

## Anhandgabevereinbarung

zwischen einerseits

der **Landeshauptstadt Wiesbaden**, vertreten durch **XX**, dieses vertreten durch **XX**, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden

- nachfolgend „Stadt“ –

und andererseits

**XX**, vertreten durch **XX**, [Anschrift: Straße, PLZ, Ort].

- nachfolgend „XX“ -

Die Vorgenannten werden jeweils einzeln als „Partei“ und gemeinsam als „Parteien“ bezeichnet.

### Präambel

Die Stadt hat im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens „[Titel KV]“ für die städtischen Grundstücke [Gemarkung XX, Flur XX, Flurstücke XX] ein Erbbaurecht ausgeschrieben. Insofern wird auf das als Anlage 1 beigefügte Exposé (Stand **XX.XX.20XX**) verwiesen.

Im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **xx.xx.20XX** [Name Sieger KV] als potenzielle Erbbauberechtigte ausgewählt. Die Stadt erwägt vor diesem Hintergrund, [Name Sieger KV] ein Erbbaurecht für die zwei vorgenannten Grundstücke zu gewähren. [Name Sieger KV] wird auf diesen Grundstücken auf Grundlage eines zwischen **ihr** und der Stadt noch abzuschließenden Erbbaurechtsvertrags die in der Projektbeschreibung vom **xx.xx.20XX** beschriebenen insgesamt [Anzahl] Gebäude, [Anzahl] Wohneinheiten, [Anzahl] Gewerbeeinheiten sowie [Anzahl] Kfz-Stellplätze und [Anzahl] Fahrradabstellplätze errichten.

Eine Beschreibung des Projekts, auf das der Zuschlag im Konzeptvergabeverfahren erteilt wurde, ist dem Bewerbungsbogen der [Name Sieger KV] (**Anlage 1** zur **SV XX-V-61-00xx**) vom **xx.xx.20XX** zu entnehmen, der diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt ist.

Ziel dieser Vereinbarung ist es, vor diesem Hintergrund die nachfolgend näher bezeichneten Grundstücke über einen bestimmten Zeitraum für das o. g. Projekt zur Verfügung zu stellen bzw. zu reservieren, also „anhand zu geben“. In dieser Zeit können weitere Details zum Projekt geklärt werden, ohne dass der Vertragspartner der Stadt den Verkauf des Grundstücks an Dritte oder anderweitige Verfügungen der Stadt über diese Grundstücke befürchten muss (siehe nachfolgend insbesondere § 1 Abs. 2).

Dies vorausgeschickt halten die Parteien Folgendes fest:

### § 1 Gegenstand der Anhandgabe

(1) Gegenstand dieser Vereinbarung sind die im Eigentum der Stadt befindlichen und auch in ihrem Eigentum verbleibenden Grundstücke [Gemarkung XX, Flur XX, Flurstücke XX]. Diese

Flächen (im Folgenden auch „Vertragsgrundstücke“) sind in dem als **Anlage 3** dieser Vereinbarung beigefügten Lageplan rot umrandet und werden mit Abschluss dieser Vereinbarung **[Name Sieger KV]** für die weitere Entwicklung anhand gegeben.

(2) Innerhalb des Anhandgabezeitraums gemäß § 6 wird die Stadt keine weiteren eigentumsrechtlichen Verfügungen jedweder Art über die Vertragsgrundstücke tätigen, insbesondere diese weder an einen Dritten veräußern noch einem Dritten ein Erbbaurecht an einem der beiden Grundstücke einräumen. **[Name Sieger KV]** wird damit Gelegenheit gegeben, nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen **ihr** Projekt weiterzuentwickeln, insbesondere die in § 2 vorgegebenen Schritte durchzuführen.

