

Erschließungsvertrag

Auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB schließen

die **Ortsgemeinde Staudernheim**, vertreten durch den Ortsbürgermeister Rolf Kehl,
Am Kreuz 5, 55568 Staudernheim

– nachstehend „**Ortsgemeinde**“ genannt –

die **Verbandsgemeinde Nahe-Glan**, vertreten durch die **Verbandsgemeindewerke**
Nahe-Glan, diese vertreten durch die Werkleiterin des Eigenbetriebs Marion Zuidema,
Poststraße 26, 55566 Bad Sobernheim

– nachstehend „**Verbandsgemeindewerke**“ genannt –

sowie die **Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück eG**, vertreten durch den Vorstand Horst
Weyand und Odo Steinmann, Salinenstraße 34, 55543 Bad Kreuznach

– nachstehend „**Erschließungsträgerin**“ genannt –

den folgenden Vertrag:

Inhaltsübersicht

- § 1 Gegenstand des Erschließungsauftrags
- § 2 Art und Umfang der Erschließung
- § 3 Gefahrtragung und Haftung
- § 4 Beauftragung der Bauleistungen und Bauleitung
- § 5 Baudurchführung
- § 6 Leistungsstörungen
- § 7 Gewährleistung und Abnahme
- § 8 Übernahme der Erschließungsanlage
- § 9 Kostentragung
- § 10 Investitionskostenbeitrag für die Straßenoberflächenentwässerung
- § 11 Sicherheitsleistungen
- § 12 Freistellung vom Gemeindeanteil
- § 13 Vorgaben für die Veräußerung von Baugrundstücken
- § 14 Notarielle Beurkundung
- § 15 Salvatorische Klausel
- § 16 Schlussbestimmungen

Präambel

Um neuen Wohnraum insbesondere für junge Familien zu schaffen, betreibt die Ortsgemeinde derzeit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „In den Neunviertel“; der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 05.05.2021 gefasst. In dem Plangebiet sollen circa 50 Wohnbaugrundstücke entstehen.

Die gemeindehaushaltsbelastende Vorfinanzierung bei der Entwicklung und der Erschließung soll vermieden und daher der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück eG als Investorin und Erschließungsträgerin die Aufgabe überlassen werden, die derzeit im Privatbesitz befindlichen Grundstücke anzukaufen, das künftige Wohngebiet wegemäßig zu erschließen und die Baulandflächen im Anschluss daran zu vermarkten. Bei der Vermarktung sollen sowohl schlüsselfertige Gebäude, als auch Grundstücke angeboten werden, welche von den Bauherren eigenwirtschaftlich bebaut werden können.

Ziel und Zweck des vorliegenden Erschließungsvertrags bestehen darin, die Umsetzung der Planung hinsichtlich der inneren und äußeren Erschließung – mit Ausnahme der leitungsgebundenen Erschließung, welche die Verbandsgemeindewerke übernehmen – durch und auf Kosten der Erschließungsträgerin zu regeln.

Neben diesem Vertrag besteht in Bezug auf die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans „In den Neunviertel“ noch eine Kostentragungsvereinbarung sowie

ein städtebaulicher Vertrag über den naturschutzfachlichen Ausgleich zwischen der Ortsgemeinde und der Erschließungsträgerin.

