

## **BODENORDNUNGSVERTRAG**

zwischen der

**Gemeinde Ubstadt-Weiher**

Bruchsaler Str. 1-3

76698 Ubstadt-Weiher

vertreten durch den Bürgermeister

Herrn Tony Löffler

vertreten durch die

**KiB Kommunalentwicklung und integrierte**

**Baulanderschließung GmbH**

Bauschlotter Straße 58

75177 Pforzheim,

vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Jannarelli

- nachfolgend "KiB" genannt -

und der

Grundstückseigentümerin

Flst.-Nr. , Fläche m<sup>2</sup>

- nachfolgend "Eigentümer" genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

## Vorbemerkung

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher, der Eigenbetrieb und der Zweckverband beabsichtigen in enger Abstimmung mit dem Eigentümer auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes (Bebauungsplan-Vorentwurf) das Baugebiet „Tiefeweg“ im Ortsteil Ubstadt zu entwickeln.

Die Planung, die Bodenordnung, die Erschließung sowie die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen und erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen im Interesse einer zweckmäßigen, kostensparenden und zügigen Umsetzung des Vorhabens ineinandergreifend erarbeitet werden.

Zu diesem Zweck sollen die Bodenordnung und die Erschließung im Sinne des BauGB nach Maßgabe dieses Vertrages auf der Basis der §§ 45 ff. BauGB, § 11 BauGB und § 135a BauGB durchgeführt bzw. getroffen werden.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass für das Baugebiet „Tiefeweg“ ein Umlegungsverfahren im Sinne der §§ 45 ff. BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB durch die Gemeinde Ubstadt-Weiher eingeleitet und durchgeführt wird. Die Eigentümer verpflichten sich, die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke in das Umlegungsverfahren einzubringen.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die gemäß § 55 Absatz 2 BauGB vorweg auszuscheidenden Flächen und die Aufteilung der Verteilungsmasse im Sinne des § 56 BauGB sich nach den nachfolgenden Umlegungsbedingungen richten; die Eigentümer erklären sich mit diesen Festlegungen einschließlich der damit verbundenen Aufteilung der Verteilungsmasse nach einem sogenannten anderen Verteilungsmaßstab im Sinne des § 57 BauGB und den nachstehenden Kostenregelungen ausdrücklich einverstanden.

Die diesem Vertrag zugrunde liegende Einwurfsfläche mit ..... m<sup>2</sup> für die Flurstück-Nr. .... kann sich aufgrund der Umlegungsneuvermessung vergrößern oder verringern. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die Bestimmungen dieses Vertrages für die sich aus der amtlichen Neuvermessung ergebenden Flächengrößen gelten. Insoweit stehen auch Wert- oder Flächenberechnungen dieses Vertrages (§ 1) unter Vorbehalt in Bezug auf die Neuvermessung.

## § 1

### Umlegungsbedingungen

1. Der/die Eigentümer erklärt/en sich bereit, dass die Umlegung nach Werten durchgeführt wird (Wertumlegung). Die entsprechenden Werte für die eingeworfenen Grundstücke zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses werden durch den Umlegungsausschuss festgelegt. Die Werte sind im § 1 Abs. 4 dargestellt. Die vom Erschließungsträger mit den Eigentümern geführten Gespräche sind als Erörterungsgespräche i.S.d. § 66 Abs. 1 BauGB zu sehen.
2. Ein Rechtsanspruch besteht zur Mitwirkung an der Umlegung nach Einigung mit allen Eigentümern (Unterschrift Bodenordnungsvertrag).

Der/die Eigentümer erklärt/erklären sich bereit, evtl. entstehende Notar- und Grundbuchkosten auf Einzelnachweis zu bezahlen. Sofern dieser Vertrag notariell beurkundet wird, trägt/tragen der/die Eigentümer die anfallenden Kosten.

3. Mit den Eigentümern wird vor Beginn der Bauarbeiten ein Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag abgeschlossen, in welchem die Erstattung der Kosten für städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung des Grundstücks geregelt wird.

4. Geldausgleich bei Mehr- und Minderzuteilung

Der Sollanspruch wird anhand des Wertes der eingeworfenen Grundstücke zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses ermittelt und beträgt ca. .... m<sup>2</sup>.

Für sich ergebende Mehr- und Minderzuteilungen gilt der Zuteilungswert. Erfolgt die Abfindung in Geld, gilt der Einwurfswert für die eingeworfene Fläche. Bauliche Anlagen, Aufwuchs oder Besitzabtretungen werden nicht entschädigt.

|               |            |                          |
|---------------|------------|--------------------------|
| Einwurfswert: | MU-Flächen | ..... EUR/m <sup>2</sup> |
|               | WA-Flächen | ..... EUR/m <sup>2</sup> |

|                 |                           |                          |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|
| Zuteilungswert: | MU-Flächen 1-2 geschossig | ..... EUR/m <sup>2</sup> |
|                 | MU-Flächen 3 geschossig   | ..... EUR/m <sup>2</sup> |
|                 | WA-Flächen Einzelhaus     | ..... EUR/m <sup>2</sup> |
|                 | WA-Flächen Doppelhaus     | ..... EUR/m <sup>2</sup> |

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| WA-Flächen Reihenhäuser | ..... EUR/m <sup>2</sup> |
| WA-Flächen Geschossbau  | ..... EUR/m <sup>2</sup> |

Die Werte gelten vorbehaltlich der Zustimmung des Umlegungsausschusses.

