

**Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag zur Erschließung des Gebietes
„Tiefeweg“ in Ubstadt-Weiher, Ortsteil Ubstadt**

Zwischen der

Firma KiB Kommunalentwicklung und integrierte Baulandentwicklung GmbH,
Bauschlotter Straße 58, 75177 Pforzheim
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Jannarelli

- im Folgenden: „KiB“ oder „Erschließungsträger“ -

und

- im Folgenden: Grundstückseigentümer -

wird zur Erstattung der Kosten für städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung des Grundstücks/der Grundstücke des Eigentümers im Baugebiet „Tiefeweg“ folgender

Vertrag

abgeschlossen:

Vorbemerkung:

- (1) Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer des/der folgenden Grundstücks/Grundstücke:
.....m² und erhält den Bauplatz mit der Nummer
..... zugeteilt.
- (2) Die Gemeinde Ubstadt-Weiher, der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung und der Zweckverband Wasserversorgung Kraichbachgruppe (im Folgenden: Gemeinde/Eigenbetrieb/Zweckverband) haben mit öffentlich-rechtlichem Vertrag (im Folgenden: Erschließungs- und Städtebaulicher Vertrag) vom auf den Erschließungsträger die Vorbereitung der gesetzlichen Baulandumlegung, der städtebaulichen Planung und der Erschließung für das Gebiet „Tiefeweg“ gemäß § 11 BauGB übertragen. Die räumliche Ab-

grenzung des zu erschließenden Baugebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1); das Gebiet ist dort schwarz umgrenzt (Erschließungsvertragsgebiet).

- (3) In diesem Vertrag hat sich der Erschließungsträger gegenüber der Gemeinde/~~dem~~ Eigenbetrieb/~~dem~~ Zweckverband verpflichtet, die dort genannten städtebaulichen Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen.
- (4) Der vorliegende Vertrag regelt die Tragung der dem Erschließungsträger für die städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten. Auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag vom nehmen die Vertragschließenden ausdrücklich Bezug. Der Inhalt dieses Vertrages ist dem Grundstückseigentümer bekannt, er nimmt insbesondere zur Kenntnis, dass der Erschließungsträger die Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen ausschließlich gegenüber der Gemeinde/~~dem~~ Eigenbetrieb/~~dem~~ Zweckverband übernommen hat. Die Gemeinde/~~der~~ Eigenbetrieb/~~der~~ Zweckverband werden diese Anlagen und Einrichtungen nach Übernahme als öffentliche Einrichtungen/Erschließungsanlagen der Benutzung durch die Allgemeinheit widmen und damit die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Vertragsgebiets sicherstellen. Aus diesem Grund beschränkt sich der vorliegende Vertrag auf die Regelung der Kostentragung für diese Maßnahmen durch die Grundstückseigentümer.
- (5) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hiermit gegenüber der Gemeinde/~~dem~~ Eigenbetrieb/~~dem~~ Zweckverband, die Erschließungskosten für den auf ihn entfallenden Erschließungskostenanteil gemäß § 1 Abs. (3) ganz zu tragen. Die Gemeinde/~~der~~ Eigenbetrieb/~~der~~ Zweckverband haben ihren Zahlungsanspruch gegenüber den Grundstückseigentümern an den Erschließungsträger abgetreten.
- (6) Wenn der Bebauungsplan und die Bodenordnung rechtskräftig geworden sind und die KiB mit allen beteiligten Grundstückseigentümern eine Vereinbarung wegen der Übernahme der anteiligen Planungs- und Erschließungsaufwendungen abgeschlossen hat, wird die KiB ihre Verpflichtungen aus dem mit der Gemeinde/~~dem~~ Eigenbetrieb/~~dem~~ Zweckverband abgeschlossenen Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrag unverzüglich erfüllen. Außerdem müssen die von der KiB geforderten Sicherheiten entsprechend § 3 dieser Vereinbarung durch alle beteiligten Grundstückseigentümer geleistet sein.
- (7) Ein Anspruch auf Benutzung der Erschließungsanlagen durch Bauwillige bzw. auf einen Baubeginn auf den neu entstehenden Baugrundstücken tritt erst dann ein, wenn diese - inklusive bituminösem Feinbelags fertig gestellt - von der Gemeinde/~~dem~~ Eigenbetrieb/~~dem~~ Zweckverband übernommen und förmlich öffentlich gewidmet sind.