Entwurf

§ 1

Gegenstand des Erschließungsauftrags

- (1) Die Ortsgemeinde überträgt hiermit nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung auf die Erschließungsträgerin. Von der Erschließungsträgerin wird insbesondere die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege geschuldet. Die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen und der Abwasserentsorgungseinrichtungen übernehmen hingegen die Verbandsgemeindewerke.
- (2) Die Erschließungsträgerin führt ihre Erschließungsaufgaben im eigenen Namen, in eigener Verantwortung und auf eigene Kostentragung (§ 9 dieses Vertrages) aus.
- (3) Das Erschließungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplavorentwurfs „In den Neunviertel“ der Ortsgemeinde und beinhaltet die Grundstücke in der Gemarkung Staudernheim, Flur 12, Nummern 220/1; 222/1; 225/1; 230/1; 260/1. Das vertraglich vereinbarte Erschließungsgebiet ist in dem als **Anlage 1 beigefügten Plan** abgegrenzt. Sofern sich im Zuge des Planverfahrens die Notwendigkeit ergibt, das Erschließungsgebiet zu ändern, wird dies einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien vereinbart.
- (4) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zu der erstmaligen Herstellung folgender Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet, soweit diese im Bebauungsplan „In den Neunviertel“ festgelegt werden:
 - a) die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze einschließlich der Fahrbahnen, der Anbindung an die Kreisstraße 61, der Parkflächen im öffentlichen Straßenraum, der Geh- und Radwege, der Straßenbeleuchtung und des Straßenbegleitgrüns,
 - b) die in § 10 Abs. 2 dieses Vertrages genannten Anlagen,
 - c) die öffentlichen aus rechtlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb des Baugebiets (bspw. Fuß- und Wohnwege),
 - d) die selbständigen und unselbständigen öffentlichen Parkflächen,
 - e) die öffentlichen Grünflächen, soweit sie nicht dem Naturschutzausgleich zugeordnet werden,
 - f) Kinderspielplätze,
 - g) Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie
 - h) Anlagen zum Schutz vor Außengebietswasser.
- (5) Nicht von den Erschließungsträgern, sondern von den Verbandsgemeindewerken herzustellen sind:
 - a) die Anlagen zur Versorgung mit Wasser und zur Ableitung von Abwasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse,

- b) die Einrichtungen, die der Straßenoberflächenentwässerung dienen; hierzu gehören insbesondere
- die Regenwasserkanäle im öffentlichen Straßenraum,
 - die Regenwasserrückhaltebecken,
 - die Regenwasserableitung in die Nahe sowie
 - die Querung der Kreisstraße 61 mit Regenwasserleitungen.
- (6) Die Ortsgemeinde verpflichtet sich, die in Absatz 4 genannten Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 7 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen (vgl. § 8 dieses Vertrages).

§ 2

Art und Umfang der Erschließung

- (1) Die Erschließungsträgerin übernimmt die erstmalige Herstellung der in § 1 Abs. 4 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungsanlagen jeweils einschließlich der Freilegung der betroffenen Flächen. Der für die Erschließungsanlagen erforderliche Grunderwerb geht zulasten der Erschließungsträgerin. Die Erschließungsträgerin übernimmt auch die Kosten für eventuell erforderlich werdende Gestattungen und Grunddienstbarkeiten für die von Dritten zu verlegenden Leitungen für die in § 1 Abs. 4 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungsanlagen.
- (2) Für die Herstellung der Erschließungsanlagen sind in der nachgenannten Rangfolge maßgebend:
- a) Die Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Neunviertel“.
 - b) Die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Zustimmungen, welche die Erschließungsträgerin vor Beginn der Ausführung einzuholen und der Ortsgemeinde zur Kenntnisnahme vorzulegen hat.
 - c) Die Baubeschreibung für die Durchführung der in § 1 Abs. 4 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungseinrichtungen. Die Erschließungsplanung mitsamt den Leistungsverzeichnissen sowie die detaillierteren Ausführungspläne sind von der Erschließungsträgerin der Ortsgemeinde bis spätestens einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „In den Neunviertel“ vorzulegen. Mit der Erstellung der Erschließungsplanung beauftragt die Erschließungsträgerin das Ingenieurteam Günter Retzler GbR, Idar-Oberstein auf ihre Kosten.
 - d) Die Vorschriften des Werkvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs, soweit dieser Vertrag keine gesonderten Regelungen enthält.
- (3) Die Erschließungsträgerin hat die in § 1 Abs. 4 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungsanlagen nach den in diesem Vertrag und seinen Bestandteilen

getroffenen Vereinbarungen herzustellen und auszustatten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und ihre Leistungen nach den anerkannten Regeln der Technik und mangelfrei auszuführen. Soweit Leistungen nach den Vereinbarungen dieses Vertrages nebst seiner Anlagen nicht genau bestimmt sind, sind sie so, wie sie bei Erschließungsanlagen der gleichen Art üblich sind, und wie sie die Ortsgemeinde nach der Art der herzustellenden Erschließungsanlagen samt Bestandteilen erwarten kann, zu erbringen.

