

KOSTENERSTATTUNGSVEREINBARUNG
zur Erschließung des
Baugebietes „Ob dem Dorf V“
in der Stadt Gundelsheim (Ortsteil Höchstberg)

Die **ESB KommunalProjekt AG**,
vertreten durch den Vorstand, Herrn Dr. Thomas Dopfer, Wilderichstraße 11, 76646 Bruchsal

– im Folgenden: **ESB AG** –

und

.....

– im Folgenden: Grundstückseigentümer –

schließen folgende Vereinbarung:

Vorbemerkung:

- (1) Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer der/s im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) abgebildeten und noch nicht erschlossenen Flurstücke/s der Gemarkung **Höchstberg**.
- (2) Die Stadt Gundelsheim hat mit öffentlich-rechtlichem Vertrag (im Folgenden: Erschließungs- und Städtebaulicher Vertrag) vom **DATUM** die städtebauliche Planung, die Entwicklung und die Erschließung des Baugebiets „Ob dem Dorf V“ gem. § 11 BauGB auf die ESB AG übertragen. Die räumliche Abgrenzung des zu erschließenden Baugebiets ergibt sich aus dem, dem städtebaulichen Vertrag beigefügten Lageplan (Anlage 1); das Gebiet ist dort mit **schwarz** gestrichelter Linie umgrenzt (Erschließungsvertragsgebiet). In diesem Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrag hat sich die ESB AG gegenüber der Stadt verpflichtet, die dort genannten städtebaulichen Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen beziehungsweise die Kosten zu übernehmen.
- (3) Der vorliegende Vertrag regelt die Tragung der Kosten, die der ESB AG für die städtebaulichen und Erschließungsmaßnahmen entstehen. Auf den Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrag vom **DATUM** nehmen die Vertragschließenden ausdrücklich Bezug. Der Inhalt dieses Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages ist dem Grundstückseigentümer bekannt. Er nimmt insbesondere zur Kenntnis, dass die ESB AG die Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen ausschließlich gegenüber der Stadt übernommen hat (vergleiche A Nr. 4 des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages). Die Stadt wird 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 die vorliegende Vereinbarung auf die Regelung der Kostentragung für diese Maßnahmen durch die Grundstückseigentümer.**

- (4) Da die ESB AG die Herstellung der Erschließungsanlagen an die Stadt Gundelsheim leistet, handelt es sich bei der Kostenerstattung durch die Grundstückseigentümer um eine Zahlung von dritter Seite. Deshalb kann die Umsatzsteuer in den Abrechnungen gegenüber dem Grundstückseigentümer nicht offen ausgewiesen werden. Der Grundstückseigentümer ist damit einverstanden.

