

# K O S T E N Ü B E R N A H M E V E R E I N B A R U N G

## Baulanderschließung "Baumgarten" in Gundelsheim-Obergriesheim

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31, 70174 Stuttgart

– im Folgenden **KE** oder **Erschließungsträger** genannt –

und

der/die Grundstückseigentümer/in

Ord. Nr.

.....  
.....

– im Folgenden **Eigentümer** genannt –

des Einwurfsgrundstücks/der Einwurfsgrundstücke

Flst.-Nr. 1940

schließen folgende Kostenübernahmevereinbarung

für das Wohngebiet „**Baumgarten**“

– im Folgenden **Gebiet** genannt –

in Gundelsheim-Obergriesheim

– im Folgenden **Kommune** genannt –

ab.

---

## Inhaltsverzeichnis

I	Vorbemerkung .....	1
II	Vertragsgegenstand .....	1
2.1	Zuteilungsgrundstück.....	1
2.2	Kostenübernahme .....	1
III	Rechtsgrundlage .....	1
IV	Erschließungsanlagen .....	2
V	Kosten, Kostenverteilung.....	2
5.1	Gesamtkosten .....	2
5.2	Kostenzusammenstellung.....	2
5.3	Kostenverteilung.....	2
5.4	Vorauszahlungen, Fälligkeit und Verzugszinsen .....	3
5.5	Kontoführung und Einsichtnahme .....	3
5.6	Schlussabrechnung, Rückerstattung.....	3
VI	Sicherheitsleistungen.....	4
VII	Pflichten des Eigentümers .....	4
VIII	Schlussbestimmungen.....	5
8.1	Vertragsänderungen .....	5
8.2	Gerichtsstand, Erfüllungsort.....	5
8.3	Abtretungen.....	5
8.4	Rücktrittsrecht .....	5
8.5	Erfüllungspflicht, Rechtsnachfolger .....	5
8.6	Salvatorische Klausel .....	5
Anlage 1:	Zuteilungsentwurf .....	7
Anlage 2:	Kostenzusammenstellung.....	8
Anlage 3 :	Zahlungsplan.....	8

## I Vorbemerkung

Die Stadt Gundelsheim hat die KE im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages mit Erschließungsvertrag vom ..... beauftragt, die Erschließung des Baugebiets nach § 11 BauGB durchzuführen.

Die Vorbemerkung ist Vertragsbestandteil.

## II Vertragsgegenstand

### 2.1 Zuteilungsgrundstück

Der Eigentümer erhält im Umlegungsverfahren „Baumgarten“ das Zuteilungsgrundstück mit der

Parzellen-/Flurstücksnummer(n)	Bauplatzfläche m <sup>2</sup>
.....	.....

zugeteilt.

- im Folgenden **Grundstück** genannt -

Das Umlegungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Der Eigentümer erhält durch die Kostenübernahmevereinbarung keinen Rechtsanspruch auf das Zuteilungsgrundstück. Der Zuteilungsentwurf ist in **Anlage 1** dargestellt. Das Grundstück entsteht mit Unanfechtbarkeit der Umlegung.

### 2.2 Kostenübernahme

Gegenstand dieses Vertrages ist die Übernahme von Kosten des Erschließungsträgers, die diesem für das Grundstück (Zuteilungsfläche) des Eigentümers im Rahmen der Gesamterschließung, Planung und Bodenordnung des Gebietes entstehen oder entstanden sind, durch den Eigentümer.

Der Erschließungsträger wird die Erschließung nach dem geltenden Bebauungsplan und den Vorgaben des Erschließungsvertrages durchführen. Die Erschließungsanlagen stellt der Erschließungsträger aufgrund vertraglicher Vereinbarungen für die Kommune her, Leistungsbeziehungen mit / gegenüber dem Eigentümer bestehen nicht.

Die Abrechnung von Geldleistungen im Zuge des Umlegungsverfahrens nach § 64 BauGB erfolgt über die Kommune.

Im Zuge des Umlegungsverfahrens kann gegebenenfalls die Abtretung von Ausgleichszahlungen aus der Umlegung zur (anteiligen) Bezahlung der Erschließungskosten geregelt werden.

## III Rechtsgrundlage

Rechtliche Grundlage für diesen Vertrag ist der städtebauliche Vertrag mit Erschließungsvertrag vom ..... nach § 11 BauGB mit der Kommune.

