

# Erschließungsvertrag „Erweiterung Kalkgruben“

Geschehen am ..... in .....

Vor dem Notar ..... sind erschienen

1. *Name Gemeindevertreter*, handelnd für die Gemeinde Winterlingen
2. ...., handelnd für .....

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt erklären die Erschienenen mit der Bitte um Beurkundung:

## [I.

### Vorbemerkungen

1. Grundbesitz der Gemeinde/Stadt .....
2. Grundbesitz des Erschließungsträgers .....
3. Grundbesitz von Dritten (Fremdanliegern) .....
4. ....]

## II.

### § 1 Übertragung der Erschließung

- (1) Die Gemeinde Winterlingen (nachfolgend Gemeinde genannt) überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung im Baugebiet „Erweiterung Kalkgruben“ sowie die Herstellung eines in § 3 näher bezeichneten Teils der Hirschstr. (Erschließungsgebiet) nach Maßgabe dieses Vertrags auf ..... (nachfolgend Erschließungsträger genannt). Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 3 bei Vorliegen der in § 12 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

### § 2 Bindung an den Bebauungsplan

Bei der Durchführung der Erschließung sind die künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Erweiterung Kalkgruben“ nach dem als Anlage 3 zu diesem Vertrag beigefügten Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 zu beachten.

## III.

### Erschließungsanlagen

#### § 3 Verkehrsanlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die von der Gemeinde dem öffentlichen Verkehr zu widmen-  
den
  1. zum Anbau bestimmten Straßen und Wege
    - a) zukünftig als Birkenweg zu bezeichnendes Teilstück von Flst. 4275 zwischen Einmündung Hülbstraße und östlicher Grenze des Bebauungsplanes „Erweiterung Kalkgruben,
    - b) Hirschstraße (Teil von Flst. 4290) zwischen Flst. 4292 und Beginn der Privatstraße

einschließlich aller ihrer Teileinrichtungen und Bestandteile (Fahrbahn, Parkflächen, Geh- und Radwege, Grünflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) herzustellen. Diese im Eigentum der Gemeinde verbleibenden öffentlichen Verkehrsanlagen sind in dem als Anlage 2 beigefügten Plan in blau aufgeführt. Ihre Herstellung (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit) richtet sich nach den rechtzeitig mit der Gemeinde abzustimmenden Ausbauplänen.

- (2) Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

## IV.

### Durchführung der Erschließung

#### § 4 Ingenieurleistungen

- (1) Mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung (gem. HOAI) der Erschließungsmaßnahmen beauftragt der Erschließungsträger auf seine Rechnung einen leistungsfähigen Ingenieur, der die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Die Auswahl des Ingenieurs und der Abschluss des Ingenieurvertrages bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.
- (2) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen, soweit sie nicht bereits Bestandteil dieses Vertrags sind, der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde.

#### § 5 Baubeginn

- (1) Der Erschließungsträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
- (2) Der Baubeginn bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Gemeinde spätestens sechs Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen.

#### § 6 Baudurchführung

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken sind die Verkehrsanlagen nach § 3 (Anlage 2 zu diesem Vertrag) als Baustraßen, sofern nicht bereits als solche bereits vorhanden, herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen durch den Erschließungsträger fachgerecht zu beseitigen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Verkehrsanlagen einschließlich des Aufbringens der Deckschicht darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.
- (2) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Leitungen der Telekommunikation, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
- (3) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.
- (4) Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (5) Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist Sache der Gemeinde bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers.

#### § 7 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Der Erschließungsträger hat der Gemeinde mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 5 Abs. 2) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über ..... Euro Personenschaden und ..... Euro Sachschaden für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen.
- (3) Bis zur Abnahme durch die Gemeinde hat der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage zu tragen.

## **§ 8 Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen innerhalb von 12 Wochen ab Baubeginn § 5 in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus den von der Gemeinde gebilligten Ausführungsplänen ergibt:
- (2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat der Erschließungsträger dies zu vertreten, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Gemeinde bleiben unberührt.

## **§ 9 Sicherung der Vertragserfüllung**

Der Erschließungsträger leistet eine Sicherheit, die die vertragsgemäße Durchführung der von ihm übernommenen Leistungen sicherstellen soll. Der Erschließungsträger hat die Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft der *Name Bank / Sparkasse / Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen* in Höhe von ..... Euro zu erbringen. Die Bürgschaft wird durch die Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft (§ 11 Abs. 5) erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 95 v.H. der Bürgschaftssumme nach Satz 2.

## **§ 10 Abnahme**

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Erschließungsträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend.
- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 4 Wochen vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
- (3) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 3 wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen fertig gestellt sind. Die Gemeinde kann jedoch einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagen zustimmen.

## **§ 11 Gewährleistung**

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Gemeinde.
- (3) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Gemeinde vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 5 Jahren gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von 5 Jahren.
- (4) Kommt der Erschließungsträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.
- (5) Nach Abnahme einer Erschließungsanlage ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 v.H. der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft (§ 9) freigegeben.

- (6) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Erschließungsträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Gemeinde über. Der Erschließungsträger wird die Gemeinde bei der Durchsetzung evtl. Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.
- (7) Nachträgliche Schäden an den von der Gemeinde übernommenen Anlagen infolge Baustellenverkehrs zu Baugrundstücken des Erschließungsträgers sind von dem Erschließungsträger auf seine Kosten unverzüglich nach Aufforderung durch die Gemeinde zu beseitigen.