- (8) Im Erschließungsgebiet befinden sich auch Grundstücke, die sich an den Kosten dieser Erschließung nicht in voller Höhe beteiligen (sogenannte Drittanlieger). Der Grundstückseigentümer erklärt sich mit der Regelung, die in § 1 präzisiert ist, einverstanden.
- (9) Die dem Grundstückseigentümer im Rahmen der Bodenordnung zuzuteilenden Baugrundstücke ergeben sich aus dem im Entwurf vorliegenden Umlegungsplan. Sie sind im Umlegungsverzeichnis unter der Ordnungsnummer ... aufgeführt. Danach sollen dem Grundstückseigentümer im Rahmen der Bodenordnung die in der Anlage dieser Vereinbarung dargestellten Einzelgrundstücke - nachstehend jeweils „Grundstück“ genannt - zugeteilt werden. Sie sind mit den in der/der(n) Anlage(n) dargestellten Erschließungskosten und deren Absicherung belastet (vgl. auch beiliegenden Auszug).
- (10) Der Grundstückseigentümer bestätigt ausdrücklich, unter Hinweis auf die nach § 66 BauGB durchgeführte Erörterung des Umlegungsplanes bezüglich der für ihn vorgesehenen Zuteilung,
- 10.1 dass er unwiderruflich auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen den Umlegungsplan sowie alle die Umlegung betreffenden Beschlüsse, Bekanntmachungen, Verwaltungsakte, Allgemeinverfügungen und anderes mehr unter der Voraussetzung verzichtet, dass die Zuteilung, die Geldleistung, die Entschädigung für Zuteilungsverzicht bzw. Minderzuteilung den bei der Erörterung angegebenen Flächen bzw. Werten entsprechen. Dabei ist das Ergebnis der Erörterung in den als Anlage 3 beigefügten Auszügen aus dem vorläufigen Umlegungsverzeichnis (Anlage 3 - Zuteilungsentwurf mit Lastenblatt -) bzw. in dem beigefügten Auszug der vorläufigen Umlegungskarte (Anlage 5) mit Darstellung der neuen Bauplätze in Lage und Größe dargestellt. Der Grundstückseigentümer erkennt ausdrücklich diesen als Anlage 3 beigefügten Zuteilungsentwurf an. Dieser bedarf jedoch noch der Bestätigung des Umlegungsausschusses im Zuge des endgültigen Beschlusses über den Umlegungsplan.
- 10.2 dass er darauf hingewiesen wurde, dass der in Anlage 3 dargestellte Geldausgleich mit Inkrafttreten des Umlegungsplanes nach § 64 Abs. 2 Bau GB fällig und innerhalb eines Monats nach der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans in voller Höhe zu leisten ist.
- 10.3 dass für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen grundsätzlich kein Ausgleich verlangt und gewährt wird sowie aufgrund von Lageverschiebungen der Zuteilungsflächen gegenüber den Einwurfsflächen kein Ausgleichsanspruch besteht.

- (11) Die gegenwärtige Kostentragungsvereinbarung begründet die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Tragung der anteiligen Planungs- und Erschließungskosten und regelt die Kostenermittlung sowie den Maßstab für die Kostenverteilung.
- (12) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, unter Hinweis auf die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, auf seinen Zuteilungsgrundstücken evtl. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützfundamente zur Herstellung des Straßenkörpers entschädigungslos erstellen zu lassen und dauernd zu dulden. Dies betrifft ebenfalls die Herstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und ggf. Schaltkästen der Energieversorgungsunternehmen hinter der Grundstücksabgrenzung.
- (13) Lässt die KiB - ohne, dass dazu ein Rechtsanspruch bestehen würde - einen Baubeginn von Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen auf Grundstücken vor Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde/den Eigenbetrieb/den Zweckverband in Ausnahmefällen zu, haftet der Grundstückseigentümer für alle Schäden, die er oder Dritte, die in seinem Auftrag handeln, an den Erschließungsanlagen verursachen. Im Übrigen ist im Interesse eines zügigen Erschließungsablaufes eine Benutzung der im Bau befindlichen Erschließungsanlagen vor Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde/den Eigenbetrieb/den Zweckverband unzulässig.
- (14) Durch die Übernahme der Erschließung durch die KiB entfällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach KAG.
Dies gilt nicht für:
- Teilbeiträge für die Kläranlage
 - Teilbeiträge für die Verbandsanlagen Wasserversorgung
- Details dazu sind in § 30 des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrags geregelt (Kostenbeteiligung der Gemeinde).

