

## Erschließungs- und Durchführungsvertrag

zwischen

der Gemeinde Bad Essen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Timo Natemeyer

-nachstehend **Gemeinde** genannt-

zusammen mit

dem Wasserverband Wittlage, vertreten durch Herrn Geschäftsführer Uwe Bühning

-nachstehend **Wasserverband** genannt-

und

dem Erschließungsträger, der Schmieding Immobilien GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Michal Galecki, Von-Bodelschwing-Straße 27, 49179 Ostercappeln

-nachstehend **Erschließungsträger** genannt-

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Die Gemeinde überträgt nach § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Vertragsabschlusses gültigen Fassung die Erschließung auf den Erschließungsträger. Die Umsetzung des Erschließungsgebietes (Vertragsgebiet) ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend der Bebauungsplan Nr. 88 „In der Maate III“, Rabber und die technische Ausbavereinbarung (Anlage 2).
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 des Vertrages und gemäß der technischen Ausbavereinbarung (Anlage 2) im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
- (4) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung zu übernehmen. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde das Eigentum an den im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen zu einem späteren Zeitpunkt vom Erschließungsträger kostenfrei übernimmt.
- (5) Zur Rechtswirksamkeit dieses Erschließungsvertrages ist es erforderlich, dass der o.g. Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder die Genehmigung zur Bebauung gemäß §§ 33 und 36 BauGB erteilt wurde.

### **§ 2 Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen in zeitlicher Hinsicht nach den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der

anzuschließenden baulichen Anlagen voll benutzbar sein. Der Erschließungsträger wird dazu mit der Gemeinde Termine abstimmen, die dieser Zielsetzung gerecht werden.

- (2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder in bestehende Werkverträge einzutreten.

### **§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen sowie die Herstellung folgender Erschließungsanlagen:
  - a) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserkanal) einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen und Kontrollschächte bis etwa 1 m hinter der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Straßenfläche und dem jeweiligen Baugrundstück
  - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straße einschließlich
    - Fahrbahnen
    - Parkflächen
    - Straßenentwässerung
    - Straßenbeleuchtung.
- (2) Für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und die technische Ausbauvereinbarung (Anlage 2) zu beachten. Die Entwurfs- und Ausführungsplanung ist zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde abzustimmen, wobei in den Planungen insbesondere auch wirtschaftliche Erwägungen Berücksichtigung finden sollen (ortsüblicher Ausbaustandard).
- (3) Die Herstellung der Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation ist Aufgabe der dafür zuständigen Versorgungsträger. Sollte insbesondere die Telekom keine Versorgung des Baugebiets vornehmen, ist die Versorgung mittels eines Leerrohrsystems durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Die technische Abstimmung ist mit der Telekom durchzuführen.
- (4) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
- (5) Mutterboden, der bei der Herstellung der Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **§ 4 Ausschreibung und Vergabe**

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Ingenieurleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 der §§ 39, 43 und 47 HOAI für die gesamten ihm zur Herstellung übertragenen Erschließungsanlagen. Der Erschließungsträger ist berechtigt, im Einvernehmen mit der Gemeinde sich zur Erfüllung der ihm obliegenden Leistungen Dritter zu bedienen. Der Erschließungsträger ist insbesondere berechtigt, im Einvernehmen mit der Gemeinde die

ingenieurtechnische Vermessung einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu beauftragen mit der Maßgabe, dass mindestens die Bauoberleitung beim Erschließungsträger verbleibt.

Soweit für die von dem Erschließungsträger zu erstellenden Erschließungsanlagen behördliche Genehmigungen erforderlich sind, kann der Erschließungsträger die Beschaffung dieser Genehmigungen dem von ihm beauftragten Ingenieurbüro übertragen; die Gemeinde wird hierbei unterstützend tätig sein.

- (2) Der Erschließungsträger wird Bauleistungen auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausschreiben und ausführen lassen. Der Zustimmung der Gemeinde bedürfen die Ausführungsplanungen und die Leistungsverzeichnisse vor deren Ausgabe. Falls die Gemeinde der Bitte um Zustimmung nicht innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Unterlagen schriftlich widerspricht, gilt die Zustimmung als erteilt.