## V.

### **Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde**

#### **§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung**

- (1) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Gemeinde über. Die Gemeinde übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Davon ausgenommen ist das als Privatstraße verkaufte Teilstück der Hirschstraße (Anlage 2).
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, dem Erschließungsträger die bereits in ihrem Eigentum stehenden öffentlichen Verkehrsflächen im Erschließungsgebiet kostenlos zur Verfügung zu stellen.
- (3) Die Gemeinde widmet die in § 3 genannten Verkehrsanlagen für den öffentlichen Verkehr. Der Erschließungsträger stimmt der Widmung durch die Gemeinde ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Davon ausgenommen ist die Privatstraße gem. Anlage 2.

#### **§ 13 Eigentumsübergang**

- (1) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum – sofern nicht bereits im Eigentum der Gemeinde stehend – an den Erschließungsanlagen nach § 3 auf die Gemeinde über, sofern es für den Eigentumsübergang nicht einer Auflassung und Grundbucheintragung bedarf.
- (2) Der Erschließungsträger hat die in seinem Eigentum stehenden Flächen der Erschließungsanlagen nach § 3 nach deren Vermessung und Vermarkung an die Gemeinde lastenfremd nach Abt. II und III des Grundbuchs zu übereignen. Die Gemeinde verpflichtet sich, das Eigentum zu übernehmen – sofern die Flächen nicht bereits im Eigentum der Gemeinde stehen.
- Maßgeblich für die Größe und Lage der jeweils an die Gemeinde zu übereignenden Flächen sind die Festsetzungen im künftig rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Kalkgruben“ und die im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmten Ausbaupläne. Ergibt die nach Abschluss der Herstellungsarbeiten durchzuführende Schlussvermessung, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten die im Bebauungsplan und dem Erschließungsvertragsgebiet festgesetzten Straßenbegrenzungslinien überschritten und Grundstücke des Erschließungsträgers mit Erschließungsanlagen überbaut wurden, sind auch diese Flächen an die Gemeinde zu übereignen. Die Kosten der Übertragung einschließlich anfallender Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer trägt der Erschließungsträger. Die Gemeinde ist berechtigt, die Vermessung zu beantragen.
- (3) Wasserversorgungsanlagen und Anlagen zur Abwasserbeseitigung, die Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung sind und nicht innerhalb der Flächen der Verkehrsanlagen nach § 3 verlegt werden, sind durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde zu sichern. Es handelt sich hierbei um die in der zukünftigen Privatstr. verlaufenden Leitungen auf den dort bezeichneten Grundstücken, s. Kaufvertrag.

#### **§ 14 Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

Der Erschließungsträger hat der Gemeinde spätestens 2 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen

1. in einfacher Ausfertigung die vom Ingenieur sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der digitalisierten Bestandspläne,
2. Bestandspläne für die Wasserversorgungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen,

zu übergeben. Die Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.

## **VI.**

### **Kostentragung**

#### **§ 15 Kostenbeteiligung der Gemeinde**

- (1) Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Erschließungsträger.
- (2) Die Gemeinde erhebt für die Verkehrsanlagen gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 1 keine Erschließungsbeiträge nach §§ 33 ff. KAG, weil ihr keine beitragsfähigen Kosten entstanden sind bzw. entstehen.
- (3) Die für die Grundstücke des Erschließungsträgers entstehenden Anschlussbeiträge (Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeitrag) werden mit Beitragsbescheid angefordert, wenn sie nicht vor Entstehung des Beitrags abgelöst werden.
- (4) Durch die Erschließungsanlagen nach § 3 werden auch Grundstücke erschlossen, die nicht im Eigentum des Erschließungsträgers stehen (Fremdanliegergrundstücke). Es bleibt dem Erschließungsträger überlassen, eine Beteiligung der Eigentümer der Fremdanliegergrundstücke an seinen Herstellungskosten zu erreichen. Gegenüber der Gemeinde hat der Erschließungsträger keinen Anspruch auf Kostenbeteiligung für Fremdanlieger.

## **VII.**

### **Schlussbestimmungen**

#### **§ 16 Beiderseitige Verpflichtungen**

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die Gemeinde wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

#### **§ 17 Rechtsnachfolge**

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Erschließungsträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Gemeinde den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

#### **§ 18 Bestandteile des Vertrags**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1),
2. der Straßen- und Wegeplan (Anlage 2),
3. der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 (Anlage 3)

#### **§ 19 Form, Ausfertigungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Von dieser Urkunde sollen erteilt werden
  1. 1 Abschrift(en) der Gemeinde,
  2. 1 Abschrift(en) dem Erschließungsträger,

#### **§ 20 Kosten des Vertrags**

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch trägt der Erschließungsträger.

## **§ 21 Unwirksamkeit**

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 22 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben, die Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß § 9 der Gemeinde übergeben worden ist, der Bebauungsplan „Erweiterung Kalkgruben“ in Kraft getreten ist und die Auflassungsvormerkung gemäß § 13 Abs. 1 vorliegt.

## **IX.**

### **Hinweise und Belehrungen des Notars**

Vorstehende Niederschrift wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar unterschrieben wie folgt: