

Vorlage: Fachbereich III/880.66/2018

**Gemeindevertretung**

zur 13. Sitzung  
am 01.03.2018

**Betreff: Änderung der privatrechtlichen Kostenübernahmevereinbarungen (KÜV) mit den Alteigentümern im Rahmen des Umlegungsverfahrens für die Entwicklung des Baugebietes „Roßdorf-Ost“ und Sonderfälle im Umlegungsverfahren**

Anlage: Entwurf der überarbeiteten privatrechtlichen Kostenübernahmevereinbarung

**Die Gemeindevertretung möge beschließen:**

1. Mit den Alteigentümern, die im Rahmen des Umlegungsverfahrens für die Entwicklung des Baugebietes „Roßdorf-Ost“ einen Zuteilungswunsch (Grundstück) haben, ist die im Entwurf beiliegende überarbeitete Kostenübernahmevereinbarung (KÜV) abzuschließen. Sie ersetzt die am 15.9.2017 beschlossene Ausfertigung und stellt eine Besserstellung aller Alteigentümer zulasten des Treuhandvermögens dar.
2. Der Abschluss der Vereinbarungen erfolgt durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) als Treuhänderin der Gemeinde Roßdorf.
3. Mit dem Umlegungsbeteiligten mit der Ordnungsnummer 42 wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Regelung der anteiligen Kostenerstattung der Baugebietsentwicklung abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag wird inhaltlich analog an die KÜV, die mit den anderen Eigentümern abgeschlossen werden, angelehnt. Der Gemeindevorstand wird aufgefordert, einen entsprechenden Vertragsentwurf zu erarbeiten und der Gemeindevertretung vorzulegen.
4. Der Umlegungsbeteiligte mit der Ordnungsnummer 21 erhält eine Zuteilung außerhalb des Umlegungsgebiets (§ 59(4)2 BauGB) in Form des Gemeindegrundstücks Gemarkung Gundernhausen Flur 2 Flurstück 116 mit einer Fläche von 621 m<sup>2</sup> zum Preis von 20,00 €/m<sup>2</sup>. Für eine Teilfläche von ca. 282 m<sup>2</sup> wird im Grundbuch eine Nachzahlungsverpflichtung zu Gunsten der Gemeinde Roßdorf eingetragen. Diese Verpflichtung gilt für den Fall einer Wertsteigerung der Teilfläche durch die Ausweisung eines Bebauungsplans innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des Umlegungsverfahrens. Anfallende Kosten für die Herrichtung des Grundstückes gehen zu Lasten des Treuhandkontos.
5. Der Einwurfswert für das Flurstück 674 (Holzgasse 19) wird von 120,00 €/m<sup>2</sup> auf 160,00 €/m<sup>2</sup> erhöht, da das Grundstück bereits teilerschlossen ist. Darüber hinaus erhält der Umlegungsbeteiligte für das darauf befindliche Gebäude eine Entschädigung von 27.000,00 € gemäß Gutachten vom 19.01.2018, W 0091/2017, des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim.

**Begründung:**

Der von der KE im September 2017 vorgelegte Entwurf einer Kostenübernahmevereinbarung (KÜV) wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 15.09.2017 einstimmig beschlossen.

In den Einzelgesprächen mit den Alteigentümern wurde teilweise Kritik an einzelnen Regelungspunkten in der KÜV geäußert. Insbesondere angesichts der als hoch eingeschätzten Umlagekosten, forderten einzelne Eigentümer eine Deckelung der Kosten. Da die KE als Treuhänder solche und andere das Treuhandvermögen ggf. belastenden Zugeständnisse nicht machen darf, hat sich eine Gruppe Alteigentümer am Montag, den 22. Januar 2018 mit Frau Bürgermeisterin Sprößler getroffen und ihre Vorstellungen zur Anpassung der KÜV vorgetragen. Dazu zählen:

1. Deckelung der Erschließungskosten
2. Anpassung der Fälligkeit
3. Offenlage des Treuhandvertrages
4. Offenlage der für das Sondergebiet kalkulierten Erschließungskosten

#### **ad 1. Deckelung der Erschließungskosten**

Nach Vorlage der KE sind die Erschließungskosten mit ausreichend Sicherheit kalkuliert. Die Deckelung der umzulegenden Erschließungskosten bedeutet grundsätzlich eine Erhöhung des Risikos auf Seiten des Treuhandvermögens zugunsten einer gestärkten Planungssicherheit für die Alteigentümer.