(3) Mit der Einräumung des Optionsrechts nach § 1 Abs. 2 ist für die Dauer der Anhandgabe grundsätzlich weder eine Nutzung noch eine Besitzüberlassung der Vertragsgrundstücke durch bzw. an **[Name Sieger KV]** verbunden; bauliche Tätigkeiten sind auf den Vertragsgrundstücken nicht gestattet. Mit vorheriger Zustimmung der Stadt kann **[Name Sieger KV]** die Vertragsgrundstücke sowie die Gebäude z. B. für Voruntersuchungen, Werbeveranstaltungen und die Aufstellung von Werbeschildern oder Bannern, die im Zusammenhang mit dem Projekt stehen, betreten und nutzen. Die Einzelheiten von Art und Umfang dieser Nutzung sind im jeweiligen Einzelfall mit der Stadt abzustimmen.

## § 2 Abstimmungsverfahren

(1) **[Name Sieger KV]** verpflichtet sich, **ihr** Projekt auf der Grundlage der qualitativen Kriterien/Anforderungen, die sich aus dem Exposé (**Anlage 1**, dort Nr. 3) und der eigenen Projektbeschreibung (**Anlage 2**) ergeben, weiter zu konkretisieren (Abstimmungsverfahren). Hierzu gehört insbesondere

- die Vorlage einer genehmigungsfähigen Entwurfsplanung M 1:100 unter Berücksichtigung der vorgenannten qualitativen Anforderungen,
- die Benennung potenzieller Mieter:innen für die Gewerbeflächen
- die Vorlage einer Finanzierungszusage.

Zwischen **[Name Sieger KV]** und der Stadt werden während des Anhandgabezeitraums regelmäßig gemeinsame Treffen stattfinden (mindestens alle drei Monate, sog. „Meilensteintermine“), in denen der aktuelle Sach- und Planungsstand besprochen wird.

(2) Die Anhandgabe ist an das von **[Name Sieger KV]** vorgestellte Konzept, wie es sich aus der Projektbeschreibung vom **xx.xx.20XX (Anlage 2)** ergibt, gebunden. Beabsichtigte Abweichungen vom Konzept, die die Grundzüge des Konzeptes nicht berühren, sind in den Meilensteinterminen mit der Stadt abzustimmen. Grundzüge des Konzeptes im vorgenannten Sinne, von denen nicht abgewichen werden kann, sind:

a) Energetische und ökologische Standards:

- **XX**
- **XX**
- **XX**

b) Städtebau, Quartiersentwicklung, Mobilität:

- XX
- XX
- XX

c) Architektur, Baukultur, Denkmalschutz + Materialität:

- XX
- XX
- XX

d) Wohnungspolitik: Wohnungsmix, bezahlbarer, gebundener Wohnraum,

- XX
- XX
- XX

e) Nutzungskonzepte, Nutzungsmix, lebendige Nachbarschaften:

- XX
- XX
- XX

(4) Die Finanzierung des Projekts ist durch eine Bankbestätigung eines Kreditinstituts der Europäischen Union zugunsten [Name Sieger KV] oder eine Bankbürgschaft nachzuweisen. Aus dieser muss hervorgehen, dass die Finanzierung für das bzw. die Bauvorhaben der [Name Sieger KV] entsprechend der Projektbeschreibung vom xx.xx.20XX (Anlage 2) übernommen wird. Eine Finanzierungsbestätigung unter Vorbehalt ist nicht zulässig.

(5) Die in Abs. 1 bis 4 aufgeführten Pflichten sind von [Name Sieger KV] innerhalb des Anhandgabezeitraums (§ 6) umzusetzen, sofern vorstehend keine anderen Fristen oder Zeitpunkte genannt sind.

### § 3 Baurecht / Umsetzung der Bauvorhaben

(1) Das Grundstück befindet sich [nicht] im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans.

Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich daher nach XX.

Darüber hinaus erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben in Verbindung mit den Ortssatzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

(2) [Name Sieger KV] wird für ihr Bauvorhaben auf den Vertragsgrundstücken jeweils Baugenehmigungen beantragen. [Name Sieger KV] wird sich im Erbbaurechtsvertrag verpflichten, die nach dem Konzept vorgesehenen baulichen Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist fertigzustellen (Bauverpflichtung).

(3) Die Stadt sichert [Name Sieger KV] die Unterstützung bei der Beschaffung benötigter Informationen für die Umsetzung des Bauvorhabens zu.

## § 4 Erbbaurechtsvertrag

(1) Innerhalb des Anhandgabezeitraums ist der Erbbaurechtsvertrag für die Vertragsgrundstücke auszuhandeln. Vertragsparteien dieses Erbbaurechtsvertrages sollen zunächst die Stadt (Erbbaurechtsgeberin) und [Name Sieger KV] (Erbbaurechtsberechtigte) sein.

Der Erbbaurechtsvertrag wird voraussichtlich neben dem Erbbauzins unter anderem Regelungen zur Bebauung und Verwendung mit Bauverpflichtungen sowie Sicherungen in Form von Heimfallrechten, Vertragsstrafen usw. enthalten. Die in den nachfolgenden Absätzen dargestellten Eckpunkte für den Erbbaurechtsvertrag werden bereits jetzt von den Vertragsparteien anerkannt und später in den Erbbaurechtsvertrag übernommen.

(2) Der Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden hat den Verkehrswert für die Vertragsgrundstücke mit insgesamt X € erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag XX.XX.20XX festgestellt. Der genannte Grundstückswert behält während des Anhandgabezeitraums seine Gültigkeit.

(3) Das Erbbaurecht soll im Erbbaurechtsvertrag auf XX Jahre bestellt werden. Der Erbbauzins wird im Erbbaurechtsvertrag wie folgt festgelegt:

Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von XX,XX % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (siehe Abs. 2 Satz 1), mithin X € p.a., und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland.

Die Vertragsparteien sind sich gemäß § 9 Abs. 1 ErbbauRG, § 1105 Abs. 1 S. 2 BGB darüber einig, dass der Erbbauzins auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart ist und wertgesichert sein soll. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für das Basisjahr 20xx = 100 ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland oder der an seine Stelle tretende Index um mehr als X %, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins gemäß der letzten Anpassung in demselben Verhältnis, ohne dass es eines gesonderten Anpassungsverlangens bedarf. Eine entsprechende Änderung tritt erneut für jede weitere Änderung um X % nach der jeweils letzten Änderung ein. § 9a ErbbauRG bleibt unberührt. Die Anpassung kann erstmalig ab dem 01.07. des dritten auf den Übergabetag folgenden Jahres, somit am 01.07.20XX und dann jeweils nach 3 Jahren nach der letzten vorgenommenen Anpassung erfolgen. Ausgangswert für die Berechnung ist der Gesamtindex am Tag der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages. Sind nachfolgend zum Inkrafttreten des Vertrages noch weitere Beschlüsse oder Genehmigungen erforderlich, gilt abweichend der Zeitpunkt der letzten hierfür notwendigen Genehmigung bzw. des letzten hierfür notwendigen Beschlusses.

Es handelt sich bei dem Erbbauzins von XX,XX % um einen im Vergleich zum Marktniveau niedrigeren Erbbauzins aufgrund der im Konzeptverfahren geforderten Kriterien, die gemäß § 109 Abs. 3 HGO einem öffentlichen Interesse dienen.

(4) Mit dem Abschluss dieses Vertrages akzeptiert die [Name Sieger KV] für den Fall des Abschlusses eines Erbbaurechtsvertrags sowohl die in Abs. 3 beschriebene Laufzeit als auch den dort beschriebenen Erbbauzins und seine Herleitung.

(5) Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ist ausgeschlossen, wenn

- wesentliche, inhaltliche Bestandteile der Projektbeschreibung (**Anlage 2**) nicht umsetzbar sind bzw. eine Umsetzung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages nicht hinreichend sicher erscheint;
- keine Finanzierungszusage vorliegt.