§ 1 Kostenerstattung

- (1) Die Kostenerstattungspflicht des Grundstückseigentümers erstreckt sich entsprechend des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrags (im Folgenden: Erschließungsvertrag) insbesondere auf folgende Kosten:
1. Planungs-, Bau-, Freilegungs- und Bauleitungskosten der in §§ 4 bis 7 des städtebaulichen Vertrages genannten Anlagen einschließlich der erstmaligen Bepflanzung der Grünanlagen (einschließlich 1 jähriger Fertigstellungs- und 2-jähriger Entwicklungspflege),
 2. Kosten der Ingenieurleistungen nach § 8 des städtebaulichen Vertrages,
 3. Kosten der städtebaulichen Planung nach § 1 des städtebaulichen Vertrages,
 4. Kosten der Abmarkung der neu zu bildenden Grundstücke im Vertragsgebiet gem. § 21 Abs. 4 des städtebaulichen Vertrages,
 5. Kosten, die von der Stadt und der ESB AG zur Planung und Erschließung des Vertragsgebiets im Voraus verauslagt wurden nach § 12 Abs. 3 des städtebaulichen Vertrages,
 6. Kosten der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (einschließlich Grunderwerbskosten) nach § 5 des städtebaulichen Vertrages auch außerhalb des Vertragsgebiets sowie Kosten für den Kauf von Ökopunkten nach der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO), soweit sie dem Vertragsgebiet zuzuordnen sind,
 7. Kosten der Bodenverwertung,
 8. Kosten der Wiederherstellung der durch die Erschließungsmaßnahmen eventuell beschädigten oder zerstörten Einrichtungen,
 9. Sämtliche Vermessungskosten, z.B. Entwurfs- und Bauvermessung sowie die erstmalige Abmarkung nach der Bodenordnung,
 10. Finanzierungskosten der ESB AG (Disagio, Fremdkapitalkosten, Bürgschaften etc.),
 11. Kosten der Rechtsberatung einschließlich Kosten der Rechtsverfolgung gegenüber den beauftragten Werkunternehmern und den Grundstückseigentümern, dieses Vertrages und gegebenenfalls durch die ESB AG abgeschlossener Versicherungen (einschließlich Selbstbehalt, soweit ein solcher nach dem Versicherungsvertrag zu erbringen ist),
 12. Kosten notwendiger Gutachten (z.B. geologisches Baugrundgutachten, Beweissicherung, u.a.), soweit diese nicht zu den Kosten der städtebaulichen Planung gem. § 1 des städtebaulichen Vertrages gehören,
 13. Kosten der Erkundung und ggf. Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln sowie der Beseitigung von Bewuchs, baulichen Anlagen (Freilegung) im Vertragsgebiet, soweit diese die Flächen der Erschließungsanlagen betreffen,
 14. Mehrkosten für die unterirdische Verlegung der Leitungen gem. § 4 Abs. 1 Nr. 7 des städtebaulichen Vertrages und Kosten für die Verlegung von Leerrohren
 15. Kosten nach § 20 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrages.

- (2) Die Kosten der Gesamtabrechnung werden auf alle im Vertragsgebiet liegenden Baugrundstücke verteilt. (vergleiche § 3 Abs. 1 dieses Vertrages).
- (3) Kostenpflichtig gem. § 2 ff dieses Vertrages ist der Grundstückseigentümer jeweils nur für den auf sein(e) Grundstück(e) anteilig entfallenden Betrag. Mehrere Eigentümer haften gegenüber der ESB AG als Gesamtschuldner.
- (4) **Der Eigentümer erhält in der Umlegung die Zuteilung des Bauplatzes xxx mit insgesamt ca. xxx m² (vgl. Anlage 3).**

§ 2 Kostentragung

- (1) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hiermit, die Aufwendungen und das Honorar der ESB AG für deren Tätigkeit gem. § 13 des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages zu erstatten.
- (2) Auf der Basis der vorliegenden Angebote und Kostenermittlungen hat die ESB AG für das Vorhaben vorläufige Kosten in Höhe von xxx EUR je Quadratmeter Nettobaulandfläche kalkuliert. In diesem Betrag sind sämtliche mit der Erschließung anfallenden Kosten und Gebühren enthalten. Der genannte Betrag umfasst die bei einer Baulanderschließung üblicherweise anfallenden Kostenbestandteile und Leistungen.
- (3) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiter, zusätzlich zu den in § 1 genannten Kosten die Ablösebeträge gemäß der gemeindlichen Abwassersatzung auf die ihm zugeteilten Baugrundstücke entfallenden Klärbeiträge an die Stadt zu entrichten.

Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt die ESB AG, im Namen und mit Wirkung für den Grundstückseigentümer, mit der Stadt Vereinbarungen zur Ablösung der Abwasserteilbeträge für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks abzuschließen und an die Stadt die vereinbarten Ablösebeträge im Namen des Grundstückseigentümers zu bezahlen.