Die kalkulierte Sicherheit besteht

- zum einen aus den Zuschlägen der Planungsbüros, die für die einzelnen Kostenschätzungen verantwortlich zeichnen.
- Zum Zweiten hat die KE die Gesamtsumme der Ausgaben in der Anlage 2 der KÜV um die Ziffer „9. Unvorhergesehenes und Rundungen“ um ca. 650.000 € erweitert.
- Zum Dritten ergeben die derzeit ausgewiesenen - gedeckelten - Erschließungsanteile einen höheren Mittelrückfluss als durch die Kostensituation eigentlich erforderlich. Da derzeit noch nicht die Kosten für die einzelnen Abrechnungsbereiche klar zu trennen sind, sind die Sätze insgesamt etwas höher gegriffen, um Alteigentümer vor möglichen Nachforderungen durch Anpassung des Umlegungsschlüssels zu schützen. Die finale Festlegung des Umlegungsschlüssels erfolgt durch die Gemeindevertretung vor Abrechnung der Maßnahme. Eine Überzahlung durch einzelne Erschließungsbereiche ist damit ausgeschlossen.

#### **ad 2. Anpassung der Fälligkeit**

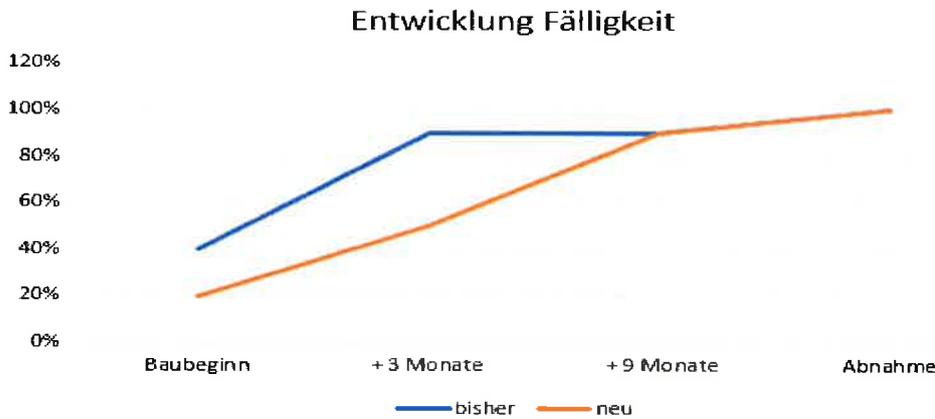
Bei den Gesprächen über die Kostenübernahmevereinbarungen haben mehrere Alteigentümer auch Kritik an der Fälligkeitsregelung geäußert. Bislang verlangt die KÜV folgende Vorauszahlungen auf die zu erwartenden Erschließungskosten:

- 40 % bei Baubeginn,
- 50 % 3 Monate nach Baubeginn und
- 10 % nach erfolgter Abnahme

Diese Staffelung entspricht nicht wirklich dem tatsächlichen Kostenanfall der Baumaßnahme. Daher wird vorgeschlagen, die ausgegebenen KÜVs in diesem Passus wie folgt zu ändern:

- 20 % bei Baubeginn,
- 30 % 3 Monate nach Baubeginn,
- 40 % 9 Monate nach Baubeginn, und
- 10 % nach erfolgter Abnahme

Dies hat Auswirkungen auf die Finanzausstattung des Umlegungsvermögens - allerdings in marginaler Höhe. Durch die Verschiebung der Fälligkeit Baubeginn entsteht ein "Zinsnachteil" der sich wie folgt darstellt.



Aus den dann verspätet eingehenden Abschlagszahlungen nach der KÜV (100% der geplanten Gesamteinnahmen belaufen sich auf 2.081.000 €) würde sich nach der neuen Regelung bei 0,7 % Zinsen ein Nachteil i.H. von ca. 3.643 € zulasten des Treuhandvermögens ergeben, da Teile der Rate zu Baubeginn und Teile der Rate "3 Monate nach Baubeginn" später eingehen werden.

### ad 3. Offenlage des Treuhandvertrags

Die KÜV bezieht sich in den Ziffern I, III und VIII.4 auf den zwischen Gemeinde und KE abgeschlossenen Treuhand- und Betreuungsvertrag. Vor diesem Hintergrund sei es aus Sicht der Alteigentümer nicht möglich, die KÜV zu unterzeichnen, ohne diesen Vertragsinhalt zu kennen. Der Treuhand- und Betreuungsvertrag soll – mit den geschwärzten Stellen bei Honorar und weiteren Projektbeteiligte - der KÜV als Anlage 3 beigelegt werden.

### ad 4. Offenlage der für das Sondergebiet kalkulierten Erschließungskosten

Die KÜV zählt unter Ziffer 5.3 die kalkulierten Kosten für die Gebietsarten WA, GE und MI auf. Einige Grundstückseigentümer haben bemängelt, dass die Kalkulationsgrundlage für das Sondergebiet (einschließlich GE2) dabei fehlt. Diese Information soll nunmehr ebenfalls enthalten sein.