Welche Bestandteile der Projektbeschreibung im obigen Sinne wesentlich sind, ergibt sich aus § 2 Abs. 2.

### **§ 5 Optionsentgelt / Sonstige Kosten**

(1) Für die Einräumung der Option auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags und die damit einhergehende Reservierung der Optionsflächen (§ 1 Abs. 2) erhält die Stadt von der [Name Sieger KV] ein Entgelt in Höhe von X €.

(2) Das Optionsentgelt ist innerhalb von 6 Wochen nach Beurkundung dieses Vertrages an die Stadt auf nachfolgende Bankverbindung zu zahlen:

Nassauische Sparkasse Wiesbaden  
IBAN: DE 10 5105 0015 0100 0000 08  
BIC: NASSDE 55XXX

(3) Kündigt die Stadt oder die [Name Sieger KV] diese Vereinbarung gem. § 6 Abs. 3, 4 oder 6, wird das Optionsentgelt einbehalten. Die Höhe des Einbehalts richtet sich nach der Dauer des bis dahin bereits in Anspruch genommenen Anhandgabezeitraums, sofern nachstehend nicht etwas anderes geregelt ist. Zur Berechnung des Einbehalts wird das Optionsentgelt gleichmäßig auf die Monate des Anhandgabezeitraums verteilt. Im Falle eines unverlängerten Anhandgabezeitraums sind dies zwölf Monate zu jeweils X €. Für jeden begonnenen Monat seit Beginn des Anhandgabezeitraums bis zur Kündigung wird der jeweilige Monatsbetrag einbehalten.

(4) Abweichend von Abs. 3 wird im Falle einer Kündigung durch die Stadt stets das komplette Optionsentgelt einbehalten, wenn die Kündigung auf einem schweren Fehlverhalten (§ 6 Abs. 4) der [Name Sieger KV] beruht oder die [Name Sieger KV] vereinbarte Teilziele nicht fristgerecht erfüllt, soweit die [Name Sieger KV] dies zu vertreten hat.

(5) Kommt es zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zwischen Stadt und der [Name Sieger KV], wird das Optionsentgelt zinslos zurückgezahlt. Gleiches gilt für den Fall, dass der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages aufgrund von Umständen, die die Stadt zu vertreten hat, nicht zustande kommt.

### **§ 6 Laufzeit der Anhandgabe / Kündigung**

(1) Der Anhandgabezeitraum beginnt mit Inkrafttreten dieses Vertrages. Er endet zwölf Monate nach seinem Beginn.

(2) Der Anhandgabezeitraum kann mit Zustimmung beider Parteien angemessen verlängert oder verkürzt werden. Eine stillschweigende Verlängerung dieses Vertrages ist ausgeschlossen. Der Anhandgabezeitraum ist angemessen zu verlängern, falls die [Name Sieger KV] aufgrund höherer Gewalt daran gehindert ist, den innerhalb dieses Zeitraums zu erfüllenden Verpflichtungen vollständig nachzukommen.

(3) Die Stadt kann diesen Vertrag mit einer Frist von einem Monat zum Ende eines Monats kündigen und damit das Abstimmungsverfahren und/oder die Verhandlungen über den Erbbaurechtsvertrag für gescheitert erklären, wenn

- die in § 2 aufgeführten Verfahrensschritte nicht fristgerecht durchgeführt werden, oder
- sich gegebenenfalls auch schon vor Ablauf des Anhandgabezeitraums ergibt, dass es der [Name Sieger KV] nicht gelingt, die in § 2 geforderten Planungen, Konzepte, Nachweise und Zusagen vorzulegen, oder
- sich herausstellt, dass wesentliche Bestandteile des Konzepts (**Anlage 2**) nicht realisiert werden, oder
- sich herausstellt, dass über den Inhalt des Erbbaurechtsvertrags kein Einvernehmen erzielt werden kann.