### **§ 5 Baudurchführung**

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikation, Strom-, Gasleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen gelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage sowie die Herstellung der Hausanschlüsse für die Trinkwasserversorgung.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger oder im Rahmen einer Ausschreibung durch fachlich gleichwertige Firmen zu veranlassen. Die Energiekosten für die Straßenbeleuchtung trägt ab Inbetriebnahme die Gemeinde.
- (3) Der Baubeginn ist der Gemeinde mitzuteilen. Die Gemeinde ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu kontrollieren und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Zur Erteilung von Anweisungen an ausführende Unternehmen ist allein der Erschließungsträger berechtigt.
- (4) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde spätestens bis zur Abnahme von den für den Bau der Anlage vorgesehenen Materialien nach den hierfür zurzeit des Vertragsabschlusses geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einer von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustoffprüfstelle untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die den o. g. Richtlinien nicht entsprechen, vor der Abnahme zu entfernen.
- (5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Mit der endgültigen Fertigstellung der Straßen wird begonnen, wenn 70 % der Hochbaumaßnahmen fertiggestellt sind. Die Beschilderung der Baustraßen mit Hinweisen auf eingeschränkte Nutzbarkeit ist Sache der Gemeinde. Die diesbezüglich entstehenden Kosten trägt der Erschließungsträger.

## **§ 6 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Diese geht mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen bzw. einzelnen Erschließungsanlagenabschnitte auf die Gemeinde über.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen gem. § 3 Abs. 1 bzw. der einzelnen Erschließungsanlagenabschnitte für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme wird der Erschließungsträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachweisen.
- (3) Den Winterdienst auf den Baustraßen übernimmt die Gemeinde in Abstimmung mit dem Erschließungsträger nach Abnahme der Baustraße durch die Gemeinde.

## **§ 7 Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung im Zeitpunkt 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 Verjährungsfrist für Mängelansprüche richtet sich nach den Regeln der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung der VOB/B. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen in sich abgeschlossenen in § 3 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen/ Erschließungsanlagenabschnitte durch die Gemeinde.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde/dem Wasserverband die Fertigstellung der Anlagen schriftlich an. Der Abnahmetermin ist innerhalb von zwei Wochen nach Zugang dieser Anzeige durchzuführen. Die Gemeinde/der Wasserverband legt den Termin innerhalb dieser Frist im Einvernehmen mit dem Erschließungsträger fest. Die Gemeinde/der Wasserverband wird einzelne in sich abgeschlossene Erschließungsanlagen bzw. einzelne in sich abgeschlossene Erschließungsanlagenabschnitte und zugleich die jeweils zugrunde liegenden Ingenieurleistungen einzeln und zeitlich unabhängig voneinander abnehmen. Als einzeln in sich abgeschlossene Erschließungsanlagen gelten auch z. B. Kinderspielplätze, Grünanlagen, Kompensationsflächen und die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ohne Straßeneinlaufanschlüsse.
- (4) Der Befund und das Ergebnis des Abnahmetermins sind zu protokollieren. Das Protokoll ist von den Beteiligten zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb angemessener Frist durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Gemeinde/der Wasserverband berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

## **§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Mit der Abnahme der einzelnen in sich abgeschlossenen in § 3 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen bzw. einzelner in sich abgeschlossener Erschließungsanlagenabschnitte übernimmt die Gemeinde/der Wasserverband diese in seine Unterhaltung, Baulast und Verkehrssicherungspflicht.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, binnen 12 Monaten nach der letzten Abnahme

- a) die Endsummen der Kosten für die Herstellung der Entwässerungsanlagen mitzuteilen,
  - b) Nachweise zu erbringen über
    - aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
    - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen, und zwar durch Druckproben und TV-Untersuchungsberichte.
  - c) Bestandspläne in schriftlicher, digitaler und georeferenzierter Form zu übergeben.
  - d) die grundbuchamtliche Sicherung der über Privatgrund verlaufenden Erschließungsanlagen, insbesondere der Schmutz- und Regenkanäle des Wasserverbandes.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde/des Wasserverbandes.
  - (3) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung ab Abnahme zu. Die Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) werden mit Abnahme Bestandteil des öffentlichen Entwässerungsnetzes.

