

Notariell beglaubigter Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 BauGB

Zwischen der Gemeinde Wittenförden,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Matthias Eberhardt

nachstehend "Gemeinde" genannt,

und

MGP
Mecklenburger Grundstücks & Projektentwicklungs mbH
vertreten durch den Geschäftsinhaber Martin Jaskulke
Am Kreuzweg 8
19061 Schwerin

nachstehend "Erschließungsträger" genannt,

wird folgender Erschließungsvertrag abgeschlossen:

Präambel

Die Gemeinde Wittenförden überträgt gemäß § 11 Abs. 1 S.2 Nr.1 (§124 a.F.) BauGB die Erschließung des Wohngebietes Bebauungsplan 15 „Wohnpark am Triftweg“ der Gemeinde Wittenförden auf den Erschließungsträger. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnpark am Triftweg“ der Gemeinde Wittenförden ist mit Bekanntmachung am 31.05.2023 rechtskräftig. Das Plangebiet ist der anliegenden Planzeichnung/Satzungsplan über den B-Plan 15 (Anlage 1) zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil des Vertrages.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Realisierung der Erschließungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 15 „Wohnpark am Triftweg“ der Gemeinde Wittenförden und nach Maßgabe dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Der Erschließungsträger übernimmt im eigenen Namen und für eigene Rechnung nach Maßgabe dieses Vertrages die endgültige Planung, Vermessung und erstmalige Herstellung, der für die Erschließung der Grundstücke notwendigen Erschließungsanlagen i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB,
- (3) der für die Grundstücksversorgung und -entsorgung notwendigen Anlagen, jeweils einschließlich der Grundstücksanschlüsse bis 1 Meter über die Grundstücksgrenze, im Einzelnen
 - a. der der Grundstücksentwässerung dienenden Kanalisationsanlagen für Schmutz- und Regenwasser,
 - b. der Wasserversorgungsanlagen,
 - c. der Gas- und Elektrizitätsversorgungsanlagen
 - d. Telekommunikationsanlagen und Breitbandversorgung (Internet mit mindestens 50 Mbit)
 - e. Herstellung des Straßenbegleitgrüns und Bäume im Straßenraum, Grünanlagen

- f. sämtlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und Grünanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 15 unter Punkt III 2.1., 2.2., 2.3., 3., und V 6. aufgeführt.

Zu den vom Erschließungsträger herzustellenden Erschließungsmaßnahmen gehören auch sämtliche notwendigen Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Erschließungsanlagen, auch wenn sie außerhalb des Erschließungsgebietes liegen.

§ 2 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Entwässerung, die Straßen- und Wegeflächen sowie die Grünanlagen und die Bäume im Straßenraum gemäß den anliegend beigelegten Plänen und in der Art und in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus der von der Gemeinde genehmigten Entwurfs- und Ausführungsplanung ergibt. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung erstellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Die Grünanlagen und die Bäume im Straßenraum müssen nach den Vorgaben des Planes, spätestens ein Jahr nach den Erschließungsanlagen komplett hergestellt sein.
- (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 bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen oder ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnpark am Triftweg“ und die vom Erschließungsträger herzustellende und von der Gemeinde noch zu genehmigende Ausführungsplanung unter Beachtung der gültigen technischen Vorschriften und Richtlinien. Die Ausführungsplanung für die Erschließung des Wohngebietes ist der Gemeinde bis zum 30.09.2024 zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen.
- (2) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
- a. die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
 - b. die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen,
 - c. die Herstellung der öffentlichen Regenentwässerung, Anschlüsse der Grundstücke für die Regenentwässerung, Regenwasserhaltung, usw. bis einschließlich zur Vorflut, Einleitung Regenwasser in die Vorflut
 - d. die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Geh-/ Fuß- und Radwege
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung mit LED-Technik
 - Straßenbegleitgrün und Bäume

- e. die Herstellung der öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Wohnwege)
- f. die Herstellung der Parkflächen
- g. die Herstellung der Grünanlagen, die Bäume im Straßenraum, Müllplätze, Stellplätzen, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserzisterne

nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung und den Festsetzungen des B-Plans 15.

