

Anlage zum Protokoll vom 25. MRZ. 2020
UR-Nr. FT **332/2020**
Fabian Thur L.L.M. / Notar



ANLAGE 4

Erschließungsvertrag mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband
„Nieplitz“ vom 11.07.2019

Erschließungsvertrag
**zu den Bebauungsplänen „Wohnquartier Beelitz-
Heilstätten Teilbereich 1“ und „Wohnquartier Beelitz-
Heilstätten 2“ der Stadt Beelitz**

zwischen
dem

Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“
vertreten durch den
Verbandsvorsteher Herrn Bernhard Knuth
Clara-Zetkin-Straße 16, 14547 Beelitz

und der

Refugium Beelitz Quadrant C Grundstücksgesellschaft mbH
vertreten durch den
Geschäftsführer Herrn Jan Kretzschmar
Seeweg 12, 12529 Schönefeld

**Erschließungsvertrag
zu den Bebauungsplänen „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 1“ und
„Wohnquartier Beelitz-Heilstätten 2“ der Stadt Beelitz**

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“,
vertreten durch den Verbandsvorsteher Herrn Bernhard Knuth, Clara-Zetkin-Straße 16, 14547
Beelitz

- im Folgenden „Zweckverband“ genannt -

und

die Refugium Beelitz Quadrant C Grundstücksgesellschaft mbH, vertreten durch den
Geschäftsführer Herrn Jan Kretzschmar, Seeweg 12, 12529 Schönefeld

- im Folgenden „Erschließungsträgerin“ genannt –

schließen folgenden Vertrag:

**§ 1
Gegenstand des Vertrages**

(1)

Mit dem vorliegenden Vertrag überträgt der Zweckverband der Erschließungsträgerin gemäß § 11 Absatz 1 BauGB teilweise die Erschließung zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung des durch den Bebauungsplan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten“ festgelegten Erschließungsgebiets. Der Bebauungsplan besteht aus den Teilbereichen 1 und 2 und befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Der Planentwurf mit den Teilbereichen 1 und 2 ist als **Anlage 1** beigelegt. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der vorliegende Vertrag gegenstandslos wird, wenn der Teilbereich 1 des Bebauungsplanes „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten“ nicht rechtsverbindlich und ohne wesentliche Änderungen in Kraft tritt oder der Erschließungsvertrag zwischen der Erschließungsträgerin und der Stadt Beelitz nicht zustande kommt. Soweit der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten“ nicht rechtsverbindlich in Kraft tritt oder ein diesbezüglicher Erschließungsvertrag zwischen der Erschließungsträgerin und der Stadt Beelitz nicht zustande kommt, wird der Vertrag in Bezug auf die Erschließung dieses Gebietes gegenstandslos. Alle Leistungen vor dem Inkrafttreten der Teilbereiche des Bebauungsplanes und dem Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen der Erschließungsträgerin und der Stadt Beelitz erbringt die Erschließungsträgerin auf eigenes Risiko.

(2)

Die Grundstücke des Erschließungsgebietes stehen derzeit im Eigentum der Projektentwicklungsgesellschaft Beelitz Heilstätten GbR. Für die Erschließungsträgerin ist eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Ferner hat die Projektentwicklungsgesellschaft Beelitz Heilstätten GbR die Erschließungsträgerin bevollmächtigt, für sie hinsichtlich dieser Grundstücke zu handeln. Die Erklärungen der Erschließungsträgerin erfolgen daher sowohl im

eigenen Namen als auch im Namen der Projektentwicklungsgesellschaft Beelitz Heilstätten GbR.

(3)

Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Plan. Die Flur und Flurstücke des Erschließungsgebietes ergeben sich aus der als **Anlage 3** beigefügten Tabelle.

(4)

Die Erschließungsträgerin führt in Abstimmung mit dem Zweckverband die Erschließung der im Erschließungsgebiet notwendigen Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen durch. Diese Erschließungsanlagen werden abschnittsweise hergestellt. Die einzelnen Bauabschnitte des Erschließungsgebietes ergeben sich aus dem als **Anlage 5** beigefügten Plan. Die Bauabschnitte werden in kleinere Erschließungsabschnitte unterteilt. Die einzelnen Erschließungsabschnitte ergeben sich aus dem als **Anlage 5a** beigefügten Plan. Änderungen bzw. Ergänzungen der Erschließungsabschnitte sind vor Beginn der Anlagenerstellung mit Fertigstellungstermin schriftlich anzuzeigen. Die zur Inbetriebnahme erforderlichen Arbeiten zur Anbindung an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz und an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal werden durch den Erschließungsträger in enger Abstimmung mit dem Zweckverband erbracht. Mit den Arbeiten zur Anbindung darf nicht ohne gesonderte vorherige Zustimmung des Zweckverbandes begonnen werden.