§ 1 Kostenerstattung und Kostentragung

- (1) Die Kostenerstattungs- und Kostentragungspflicht des Grundstückseigentümers erstreckt sich insbesondere auf folgende Kosten:
- Planungs-, Bau- und Bauleitungskosten der in §§ 10-15 (des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages genannten Anlagen)
 - Anteilige Kosten für die Verlegung der Hauptversorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kraichbachgruppe

- Kosten des Bebauungsplans, des Grünordnungsplans, der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, der Umweltverträglichkeitsprüfung, erforderlicher Gutachten (Lärm, Verkehr, Umweltbericht etc.)
 - Kosten des Grunderwerbs für natur- oder artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Kosten der Leistungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs erfolgt auf der aktuellen Landesgebührenordnung. Dabei wird die Abmarkung des Grundstückes nur auf Wunsch des Grundstückseigentümers und auf dessen Rechnung durchgeführt.
 - Wiederherstellung von durch die Erschließungsmaßnahmen eventuell beschädigten oder zerstörten Einrichtungen
 - Kosten für das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen
 - Kosten der Entwurfsvermessung
 - Kosten der Bauvermessung
 - Kosten der Rechtsberatung, soweit sie dem Projekt zuzuordnen sind
 - Kosten der Steuerberatung, soweit sie dem Projekt zuzuordnen sind
 - Kosten abgeschlossener Versicherungen (einschließlich Selbstbehalt, soweit ein solcher nach dem Versicherungsvertrag zu erbringen ist)
 - Kosten notwendiger Gutachten (z.B. geologisches Baugrundgutachten, Beweissicherung)
 - Kosten der Beseitigung von Zäunen, Schuppen (Freilegung), soweit diese die Erschließungsanlagen oder die Flächen naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen betreffen
 - Kosten nach § 23 des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrags
 - Kosten nach § 28 des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrags
 - Eventuelle Mehrkosten für die unterirdische Verlegung der Kabel der Deutschen Telekom
 - Finanzierungskosten, die dem Erschließungsträger entstehen (Zinsen, Disagio, etc.)
 - Kosten für die zu stellende Vertragserfüllungsbürgschaft des Erschließungsträgers
 - sonstige mit der Erschließung entstehende Kosten, die ggf. noch anfallen können und in dieser Auflistung noch nicht berücksichtigt sind.
- (2) Die nach § 22 Abs. 5 des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrags von der Gemeinde/dem Eigenbetrieb/dem Zweckverband bestätigten Kosten aufgrund der Gesamtabrech-

nung werden auf alle im Vertragsgebiet liegenden Baugrundstücke verteilt. Die Verteilung erfolgt gemäß § 7 und § 21 des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages.

- (3) Jeder Grundstückseigentümer schuldet nur den auf ihn entsprechend der eingeworfenen Grundstücke bzw. zugeteilten Baugrundstücke entfallenden Betrag.
- (4) Sämtliche Zahlungsansprüche des Erschließungsträgers sind einen Monat nach deren schriftlicher Geltendmachung gegenüber dem Grundstückseigentümer zur Zahlung fällig.
- (5) Zu den Gesamtkosten, welche vom Grundstückseigentümer anteilig zu tragen sind, gehören:

5.1. Die satzungsmäßigen Wasser- und Abwasserbeiträge für das Gesamtgebiet (Erschließungsgebiet) nach Maßgabe § 30 Erschließungs- und Städtebaulicher Vertrag.