- (3) Herstellung sämtlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und Grünanlagen unter Punkt III 2.1., 2.2., 2.3., 3., und V 6. sowie Realisierung der Grünordnung im Bereich des B-Plans Nr. 15 einschließlich der der 5-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
- (4) Der Erschließungsträger koordiniert mit den zuständigen Versorgungsträgern die Herstellung der Anlagen zur Versorgung der Grundstücke mit
 - Elektroenergie
 - Die Wärmeversorgung der Gebäude soll über Luft-Wärmepumpen gewährleistet werden, daher sind die Hausanschlüsse für Elektroenergie entsprechend herzustellen
 - Telekommunikationseinrichtungen einschließlich Breitbandversorgung (Internet von mindestens 50 Mbit)
- (5) Die Erschließung umfasst auch die Herstellung der in Abs. 2 genannten Erschließungsanlagen über die Grenzen des Erschließungsgebietes hinaus, soweit dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist.
- (6) Der Erschließungsträger hat notwendige bau- und wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen der Versorgungsträger und Behörden vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
- (7) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und für die die Herstellung im Erschließungsgebiet zu verwenden.

§ 4 Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet dieser der Gemeinde Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten in Höhe von 2.050.000,00 EUR (in Worten: zwei Millionen und fünfzigtausend 00/100) durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bürgschaft auf erstes Anfordern einer Bank oder öffentlichen Sparkasse, in welcher der Bürge auf die Einreden nach den §§ 770, 771 BGB verzichtet. Die Gemeinde gibt diese Vertragserfüllungsbürgschaft entsprechend dem Baufortschritt in maximal drei Teilbeträgen frei. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen und Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Erschließungskosten vorzulegen. Zur Sicherung der Gewährleistungsverpflichtungen tritt der Erschließungsträger die ihm gegenüber Drittunternehmern zustehenden eigenen Gewährleistungsansprüche bzgl. der vertragsgegenständlichen Erschließungsanlagen an die Gemeinde ab. Die Gemeinde nimmt die Abtretung an. Nach Eingang und Abtretung der Gewährleistungsbürgschaft wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (4) Zur Absicherung der für die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gem. den Festsetzungen des B-Plans 15 unter Punkt III 2.1., 2.2., 2.3., 3., und V 6. genannt und den Grünanlagen und Bäumen im Straßenraum einschließlich der 5-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, ist von dem Vorhabenträger eine Sicherheit in Höhe von 300.00,00 EUR (in Worten dreihunderttausend EURO) zu leisten. Die Sicherheit ist durch die Übergabe einer unwiderruflichen, unbefristeten, ohne Hinterlegungsklauseln und selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens (Bürgin) zu erbringen. In der Bürgschaftsurkunde ist sicherzustellen, dass die Bürgin den Bürgschaftsbetrag auf erste Anforderung an die Gemeinde Wittenförden zahlt und auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß den §§ 770 und 771 BGB verzichtet.
Sofern der Sicherungszweck nicht mehr besteht und entstehen kann, gibt die Gemeinde die Sicherheitsleistung frei, jedoch nicht vor Ablauf der fünfjährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und erfolgter Abnahme durch die Gemeinde Wittenförden.

§ 5 Ausschreibung, Vergabe von Bauleitungen

- (1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Bauleistungen nur an bei der Handwerkskammer eingetragene Fachbetriebe zu vergeben, die fachlich geeignet, leistungsfähig und zuverlässig sind.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten einschließlich bis zur Abmarkung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze werden vom Erschließungsträger bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 6 Baudurchführung

- (1) Die Herstellung der Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag ist Aufgabe des Erschließungsträgers. Die Ausführung der Arbeiten hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen
- (2) Der Erschließungsträger stellt durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicher, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird. Das Gleiche gilt für die

Herstellung der Anschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasser- und Regenwasseranlage.