§ 3

Gefahrtragung und Haftung

- (1) Die Gefahrtragung richtet sich nach § 644 BGB. Die Erschließungsträgerin übernimmt ab Beginn der Ausführung der Herstellung der in § 1 Abs. 4 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungsanlagen die Verkehrssicherungspflicht im Erschließungsgebiet. Die Erschließungsträgerin hat unter alleiniger Verantwortung alle Sicherheitsvorkehrungen, wie z.B. Absperrungen, Beleuchtungen, Warntafeln etc. zu treffen bzw. durch die Bauleitung treffen zu lassen, um Sach- und Personenschäden zu verhindern.
- (2) Die Erschließungsträgerin stellt die Ortsgemeinde von allen Ansprüchen Dritter, die durch die Verletzung der den Erschließungsträgern bis zur Übernahme der in § 1 Abs. 4 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungsanlagen obliegenden Verkehrssicherungspflicht entstehen, insbesondere von Schadensersatzansprüchen, frei. Vor Beginn der Ausführung ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung der Erschließungsträgerin (Bauträgerversicherung) gegenüber der Ortsgemeinde nachzuweisen.

§ 4

Beauftragung der Bauleistungen und Bauleitung

- (1) Weil nach der durch die Ortsgemeinde und der Erschließungsträgerin vorgenommenen Kostenschätzung die EU-Schwellenwerte für Bauleistungen nicht erreicht werden, erfolgt die Vergabe und Ausführung der Bauleistungen durch die Erschließungsträgerin bzw. durch die von ihr hiermit beauftragten Unternehmen (Stein Koordination GmbH und Ingenieurteam Günter Retzler GbR). Einen Bauvertrag schließen die Erschließungsträgerin, die Stein Koordination GmbH bzw. die Ingenieurteam Günter Retzler GbR mit ihren Subunternehmern unter Geltung der Vorschriften der VOB/B und VOB/C in der jeweils bei Vertragsschluss geltenden Fassung.
- (2) Der Ortsgemeinde sind Ausführungspläne für Erschließungsarbeiten spätestens 2 Monate vor der Einholung von Angeboten für die Durchführung eines

Baufauftrages vorzulegen. Die Unterlagen bedürfen der Zustimmung der Ortsgemeinde, bevor Angebote durch die Erschließungsträgerin bzw. durch die von ihr hiermit beauftragten Unternehmen eingeholt werden. Der Abschluss eines Bauvertrages ist mit der Ortsgemeinde abzustimmen.

- (3) Mit der örtlichen Bauleitung einschließlich der Abrechnung der Erschließungsanlagen mit den beauftragten Bauunternehmen beauftragt die Erschließungsträgerin die Ingenieurteam Günter Retzler GbR. Die Ortsgemeinde kann jederzeit selbst die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen vor Ort überprüfen bzw. durch Dritte überprüfen lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel verlangen.

§ 5 Baudurchführung

- (1) Die Fälligkeit der Herstellungspflicht tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes ein. Die Erschließungsanlagen sind in einem Zuge herzustellen. Sie sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden und müssen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.
- (2) Vor der Herstellung der Erschließungsanlagen hat sich die Erschließungsträgerin mit den wesentlichen Versorgungsträgern ins Benehmen zu setzen, nämlich
- den Verbandsgemeindewerken,
 - den Medien- und Telekommunikationsunternehmen sowie
 - der Westenergie AG,
- damit die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird.
- (3) Die Verbandsgemeindewerke verpflichten sich, die in § 1 Abs. 5 dieses Vertrages aufgeführten Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet im Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin so rechtzeitig in die Verkehrsflächen zu verlegen, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird.
- (4) Leitungen im Erdreich haben die Erschließungsträger ggf. in Zusammenarbeit mit den Verbandsgemeindewerken festzustellen, in Bestandsplänen festzuhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

- (5) Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) obliegt der Ortsgemeinde. Die Kosten gehen zu Lasten der Erschließungsträgerin.