In Abstimmung mit der Verwaltung hat die KE die KÜV überarbeitet (die Änderungen sind im beiliegenden Entwurf hervorgehoben) und das Anschreiben an alle Alteigentümer entwickelt. Es wurde vereinbart, dass die KE die neue KÜV schnellstmöglich versendet. Dabei weist die KE sowohl in der KÜV selber, wie auch im Anschreiben darauf hin, dass diese KÜV auch bei Unterschrift von Alteigentümer und KE schwebend unwirksam ist bis zur formalen Genehmigung durch die Gemeindevertretung.

Dem hat die KE entsprochen und am 02. Februar 2018 auftragsgemäß alle Alteigentümer angeschrieben und ihnen die neue KÜV mit der Bitte um baldmöglichste Zeichnung zugesandt. Mit diesem Vorgehen kann der Gemeindevorstand als Umlegungsorgan unmittelbar nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und damit Wirksamkeit (aller!) KÜV den Umlegungsplan beschließen und die Rechtsbehelfsfrist in Gang setzen.

Die Neuregelung soll für alle Alteigentümer gleichermaßen gelten. Zum Zeitpunkt der Erstellung der neuen KÜV lagen

- 12 unterzeichnete KÜV vor,
- über 5 weitere lagen Zusagen zur Unterschrift vor;
- die Vertreter von 6 Grundstücken hatten am Kritikgespräch mit Frau BM Sprößler teilgenommen und ihre KÜV bis dato nicht unterzeichnet.

Ein Vertreter (Land Hessen-Domänenverwaltung, vertreten durch die Hessische Landgesellschaft mbH), lehnt den Abschluss einer KÜV unter Einbeziehung der KE aus grundsätzlichen Erwägungen ab, weil er nur unmittelbar mit der Kommune Verträge abschließen kann und nicht mit einem Dritten (z.B. KE). Er hat gleichwohl seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt und sich

mit der Gemeinde in einem persönlichen Gespräch am 12.02.2018 dahingehend verständigt, stattdessen mit der Gemeinde Roßdorf einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Regelung der anteiligen Kosten der Baugebietsentwicklung abzuschließen.

Bei dem Umlegungsbeteiligten mit der Ordnungsnummer 21 konnte durch einen Tausch seines Gartengrundstückes im Baugebiet „Roßdorf-Ost“ mit einem gemeindeeigenen Gartengrundstück in Gundernhausen eine Einigung erzielt werden.

Das im Umlegungsverfahren beteiligte Flurstück 674, das teilerschlossen und mit einem Wohnhaus bebaut ist, unterscheidet sich von allen anderen Flurstücken und bedarf einer gesonderten Regelung. Es wird daher vorgeschlagen, den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.06.2017 für das „Allgemeine Wohngebiet“ festgelegten Einwurfswert von 120,00 €/m<sup>2</sup> um 40,00 €/m<sup>2</sup> auf 160,00 €/m<sup>2</sup> zu erhöhen. Zuzüglich sollte der Alteigentümer einen Entschädigungswert für das Wohnhaus erhalten, das gemäß dem Gutachten vom 19.01.2018 vom Gutachterausschuss beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim auf 27.000,00 € festgelegt wurde.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.



Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="checkbox"/> einstimmig	dafür	dagegen	Enthaltungen
-------------------------------------	-------	---------	--------------

# Kostenübernahmevereinbarung

mit Privaten

Baulanderschließung "Roßdorf-Ost"

in 64380 Roßdorf

Entwurf

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

vertreten durch die Geschäftsführung Herrn Jürgen Katz und Herrn Martin Riedißer  
diese vertreten durch Herrn Projektleiter Martin Joos

– im Folgenden **KE** oder **Treuhänder** genannt –

und

der Grundstückseigentümer

«Name»

«Adresse», «Ort»

– im Folgenden **Eigentümer** genannt –

des Alt-Grundstückes Flst.Nr. «Altgrundstück\_» (im Umlegungsverfahren mit der Ordnungsnummer «ON» geführt) mit der von ihm gewählten Zuteilung des Umlegungsgrundstückes «**Zuteilungsgrundstück**» mit der voraussichtlichen Fläche von «**Fläche**»

– im Folgenden **Grundstück** genannt –

schließen folgende

## Kostenübernahmevereinbarung

für das Baugebiet „**Roßdorf-Ost**“

– im Folgenden **Gebiet** genannt –

in der Gemeinde Roßdorf

– im Folgenden **Kommune** genannt –

ab.