Der in Absatz (2) genannte Betrag der kalkulierten Erschließungskosten enthält nicht den Klärbeitrag für die Baugrundstücke. Dieser wird im Rahmen der Ablösungsvereinbarung mit der Stadt abgelöst. Der Abwasserbeitrag für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks in Höhe von xxx €/qm Nutzungsfläche ist vom Grundstückseigentümer zusätzlich zu den Erschließungskosten zu bezahlen, er wird von der ESB AG über das Sonderkonto eingezogen und an die Stadt bezahlt.

§ 3 Finanzierung und Vorauszahlung

- (1) Die ESB AG erhebt Vorauszahlungen auf die in §§ 1 und 2 aufgelisteten Kosten in Höhe der auf die einzelnen Grundstückseigentümer entfallenden voraussichtlichen Endbeträge. Letztere ergeben sich aus der Multiplikation der endgültigen Grundstücksgröße nach amtlicher Vermessung mit den kalkulierten Erschließungskosten je Quadratmeter. Die kalkulierten Erschließungskosten wurden mit xxx EURO je Quadratmeter Grundstücksfläche zuzüglich des an die Stadt abzulösenden Klärbeitrages ermittelt. Die Höhe des Klärbeitrages ergibt sich aus der Ablösungsvereinbarung zwischen ESB AG und der Stadt Gundelsheim. **Maßgeblich für die Abrechnung sind die zur Schlussrechnung von der ESB AG vorgelegten und geprüften Rechnungen sowie die Ablösungsvereinbarungen für den Klärbeitrag.**

Die Stadt beteiligt sich an den Kosten für die ihr zugeteilten Baugrundstücke nach demselben Verteilungsschlüssel. Auf öffentliche Flächen, insbesondere Verkehrsgrünflächen, Verkehrsflächen, Parkplatz- und Grünflächen sowie auf den Flächen der (Kinder-) Spielplätze und Flächen für Versorgungsanlagen entfallen keine Kosten.

Die ESB AG wird die Vorauszahlungen in folgenden Teilbeträgen anfordern:

- 40% des voraussichtlichen Gesamtbetrags 14 Tage nach Unterzeichnung aller Kostenerstattungsvereinbarungen durch die Grundstückseigentümer und Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes,
- 35% des voraussichtlichen Gesamtbetrags 8 Wochen nach Beginn der Erschließungsarbeiten,
- 20% des voraussichtlichen Gesamtbetrags nach Beginn der Arbeiten für den Straßenbau,
- 5% des voraussichtlichen Gesamtbetrags nach Vorlage der genehmigten Schlussrechnungen.

Anpassungen der Vorauszahlungen an einen fortgeschriebenen Gesamtbetrag sind möglich, sofern für die Abwicklung der Maßnahme erforderlich.

Eventuelle Nachforderungen werden von den Grundstückseigentümern durch die ESB AG erhoben.