§ 6

Leistungsstörungen

- (1) Erfüllt die Erschließungsträgerin ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht wie geschuldet oder nicht zeitgerecht, so ist die Ortsgemeinde berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen.
- (2) Erfüllt die Erschließungsträgerin bis zum Ablauf der gesetzten angemessenen Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht wie geschuldet, so ist die Ortsgemeinde unter Inanspruchnahme der von der Erschließungsträgerin nach § 11 dieses Vertrages zu erbringenden selbstschuldnerischen Bürgschaft berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Erschließungsträgerin auszuführen oder ausführen zu lassen. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Ortsgemeinde bleiben unberührt.
- (3) Vertragliche Ansprüche, die der Erschließungsträgerin hinsichtlich der von ihr zu gewährleistenden Beschaffenheit der Erschließungsanlagen gegen Dritte zustehen, werden mit Ablauf der Gewährleistung nach § 7 dieses Vertrages auf Verlangen an die Ortsgemeinde abgetreten.

§ 7

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr dafür, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Ortsgemeinde mangelfrei ist.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird dementsprechend auf vier Jahre festgelegt. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Ortsgemeinde.
- (3) Die Erschließungsträgerin bzw. die Ingenieurteam Günter Retzler GbR zeigt der Ortsgemeinde die vertragsgemäße Herstellung der in § 1 Abs. 4 dieses Vertrages aufgeführten Anlagen schriftlich an. Die Ortsgemeinde setzt in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Ortsgemeinde und der Erschließungsträgerin in einem gemeinsamen Termin

abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von diesen Vertragsparteien zu unterzeichnen. Um den Baufortschritt verbindlich zu dokumentieren, können auf Aufforderung durch die Ortsgemeinde Zwischenabnahmen von bereits fertiggestellten Erschließungsanlageanteilen stattfinden.

- (4) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb eines Monats, vom Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Ortsgemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen.
- (5) Bei der Abnahme hat die Erschließungsträgerin der Ortsgemeinde zweifach in gedruckter und einfach in digitaler Form die Bestandspläne zu übergeben. Spätestens ein Jahr nach der Abnahme hat die Erschließungsträgerin der Ortsgemeinde in zweifacher Ausfertigung die von der Ingenieurteam Retzler GbR fachtechnisch und rechnerisch festgestellten Schlussabrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne kostenfrei zu übergeben und zudem in digitaler Form zu überlassen.
- (6) Die Erschließungsträgerin hat auf Verlangen der Ortsgemeinde von den für den Bau der in § 1 Abs. 4 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungsanlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen, diese in einem anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen und die Untersuchungsbefunde der Ortsgemeinde vorzulegen. Werden zur Mängelfeststellung Prüfkosten verursacht, so sind diese von der Erschließungsträgerin nur zu tragen, soweit Mängel festgestellt wurden. Die übergebenen Unterlagen werden Eigentum der Ortsgemeinde.
- (7) Mit der Schlussabnahme nach Mangelfreiheit gehen Erschließungslast, Baulast, Unterhaltungspflichten und Verkehrssicherungspflichten auf die Ortsgemeinde über.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich hiermit, die für die Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen im Erschließungsgebiet nach der Schlussabnahme (§ 7 Abs. 6 dieses Vertrages) der Ortsgemeinde unentgeltlich zu übereignen.
- (2) Diese für die Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen sind im künftigen Bebauungsplan „In den Neunvierteln“ festgesetzt und in dem diesem Vertrag beigefügten **Planentwurf (Anlage 2)** hinsichtlich ihrer derzeit geplanten Lage