Folgende Rechte der Gemeinde bleiben unberührt:

- Das Recht der Nachveranlagung entsprechend den satzungsrechtlichen Bestimmungen (weitere Beitragspflicht),
- die nachträgliche Änderung der Bemessungsgrundlage (Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse),
- die Erhebung weiterer Teilbeträge bei der Abwasserbeseitigung (z. B. für den chemischen Teil des Klärwerks),
- die Erhebung von Abwasser- und Wassergebühren.

5.2. Im Erschließungsgebiet bzw. angrenzend daran befinden sich auch Grundstücke, die sich an den Kosten dieser Erschließung nicht bzw. nicht in voller Höhe beteiligen (sogenannte Drittanlieger).

Übereinstimmung besteht dahingehend, dass die KiB mit den zukünftigen Eigentümern des Zuteilungsgrundstückes Nr. ... und des angrenzenden Grundstückes Nr. ... eine Pauschalablösung für die Erschließungskostenbeteiligung aushandeln soll, deren endgültige Höhe der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde bedarf.

Der Grundstückseigentümer ist damit einverstanden, dass sich diese sog. Drittanlieger, angrenzend an das Erschließungsgebiet der oben genannten Grundstücke, an den Kosten nicht in voller Höhe beteiligen. Er bestätigt ausdrücklich, dass er die anteilige Kostenübernahme für diese mit erschlossenen Grundstücke für angemessen und zumutbar hält.

5.3. Evtl. anteilige Kosten aus früheren Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes, aber zum Vorteil des Gebietes.

- (6) Der Grundstückseigentümer wurde darauf hingewiesen, dass Gegenstand des Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde/dem Eigenbetrieb/dem Zweckverband und der KiB sowohl die beitragsfähigen wie auch die nach dem Baugesetzbuch nicht beitragsfähigen

Erschließungsanlagen sind und Kosten zu übernehmen sind, die für die städtebauliche Planung und andere städtebauliche Maßnahmen anfallen sowie Anlagen und Einrichtungen entstehen, welche der Allgemeinheit dienen und welche auch außerhalb des Gebietes liegen können. Außerdem ist dem Grundstückseigentümer bekannt, dass die Gemeinde/der Eigenbetrieb/der Zweckverband nicht verpflichtet ist, den Anteil nach dem Kommunalen Abgabegesetz (KAG) zu tragen.

Der Grundstückseigentümer bestätigt, dass die in der vorliegenden Vereinbarung beschriebenen Leistungen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes stehen. Der Grundstückseigentümer akzeptiert auch Regelungen, welche von der gesetzlichen Kosten- und Beitragsregelung des Baugesetzbuches abweichen, nicht zuletzt deshalb, um sein Grundstück binnen einer angemessenen Frist einer Nutzung entsprechend der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes zuführen zu können. Dies wäre ohne den zu schließenden Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde/dem Eigenbetrieb/dem Zweckverband und KiB sowie der vorliegenden Vereinbarung nicht der Fall.

- (7) Der Grundstückseigentümer ist darüber informiert, dass sich aufgrund der nach Abschluss des heutigen Vertrages vorgesehenen Ausführungsplanungen und bei der späteren Bau durchführung die bisher grob ermittelten Kosten noch verändern können und sich seine Kostentragungspflicht auf die tatsächlich anfallenden Kosten erstreckt.

§ 2 Finanzierung und Vorauszahlung

- (1) Der Erschließungsträger erhebt Vorauszahlungen auf die in § 1 aufgelisteten Kosten in Höhe der auf die einzelnen Grundstückseigentümer entfallenden, voraussichtlichen Endbeträge; der Verteilungsschlüssel nach § 1 Abs. 3 dieses Vertrages ist anzuwenden. Diese Kosten sind vom Grundstückseigentümer für die ihm zugeteilten Grundstücke auf Nachweis zu erstatten. Der Erschließungsträger wird die Vorauszahlungen in folgenden Teilbeträgen anfordern:
1. Rate 50 % der voraussichtlich anfallenden Gesamtkosten nach Unterschrift aller Eigentümer unter den Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag
 2. Rate weitere 30 % gemäß Baufortschritt
 3. Rate weitere 15 % gemäß Baufortschritt
 4. Rate weitere 5 % gemäß Baufortschritt
- (2) Die Vorauszahlungen sind innerhalb eines Monats nach Anforderung durch den Erschließungsträger auf das von ihm eingerichtete Erschließungskonto (vgl. § 22 Abs. 3 des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages) kostenfrei einzubezahlen. Dies gilt auch für die Erstattungsbeträge nach § 1 dieses Vertrags.