# Inhaltsverzeichnis

---

I	Vorbemerkung .....	3
II	Gegenstand des Vertrages .....	3
III	Rechtsgrundlage.....	<u>443</u>
IV	Erschließungsanlagen .....	<u>443</u>
	4.1 Öffentliche Anlagen.....	<u>443</u>
	4.2 Private Anlagen .....	<u>443</u>
V	Kosten, Kostenverteilung .....	4
	5.1 Gesamtkosten .....	4
	5.2 Kostenverteilung .....	4
	5.3 Kostenzusammenstellung .....	4
	5.4 Berechnungsgrundlage.....	<u>554</u>
	5.5 Fälligkeit und Verzugszinsen.....	<u>554</u>
	5.6 Kontoführung und Einsichtnahme.....	5
	5.7 Zahlungsplan .....	5
	5.8 Gewährleistungsaufwand.....	5
	5.9 Schlussabrechnung, Rückerstattung.....	<u>665</u>
	5.10 Nachträgliche Aufwendungen .....	<u>665</u>
VI	Sicherheitsleistungen .....	<u>665</u>
VII	Pflichten des Eigentümers .....	6
VIII	Schlussbestimmungen.....	<u>776</u>
	8.1 Vertragsänderungen .....	<u>776</u>
	8.2 Gerichtsstand, Erfüllungsort.....	<u>776</u>
	8.3 Abtretungen .....	<u>776</u>
	8.4 Rücktrittsrecht.....	<u>776</u>
	8.5 Rechtsnachfolger.....	7
	8.6 Salvatorische Klausel .....	<u>87</u>
	Anlage 1 – Lageplan .....	<u>998</u>
	Anlage 2 – Kostenzusammenstellung .....	<u>10109</u>

## I Vorbemerkung

Der Treuhänder wird das Gebiet nach dem Treuhand- und Betreuungsvertrag mit der Gemeinde Roßdorf vom 23. Juli 2015 erschließen. Der Eigentümer erhält im Umlegungsverfahren „Roßdorf-Ost“ das Grundstück mit der Platznummer «Zuteilungsgrundstück» mit voraussichtlich «Fläche» zugeteilt

nachfolgend – **Grundstück** – genannt.

Der Eigentümer wurde in der Besprechung vom «Besprechung\_Büro\_Müller\_am» mit dem Vermessungsbüro Hans-Georg Müller, Griesheim, als Beauftragten des Treuhänders, darüber unterrichtet, dass er zum Erwerb des o.g. Grundstücks mit dem Treuhänder eine Kostenübernahmevereinbarung (KÜV) abzuschließen hat.

Das Umlegungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Im Vorfeld wurden mit den Eigentümern Gespräche zum Abschluss der KÜV geführt. Ein großer Teil der Eigentümer hat die ihnen vorgelegte Vereinbarung zwischenzeitlich unterzeichnet. Durch die Intervention einer kleinen Gruppe von Eigentümern hat die Gemeinde Roßdorf in Aussicht gestellt, diese Vereinbarung in zwei Punkten zugunsten aller Eigentümer abzuändern. Damit Rechtsklarheit besteht sollen alle bereits abgeschlossenen KÜV durch einheitliche neue ersetzt werden.

Voraussetzung für die Rechtskraft dieser jetzigen KÜV ist neben der Zeichnung durch Eigentümer und Treuhänder damit noch die Zustimmung der Gemeindevertretung Roßdorf. Sie entscheidet über den grundsätzlichen Inhalt dieser Vereinbarung in ihrer nächstmöglichen Sitzung am 1. März 2018.

Bis zu dieser Sitzung sollen nach dem Wunsch der Gemeinde alle KÜV abgeschlossen werden, damit unmittelbar nach der Zustimmung im Gremium die nächsten Verfahrensschritte eingeleitet werden können.

Gegenstand der nunmehr geänderten KÜV ist

1. eine Verbesserung zugunsten der Eigentümer bei der Fälligkeit der Vorauszahlungen (Ziffer 5.5) und
2. eine Deckelung des Erschließungsbetrages auf die in Ziffer 5.3. genannten Sätze. Das Risiko der Kostenüberschreitung geht damit auf das Treuhandvermögen über; die Eigentümer gewinnen dadurch an Sicherheit.

## II Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Übernahme von Kosten durch den Eigentümer, die dem Treuhänder für das Grundstück des Eigentümers im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes entstehen oder entstanden sind. Die Erschließungsanlagen stellt der Treuhänder für die Kommune her.

Der Treuhänder wird die Erschließung nach dem geltenden Bebauungsplan und den Vorgaben des Erschließungsvertrages durchführen. Soweit für das Gebiet kein Bebauungsplan gilt, richten sich die planungsrechtlichen Vorgaben nach § 125 Abs. 2 BauGB.