§ 2

Art, Umfang und Ausführung

(1)

Die Erschließungsträgerin übernimmt auf ihre Kosten die Planung, Vermessung und Herstellung der für die Erschließung des Erschließungsgebietes notwendigen Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen nach Maßgabe der folgenden Absätze.

(2)

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- a) die Herstellung der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen innerhalb der Straßen im Erschließungsgebiet einschließlich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse nach Maßgabe der Regelungen der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des Zweckverbandes;
- b) die Herstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen innerhalb der Straßen im Erschließungsgebiet einschließlich der Hausanschlussleitung bis zur Hauptabsperrvorrichtung nach der Grundstücksgrenze jeweils für die Grundstücke.

Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Anlagen sind der rechtsverbindliche Bebauungsplan, die Projektbeschreibung (**Anlage 4**) sowie die vom Zweckverband bestätigten Entwurfs- und Ausführungsplanungen maßgebend.

(3)

Die Erschließungsträgerin hat notwendige bau- und wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und dem Zweckverband vorzulegen sowie zum Zeitpunkt der Abnahme zu übergeben.

(4)

Die nach diesem Vertrag herzustellenden Leitungen sind grundsätzlich in den Flächen der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze zu verlegen, die im Eigentum der Straßenbaulastträger stehen bzw. auf diese übertragen werden. Eine Verlegung in private Grundstücksflächen ist nur zulässig, soweit dies für eine ordnungsgemäße Leitungsführung unumgänglich ist und zur Sicherung der Herstellung, der Unterhaltung und des Betriebes eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes auf Kosten der Erschließungsträgerin im Grundbuch rechtswirksam bestellt wird. Die Verlegung in private Grundstücksflächen setzt ferner voraus, dass der Zweckverband unter Beachtung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit seiner Unterhaltungspflicht mit zumutbaren Mitteln nachkommen kann. Anderenfalls (insbesondere bei zu schmalen und schwer befahrbaren Wegen) wird eine Übergabestelle vereinbart, ab der die Unterhaltungspflicht des Zweckverbandes beginnt. Eine Übersicht über die geplanten Verlegungen in Privatstraßen ist als **Anlage 4a** beigelegt. Die Verlegung der herzustellenden Leitungen außerhalb öffentlicher Straßen, Wege und Plätze ist jeweils im Einzelfall gesondert zu vereinbaren.

§ 3

Beginn und Fertigstellung der Anlagen

(1)

Die Herstellung der Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen erfolgt nacheinander in den aus der **Anlage 5** ersichtlichen Bauabschnitten. Mit der Durchführung der Erschließung darf in den jeweiligen Bauabschnitten (mit Ausnahme des 1. Bauabschnitts, für den insoweit die Regelung des Absatzes 3 gilt) nur mit schriftlicher Zustimmung des Zweckverbandes begonnen werden. Erfolgt eine weitere Unterteilung in Erschließungsabschnitte, darf mit der Erschließung im jeweiligen Erschließungsabschnitt nur mit schriftlicher Zustimmung des Zweckverbandes begonnen werden. Die Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen innerhalb der Bauabschnitte bzw. Erschließungsabschnitte sind jeweils bis zur Aufnahme der vorgesehenen Nutzungen auf den durch sie erschlossenen Bauflächen, spätestens jedoch bis zu den in der **Anlage 5** bzw. 5a jeweils genannten Terminen, endgültig fertigzustellen. Jeder einzelne Bauabschnitt bzw. Erschließungsabschnitt muss dabei als solcher ver- und entsorgungswirksam werden können.