## IV Erschließungsanlagen

Die Erschließung im Sinne dieses Vertrages umfasst die Herstellung und Errichtung der Entwässerung, der Wasserversorgung, der Verkehrsfläche, der Straßenbeleuchtung, der Grünanlagen mit Einrichtungen, der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB, der Immissionsschutzanlagen und der äußeren Erschließung, soweit diese durch das Gebiet verursacht ist und dem Erschließungsvertrag mit der Kommune entspricht.

## V Kosten, Kostenverteilung

### 5.1 Gesamtkosten

Der Erschließungsträger erhält von den Eigentümern der Zuteilungsflächen (Grundstücke) im Gebiet sämtliche Kosten erstattet, die dem vertraglichen Gesamtaufwand gemäß des Städtebaulichen Vertrags mit Erschließungsvertrag entsprechen und tatsächlich für die Baulandentwicklung entstanden sind oder entstehen.

Hierzu zählen insbesondere die Kostenerstattungen und Ablösen gegenüber der Kommune, Planungs- und Bodenordnungskosten, die Baukosten mit Honoraren und Baunebenkosten, die Mehrwertsteuer oder sonstige Steuern sowie die Kosten der Finanzierungsbetreuung sowie die Kosten für Versicherungen und Sicherheitsleistungen und das Honorar des Erschließungsträgers.

### 5.2 Kostenzusammenstellung

Nach der Kostenzusammenstellung auf Grund vorläufiger, noch nicht verbindlicher Kostenschätzungen (**Anlage 2**) wurden Gesamtkosten kalkuliert in Höhe von

ca. € **brutto.**

Kosten für private Anlagen und Energie- und Telekommunikationsanlagen (Strom, Gas, Kabelanschluss, Telefon, etc.) sind hierin nicht enthalten.

### 5.3 Kostenverteilung

Die Gesamtkosten werden aufgrund des Anteils der Zuteilungsflächen (Grundstücke) gemäß dem rechtswirksamen Umlegungsplan auf die Eigentümer verteilt.

Die Kosten betragen voraussichtlich ca. .... €/qm zugeteilter Grundstücksfläche (Kostenverteilungsfläche). Der Eigentümer schuldet die auf sein Grundstück entfallenden Anteile der Gesamtkosten in Höhe von

**ca. €brutto,**

unabhängig von einer Bebauung des Grundstückes.

Der Eigentümer ist auch dann zur Zahlung verpflichtet, wenn vor Abrechnung der Gesamtkosten/Schlussabrechnung der Maßnahme das Eigentum am Grundstück wechselt, z.B. durch Weiterverkauf.

#### 5.4 Vorauszahlungen, Fälligkeit und Verzugszinsen

Berechnungsgrundlage für Vorauszahlungen (Raten) und die Schlusszahlungen des Eigentümers ist die Kostenzusammenstellung und deren Fortschreibung und die tatsächlich getätigten und zu tätigen Zahlungen des Erschließungsträgers gemäß dem Erschließungsvertrag.

Der Erschließungsträger erhebt von dem Eigentümer Zahlungen in Höhe des auf ihn entfallenden Gesamtkostenanteils. Die Raten der Vorauszahlungen richten sich nach den zu zahlenden Kosten und Ausgaben der KE im Zuge der Baulandentwicklung. Zunächst wird von folgenden Raten und Fälligkeiten ausgegangen:

- a) 30 % nach Abschluss dieser Vereinbarung, jedoch nicht vor Abschluss der entsprechenden Kostenübernahmevereinbarungen aller übrigen beteiligten Eigentümer, auf Anforderung der KE
- b) 30 % bei Baubeginn
- c) 30 % sechs Monate nach Baubeginn
- d) 10 % mit Bauabnahme
- e) Bei Bedarf: Schlusszahlung bei Überschreitung der vorläufig geschätzten Kosten mit Schlussabrechnung im Sinne von Zif. 5.6

Die Anforderung der ersten Rate erfolgt erst, wenn alle Eigentümer der Zuteilungsflächen im Gebiet die jeweilige Kostenübernahmevereinbarung unterschrieben haben und der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist.

Im Zuge des Umlegungsverfahrens kann gegebenenfalls die Abtretung von Ausgleichszahlungen aus der Umlegung zur (anteiligen) Bezahlung der Erschließungskosten geregelt werden. In dem Fall erfolgt eine Verrechnung mit den fälligen Raten.

Die Zahlungen sind innerhalb von vier Wochen nach Anforderung der KE auf das Projektkonto des Erschließungsträgers LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH kostenfrei einzubezahlen. Die Kontodaten werden dem Eigentümer in der ersten Zahlungsaufforderung mitgeteilt. Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der europäischen Zentralbank in Rechnung geschuldet.

