steuern, Notariats- und Gerichtskosten, Zinsen und Kapitalbeschaffungskosten, Vermessungskosten, Maklergebühren sowie die der HLG zustehende Gebühr abgedeckt sind.

§ 5

(1) Soweit der erzielte Verkaufserlös über dem kostendeckenden Verkaufspreis liegt, ist der Mehrerlös für Zwecke der Bodenbevorratung und der Siedlung zu verwenden.

§ 6

(1) Soweit die HLG vertraglich für andere Stellen in der Bodenbevorratung tätig wird, bedürfen diese Verträge der Einwilligung des HEMLU.

In den Verträgen soll insbesondere eine Risikoabsicherung vereinbart werden.

(2) Absatz 1 Satz 1 gilt auch für Treuhandverträge.

(3) Soweit Bestimmungen dieses Vertrages früheren vertraglichen Vereinbarungen der HLG mit Gemeinden entgegenstehen, bleiben diese unberührt.

§ 7

Der „Rahmenvertrag zwischen dem Land Hessen und der HLG über den Erwerb und die Bevorratung von Industriegelände in den gewerblichen Schwerpunkten und Entlastungsorten des Landes sowie dessen Erschließung“ vom 6. Februar 1974 bleibt unberührt.

Kassel, 24. März 1975

Wiesbaden, 24. März 1975

Hessische Landgesellschaft mbH

**Der Hessische Minister
für Landwirtschaft
und Umwelt**

Zwischen der
Hessischen Landgesellschaft mbH Kassel
vertreten durch die Geschäftsführung
– nachstehend HLG genannt –
und der
Stadt/Gemeinde.....
vertreten durch.....
– nachstehend Stadt/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. 1 und 2 der 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 Genehmigung des HMWEVL 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 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 die Gemeinde laufend über den Stand der Ankaufverhandlungen und der Landankäufe. Sie übersendet der Gemeinde 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 HMWEVL 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 Gemeinde 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 vom Hundert der erzielten Einnahmen.

Anlage 2

(2) Die HLG wird bestrebt sein, die im Rahmen dieser Vereinbarung erworbenen Grundstücke schnellstmöglich, jedoch längstens innerhalb einer Frist von zehn Jahren, beginnend mit dem Jahr des ersten Ankaufs 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 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 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 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 ein einmalige Gebühr von 5 vom Hundert des Verkaufspreises (abzüglich der Gebühr selbst) sowie auf eine Verwaltungsgebühr pro angefangenen Kalenderjahr von 0,25 vom Hundert des Verkaufspreises (abzüglich der einmaligen Gebühr und dieser Gebühr) zu. Die Gesamtgebühr beträgt 7,5 vom Hundert beispielsweise bei einer Vorhaltdauer von zehn Jahren.

§ 8

(1) Die Gebietskörperschaft und HLG teilen sich den gemäß § 10 Abs. 1 und 2 festgestellten Mehrerlös, der den Mindestverkaufspreis gemäß § 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 Gebietskörperschaft 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 Gebietskörperschaft 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 HMWEVL 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 gemäß § 8 Abs. 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. 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 Genehmigung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung vorliegt.

_____, den _____, _____, den _____

(Siegel) _____ Hessische Landgesellschaft mbH