(2)

Der Antrag auf schriftliche Zustimmung des Zweckverbandes muss mindestens drei Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn unter Vorlage der erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse und dem Nachweis der sonstigen Voraussetzungen nach diesem Vertrag beantragt werden. Erfolgt 3 Wochen nach Zugang der Antragsstellung keine schriftliche Zustimmung oder Verweigerung vom Zweckverband, so wurde dem Antrag stillschweigend zugestimmt. Der Zweckverband kann die Zustimmung insbesondere aus folgenden Gründen verweigern:

- a) Es wurde keine vom Zweckverband schriftlich bestätigte Ausführungsplanung für den Bauabschnitt bzw. den Erschließungsabschnitt vorgelegt; ver- und entsorgungswirksame „Insellösungen“ sind zu vermeiden;
- c) es erfolgte kein Nachweis einer Haftpflichtversicherung;
- d) die erforderlichen Genehmigungen lagen nicht vor;
- e) die Vertragserfüllungsbürgschaft lag nicht vor;
- f) es lag für den maßgeblichen Teilbereich des Erschließungsgebiets kein verbindlicher Bebauungsplan vor;
- g) es lag kein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Beelitz vor
- h) es lag keine Ablösevereinbarung nach § 15 Absatz 2 vor. (3)

Die Erschließungsträgerin hat mit der Herstellung der Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen im 1. Bauabschnitt (vgl. **Anlage 5b**) bereits begonnen. Die Herstellung der Anlagen erfolgt auf eigenes Risiko der Erschließungsträgerin. Mit den zur Inbetriebnahme erforderlichen Arbeiten zur Anbindung an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz und den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal darf auch für den 1. Bauabschnitt nur begonnen werden, soweit der Zweckverband vorher gemäß Absatz 2 schriftlich zugestimmt hat. Im Übrigen gelten die Regelungen dieses Vertrages auch für den 1. Bauabschnitt.

(4)

Erfüllt die Erschließungsträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist der Zweckverband berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Erschließungsträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist der Zweckverband berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Erschließungsträgerin auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 4

Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

(1)

Mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen beauftragt die Erschließungsträgerin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung für die Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Erschließungsträgerin und Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit dem Zweckverband und der Stadt Beelitz.

(2)

Die Erschließungsträgerin hat dem Zweckverband vor Realisierungsbeginn die Ausführungsplanung einschließlich aller notwendigen behördlichen Genehmigungen vorzulegen. Die Ausführungsplanung bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes. Die Erschließungsträgerin bezieht den Zweckverband darüber hinaus schon in den Planungsprozess mit ein und stimmt die Baudurchführung mit dem Zweckverband ab.

(3)

Die Erschließungsträgerin erarbeitet die zur Erlangung der notwendigen bau-, wasserbehördlichen und sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen erforderlichen Unterlagen mit den notwendigen Anträgen auf eigene Kosten und sorgt für die Erteilung der erforderlichen Genehmigungen.

(4)

Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.

(5)

Die Baumaßnahme wird durch die Erschließungsträgerin entsprechend den Erfordernissen für eine öffentliche Ausschreibung ausgeschrieben. Den Zuschlag erhält die geeignete Fachfirma mit dem wirtschaftlichsten Angebot. Als Eignungsvoraussetzung ist das Vorhandensein von Zertifikaten zur Verlegung von Freispiegelleitungen und Trinkwasserleitungen zu verlangen. Die Ausschreibungsunterlagen, samt den Angeboten, werden dem Zweckverband zur Verfügung gestellt. Die Bauausführenden (ggf. auch Nachunternehmer) werden dem Zweckverband

umgehend bekannt gegeben. Die Erschließungsarbeiten erfolgen in ständiger Abstimmung mit dem Zweckverband.

§ 5

Betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte

(1)

Die Erschließungsanlagen müssen in ihrer Dimensionierung und Technik auf den prognostizierten Trinkwasserbedarf und die Abwassermenge des geplanten Vorhabens abgestimmt werden. Dabei ist insbesondere auf betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte der Unterhaltung der Erschließungsanlagen Rücksicht zu nehmen.

(2)

Die Erschließungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und den speziellen Anforderungen des Zweckverbandes entsprechen und werkgerecht hergestellt werden.

§ 6

Baudurchführung

(1)

Der Zweckverband wird die Baudurchführung fachlich begleiten und ist zu den Baubesprechungen einzuladen. Er erhält alle entsprechenden Besprechungsprotokolle und sonstigen Schriftverkehr zur Erschließung mit den Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen.