#### 5.5 Kontoführung und Einsichtnahme

Der Erschließungsträger wickelt sämtliche Zahlungen über ein Projektkonto ab. Die Kommune hat das Recht auf Einsichtnahme.

#### 5.6 Schlussabrechnung, Rückerstattung

Der Erschließungsträger legt nach Fertigstellung, Abnahme, Übergabe und Abrechnung aller Erschließungsanlagen eine Schlussabrechnung nach Freigabe der Kommune vor. Die Schlussabrechnung enthält die Gesamtkosten und die auf den Eigentümer entfallenden Kosten nach 5.3. Der Eigentümer ist verpflichtet, den auf ihn entfallenden Anteil der Gesamtkosten nach Abzug der bereits geleisteten Vorauszahlungen innerhalb von 4 Wochen nach Erhalt der Abrechnung auf das Projektkonto des Erschließungsträgers zu überweisen. Übersteigen die Vorauszahlungen die Abrechnungen erhält der Eigentümer eine Rückzahlung innerhalb von sechs Wochen nach Absendung der Abrechnung vom Erschließungsträger. Eine Guthabenverzinsung für Rückzahlungen erfolgt nicht.

## VI Sicherheitsleistungen

Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Erschließungsträger eine Sicherheit in Höhe des noch nicht bezahlten und von ihm voraussichtlich zu tragenden Anteils an den Gesamtkosten zu stellen. Die Sicherheit für den noch zu leistenden Gesamtkostenanteil ist innerhalb von vier Wochen nach Anforderung durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH zu erbringen.

Die Sicherheit kann durch eine

- a) unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bankbürgschaft
- b) Abtretung von Auszahlungsansprüchen
- c) Verpfändung von Guthaben
- d) Grundschuld auf das Zuteilungsgrundstück.  
Eine Grundschuldbestellung auf das Zuteilungsgrundstück kann im Zuge der Erörterung (Umlegung) veranlasst werden

gemäß den Vorlagen in **Anlage 3** erbracht werden.

Die Pflicht zur Stellung einer Sicherheitsleistung entfällt, wenn der Eigentümer mit der 1. Rate den Gesamtkostenanteil nach 5.3 vollständig auf das Projektkonto einbezahlt oder die Erschließungskosten vollständig durch Abtretung von Ausgleichszahlungen aus der Umlegung beglichen werden.

Der Eigentümer wird Zutreffendes mit Abschluss dieser Vereinbarung angeben.

Der Erschließungsträger gibt Bürgschaften und Sicherheiten in dem Umfang frei, in dem der Eigentümer Zahlungen leistet.

## VII Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat alle Maßnahmen auf seinem Grundstück entschädigungslos zu dulden, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Erschließung notwendig oder zweckmäßig sind. Er duldet insbesondere die Inanspruchnahme seines Grundstücks für Erschließungsarbeiten, die Herstellung von Randsteineinfassungen einschließlich des Hinterbetons sowie das Anbringen von Schaltkästen der Versorgungsunternehmen, die Straßenbeleuchtung, Haltevorrichtungen, Kennzeichen und Hinweisschilder nach § 126 BauGB auf seinem Grundstück.

Der Eigentümer duldet vorbereitende Tätigkeiten und Erschließungsmaßnahmen ebenso auf den eingebrachten Einwurfgrundstücken vor Rechtskraft der Umlegung, um einen früheren Maßnahmenbeginn zu ermöglichen.

Der Eigentümer verpflichtet sich, bestehende Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnisse auf seinen eingebrachten Einwurfgrundstücken vor Aufstellung des Umlegungsplans auf eigene Kosten zu kündigen.

Der Eigentümer verpflichtet sich, sofern für die Erschließung die Bestellung von Grunddienstbarkeiten notwendig wird, auf Verlangen der Kommune oder des Erschließungsträgers unverzüglich die dafür erforderlichen notariellen Beurkundungen abzugeben. Die Gebühren der notariellen Beurkundung und deren Vollzug trägt der Erschließungsträger. Sie sind Kosten der Erschließung und fließen in die Gesamtkosten ein.

Der Eigentümer verpflichtet sich, sein Grundstück nicht zu bebauen und die Erschließungsanlagen nicht zu nutzen, bevor diese endgültig hergestellt und der Kommune übergeben wurden. Maßgebend

hierfür ist die Baufeldfreigabe des Erschließungsträgers. Der Erschließungsträger teilt dem Eigentümer die Übergabe an die Kommune / Baufeldfreigabe schriftlich mit.