- (3) Nicht rechtzeitig erbrachte Zahlungen sind ab Ablauf eines Monats nach Anforderung durch den Erschließungsträger vom Grundstückseigentümer mit 5 % über dem Basiszinsatz gem. §§ 288 i.V.m. 247 BGB zu verzinsen.

§ 3 Sicherung der Zahlung des anteiligen Erschließungskostenanteils

(1) Zur Sicherung aller Ansprüche des Erschließungsträgers gegen den Grundstückseigentümer aus der vorliegenden Vereinbarung verpflichtet sich der Grundstückseigentümer folgende Maßnahmen zu veranlassen:

a) Unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines inländischen Kreditinstituts ohne das Recht, Einwendungen und Einreden zu erheben und ohne die rechtliche Möglichkeit der Hinterlegung. Diese Bankbürgschaft muss bis zum Abschluss der Erschließungsmaßnahme und bis zur Anerkennung der Abrechnung durch die der Gemeinde/den Eigenbetrieb/den Zweckverband sowie vollständiger Zahlung des anteiligen Erschließungskostenanteils des Grundstückseigentümers Gültigkeit haben und wirksam sein

oder

b) eine Abtretungserklärung mit Abtretungsanzeige nach Vorgaben der KiB, durch welche der Grundstückseigentümer zur Absicherung der Ansprüche des Erschließungsträgers von seinen bestehenden oder noch einzurichtenden Festgeldkonten, Sparkonten, Bausparverträgen oder Kreditverträgen alle Auszahlungsansprüche in Höhe des vom Grundstückseigentümer voraussichtlich zu zahlenden Erschließungskostenanteils unwiderruflich an den Erschließungsträger abtritt. Die Abtretungsanzeige wird als Muster zum Vertrag genommen.

Der Grundstückseigentümer hat dabei den Erschließungsträger unwiderruflich zu ermächtigen, die Auszahlung der Abschlagszahlungen von seinen abgetretenen Zahlungsansprüchen direkt auf das Erschließungskonto zu verlangen. Die beteiligte Bank oder Bausparkasse des Grundstückseigentümers hat dem Erschließungsträger die Abtretungsanzeige schriftlich zu bestätigen. Der Erschließungsträger wird von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch machen, solange der Grundstückseigentümer die vereinbarten Abschlagszahlungen fristgemäß aus seinen sonstigen Eigenmitteln direkt auf das Erschließungskonto bezahlt.

oder

c) Der Grundstückseigentümer beauftragt und bevollmächtigt den Erschließungsträger unter Befreiung des § 181 BGB unwiderruflich, auf seinen im Erschließungsgebiet gelegenen Grundstücken Grundschulden in Höhe des auf ihn entfallenden voraussichtlichen Erschließungskostenanteils zu bewilligen und zu beantragen. Wählt der Grundstückseigentümer diese Form der Bestellung einer Sicherheit, so hat er dem Erschließungsträger hierzu unverzüglich eine entsprechende Bevollmächtigung in öffentlich-beglaubigter Form vorzulegen. Der Erschließungsträger darf von dieser Befugnis erst dann Gebrauch machen, wenn der Grundstücksei-

gentümer mit einer Abschlagszahlung nach § 2 dieses Vertrages in Verzug geraten ist, wobei sich der Eintritt des Verzuges nach Abs. (1) bestimmt.