(2)

Die Erschließungsträgerin hat durch Abstimmung mit anderen Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass andere Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Postkabel, Strom-, Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen nicht behindert wird.

Das Gleiche gilt für die Herstellung der Haus- und Grundstücksanschlüsse an die öffentlichen Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen.

(3)

Der Zweckverband oder ein von ihm beauftragter Dritter ist berechtigt, das Erschließungsgebiet während der Bauphase zu betreten, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4)

Die Erschließungsträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen des Zweckverbandes von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde dem Zweckverband vorzulegen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe und Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer vom Zweckverband zu bestimmenden Frist zu entfernen.

(5)

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind von der Erschließungsträgerin Bauwasserentnahmestellen in Abstimmung mit dem Zweckverband herzustellen. Wird während der Bauphase Schmutzwasser aus Baustelleneinrichtungen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zugeleitet, ist dies dem Zweckverband schriftlich vor Einleitungsbeginn anzuzeigen, wobei die eingeleitete Schmutzwassermenge mit Hilfe geeigneter und vom Zweckverband abgenommener Messeinrichtungen festzustellen ist oder über den installierten Trinkwasserzähler abgerechnet wird. Soweit das ggf. aus Wasserhaltungsmaßnahmen geförderte Grund- und Schichtenwasser nachweislich nicht anderweitig abgeleitet werden kann, darf es unter den gleichen Bedingungen nach vorheriger schriftlicher Anzeige in das öffentliche Schmutzwassernetz eingeleitet werden. Die Erschließungsträgerin hat für die Einleitung ein Entgelt in Höhe der Gebühren für die Benutzung der zentralen öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen zu zahlen.

§ 7

Verkehrssicherung und Haftung

(1)

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an obliegt die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Erschließungsgebiet (**Anlage 2**) der Erschließungsträgerin. Mit der Inbetriebnahme (§ 10) obliegen dem Zweckverband solche Verkehrssicherungspflichten, die mit dem Betrieb der Erschließungsanlagen im Zusammenhang stehen. Nimmt der Zweckverband die Anlage aufgrund einer technischen Abnahme ohne Deckenschluss in Betrieb, so verbleiben die Verkehrssicherungs- und Anlagensicherungspflichten sowie die Haftung nach Absatz 2 bis zur Abnahme des Deckenschlusses bei der Erschließungsträgerin. Schäden an den Erschließungsanlagen, die bis zum Deckenschluss entstehen, beseitigt die Erschließungsträgerin auf eigene Kosten.

(2)

Die Erschließungsträgerin übernimmt bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen die Haftung für solche Schäden, die durch die Verletzung ihrer Verkehrssicherungspflicht entstehen oder die durch die Erschließungsmaßnahmen verursacht werden. Die Erschließungsträgerin stellt den Zweckverband insoweit von Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8

Gewährleistung

(1)

Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch den Zweckverband 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.

(2)

Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B. Die Frist für die Gewährleistung wird gemäß § 13 Absatz 4 VOB auf 4 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Anlagen durch den Erschließungsträger gemäß § 9 dieses Vertrages.

Bei einer technischen Abnahme ohne Deckenschluss beginnt die Gewährleistungsfrist jeweils mit der Abnahme der jeweiligen Teilleistungen.

§ 9

Abnahme

(1)

Die Abnahme erfolgt je funktionsfähigem Erschließungsabschnitt getrennt für Trink- und Schmutzwasser, oder - sofern gleichzeitig abnahmereif - auch für Bauabschnitte oder als Ganzes.

(2)

Die Erschließungsträgerin zeigt dem Zweckverband die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an und wird mit einem Vorlauf von mindestens 10 Tagen einen Abnahmetermin abstimmen. Die durch den Bauüberwacher geprüften Nachweise, Unterlagen und Bestandspläne sind spätestens 10 Werktage vor der Abnahme dem Zweckverband doppelt in Papierform mit Prüfvermerk vorzulegen. Am Termin nehmen neben den Parteien die beteiligten Drittunternehmen teil. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Parteien zu unterzeichnen. Dabei erhalten beide Vertragspartner jeweils ein Exemplar des Abnahmeprotokolls.

Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese zu protokollieren und innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Die Erschließungsträgerin zeigt dem Zweckverband die Mängelbeseitigung schriftlich an. Im Falle des Verzuges ist der Zweckverband verpflichtet, eine angemessene Nachfrist zu setzen. Verstreicht auch die Nachfrist fruchtlos, ist der Zweckverband berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 100,00 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn die Erschließungsträgerin beim Abnahmetermin nicht erscheint. Erscheint der Zweckverband zweimal nicht zum abgestimmten Abnahmetermin, so gilt die Anlage als mängelfrei abgenommen.

(3)

Die Abnahme setzt voraus, dass für die vorhergehenden Bau- bzw. Erschließungsabschnitte die Abnahme durchgeführt wurde, die Erschließungsanlagen in dem jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsabschnitt funktionsfähig hergestellt sind, die in Absatz 4 aufgeführten Prüfungsnachweise vorliegen und die Bestandspläne für den betreffenden Teilabschnitt abgegeben worden sind. Ferner ist die Abnahme daran gebunden, dass die Oberflächen der Straßen, in denen die Erschließungsanlagen hergestellt wurden, fertiggestellt sind und ein verbindlicher Teil-Bebauungsplan vorliegt. Es kann eine technische Abnahme ohne Fertigstellung der Oberflächen der Straßen (Deckenschluss) vereinbart werden, wenn der Deckenschluss der Erschließungsträgerin zu diesem Zeitpunkt nicht zumutbar ist.

(4)

Die Abnahme setzt insbesondere die erfolgreiche Durchführung und den Nachweis folgender Prüfungsmaßnahmen voraus:

a) Schmutzwassererschließung:

- Dichtigkeit der Rohranlagen und Hauptkanäle durch Druckprobe nach DIN 4279,
- Verdichtungsnachweis der Rohrleitungen und Rohrgräben,

- Ergebnisübersicht über die Befahrung des Schmutzwassernetzes mit dem Kanalfernauge (als Bericht- und Videokassette, außer für Druckrohrleitungen) einschließlich Neigungsprofile

b) Trinkwassererschließung:

- Dichtigkeit der Rohrleitungen durch Druckprobe,
- Nachweis der ordnungsgemäßen Bodenverdichtung,
- Beschilderung und Funktionsprobe der Armaturen nach DIN 1630,
- Vorlage der Hygieneprotokolle.

(5)

Voraussetzung für die Abnahme ist ferner, dass die Erschließungsanlagen in öffentlichen Verkehrsflächen liegen, die im Eigentum des Straßenbaulastträgers stehen bzw. die nachweislich in dessen Eigentum übergehen werden. Für den Nachweis des künftigen Eigentumsüberganges ist die im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung erforderlich. Soweit durch gesonderte Vereinbarung vom Erfordernis des § 2 Absatz 4 Satz 1 abgewichen wird und die Erschließungsanlagen nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen, müssen sie für die Abnahme dinglich zu Gunsten des Zweckverbandes gesichert sein bzw. muss dem Zweckverband eine beglaubigte Abschrift der Bewilligung zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Nachweis der Einreichung der Bewilligung beim Grundbuchamt vorgelegt werden. Ein Formular zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit liegt als **Anlage 6** bei.

§ 10

Inbetriebnahme

Der Zweckverband nimmt im Anschluss an die mangelfreie Abnahme bzw. die Mängelbeseitigung die Erschließungsanlagen bzw. den jeweiligen Teilabschnitt in Betrieb („Inbetriebnahme“). Mit der Inbetriebnahme geht der Besitz an den Erschließungsanlagen (bzw. des jeweiligen Teilabschnitts) auf den Zweckverband über. Als Betreiber der Erschließungsanlage (bzw. des jeweiligen Teilabschnitts) trägt der Zweckverband das Betreiberrisiko, insbesondere das Risiko der Abnutzung und Beschädigung der Erschließungsanlagen in Folge des Betriebes, soweit nicht in § 7 anders geregelt.