## 5. Voraussichtliche Kosten

- 5.1. Die voraussichtlichen Gestehungskosten liegen für bis zu 2-geschossiger Bauweise bei ..... € und bei 3-geschossiger Bauweise bei ..... €.
- 5.2. Diese Zahlungen werden erst mit der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes zur Zahlung fällig (Ratenzahlung gemäß Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag, siehe dort § 3).

## § 2

### **Verteilungsmaßstab gem. § 57 BauGB und Vorwegnahme der Entscheidung gem. § 76 BauGB**

Der/die Eigentümer erklärt/en hiermit sein/ihr Einverständnis gem. § 76 BauGB, dass er/sie seine/ihre Flurstücke in die Umlegungsmasse einbringt/en, auf Einlegung von Rechtsmitteln im Rahmen des Umlegungsverfahrens verzichtet/en und sich mit den Anordnungen des Umlegungsausschusses bezüglich der Zuteilung der neu zu bildenden Flurstücke bzw. evtl. Geldabfindungen vorab einverstanden erklärt/en.

Diese Einverständniserklärung dient zur Beschleunigung des Umlegungsverfahrens und zur raschen Verfügbarkeit der neu zu bildenden Grundstücke. Der Verzicht auf Rechtsmittel bezieht sich auf diejenigen Entscheidungen des Umlegungsausschusses, die nach den Festlegungen dieses Vertrages getroffen werden.

Die KiB ist verpflichtet, die zwischen dem/den Eigentümer(n) und der KiB verhandelte und festgelegte Zuteilung bei der Erörterung des Umlegungsplanes zu vertreten und zu erfüllen.

Der/die Grundstückseigentümer verpflichtet/n sich, Grundstücksteilflächen zur Herstellung der Straßen, notwendige Böschungen sowie für die Einlegung des Entwässerungskanales, der Versorgungsleitungen einschließlich den entsprechenden baulichen Anlagen auf Verlangen der Kommune ..... bzw. den Versorgungsträgern unentgeltlich zu Verfügung zu stellen.

### **§ 3**

Der Vollzug der Bodenordnung erfolgt im Rahmen eines freiwilligen Umlegungsverfahrens. Nach Einigung mit den Eigentümern wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren „Tiefeweg“ durchgeführt. Die Zuteilung des Sollanspruchs erfolgt im engen Einvernehmen mit der KiB.

Der diesem Vertrag beigefügte Planausschnitt aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf mit Kennzeichnung der vorgesehenen Zuteilung bildet eine Anlage zu diesem Vertrag.

Planänderungen im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes und damit der Zuteilung in der Umlegung sind möglich.

### **§ 4**

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag übernommene Verpflichtungen an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben und diesen seinerseits zu verpflichten, die Verpflichtungen auf seinen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen.

### **§ 5**

#### **Vertragsänderung**

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

### **§ 6**

#### **Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bruchsal.

## § 7

### Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrags nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der wirksamen Bestimmungen entsprechen. Das gleiche gilt, wenn sich während der Laufzeit des Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

Die ordentliche Kündigung des Vertrages und der Widerruf der erteilten Vollmacht werden ausgeschlossen.

## § 8

### Wirksamkeit dieses Vertrages

Diese Vereinbarung bedarf seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Gemeinderats / Umlegungsausschusses der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

Dieser Vertrag wird erst dann wirksam, wenn alle Grundstückseigentümer im Umlegungsgebiet den Bodenordnungsvertrag unterschrieben haben.

## § 9

### Bankverbindungen

Die Leistung von Geldbeträgen (Minderzuteilung) wird für das Grundstück Flurstücksnummer ..... gesammelt auf folgendes Konto erfolgen:

Kontoinhaber: Eigentümer

Kontonummer: ..... BLZ: .....

Kreditinstitut: .....

## § 10

### Vorlage von Unterlagen

Insbesondere Erbengemeinschaften sind verpflichtet für die Ermittlung der Eigentumsanteile notwendigen Unterlagen (Erbscheine usw.) unaufgefordert vorzulegen.

Falls mehrere Bankverbindungen gewünscht werden, sind die Anteile eindeutig und verbindlich zu nennen.

Pforzheim, .....

....., .....

.....

.....<sup>1)</sup>

KiB Kommunalentwicklung und  
integrierte Baulanderschließung GmbH  
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Jannarelli

Eigentümer

### Anlage

Auszug aus dem voraussichtlichen Zuteilungsplan

<sup>1)</sup> Bitte Kopie vom Personalausweis beilegen!