oder

- d) Eine Finanzierungsbestätigung seiner Hausbank über die Höhe des zu leistenden Betrags und eine Bestätigung, dass der Betrag ausschließlich für die Bezahlung der Erschließungskosten verwendet werden darf.
- (2) Legt der Grundstückseigentümer die Bürgschaft gemäß 1 a) bzw. die Abtretungserklärung gemäß 1 b) sowie die Sicherungen gemäß 1 c) und 1 d) nicht binnen eines Monats nach Anforderung durch den Erschließungsträger vor, so entfällt sein Anspruch auf Teilzahlung. Der ermittelte auf sein Baugrundstück entfallende Gesamtbetrag wird in diesem Fall sofort fällig.
- (3) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, eine Bürgschaft nach Abs. 1 a zurück zu geben, eine Abtretung nach Abs. 1 b rückgängig zu machen bzw. eine Grundschuld nach Abs. 1 c) zur Löschung zu bewilligen, wenn der Grundstückseigentümer seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag in vollem Umfang nachgekommen ist. Abs. 2 bleibt unberührt.
- (4) Sämtliche Sicherheiten sind bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung durch die Gemeinde/den Eigenbetrieb/den Zweckverband und bis zur vollständigen Bezahlung des Erschließungskostenanteils des Grundstückseigentümers in angemessener Höhe aufrechtzuerhalten.
- (5) Gerät der Grundstückseigentümer mit einzelnen Abschlagszahlungen nach § 2 dieses Vertrages in Verzug, ist der Erschließungsträger berechtigt, die vom Grundstückseigentümer nach Abs. 1 bestellten Sicherheiten zu verwerten.

Verzug gilt dann als eingetreten, wenn nach schriftlicher Anforderung der Zahlung durch den Erschließungsträger der in dem Anforderungsschreiben genannte Fälligkeitszeitpunkt um mehr als zwei Wochen überschritten wird und der Grundstückseigentümer auch nach nochmaliger schriftlicher Mahnung durch den Erschließungsträger das mit Mahnschreiben genannte Zahlungsziel nicht einhält. Die Erhebung von Verzugszinsen nach § 2 Abs. (2) dieses Vertrages bleibt unberührt.

- (6) Mit Zahlung der 1. Rate ist eine Bürgschaft, gemäß 0 Abs. (1) und (2), vorzulegen.

§ 4 Rechtsnachfolge

- (1) 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.
- (2) Der heutige Grundstückseigentümer haftet dem Erschließungsträger neben einem etwaigen Rechtsnachfolger für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner weiter, soweit der Erschließungsträger ihn nicht ausdrücklich aus der Mithaftung entlässt.

Eine Entlassung aus der Mithaftung stellt der Erschließungsträger nur für den Fall in Aussicht, dass der Rechtsnachfolger seine Bonität in hinreichender Form nachweist (Finanzierungsbestätigung einer Bank ist für einen Bonitätsnachweis nicht ausreichend) und gemäß 0 dieses Vertrages Sicherheit leistet.

§ 5 Sonderwünsche des Grundstückseigentümers

- (1) Der Grundstückseigentümer hat gegen den Erschließungsträger keinen Anspruch auf Erfüllung von Sonderwünschen. Sonderwünsche, die im Rahmen des Leistungsumfangs des Erschließungsvertrages angemeldet werden, bedürfen der Zustimmung der Gemeinde/dem Eigenbetrieb/dem Zweckverband, Sonderwünsche für Leistungen über den im Erschließungsvertrag festgelegten Leistungsumfang hinaus (z.B. eine gegenüber dem Erschließungsvertrag aufwändigere oder längere Führung der Grundstücksanschlussleitung für das Abwasser, die Erstellung zusätzlicher Grundstücksanschlüsse) bedürfen der vorherigen Genehmigung durch den Erschließungsträger.
- (2) Zur Prüfung eines Sonderwunschantrages hat der Grundstückseigentümer dem Erschließungsträger frühzeitig eine ausführliche Beschreibung des Sonderwunsches zu übersenden, möglichst unter Beifügung von Detailplänen. Nach Eingang des Sonderwunschantrages holt der Erschließungsträger für den Sonderwunsch eine Kostenschätzung bei dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro ein. Dabei hat das Ingenieurbüro auch zu bestätigen, dass weder Baubeginn noch Baufortschritt der Gesamterschließungsmaßnahme durch die Durchführung bzw. die Genehmigung des Sonderwunsches verzögert wird.
- (3) Weitere Voraussetzung für eine eventuelle Genehmigung des Sonderwunsches ist es, dass sich der Grundstückseigentümer gegenüber dem Erschließungsträger zur Übernahme