- (3) Der Baubeginn ist der Gemeinde drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenbereich ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; es sind die Anordnungen der Gemeinde bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (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 Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung von etwa 80 % der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.
- (6) Treten durch den Baubetrieb Verunreinigungen und/oder Beschädigungen der anliegenden Straßen auf, so ist die Reinigung bzw. deren Beseitigung vom Erschließungsträger unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen. Dies gilt auch für die Verunreinigung der Entwässerungsanlagen.

§ 7 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten trägt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht und die sich daraus ergebende Haftung.
- (2) 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 sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Erschließungsträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger hat die Beschilderung einschließlich provisorischen und endgültigem Straßennamenschild entsprechend der durch die zuständige Behörde erteilten verkehrsrechtlichen Anordnung bzw. entsprechend den Forderungen der Gemeinde Wittenförden auszuführen.
- (2) 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.

- (3) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung ist für vier Jahre zu vereinbaren. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Gemeinde Wittenförden. Die Gemeinde kann die Abnahme verweigern, wenn die angezeigten Mängel die vom Erschließungsträger zu leistende Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% übersteigen.
- (4) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen einschließlich Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen schriftlich an. Die Abnahme findet zu einem von der Gemeinde bestimmten Zeitpunkt innerhalb von drei Wochen nach dem Eingang der Fertigstellungsanzeige statt. 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 innerhalb eines Monats, vom Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen werden die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten Flächen von der Gemeinde übernommen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich hiermit die, in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen dargestellten Flächen sowie die Grünflächen und Teichanlage nach mangelfreier Fertigstellung kostenfrei der Gemeinde zu übereignen. Die Gemeinde wird keine Erschließungsbeitragskosten vom Erschließungsträger verlangen.

Die endgültig hergestellten Abwasserleitungen sowie Trinkwasserleitungen und sonstige Abwasseranlagen werden vom Erschließungsträger vollständig nach Schlussabnahme an den Zweckverband Schweriner Umland übergeben und von diesem übernommen, sofern sie frei von wesentlichen Mängeln sind. Vom Erschließungsträger ist spätestens zur Schlussabnahme eine Schlussvermessung vorzunehmen.

- (2) Zur Übernahme der Erschließungsanlagen sind der Gemeinde Bestandsunterlagen in Form der vom Ingenieurbüro geprüften Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßunterlagen, Abrechnungszeiträumen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne in digitaler Form zu übergeben. Die Unterlagen werden Eigentum der Gemeinde.
- (3) Die öffentliche Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde. Der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 10 Ausgleichsmaßnahmen

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen und Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnpark am Triftweg“ in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen müssen spätestens mit Beendigung aller Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein.

§ 11 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam am Tag der Übergabe der Sicherheitsleistungen nach § 4 dieses Vertrages. Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Erschließungsträger eine genehmigungsfähige Ausführungsplanung vorlegt und diese von der Gemeinde Wittenförden bestätigt wird. Tritt die aufschiebende Bedingung nicht bis spätestens 31.12.2024 ein, so ist dieser Vertrag unwirksam. Wird dieser Vertrag nicht wirksam, vereinbaren die Vertragsparteien, dass wechselseitig keine Schadenersatzansprüche, gleich welchen Rechtsgrundes, geltend gemacht werden. Ein Auslagenersatz findet nicht statt.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahekommen.
- (2) Nebenabreden sind nicht getroffen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Schriftformabrede.

§ 13 Bestandteile des Vertrages

Bestandteil des Vertrages sind folgende Anlagen:

- Anlage 1: Satzungsplan zum B-Plan 15
- Anlage 2: Begründung zum B-Plan 15
- Anlage 3: Entwurfs- und Ausführungsplanung der Erschließung zum B-Plan 15 Gemeinde Wittenförden mit Entwässerungsplanung, Straßen- und Wegeplan, Grünanlagenplan
- Anlage 4: Plan über die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nach den B-Plan 15

Hinweis: Die Bestandteile nach Anlage 3 und 4 können erst nach Bestätigung und Freigabe durch die Gemeinde Wittenförden Bestandteil dieses Vertrages werden.

Wittenförden, den

....., den

.....
Bürgermeister stellv. Bürgermeister

.....
Erschließungsträger