eingezeichnet. Es handelt sich nach der derzeitigen Planung dabei **um folgende Flächen: ...** Das geschätzte Flächenmaß ist nicht Vertragsgrundlage. Maßgebend für die vorbezeichneten Flächen sind die Festsetzungen des künftigen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „In den Neunvierteln“, so dass der Ortsgemeinde insoweit ein Bestimmungsrecht gemäß § 315 BGB hinsichtlich der endgültigen Lage zukommt, das nach billigem Ermessen auszuüben ist.

- (3) Für sämtliche zu übernehmenden Erschließungsanlagen und -flächen ist eine Grenzfeststellung und Abmarkung gemäß § 15 ff. Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen (LGVerM) vom 20.12.2000 in der jeweils gültigen Fassung durch die Erschließungsträger zu beauftragen. Die Erschließungsträgerin hat der Ortsgemeinde eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zur Straße hin zu übergeben, aus der sich auch ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.
- (4) Mit der Übernahme der Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen kosten- und lastenfrei auf die Ortsgemeinde und die Verbandsgemeindewerke über. Die Ortsgemeinde und die Verbandsgemeindewerke bestätigen gegenüber der Erschließungsträgerin schriftlich die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung binnen vier Wochen nach der Abnahme im Sinne von § 7 Abs. 6 dieses Vertrages.
- (5) Die Widmung der verkehrlichen Anlagen erfolgt durch die Ortsgemeinde; die Erschließungsträgerin stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 9 Kostentragung

Die Erschließungsträgerin übernimmt, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich Abweichendes bestimmt ist, die gesamten Kosten dieses Vertrages einschließlich dessen Erstellung sowie seiner Durchführung. Dies umfasst insbesondere die vertraglich vereinbarten Leistungen, sämtliche Notar- und Grundbuchkosten, die Kosten der Vermessung und Abmarkung sowie etwaige Steuern.

§ 10 Investitionskostenbeitrag für die Straßenoberflächenentwässerung

- (1) Die Erschließungsträgerin übernimmt den anteiligen Investitionskostenbeitrag der Ortsgemeinde für die Straßenoberflächenentwässerung in Höhe von 35 %. Zu den Einrichtungen, die anteilig der Straßenoberflächenentwässerung dienen, gehören insbesondere die § 1 Abs. 5 Buchst. b dieses Vertrages aufgeführten Anlagen und Maßnahmen.

- (2) Zum Kostenanteil nach Absatz 1 gehören nicht die oberirdischen Straßenentwässerungsrinnen, die Straßeneinlaufschächte sowie die Einführungsleitungen in den Regenwasserkanal. Diese Teileinrichtungen gehen voll zu Lasten der Erschließungsträgerin.
- (3) Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse übernehmen die Verbandsgemeindewerke.
- (4) Der Investitionskostenbeitrag wird nach mangelfreier Abnahme der Entwässerungseinrichtungen durch die Ortsgemeinde und die Verbandsgemeindewerke und auf Nachweis der entstandenen Investitionskosten fällig.