me aller zusätzlich entstehenden Aufwendungen (Handwerker, Unternehmer und Planer) und einer Bearbeitungsgebühr von 15 % der bei dem Erschließungsträger anfallenden Fremdkosten verpflichtet. Im Einzelfall beträgt die Bearbeitungsgebühr mindestens 1.000,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer. Hierzu hat der Grundstückseigentümer die sich nach der Kostenschätzung ergebenden Gesamtkosten für die Realisierung des Sonderwunsches als Abschlagszahlung vorauszuzahlen.

§ 6 Abrechnung

- (1) Der jeweilige Grundstückseigentümer erhält eine jedes seiner Grundstücke betreffende Abrechnung, aus der sich die Gesamtkosten, der Verteilungsschlüssel und die auf das jeweilige Grundstück entfallenden Kosten ergeben. Die Erschließungskosten enthalten die Mehrwertsteuer, ohne diese separat auszuweisen. Der so ermittelte Betrag wird der Abrechnung zugrunde gelegt (Gesamtabrechnung). Die Vorauszahlungen des jeweiligen Grundstückseigentümers für das jeweilige Grundstück werden in Abzug gebracht.
- (2) Übersteigt der durch Vorauszahlungen erbrachte Gesamtbetrag den nach Abs. 1 errechneten Betrag (Gesamtabrechnung), so ist die übersteigende Summe zwei Monate nach Bestätigung durch die Gemeinde/den Eigenbetrieb/den Zweckverband vom Erschließungsträger an die Grundstückseigentümer auszubezahlen. Die Zahlung steht dem Vertragspartner des vorliegenden Vertrages zu; der Erschließungsträger kann die Auszahlung an den Vertragspartner mit befreiender Wirkung vornehmen.
- (3) Bleiben die Vorauszahlungen hinter der Gesamtabrechnung zurück, fordert der Erschließungsträger den Differenzbetrag an; insoweit gilt § 2 Abs. (1) und (1).

§ 7 Bodenordnung

- (1) Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass die Gemeinde/der Eigenbetrieb/der Zweckverband für das Erschließungsvertragsgebiet eine gesetzliche Baulandumlegung durchführen wird. Maßgeblich für die dabei zu Grunde zu legenden Umlegungsbedingungen, insbesondere die Einwurfs- und Zuteilungswerte sind die Werte entsprechend der Festlegung durch die Gemeinde/den Eigenbetrieb/den Zweckverband vom für das Gebiet „Tiefeweg“.
- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich im Rahmen der gesetzlichen Baulandumlegung die zu übertragenden öffentlichen und sonstigen Flächen alsbald nach Vermessung, Vermarkung und Anlegung der Grundbücher auf die Gemeinde/den Eigenbetrieb/den

Zweckverband zu übertragen. Die Gemeinde/der Eigenbetrieb/der Zweckverband verpflichten sich, diese Flächen anzunehmen. Die Übertragung erfolgt im gesetzlichen Baulandumlegungsverfahren.