§ 11

Eigentumsübergang

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die ggf. bereits vor der Baumaßnahme vorhanden gewesenen und die neu hergestellten Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen im Sinne des § 2 Absatz 2 nach deren Fertigstellung und deren Abnahme an den Zweckverband unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übereignen. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass die von der Erschließungsträgerin mangelfrei hergestellten Anlagen Eigentum des Zweckverbandes werden. Die Erschließungsträgerin erklärt schon jetzt, dass sie dem Zweckverband unter der aufschiebenden Bedingung der Abnahme durch den Zweckverband die Anlagen zu Eigentum überträgt. Die Bedingung gilt als eingetreten, wenn die Abnahme als mangelfrei erfolgt ist bzw. eine gemeinsame Feststellung vorliegt, dass die Mängel beseitigt sind. Der Zweckverband nimmt diese Übertragung an.

§ 12

Nachweise, Unterlagen und Pläne

(1)

Im Anschluss an die Abnahme hat die Erschließungsträgerin folgende Nachweise, Unterlagen und Pläne an den Zweckverband zu übergeben:

- a) eine Kopie der vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Aufteilungen des Pauschalvertrages gemäß dem als **Anlage 6a** beigefügten Beispiel.
- b) Bestandspläne nach DIN 2425, Lagepläne im DWG-Format im Koordinatensystem ETRS89.UTM-33N (EPSG:25833)
(Achtung: x- bzw. Ost-Wert ohne Zonenkennung, d. h. ohne führende 3)
- c) die Schlussvermessung und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
- d) Nachweise über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausführungsplanung geforderten Materialien, sofern der Zweckverband dies fordert.

(2)

Die Nachweise, Unterlagen und Pläne sind spätestens 6 Monate nach der Abnahme des jeweiligen Bauabschnittes dem Zweckverband vorzulegen.

§ 13

Sicherheitsleistungen

(1)

Die Erschließungsträgerin leistet eine Sicherheit, die die vertragsgemäße Durchführung der von ihr übernommenen Leistungen sicherstellen soll. Die Sicherheitsleistung kann sich jeweils auf die einzelnen Bauabschnitte beziehen. Die Erschließungsträgerin hat die Sicherheit durch Übergabe einer schriftlichen unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft von einem in der europäischen Gemeinschaft zugelassenem Kreditinstitut in Höhe von 10 % der vorläufigen Netto-Auftragssumme für die Erfüllung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen oder für Ansprüche wegen Nichterfüllung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu erbringen. Die Bürgschaft wird durch den Zweckverband entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen schriftlich freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 95 % der Bürgschaftssumme nach Satz 2.

(2)

Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen und weiteren Nachweisen nach § 10 Absatz 1 ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Brutto-Schlussrechnungssumme vorzulegen, die im Übrigen den Anforderungen des Absatz 1 entspricht. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben. Der Zweckverband verpflichtet sich bereits jetzt, die Gewährleistungsbürgschaft nach Ablauf der Gewährleistungsfrist unverzüglich an die Erschließungsträgerin auszuhändigen.

(3)

Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, statt der Gewährleistungsbürgschaft nach Absatz 2 die vom beauftragten Bauunternehmen zugunsten der Erschließungsträgerin gestellten Gewährleistungsbürgschaften abzutreten, soweit diese 3 % der Brutto-Schlussrechnungssumme erreichen und im Übrigen den Anforderungen nach Absatz 1 entsprechen.

(4)

Die Bürgschaften sind auf Vordrucken auszustellen (**Anlagen 7 und 8**). Abweichungen vom Vordruck sind in Abstimmung mit dem Zweckverband zulässig.

§ 14

Abrechnung der vertraglichen Leistungen

(1)

Über die Höhe der Herstellungskosten und die der Erschließungsträgerin entstandenen Planungskosten ist dem Zweckverband für jeden Bauabschnitt eine Abrechnung (in einfacher Ausfertigung) vorzulegen. Diese Abrechnung verbleibt beim Zweckverband.

(2)

Reicht die Erschließungsträgerin eine prüfbare Abrechnung nicht ein, so ist der Zweckverband berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Stellung der Abrechnungsunterlagen zu setzen. Legt die Erschließungsträgerin die Abrechnung bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt der Zweckverband die Abrechnung auf Kosten der Erschließungsträgerin ausstellen.