## **§ 9 Ablösung der Entwässerungsbeiträge**

- (1) Die Gemeinde und der Erschließungsträger vereinbaren die Ablösung der Entwässerungsbeiträge für die Baugrundstücke im Vertragsgebiet (Regen- und Schmutzwasserbeseitigung einschließlich des ersten Grundstücksanschlusses).
- (2) Der Erschließungsträger trägt zunächst sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der durch diesen Vertrag übernommenen Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen anfallen.
- (3) Der Wasserverband erstattet dem Erschließungsträger gegen Nachweis die von dem Erschließungsträger für die Herstellung der Abwasseranlagen aufgewendeten Kosten. Der Erschließungsträger legt dem Wasserverband eine Abrechnung des von diesem zu erstattenden Aufwands vor. Der Erstattungsbeitrag wird drei Monate nach Übernahme der Erschließungsanlagen und vorliegender Abrechnung durch den Wasserverband fällig.
- (4) Der Erschließungsträger löst Abwasserbeseitigungsbeiträge ab, die auf die im beige-fügten Lageplan umrandeten Grundstücke entfallen. Grundlage für die Ablösung ist § 6 Abs. 7 NKAG.
- (5) Zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Erstattungsanspruchs zu 2. wird der Erstattungsanspruch mit dem Ausgleich aus der Ablösevereinbarung verrechnet. Differenzen sind nicht auszugleichen.

## **§ 10 Verkauf der Bauplätze**

- (1) Der Erschließungsträger ist berechtigt, den ihm entstehenden Aufwand nach eigenem Ermessen auf die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke umzulegen, ohne an die Beitragsmaßstäbe der Erschließungsbeitragsatzung gebunden zu sein. Der Erschließungsträger ist insbesondere berechtigt, seine Bauplätze zu Pauschalpreisen zu verkaufen; eine Aufgliederung der Kaufpreise in den Bauplatzveräußerungsverträgen, wie z. B. in den Wert für den Grund und Boden sowie den Wert der Aufwendungen für die Baureifmachung, ist somit nicht erforderlich.
- (2) Da der Gemeinde kein beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne des BauGB entsteht, wird von der Gemeinde für die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke kein Erschließungsbeitrag nach der Erschließungsbeitragsatzung erhoben.

## **§ 11 Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Durchführung der Maßnahme wird eine Bürgschaft in Höhe von 300.000,- € zur Absicherung des späteren Endausbaus der Erschließungsstraßen der Gemeinde nach Herstellung der Baustraße übergeben und nach mangelfreier Abnahme der endgültig hergestellten Erschließungsstraßen wieder herausgegeben.
- (2) Gewährleistungsansprüche gegen die bauausführenden Unternehmen werden mit Abnahme der Anlage an die Gemeinde abgetreten. Entsprechende Bürgschaften werden herausgegeben.

## **§ 12 Beendigung des Vertragsverhältnisses**

- (1) Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen. Es kann aus wichtigem Grund gekündigt werden.  
Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Gemeinde:
  - a) die Beschlussfassung über evtl. erforderliche Änderungen des Bebauungsplanes, die Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Herbeiführung der Rechtskraftänderung des Bebauungsplanes oder in anderer Weise die Erschließung und Veräußerung der Baugrundstücke sowie die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bebauung ohne sachlichen Grund verzögert oder verweigert.
  - b) der Erschließungsträger die übernommenen Aufgaben durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden der von ihm beauftragten Unternehmen nicht erfüllt.
  - c) trotz Mahnung und einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist wesentliche Vertragsverpflichtungen nicht eingehalten werden oder wenn sonstige Umstände eintreten oder bekannt werden, die eine Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar erscheinen lassen.
- (2) Im Fall der Kündigung des Vertrages aus Gründen, die nicht von dem Erschließungsträger zu vertreten sind, hat der Erschließungsträger Anspruch auf die nachgewiesenen Aufwendungen. Die Gemeinde hat den Erschließungsträger von allen Verpflichtungen freizustellen, die er in Erfüllung dieses Vertrages eingegangen ist.
- (3) Hat der Erschließungsträger die Kündigung zu vertreten, so erhält er kein Entgelt für die bis zum Zeitpunkt erbrachten Leistungen.

## § 13 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1)
- die technische Ausbaueinbarung (Anlage 2)

## § 14 Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Aus Beweisgründen ist für Vertragsänderungen und -ergänzungen die Schriftform zu wählen. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die unwirksame oder fehlende Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem von beiden Vertragsteilen bei Vertragsabschluss wirtschaftlich Gewollten in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.
- (2) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

Bad Essen, \_\_\_\_\_

Gemeinde Bad Essen

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Timo Natemeyer (Siegel)

Wasserverband Wittlage

\_\_\_\_\_  
Geschäftsführer Uwe Bühning

Erschließungsträger

\_\_\_\_\_  
Geschäftsführer Michal Galecki