Das Gebiet ist im Lageplan dargestellt (Anlage 1). Daraus ergibt sich auch die Lage des Zuteilungsgrundstückes.

### III Rechtsgrundlage

Rechtliche Grundlage für diesen Vertrag ist der Treuhand- und Betreuungsvertrag vom 23. Juli 2015 nach § 11 BauGB mit der Kommune. Dieser Vertrag ist als Anlage 3 beigelegt; personalisierte Werte sind geschwärzt. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

### IV Erschließungsanlagen

#### 4.1 Öffentliche Anlagen

Die Erschließung im Sinne dieses Vertrages umfasst die Herstellung und Errichtung der Entwässerung, der Wasserversorgung, des Straßenbaus, der Straßenbeleuchtung, des Straßenbegleitungs, der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB und der äußeren Erschließung, soweit diese durch das Gebiet verursacht ist, und den im Erschließungsvertrag mit der Kommune vorgesehenen Anlagen entspricht.

#### 4.2 Private Anlagen

Erbringt der Treuhänder Leistungen für private Anlagen für den Eigentümer (z.B. Herstellung von Breitbandversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung, Hausanschlussleitungen, Hauskontrollschächten, etc.), so verpflichtet sich der Eigentümer sämtliche hierfür anfallende Kosten zu übernehmen.

Der Treuhänder kann die Durchführung zusätzlicher Leistungen aus berechtigten Gründen ablehnen.

### V Kosten, Kostenverteilung

#### 5.1 Gesamtkosten

Der Treuhänder erhält vom Eigentümer sämtliche Kosten erstattet, die tatsächlich für die Erschließung entstanden sind oder entstehen. Hierzu zählen insbesondere die Baukosten mit Honoraren und Baunebenkosten, die Kosten der Bauleitplanung, die Mehrwertsteuer oder sonstige Steuern sowie die Kosten der Vorfinanzierung, der Gewährleistungshaftung und der Haftung nach dem Erschließungsvertrag mit der Kommune sowie die Kosten für Versicherungen und Sicherheitsleistungen.

#### 5.2 Kostenverteilung

Die Gesamtkosten werden auf die Grundstücke im Gebiet verteilt. Die Verteilung erfolgt pauschal je m<sup>2</sup> zugeleiteter Fläche. Der Eigentümer schuldet die auf sein Grundstück entfallenden Anteile der Gesamtkosten. Auf eine Bebauung seines Grundstückes kommt es nicht an.

#### 5.3 Kostenzusammenstellung

Nach der Kostenzusammenstellung auf Grund von unverbindlichen und vorläufigen Kostenschätzungen (Anlage 2) wurden Gesamtkosten in Höhe von

- ca. € 140 brutto / m<sup>2</sup> Fläche Wohngebiet (WA)

- **ca. € 135 brutto / m<sup>2</sup> Fläche Mischgebiet (MI)**
- **ca. € 120 brutto / m<sup>2</sup> Fläche Sondergebiet (SO und GE2)**
- **ca. € 90 brutto / m<sup>2</sup> Fläche Gewerbegebiet (GE1)**

kalkuliert. Diese genannten m<sup>2</sup>-Beträge werden als Kostenobergrenze vereinbart. Sie übersteigende Beträge werden vom Treuhandvermögen getragen. Das Zuteilungsgrundstück «Zuteilungsgrundstück» mit seinen ca. «Fläche» liegt im Wohngebiet. Somit ergibt dies Erschließungskosten von maximalvoraussichtlich insgesamt «somit\_Gesamt» (in Worten: XX Euro).

In den Kosten sind Energie- und Telekommunikationsanlagen (Strom, Gas, Kabelanschluss, Telefon, etc.) **nicht** enthalten.

#### 5.4 Berechnungsgrundlage

Berechnungsgrundlage für Vorauszahlungen (Raten) und die Schlusszahlungen des Eigentümers ist die Kostenzusammenstellung und deren Fortschreibung.

#### 5.5 Fälligkeit und Verzugszinsen

Der Treuhänder erhebt von dem Eigentümer Zahlungen in Höhe des auf ihn entfallenden Betrages. Die Raten richten sich nach dem Fortschritt. Zunächst wird von folgenden Raten und Fälligkeiten ausgegangen:

- a) 2040 % bei Baubeginn
- b) 3050 % drei Monate nach Baubeginn
- b)c) 40 % neun Monate nach Baubeginn
- e)d) 10 % mit Bauabnahme.

Die Zahlungen sind innerhalb von vier Wochen nach Anforderung auf das Projektkonto des Treuhänders

IBAN DE25 50850150 000 7564 90

Bank: Kreissparkasse Darmstadt (BLZ 508 501 50)

kostenfrei einzubezahlen.

Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der europäischen Zentralbank in Rechnung zu stellen.