- (2) Sämtliche Zahlungsansprüche nach diesem Vertrag sind einen Monat nach deren schriftlicher Geltendmachung gegenüber den Grundstückseigentümern zur Zahlung fällig. Alle Zahlungen sind auf das noch einzurichtende Sonderkonto einzubezahlen. Dies gilt auch für die Erstattungsbeträge nach §§ 1 und 2 dieses Vertrages.
- (3) Der Grundstückseigentümer beauftragt die ESB AG, die (Voraus-) Zahlungen über ein treuhänderisch geführtes Sonderkonto (offenes Treuhandkonto - Fremdgeldkonto) zu verwalten. Zur Verfügung über das Kontoguthaben ist ausschließlich die ESB oder die Stadt Gundelsheim berechtigt. Die ESB AG hat das vorhandene Guthaben ordnungsgemäß zu verwalten und zweckgerichtet nach den Bestimmungen dieser Kostenerstattungsvereinbarung einzusetzen.
- (4) Erfolgen Vorauszahlungen in der Form, dass die gesamten kalkulierten Erschließungskosten von XXX €/qm mit der ersten fälligen Rate geleistet werden, wird die ESB AG diese ordnungsgemäß verwalten.
- (5) Nicht rechtzeitig erbrachte Zahlungen sind ab Ablauf eines Monats nach Anforderung durch die ESB AG vom Grundstückseigentümer mit 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz gem. §§ 288 i.V.m. 247 BGB zu verzinsen.
- (6) Wird die Teil-(Raten-)Zahlung gemäß Abs. 1 in Anspruch genommen, so ist vom Grundstückseigentümer **auf Anforderung** zur Absicherung für den offenen Restbetrag der voraussichtlichen Gesamtkosten nach Abs. 1 Sicherheit in Form einer unbedingten, unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines inländischen Bankinstituts (oder gleichwertig) zu leisten. Alternativ kann ein Sperrkonto über die Höhe des Restbetrages der Erschließungskosten bei der Bank eingerichtet werden, dessen Guthaben durch erstrangiges Pfandrecht zugunsten der ESB AG verpfändet ist. Diese Bürgschaften werden als Sicherheit an die Stadt abgetreten. Legt der Grundstückseigentümer die Bürgschaft nicht binnen eines Monats nach Anforderung durch die ESB AG vor oder legt er keine Verpfändung eines Kontoguthabens über in Höhe des Restbetrages der Erschließungskosten vor, so entfällt der Anspruch auf Teilzahlung. Der angeforderte Gesamtbetrag wird in diesem Fall sofort fällig. Für die Verzinsung nicht rechtzeitig eingehender Zahlungen gilt Abs. 4. Der Grundstückseigentümer ist damit einverstanden, dass die Stadt, soweit sie in bestehende Werkverträge eintritt oder die Erschließungsarbeiten auf eigene Rechnung zu Ende führt, die geleisteten Vorauszahlungen und gegebenenfalls die vorgelegte Bürgschaft in Anspruch nimmt.
- (7) Treten während der Gewährleistungsfrist Mängel auf, deren Beseitigung durch die Gewährleistung der ausführenden Firmen nicht gedeckt werden können, fordert die ESB AG den notwendigen Betrag entsprechend dem Verteilungsschlüssel gem. § 1 Abs. 2 nach.

Die ESB AG hat in diesem Fall nachzuweisen, dass die Kosten nicht von Dritten (Baufirma, Planer, etc.) erfolgreich begetrieben werden können.

§ 4 Abrechnung

- (8) 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. Der so ermittelte Betrag wird der Abrechnung zugrunde gelegt (Gesamtabrechnung). Die Vorauszahlungen des jeweiligen Grundstückseigentümers für das jeweilige Grundstück werden in Abzug gebracht. **Maßgeblich für die Abrechnung sind die zur Schlussrechnung von der ESB AG vorgelegten und geprüften Rechnungen.**
- (1) Bleiben die Vorauszahlungen hinter der Gesamtabrechnung zurück, fordert die ESB AG den Differenzbetrag an, insoweit gilt § 3 Abs. 2 und 4.

§ 5 Grundstücksneuordnung

Die Beteiligten sind sich einig, dass die Bebauung des künftigen Bebauungsplangebiets ein Bodenordnungsverfahren voraussetzt. Das Verfahrensgebiet ergibt sich aus dem Lageplan des Plangebietes mit Geltungsbereich, die als Anlage 1 diesem Vertrag beigelegt ist.

Die Stadt beabsichtigt für das Erschließungsvertragsgebiet eine vereinbarte amtliche Baulandumlegung durchzuführen. Dieser vereinbarten amtlichen Baulandumlegung stimmt der Grundstückseigentümer zu. Maßgeblich für die dabei zu Grunde zulegenden Umlegungsbedingungen sind die entsprechenden Beschlüsse des Umlegungsausschusses der Stadt. Das Verfahrensgebiet ergibt sich aus dem Lageplan des Plangebietes mit Geltungsbereich, die als **Anlage 3** diesem Vertrag beigelegt ist.