§ 11 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Erschließungsträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet die Erschließungsträgerin bei Baubeginn Sicherheit in Höhe von 10 % der voraussichtlichen Herstellungskosten (brutto), für die in § 1 Abs. 4 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungsanlagen durch Übergabe einer unbefristeten konzerneigenen Vertragserfüllungs- und Mängelanspruchsbürgschaft. Die Sicherheitsleistung kann auch in bar auf ein Konto bei der Sparkasse Rhein-Nahe geleistet werden. Die voraussichtlichen Herstellungskosten (brutto) belaufen sich auf 1.300.000 € (in Worten: eine Million dreihunderttausend Euro). Die Bürgschaft ist vor Beginn der Bauarbeiten der Ortsgemeinde vorzulegen.
- (2) Die Ortsgemeinde gibt die Bürgschaft entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je € 50.000 frei. Die von Seiten der Erschließungsträgerin erbrachten Leistungen sind durch eine Kostenaufstellung gegenüber der Ortsgemeinde darzulegen und dem Antrag auf (Teil-)Freigabe der Bürgschaft beizufügen. Die Ortsgemeinde verpflichtet sich, unverzüglich über den Teilfreigabeantrag in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken zu entscheiden.
- (3) Nach der Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Ortsgemeinde gemäß § 8 dieses Vertrages wird die in Absatz 1 genannte Bürgschaft freigegeben, wenn im Austausch eine unbefristete konzerneigene Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % des Werts der hergestellten und in § 1 Abs. 4 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungsanlagen übergeben werden.

§ 12

Freistellung vom Gemeindeanteil

Die Erschließungsträgerin stellt die Ortsgemeinde von dem nach § 4 der Erschließungsbeitragssatzung vom 02.02.1988 in der derzeit gültigen Fassung auf die Ortsgemeinde entfallenden Eigenanteil an den beitragsfähigen Erschließungskosten im Sinne des § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB in Höhe von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes frei.

§ 13

Vorgaben für die Veräußerung von Baugrundstücken

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die baureifen Grundstücke mit einer Bauverpflichtung zu veräußern. Die Erwerber der Baugrundstücke sind in den jeweiligen notariellen Kaufverträgen zu verpflichten, innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss des jeweiligen Kaufvertrages mit dem Wohnungsbau zu beginnen.
- (2) Für den Fall der Verletzung der Bauverpflichtung ist zu regeln, dass der Ortsgemeinde das Recht zusteht, die Grundstücke zu dem Kaufpreis zu erwerben, den die Grundstückseigentümer an den Erschließungsträger bezahlt haben. Dieser bedingte Erwerbsanspruch der Ortsgemeinde zur Absicherung der Bauverpflichtung ist dinglich, etwa durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch, zu sichern.
- (3) In der notariellen Verkaufsurkunde ist auch zu regeln, dass mit dem Kaufpreis die Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB und die Kostenbeiträge für landespflegerische Maßnahmen nach § 135a BauGB abgegolten sind.
- (4) Zudem ist in die notarielle Verkaufsurkunde folgende Empfehlung aufzunehmen: „Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück in einer Zisterne gesammelt und zu Brauchwasserzwecken verwendet werden.“

§ 14

Notarielle Beurkundung

Die Parteien lassen diesen Erschließungsvertrag notariell begutachten und beurkunden. Die Auswahl des Notariats trifft die Erschließungsträgerin.

§ 15
Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so bleibt dies ohne Auswirkungen auf die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages. In diesem Falle verpflichten sich die Vertragsparteien, unwirksame Bestimmungen durch den Vertragszweck rechtlich und wirtschaftlich entsprechende wirksame Bestimmungen zu ersetzen.

§ 16
Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag wird erst wirksam, sobald der Bebauungsplan „In den Neunviertel“ Inkraftgetreten ist und die Erschließungsträger alle in § 1 Abs. 3 dieses Vertrages aufgeführten Grundstücke erwerben konnten.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist.
- (3) Dieser Vertrag wird fünffach ausgefertigt. Die Ortsgemeinde und die Verbandsgemeindewerke erhalten nach Unterzeichnung durch die Vertragsparteien jeweils eine Ausfertigung, die Erschließungsträgerin erhält drei Exemplare.

Für die Ortsgemeinde:

Für die Verbandsgemeindewerke:

Staudernheim, den _____.2021

Bad Sobernheim, den _____.2021

[Siegel]

Rolf Kehl, Ortsbürgermeister

Marion Zuidema, Werkleiterin

Für die Erschließungsträgerin:

Bad Kreuznach, den _____.2021

Horst Weyand und Odo Steinmann, Vorstand Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück eG