#### 5.6 Kontoführung und Einsichtnahme

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

#### 5.7 Zahlungsplan

Jeder Eigentümer erhält für jedes Grundstück eine getrennte Gesamtkostenaufstellung mit Zahlungsplan der einzelnen Raten.

#### 5.8 Gewährleistungsaufwand

Der Aufwand für Gewährleistungsarbeiten, die von den ausführenden Firmen nicht gedeckt werden, zählen dann zu den notwendigen Kosten, wenn der Treuhänder nachweist, dass er mit den ausführenden Auftragnehmern Gewährleistungssicherheiten in Höhe von 3 % vereinbart hat und dass die Gewährleistungsaufwendungen nicht beigetrieben werden können. Der Nachweis gilt insbesondere dann als erbracht, wenn der Treuhänder ein entsprechendes rechtskräftiges Urteil oder einen rechtskräftigen Vollstreckungsbescheid vorlegt oder

nachweist, dass ein Antrag zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens für das Vermögen des Auftragnehmers gestellt wurde. Die nach Ziffer 5.3 vereinbarte Deckelung der Erschließungskosten wird von dieser Verpflichtung nicht berührt.

### 5.9 Schlussabrechnung, Rückerstattung

Der Treuhänder legt nach Fertigstellung, Abnahme, Übergabe und Abrechnung aller Erschließungsanlagen eine Schlussabrechnung vor. Die Schlussabrechnung enthält die Gesamtkosten und die auf den Eigentümer entfallenden Kosten. 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 Treuhänders zu überweisen. Übersteigen die Vorauszahlungen die Abrechnungen erhält der Eigentümer eine Rückzahlung innerhalb von sechs Wochen nach Absendung der Abrechnung vom Treuhänder. Eine Guthabenverzinsung für Rückzahlungen erfolgt nicht.

### 5.10 Nachträgliche Aufwendungen

Fallen nach Abnahme der Erschließungsmaßnahme Gewährleistungsaufwendungen oder sonstige Aufwendungen an, fordert der Treuhänder den notwendigen Betrag vom Eigentümer nach. Die Kosten werden nach dem Kostenschlüssel verteilt. Die nach Ziffer 5.3 vereinbarte Deckelung der Erschließungskosten wird von dieser Verpflichtung nicht berührt.

## VI Sicherheitsleistungen

Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Treuhänder eine Sicherheit in Höhe des von ihm voraussichtlich zu tragenden Anteils an den Gesamtkosten zu leisten.

Die Sicherheit entfällt, wenn der Eigentümer innerhalb von vier Wochen nach Abschluss dieser Vereinbarung den Gesamtbetrag auf das Projektkonto einbezahlt.

Die Sicherheit ist spätestens 4 Wochen nach Vertragsabschluss zu erbringen. Sie kann durch eine

- a) unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bankbürgschaft
- b) Verpfändung von Sparguthaben
- c) Abtretung von Auszahlungsansprüchen aus Darlehen

erbracht werden. Der Treuhänder gibt Bürgschaften und Sicherheiten in dem Umfang frei, in dem der Eigentümer Zahlungen leistet.

Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Sicherheit erbracht wird. Der Treuhänder ist befugt, auf die aufschiebende Bedingung zu verzichten. In diesem Falle wird der Vertrag wirksam. Durch den Verzicht wird die Verpflichtung des Eigentümers nicht berührt, die Sicherheit zu leisten.

## VII Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat alle Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Erschließung notwendig oder zweckmäßig sind, auf seinem Grundstück entschädigungslos zu dulden.

Der Eigentümer verpflichtet sich, sein Grundstück nicht zu bebauen und die Erschließungsanlagen nicht zu nutzen, bevor diese endgültig hergestellt und der Kommune übergeben wurden. Eine vorzeitige Inanspruchnahme des Grundstückes durch den Eigentümer ist nach Antrag und mit schriftlicher Zustimmung des Treuhänders möglich. Der Treuhänder erteilt diese Zustimmung, wenn durch die vorzeitige Inanspruchnahme der von ihm zu erbringende Erschließungsauftrag nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

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

### 8.4 Rücktrittsrecht

Der Treuhänder kann von dieser Vereinbarung zurücktreten, wenn

- a) nicht alle Eigentümer im Gebiet diesen Vertrag unterzeichnen
- b) nicht alle Eigentümer im Gebiet fristgemäß ihre Sicherheit leisten
- c) der Treuhand- und Betreuungsvertrag mit der Kommune aufgelöst wird.

Der Eigentümer hat im Falle eines Rücktritts gegen den Treuhänder keinen Schadenersatzanspruch, gleich welcher Art. Tritt der Treuhänder zurück, hat er unverzüglich die erhaltenen Sicherheiten zurückzugeben. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen, solange das Rücktrittsrecht besteht.

Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen.

### 8.5 Rechtsnachfolger

Der Eigentümer zeigt einen Verkauf des Grundstücks vor, spätestens aber unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages dem Treuhänder schriftlich an. Der Eigentümer hat dafür zu sorgen, dass der Erwerber den Verpflichtungen dieses Vertrages beitrifft. Die persönliche Haftung des Eigentümers nach diesem Vertrag besteht auch dann fort, wenn der Erwerber diesem Vertrag beitrifft. Der Eigentümer wird nur frei, wenn der Treuhänder dem Übergang aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf den Erwerber zustimmt.

Der Treuhänder darf diese Zustimmung nur aus berechtigtem Grund verweigern. Als berechtigter Grund gilt insbesondere die fehlende Bonität oder die fehlende Liquidität des Erwerbers.

### 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.

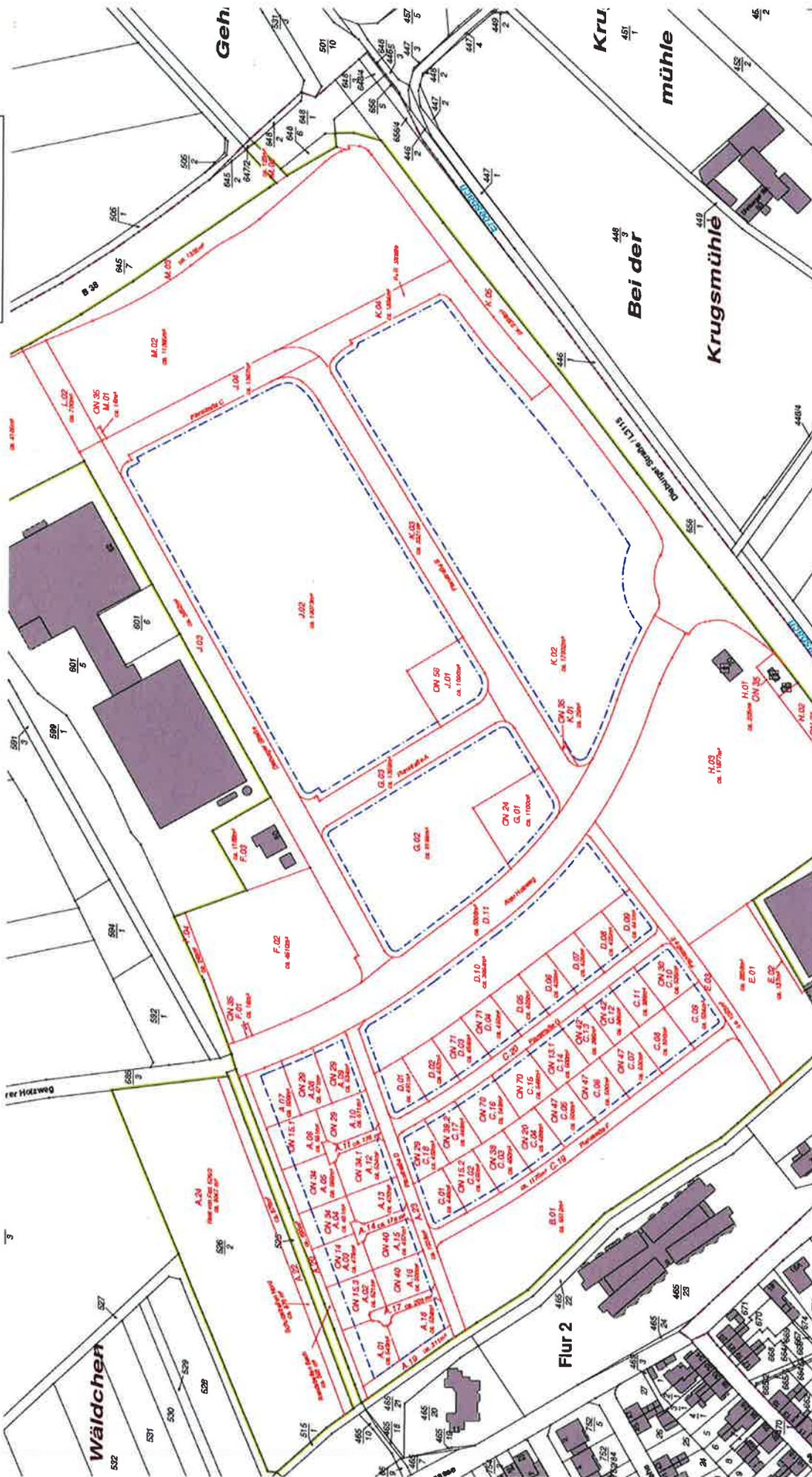
Roßdorf, den .....  
«Name» (Eigentümer)