§ 6 Zustimmungen

Der Grundstückseigentümer stimmt der Aufstellung und Anbringung von Verkehrszeichen und Hinweisschildern sowie von Straßenbeleuchtungseinrichtungen auf seinen Grundstücken zu. Die genaue Lage dieser Einrichtungen wird zwischen der ESB AG und der Stadt noch abgestimmt. Entsprechendes gilt für die Anbringung von Hinweisschildern für Hydranten. Der Grundstückseigentümer stimmt ferner einer Verlegung der Randsteine, der an sein Grundstück angrenzenden befestigten Bereiche (z.B. Wege) in der Form zu, dass die Außenkante des Randsteines entlang der Grundstücksgrenze verläuft, jedoch die für die Befestigung der Randsteine erforderliche Betonschulter in sein Grundstück ragt (Vertrag zugunsten der Stadt).

Der Grundstückseigentümer nimmt zur Kenntnis, dass die Erschließungsanlagen bis zur Abnahme durch die Stadt nicht benutzt werden dürfen. Die Vertragsschließenden sind sich darin einig, dass vor Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt mit der Errichtung von Hochbauten nicht begonnen werden darf.

Während der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gestattet der Grundstückseigentümer die unentgeltliche Inanspruchnahme seiner Grundstücksfläche zur Durchführung sämtlicher Maßnahmen und Erfordernisse, die sich aus den durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen ergeben. Insbesondere ist die ESB AG berechtigt, die Grundstücksflächen zum Beispiel für die Baustelleneinrichtung oder Lagerflächen in Anspruch zu nehmen.

§ 7 Sonderwünsche

Verlangt der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück Abweichungen von dem im Erschließungsvertrag zwischen Stadt und ESB AG festgelegten Leistungsumfang, z.B. eine gegenüber dem Erschließungsvertrag längere Führung oder Verlegung der Grundstücksanschlussleitung für Abwasser, die Erstellung zusätzlicher Abwasserleitungen, bedarf die Durchführung

solcher Sonderwünsche der vorherigen Genehmigung durch die ESB AG bzw. Stadt, wobei ein Anspruch auf Genehmigung grundsätzlich nicht besteht.

Die Kosten für Sonderleistungen werden dem jeweiligen Eigentümer separat berechnet, die Leistungen werden nur dann ausgeführt, wenn der Eigentümer sich zuvor zur Übernahme der Kosten verpflichtet.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Die ordentliche Kündigung des Vertrages wird ausgeschlossen.
- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Grundstückseigentümer haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern nicht die ESB AG den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.
- (3) Die Regelungen des als Anlage 4 diesem Vertrag beigefügten Erschließungs- und städtebaulichen Vertrages sind den vertragsschließenden Parteien bekannt.
- (4) Auf § 27 des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages wird besonders verwiesen. Die Vertragsparteien des vorliegenden Vertrages bestätigen die Angemessenheit der Kostenerstattungsregelungen entsprechend den Vorgaben des Erschließungsvertrages.
- (5) 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 der 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.
- (6) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform sowie der Zustimmung der Stadt.
- (7) Gerichtsstand ist Bruchsal.

Anlagen (liegen noch nicht vor):

Anlage 1: Bestandsplan zur Umlegung (Verfahrensgebiet)

Anlage 2: Gesamtkostenschätzung vom **DATUM**

Anlage 3: Zuteilungsplan - Entwurf

Anlage 4: Kopie des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages vom **DATUM**

Für die ESB AG:

Bruchsal, den.....

.....
Dr. Thomas Dopfer

Für den Grundstückseigentümer:

....., den

.....

MUSTER

Anlage 1: Bestandsplan zur Umlegung

MUSTER

Anlage 2: Gesamtkostenschätzung

MUSTER

Anlage 3: Zuteilungsplan - Entwurf

MUSTER

Anlage 4: Kopie des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrages vom **Datum**

MUSTER