

Anlage 2
BA 13.10.16
TOP 5.4.

Muster

Erschließungsvertrag

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Gemeinde überträgt nach § 124 BauGB in seiner derzeit gültigen Fassung die Erschließung des Baugebietes, bestehend aus dem Baufeldern 26, 27, 28, des B-Planes Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“, gelegen auf den Flurstücken 85/3, 85/5 der Gemarkung Müritz, Flur 1 einschl. der erforderlichen Anbindung an die Straßen, auf den Erschließungsträger, **die Baltic Management GmbH**

- **nachfolgend Erschließungsträger genannt** -

Das Erschließungsgebiet ist im Lageplan, lt. Anlage 1, farblich umrandet dargestellt.

- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Ausbauplanung und der Erschließungsanlagen gem. §§ 2,3 und 4 dieses Vertrages.
- (3) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 10 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihrer Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2 Fertigstellung und Kosten der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen gemäß B-Plan in dem Umfang, der sich aus der von der Gemeinde zu genehmigenden Ausbauplanung gemäß § 3 ergibt, vollständig auf eigene Kosten fertig zu stellen.
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Gemeinde begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zum 31.12.2017 benutzbar sein.
- (3) 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 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 diesen Vertrag zu kündigen.

§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
 - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
(Regenwasser, Schmutzwasser, einschl. Grundstücksanschlüsse) entsprechend Vertragsabschluss gemäß § 6,

- c) die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen (einschl. Grundstücksanschlüsse),
 - d) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straße, einschließlich
 - Fahrbahn,
 - öffentliche Parkflächen, soweit in der Ausbauplanung vorgesehen,
 - Gehweg als Bestandteil der Fahrbahn,
 - Straßenentwässerung,
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün, soweit nach Ausbauplanung vorgesehen,
 - e) die Herstellung selbständiger öffentlicher Grünanlagen, soweit nach Ausbauplanung vorgesehen.
- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
 - (3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet aufgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 4 Ausbauplanung

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Ausbauplanung für das Erschließungsgebiet Baufelder 26, 27, 28, des B-Plangebietes „Müritz-Mitte“ entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7.-94 „Müritz-Mitte“, der an der Erschließung beteiligten Träger öffentlicher Belange und der Versorgungsunternehmen zu erstellen und der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.
Die Zustimmungsfrist zur Genehmigung beträgt vier Wochen. Bei Nichtwahrnehmung gilt dieses als stillschweigende Zustimmung.
- (2) Die Ausführungen der mit diesem Vertrag übertragenen Erschließungsarbeiten erfolgt auf der Grundlage dieser von der Gemeinde noch zu genehmigenden Ausbauplanung.
- (3) Mit der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahmen bietet. Die Auswahl des Ingenieurbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5 Auftragsvergabe

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Teil B und C, ausführen zu lassen und die Gemeinde über die Auftragsvergabe zu unterrichten.
- (2) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.

§ 6 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, über die Planung, Durchführung und Finanzierung von Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungserschließungsmaßnahmen einen Vertrag mit der Eurawasser GmbH Rostock, dem zuständigen Warnow-Wasser-Abwasserverband und der Gemeinde unter Zugrundelegung der Bestimmungen dieses Vertrages zu schließen.

§ 7 Baudurchführung

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Telekomkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in den Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen vermieden wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Der Baubeginn ist der Gemeinde zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (3) Der Erschließungsträger wird für alle bei der Herstellung der Erschließungsanlagen verwendeten Materialien einen Herstellernachweis und den Nachweis erbringen, dass die Materialien mit den Vorgaben der Ausbauplanung und dem Bebauungsplan übereinstimmen.
Die Nachweise werden bei Übergabe der Erschließungsanlagen an die Gemeinde übergeben.

Die Gemeinde ist nach vorheriger Anzeige an den Erschließungsträger berechtigt, in dessen Beisein während der Erschließungsarbeiten Proben von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien zu entnehmen und auf eigene Kosten von einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflabor untersuchen zu lassen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, unverzüglich zu entfernen.

- (4) Vor Beendigung der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen zumindest als Baustraßen dergestalt herzustellen, dass eine verkehrssichere Zuwegung zu allen bebauten Grundstücken gewährleistet ist. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr dafür, dass während der Bauarbeiten grundsätzlich eine Zuwegung zu den bereits bebauten Grundstücken innerhalb des Erschließungsgebietes vorhanden ist.

Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen.

§ 8 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Abnahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden.

Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit bis zur Übernahme von allen Ersatzansprüchen frei.

Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 9 Gewährleistung und Abnahme

- (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 wesentlich mindern.
- (2) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige fest.
- (3) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die erstmalige Gewährleistung wird auf fünf Jahre gemäß BGB festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien für sich nutzbaren Teilabschnitte der Erschließungsanlage durch die Gemeinde.

Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese ohne schuldhaftes Zögern durch den Erschließungsträger zu beseitigen.

Kommt der Erschließungsträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann die Gemeinde die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.

§ 10 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der Erschließungsanlagen und nach erfolgter Schlussvermessung überträgt der Erschließungsträger die neu vermessenen Grundstücke, auf denen sich die Erschließungsanlagen befinden, unentgeltlich in das

Eigentum der Gemeinde, soweit sich die Erschließungsanlagen noch nicht in Gemeindееigentum befinden. Er verpflichtet sich, die dazu erforderlichen Grundstücksübertragungsverträge zu schließen.

- (2) Im Anschluss an die Abnahme der Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde die Erschließungsanlagen in ihre Baulast. Bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, wenn diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten des betreffenden Versorgers gesichert sind und der Erschließungsträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die Bestandspläne der Erschließungsanlagen übergeben hat,
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und der Erschließungsträger eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) bei Abnahme Nachweise erbracht hat über
 - aa) die Hersteller und Qualitätsnachweise der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen werden beiden Parteien nach Prüfung durch das zuständige Wasserversorgungsunternehmen als vertragsgemäß anerkannt.
- (3) Die nach Absatz 2 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.
- (4) Die Gemeinde bestätigt die Abnahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung innerhalb von vier Wochen gegenüber dem Erschließungsträger schriftlich.
- (5) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde, der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 11 Erschließungsaufwand

Nach der vorläufigen, durch den Erschließungsträger erstellten Berechnung, beläuft sich der Gesamtaufwand auf die in §§ 3 und 4 beschriebenen Leistungen auf

Euro 190.000,00 €
(in Worten: Euro Hundertneunzigtausend)

§ 12 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 66 % der Baukosten, durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft vor Ausführungsbeginn.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Gemeinde

berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

- (3) Nach Abnahme der Maßnahme ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Dabei wird die Abtretung von Ansprüchen gegenüber Einzelunternehmen anerkannt.

§ 13 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der B-Plan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“, rechtskräftig seit 09.01.99, mit den Grenzen des Erschließungsgebietes in der Fassung der aktuellen Änderung;
(Dieser ist den Beteiligten bekannt. Auf ihn wird Bezug genommen. Auf Vorlesen und Beifügen zu dieser Urkunde wird verzichtet.)
- b) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes lt. Anlage 1;

Auf die von der Gemeinde nach Maßgabe des B-Planes noch zu genehmigende Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen gemäß den Bestimmungen des § 4 wird hingewiesen.

§ 14 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit notarieller Beurkundung. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Erschließungsträger sowie die Kommunalaufsicht erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15 Rechtsnachfolgen

Sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages gelten auch für die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Sie haben diese ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten.

§ 16 Kosten der Urkunde

Die Kosten der Urkunde trägt der Erschließungsträger.