~~Roßdorf, den .....  
Unterschriftsbeglaubigung Eigentümer~~

Roßdorf, den .....  
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
- im Auftrag der Kommune -

- Anlagen
- Anlage 1 - Lageplan
- Anlage 2 - Kostenzusammenstellung
- Anlage 3 - Treuhandvertrag

Anlage 1 – Lageplan



**Anlage 2 – Kostenzusammenstellung**

**Vorläufige Gesamtkosten der Erschließung <sup>1) 2) 3)</sup>**

<b>A</b>	<b>Bauleitplanung (Kosten s. Städtebaulicher Vertrag)</b>		<u>300.000 €</u>
<b>B</b>	<b>Baulandumlegung (Kosten s. Städtebaulicher Vertrag)</b>		<u>15.000 €</u>
<b>C</b>	<b>Baulanderschließung (Öffentliche Anlagen)</b>		
	<u>1. Entwässerung im Mischsystem mit Anschluss an die Kläranlage</u>	ca.	<u>3.392.000 €</u>
	<u>2. Wasserversorgung</u>	ca.	<u>422.000 €</u>
	<u>3. Straßenbau mit Straßenbeleuchtung, Verkabelung und Landschaftsbau im Wohngebiet (WA)</u>	ca.	<u>5.799.000 €</u>
	<u>4. Straßenbau mit Straßenbeleuchtung, Verkabelung und Landschaftsbau im Mischgebiet</u>	ca.	
	<u>5. Straßenbau mit Straßenbeleuchtung, Verkabelung und Landschaftsbau im Sondergebiet (SO und GE2)</u>	ca.	
	<u>6. Straßenbau mit Straßenbeleuchtung, Verkabelung und Landschaftsbau im Gewerbegebiet</u>	ca.	
	<u>7. Lärmschutz</u>	ca.	<u>0 €</u>
	<u>8. Ausgleichsmaßnahmen</u>	ca.	<u>453.000 €</u>
	<u>9. Unvorhergesehenes und Rundungen</u>	ca.	<u>681.330 €</u>
	<u>Gesamtkosten innere und äußere Erschließung, mit Bauleistungen, Vergütungen und MwSt.</u>	ca.	<u>11.062.330 €</u>

<b>A</b>	<b>Bauleitplanung</b>	ca.	300.000 €
<b>B</b>	<b>Baulandumlegung (Kosten s. Kostenübernahmevereinbarungen)</b>	ca.	300.000 €
<b>C</b>	<b>Baulanderschließung (Öffentliche Anlagen)</b>		
	<u>1. Entwässerung im Mischsystem mit Anschluss an die Kläranlage</u>	ca.	<u>3.392.000 €</u>
	<u>2. Wasserversorgung</u>	ca.	<u>422.000 €</u>
	<u>3. Straßenbau mit Straßenbeleuchtung, Verkabelung und Landschaftsbau im Wohngebiet</u>	ca.	<u>2.155.140 €</u>
	<u>4. Straßenbau mit Straßenbeleuchtung, Verkabelung und Landschaftsbau im Mischgebiet</u>	ca.	<u>806.693 €</u>
	<u>5. Straßenbau mit Straßenbeleuchtung, Verkabelung und Landschaftsbau im Gewerbe- und Sondergebiet</u>	ca.	<u>2.610.167 €</u>
	<u>6. Lärmschutz</u>	ca.	<u>0 €</u>
	<u>7. Ausgleichsmaßnahmen</u>	ca.	<u>673.000 €</u>
	<u>8. Unvorhergesehenes und Rundungen</u>	ca.	<u>1.013.300 €</u>
	<u>Gesamtkosten innere und äußere Erschließung, mit Bauleistungen, Vergütungen und MwSt.</u>	ca.	<u>11.072.300 €</u>

Unter der Voraussetzung, dass alle die Baugrundstücke an den kompletten Erschließungskosten beteiligt werden, ergibt sich ein Betrag von

140 €/m<sup>2</sup> im Wohngebiet (WA),

135 €/m<sup>2</sup> im Mischgebiet (MI)

120 €/m<sup>2</sup> im Sondergebiet SO und GE2 und

90 €/m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet (GE1)

Stuttgart, den ~~30.10.~~ 30. Januar ~~November~~ 2018<sup>7</sup>

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Martin Joos, Projektleiter

<sup>1)</sup> Telefon, Kabelanschluß, ... sind nicht enthalten

<sup>2)</sup> Kostenzusammenstellung wird fortgeschrieben

<sup>3)</sup> Die Kosten umfassen sämtliche Baukosten, Baunebenkosten, Honorare und Vergütungen