(3)

Die Erschließungsträgerin gliedert die Abrechnung so, dass aus ihr die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für:

- a) Herstellungskosten der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen im Sinne der Schmutzwasserbeseitigungssatzung, d. h. einschließlich der Grundstücksanschlüsse, aufgegliedert in Hauptsammler und Grundstücksanschluss;
- b) Herstellungskosten der öffentlichen Trinkwasseranlagen einschließlich der Hausanschlüsse gemäß der AVBWasserV i. V. m. den Ergänzenden Bedingungen Wasserversorgung aufgeteilt in Verteilungsnetz und Hausanschlussleitung; soweit die Erschließungsträgerin die Hausanschlussleitungen nicht nur bis zur Grundstücksgrenze, sondern auch auf den privaten Grundstücken von der Grundstücksgrenze bis zum jeweiligen Einbauort des Hauptwasserzählers bzw. der Hauptabsperrvorrichtung erstellt, sind die Herstellungskosten insoweit gesondert auszuweisen.

Die Regelungen gemäß § 11 Absatz 1 der AVBWasserV in Verbindung mit Punkt 7. Absatz 2 der Ergänzenden Bedingungen Wasserversorgung sind zwingend einzuhalten.

Kosten für Planung, Bauleitung, Vermessung, Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc. sind anteilig einzurechnen. Die Verteilungsschlüssel hierfür werden mit dem Zweckverband abgestimmt.

Aus der Abrechnung müssen jeweils Leitungsart, Materialart, Dimension und die jeweiligen Leitungslängen ersichtlich sein.

§ 15

Kostentragung

(1)

Die Kosten für sämtliche erforderliche Erschließungsmaßnahmen werden von der Erschließungsträgerin getragen, soweit nicht eine Ablösung oder eine Verrechnung erfolgt.

(2)

Nach Inkrafttreten des jeweiligen Teilbereichs des Bebauungsplans und vor dem jeweiligen Baubeginn in den einzelnen Bauabschnitten (im 1. Bauabschnitt vor der Abnahme) bzw. Erschließungsabschnitten werden die Vertragspartner jeweils für die Bau- bzw. Erschließungsabschnitte eine Ablösungsvereinbarung hinsichtlich der Anschlussbeiträge im Bereich der Schmutzwasserbeseitigung nach den folgenden Grundsätzen treffen:

- Der Ablösebetrag wird auf der Grundlage der Anschlussbeitragssatzung berechnet, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Ablösevereinbarung gültig ist.
- Maßgeblich für die Berechnung des Ablösebetrages sind die Grundstücksflächen, die nach dem Maßstab der anzuwendenden Anschlussbeitragssatzung auf der Grundlage der Festsetzungen im in Kraft getretenen Bebauungsplan beitragspflichtig werden; soweit für Grundstücksflächen bereits vor dem Abschluss der Ablösungsvereinbarung die sachliche Beitragspflicht entstanden ist, werden diese nicht in die Ermittlung des Ablösebetrages einbezogen.
- Die von der Erschließungsträgerin für die Herstellung der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen berechneten und vom Zweckverband anerkannten Kosten werden auf den Ablösebetrag angerechnet.
- Übersteigen die anerkannten Kosten die Höhe des Ablösebetrages, so hat die Erschließungsträgerin keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe des Ablösebetrages hinausgehenden Kosten.
- Stellt sich nach der Schlussrechnung heraus, dass die der Erschließungsträgerin tatsächlich entstandenen Kosten für die Herstellung der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen unter dem Ablösebetrag liegen, zahlt die Erschließungsträgerin den Differenzbetrag an den Zweckverband.

Die einzelnen Bau- bzw. Erschließungsabschnitte sind zur Berechnung des Ablösebetrages spätestens vor Abschluss der Ablösungsvereinbarung grundstücksscharf abzugrenzen.

(3)

Kommt eine Ablösungsvereinbarung vor Beginn der Baumaßnahme in dem jeweiligen Bauabschnitt (beim 1. Bauabschnitt vor der Abnahme) bzw. Erschließungsabschnitt nicht zustande und stimmt der Zweckverband ausnahmsweise dem Baubeginn trotzdem zu, so erhebt der Zweckverband für die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage nach Entstehung der sachlichen Beitragspflicht Anschlussbeiträge gemäß seiner Beitragssatzung und verrechnet diese mit den vom Zweckverband anerkannten Kosten für die Herstellung der Schmutzwasserbeseitigungsanlagen im Sinne des § 2 Absatz 2 an. Die anerkannten Kosten des jeweiligen Bauabschnitts werden auf die neu beitragspflichtig gewordenen Flächen des jeweiligen Bauabschnittes gleichmäßig verteilt. Die Erschließungsträgerin hat keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten außerhalb der Verrechnung; insbesondere besteht kein Anspruch auf eine Kostenerstattung, soweit die anerkannten Kosten des jeweiligen Bauabschnitts über die Höhe der Beitragsansprüche hinausgehen.