- (3) Soweit der grundbuchrechtliche Vollzug der Bodenordnung im Zeitpunkt der Übertragung der hergestellten Erschließungsanlagen auf die Gemeinde/den Eigenbetrieb/den Zweckverband noch nicht abgeschlossen sein sollte, stimmt der Grundstückseigentümer hiermit der öffentlichen Widmung dieser Anlagen zu und erklärt sich damit einverstanden, dass die Gemeinde/der Eigenbetrieb/der Zweckverband die hergestellten Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zum Bestandteil der jeweiligen öffentlichen Einrichtung erklärt.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Tritt der Erschließungsträger vom Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrag zurück, so werden bereits gezahlte Vorauszahlungen vom Erschließungsträger unverzüglich zurückerstattet. Die Rückzahlungsbeträge werden nicht verzinst.
- (2) Die ordentliche Kündigung des Vertrages und der Widerruf der erteilten Vollmacht werden ausgeschlossen.
- (3) Die Regelungen des bereits unterzeichneten Bodenordnungsvertrages sind den vertragsschließenden Parteien bekannt. Sie werden von beiden Seiten anerkannt.
- (4) Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn alle Grundstückseigentümer im Baugebiet diesen Vertrag unterzeichnet haben.
- (5) Auf § 35 (Rechtsnachfolge) des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages wird besonders hingewiesen. Die Vertragsparteien des vorliegenden Vertrages bestätigen die Angemessenheit der Kostentragungsregelungen entsprechend den Festsetzungen des Erschließungsvertrages.
- (6) Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit einzelner Vertragsbestimmungen berühren die Rechtsgültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. In einem solchen Falle sind die Vertragsschließenden verpflichtet, anstelle der nichtigen Bestimmung eine Vereinbarung zu treffen, die ihrem wirtschaftlichen Erfolg am Nächsten kommt. Dasselbe soll auch gelten, wenn sich Bestimmungen dieses Vertrages im Laufe der Zeit als undurchführbar erweisen sollten oder wenn sich wirtschaftliche oder technische Voraussetzungen wesentlich ändern. Vertragslücken sind im Wege ergänzender Vertragsauslegung gemäß § 242 BGB auszufüllen.

- (7) Sind mehrere Personen Miteigentümer an einem Grundstück, so haften sie für ihre Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung entsprechend § 421 BGB als Gesamtschuldner. Mehrere Personen als Miteigentümer eines Grundstückes bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten, Erklärungen mit verbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder entgegenzunehmen.
- (8) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle ihn treffenden Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen, mit derselben Weitergabeverpflichtung. Der Grundstückseigentümer ist nicht berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte ohne schriftliche Zustimmung der KiB abzutreten oder zu verpfänden.
- (9) Soweit gesetzlich zulässig, wird Bruchsal als Gerichtsstand vereinbart. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass der Grundstückseigentümer nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort ins Ausland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.
- (10) Auf die Absicherung der Kostenübernahmeverpflichtung nach § 3 dieser Vereinbarung wird bei den Grundstücken der Gemeinde/des Eigenbetriebs/des Zweckverbands verzichtet. Die Gemeinde/der Eigenbetrieb/der Zweckverband sind verpflichtet, bei Weiterveräußerung der einzelnen Bauplätze entsprechende Grundschuldbewilligungen zu Gunsten der KiB abgeben zu lassen, so dass die KiB bezüglich der Kostenübernahmepflicht der Neuerwerber, entsprechend § 3 abgesichert ist. Sobald die entsprechende Grundschuld eingetragen ist, haftet die Gemeinde/der Eigenbetrieb/der Zweckverband nicht mehr als Gesamtschuldner der KiB.
- (11) Von diesem Vertrag gehen
- a) eine Ausfertigung an den Grundstückseigentümer,
 - b) eine Ausfertigung an die KiB,
 - c) eine Ausfertigung an die Gemeinde,
 - d) eine Ausfertigung an den Eigenbetrieb,
 - e) eine Ausfertigung an den Zweckverband.
- (12) Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten, wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt den unwirksamen Bestimmungen entsprechen. Dies gilt auch für den Fall, dass durch diesen Vertrag eine Regelung unterblieben ist, die bei verständiger Würdigung der Umstände hätte getroffen werden müssen. Dasselbe gilt, wenn

sich während der Laufzeit dieses Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

Pforzheim,

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

.....

.....
Grundstückseigentümer

Anlagen

- 1 Verkleinerung aus dem Entwurf der Umlegungskarte mit Darstellung des Erschließungsgebietes
- 2 Kostenzusammenstellung der Gesamtaufwendungen
- 3 Auszug aus dem Umlegungsverzeichnis
- 4 Vorläufige Zahlungsverpflichtung
- 5 Umlegungskarte
- 6 Erschließungs- und Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde/
Eigenbetrieb/Zweckverband und KiB
- 7 Abtretungserklärung