## VIII Schlussbestimmungen

### 8.1 Vertragsänderungen

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine andere Form vorgeschrieben ist.

### 8.2 Gerichtsstand, Erfüllungsort

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag und Erfüllungsort ist die Kommune.

### 8.3 Abtretungen

Der Erschließungsträger tritt sämtliche Zahlungsansprüche und die von den Eigentümern zugunsten dieser Ansprüche hinterlegten Sicherheitsleistungen an die Kommune ab. Der Eigentümer stimmt dieser Abtretung zu.

### 8.4 Rücktrittsrecht

Der Erschließungsträger kann von dieser Vereinbarung zurücktreten, wenn

- a) nicht alle Eigentümer im Gebiet einen Vertrag wie diesen unterzeichnen
- b) nicht alle Eigentümer im Gebiet fristgemäß ihre jeweilige Sicherheit leisten
- c) der Städtebauliche Vertrag mit Erschließungsvertrag mit der Kommune egal aus welchem Grund beendet wird.

Der Erschließungsträger ist nicht verpflichtet, mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen, solange das Rücktrittsrecht besteht. Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen.

Der Eigentümer hat im Falle eines Rücktritts gegen den Erschließungsträger keinen Schadenersatzanspruch, gleich welcher Art, es sei denn der Erschließungsträger hat den Rücktritt vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt. Tritt der Erschließungsträger zurück, hat er unverzüglich die erhaltenen Sicherheiten zurückzugeben.

### 8.5 Erfüllungspflicht, Rechtsnachfolger

Der Eigentümer verpflichtet sich, auch nach der Veräußerung seines Grundstücks im Erschließungsgebiet Vertragspartei zu bleiben und die Pflichten nach dieser Kostenübernahmevereinbarung zu erfüllen. Einer Übertragung der Pflichten auf den Erwerber des Grundstücks im Sinne eines Rechtsnachfolgers wird seitens der KE nicht zugestimmt. Die persönliche Haftung des Eigentümers nach diesem Vertrag besteht fort.

### 8.6 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unvollständig, unwirksam oder nichtig oder der Vertrag unvollständig sein, so bleibt der übrige Inhalt davon unberührt. Anstelle der unvollständigen, unwirksamen oder nichtigen Bestimmung tritt eine gesetzlich mögliche Regelung, die dem wirtschaftlichen und sachlichen Zweck der Bestimmungen am nächsten kommt.

Der Eigentümer stimmt den Regelungen des Vertrages zu und verpflichtet sich die Sicherheitsleistung nach VI dieses Vertrags durch eine (Entsprechendes bitte ankreuzen)

- ( ) unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bankbürgschaft
- ( ) Abtretung von Auszahlungsansprüchen
- ( ) Verpfändung von Guthaben
- ( ) vollständige Vorauszahlung mit der 1. Rate
- ( ) Grundschuldbestellung

zu erbringen.

Alle Anlagen sind Vertragsbestandteil. Anlagen dieses Vertrages sind:

Anlage 1: Zuteilungsentwurf

Anlage 2: Kostenzusammenstellung

Anlage 3: Zahlungsplan

Anlage 4: Vorlagen Sicherheitsleistungen

Eigentümer: .....

....., den .....

.....  
(Unterschrift)

LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH

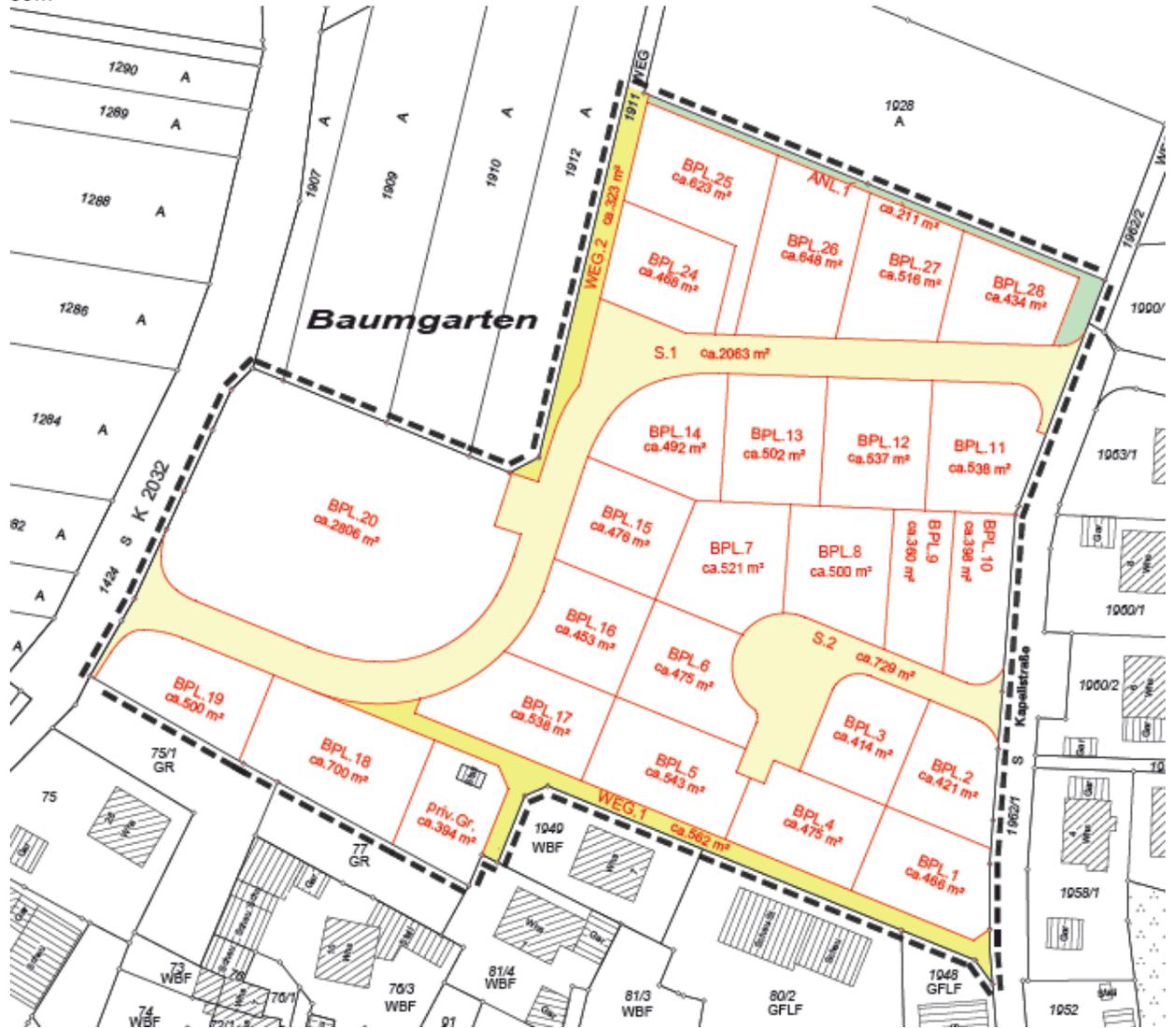
Karlsruhe,

i.A. Lothar Breitenbach

i.A. ....

Anlage 1: Zuteilungsentwurf

SO:::



## Anlage 2: Kostenzusammenstellung

## Anlage 3 : Zahlungsplan

Gemeinde Gundelsheim-Obergriesheim  
 Baugebiet „Baumgarten“  
 Erschließung

Vorläufige Kostenaufstellung der Erschließungskosten für

Eigentümer: .....

Bauplatz Nr.	Bauplatzfläche Gesamt m <sup>2</sup>	Voraussichtliche Erschließungskosten brutto ..... € / m <sup>2</sup>

zu leistende Vorauszahlungen:

Rate	Fälligkeit	%-Anteil an Gesamtkosten	Anteil an Gesamtkosten
1	Nach Abschluss dieser Vereinbarung, jedoch nicht vor Abschluss aller Ver- einbarungen	30 %	
2	Bei Baubeginn	30 %	
3	Drei Monate nach Baubeginn	30 %	
4	Mit Bauabnahme	10 %	

(Bruttobetrag – Mehrwertsteuroption nicht zulässig)

Projektkonto:

Sparkasse Neckartal Odenwald, IBAN: DE28 6745 0048 0004 3899 12  
 Zweck: ON Nr. ....

## Anmerkung:

Nach Vorlage der Schlussrechnung wird anhand der tatsächlichen Kosten endgültig  
 abgerechnet.

aufgestellt: Karlsruhe,  
 Regionalbüro Karlsruhe  
 LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
 Ludwig-Erhard-Allee 4  
 76131 Karlsruhe  
 Telefon 0721 35454-224  
 Telefax 0721 35454-210  
[lothar.breitenbach@lbbw-im.de](mailto:lothar.breitenbach@lbbw-im.de)