(4)

Schafft der Zweckverband die Beitragserhebung für die Herstellung der Schmutzwasserbeseitigungsanlagen ab oder entsteht aus anderen Gründen keine Anschlussbeitragspflicht, so trägt die Erschließungsträgerin die Kosten für sämtliche Erschließungsmaßnahmen endgültig selber.

(5)

Für Grundstücke, die nach Vertragserfüllung veräußert werden und die infolge erneuter Teilung dann nicht mehr über einen eigenen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage verfügen, sind dem Zweckverband die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Grundstücksanschlüsse („Zweitanschlüsse“) in tatsächlich entstandener Höhe zu erstatten. Die Kosten trägt der Eigentümer lt. Grundbuch, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Das ist seitens der Erschließungsträgerin bei der Veräußerung der Grundstücke zu berücksichtigen.

(6)

Für die privatrechtlichen Baukostenzuschüsse (BKZ) im Bereich der Trinkwasserversorgungsanlagen gelten die Absätze 2 bis 4 entsprechend. Für die von der Erschließungsträgerin auf eigene Kosten hergestellten Hausanschlüsse entstehen für den Zweckverband keine Erstattungsansprüche gegenüber den jeweiligen Grundstückseigentümern. Soweit der Zweckverband im Bereich der Trinkwasserversorgungsanlagen die Hausanschlüsse ganz oder in Teilen (z.B. von der Grundstücksgrenze bis zur Hauptabsperrvorrichtung auf dem privaten Grundstück) selber hergestellt hat bzw. herstellen lassen hat, wird er eine Kostenerstattung direkt gegenüber den Grundstückseigentümern geltend machen.

§ 16

Schlussbestimmungen

(1)

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Zweckverband, die Stadt Beelitz und die Erschließungsträgerin erhalten hiervon eine Ausfertigung.

(2)

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3)

Die Erschließungsträgerin kann ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger übertragen. Sie hat dies dem Zweckverband vorher schriftlich anzuzeigen.

§ 15

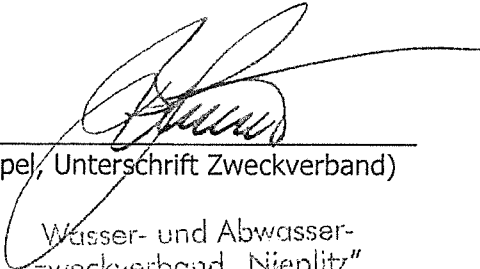
Bestandteile dieses Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind folgende Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan Wohnquartier Beelitz-Heilstätten - Entwurf Teil 1
Stand 27.05.2019 sowie Teil 2 bzw. Gesamtplan

- Anlage 2: Umgrenzung des Erschließungsgebietes
- Anlage 3: (Flur und) Flurstücke des Erschließungsgebietes
- Anlage 4: Projektbeschreibung zum Gesamtprojekt
- Anlage 4a: Planung der Leitungsverlegung in Privatstraßen
- Anlage 5: Grundstücksscharfe Darstellung der Bauabschnitte
- Anlage 5a: Planung der Erschließungsabschnitte
- Anlage 5b: Grundstücksscharfe Darstellung des 1. Bauabschnittes
- Anlage 6: Formular zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
- Anlage 6a: Aufteilung der Leistungen
- Anlage 7: Vordruck für Vertragserfüllungsbürgschaft
- Anlage 8: Vordruck für Gewährleistungsbürgschaft

Beelitz, den 11.07.2019
 (Ort, Datum)


 (Stempel, Unterschrift Zweckverband)
 Wasser- und Abwasser-
 zweckverband „Nieplitz“
 Clara-Zetkin-Straße 16
 14547 Beelitz

Beelitz, den 26.08.11
 (Ort, Datum)


 (Stempel, Unterschrift Erschließungsträgerin)

 KW-Development GmbH
 Salzbrunner Straße 5a
 14193 Berlin
 Tel. 030 - 817 26 57-00