(4) Die Stadt kann diesen Vertrag ferner jederzeit ohne Einhaltung einer Frist wegen eines schwerwiegenden Fehlverhaltens kündigen, wenn die [Name Sieger KV]

- im Bewerbungsprozess eine arglistige Täuschung, Drohung oder Bestechung vorgenommen oder
- im Bewerbungsprozess wesentliche unrichtige oder unvollständige Angaben getätigt hat.

(5) Die Kündigung seitens der Stadt hat gegenüber der [Name Sieger KV] schriftlich zu erfolgen. Mit Wirksamwerden der Kündigung endet der Anhandgabezeitraum und die Parteien werden von ihren noch offenen Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung frei. Insbesondere ist dann die Stadt nicht mehr an ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 2 gebunden.

(6) Die [Name Sieger KV] hat ihrerseits das Recht, mit einer Frist von einem Monat zum Ende eines Monats diese Vereinbarung vor Ablauf des Anhandgabezeitraums zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(7) Generell, insbesondere aber auch im Falle einer Kündigung dieser Vereinbarung oder dann, wenn der Erbbaurechtsvertrag nicht zustande kommt, leistet die Stadt für die Aufwendungen der [Name Sieger KV] (Planungen, Architektenhonorare, Zeichnungen, Baugrunduntersuchungen, Kosten einer Darlehensaufnahme, Zinsen, Gebühren, usw.) oder für einen Gewinnausfall keine Entschädigung oder Schadensersatz. Eine Kostenerstattung durch die Stadt erfolgt nicht, sofern nicht in diesem Vertrag etwas anderes geregelt ist. Ein Anspruch auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz ist ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

## **§ 7 Kostenverteilung**

Die [Name Sieger KV] trägt alle Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art für die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages. Interne Beratungskosten trägt jede Vertragspartei selbst. Etwaige Kosten für eine Vertretung übernimmt der Vertretene.

## **§ 8 Haftungsausschluss**

(1) Die [Name Sieger KV] prüft und entwickelt die ihr anhandgegebenen Flächen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko.

(2) Eine Haftung der Stadt auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz ist ausgeschlossen. Dieses gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden.

## **§ 9 Übertragbarkeit von Rechten**

Die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung sind nicht übertragbar.

## **§ 10 Schriftform**

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen, soweit nicht die notarielle Form zu beachten ist, der Schriftform; dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses selbst.

## **§ 11 Teilunwirksamkeit**

Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, oder für den Fall, dass diese Vereinbarung Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung nicht berührt. Anstelle der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Bestimmung gilt eine solche wirksame und durchführbare Bestimmung als zwischen den Parteien vereinbart, wie sie die Parteien unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Zwecks dieser Vereinbarung vereinbart hätten, wenn ihnen beim Abschluss dieser Vereinbarung die Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder das Fehlen der betreffenden Bestimmung bewusst gewesen wäre. Die Parteien sind verpflichtet, eine solche Bestimmung in gebotener Form, jedoch zumindest schriftlich, zu bestätigen.

## **§ 12 Rechtswahl und Gerichtsstand / Vertragsbestandteile / Inkrafttreten**

(1) Diese Vereinbarung unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

(2) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ist Wiesbaden.

(3) Diese Vereinbarung tritt mit Unterschrift dieses Vertrages in Kraft.

(4) Beide Vertragsparteien erhalten eine Ausfertigung des Anhandgabevertrags.

(5) Folgende Anlagen sind Bestandteile dieses Vertrages:

Anlage 1: Exposé Konzeptverfahren [Titel KV] (Stand XX.XX.20XX)

Anlage 2: Bewerbungsbogen / Projektbeschreibung (Anlage 1 zur SV XX-V-61-00xx) vom XX.XX.20XX

Anlage 3: Lageplan der Vertragsgrundstücke

Ort, Datum, Unterschrift Erbbaurechtsgeber

Ort, Datum, Unterschrift Erbbaurechtsnehmer