

## ENTWURF

# Erschließungsvertrag

## Echter Erschließungsvertrag

Die Gemeinde Gudow, vertreten durch die Bürgermeisterin, Frau  
Simone Kelling, Kaiserberg 15, 23899 Gudow

.....  
(in der Folge als „Gemeinde“ bezeichnet)

und

.....  
(in der Folge als „Erschließungsträger“  
bezeichnet)

schließen folgenden Vertrag:

## **§ 1 Erschließungsauftrag**

- (1) Die Gemeinde überträgt dem Erschließungsträger gemäß § 124 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Erschließung des in Absatz 3 näher bezeichneten Gebiets. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst und zur kostenfreien Übergabe und Übereignung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe dieses Vertrages. Der Erschließungsträger wird in eigenem Namen und für eigene Rechnung tätig. Die Gemeinde trägt keinen Eigenanteil an den Erschließungskosten.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der Voraussetzungen in § 10 dieses Vertrages in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (3) Das Erschließungsgebiet umfasst die Grundstücke innerhalb der Begrenzung, die sich aus dem beigefügten Lageplan ergibt. Der Lageplan (Anlage Nr. 1) ist Bestandteil dieses Vertrags.

## **§ 2 Art und Umfang der Erschließung**

- (1) Für die Art und den Umfang der Erschließung sind maßgebend
  1. die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet: „Nördlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 9, westlich der Lehmraeder Straße (L287) liegend in Richtung Lehmrade“, vom ..... und
  2. die von der Gemeinde gebilligten Ausbaupläne für die Erschließungsanlagen (Anlagen Nr. ....).

Die genannten Pläne sind Bestandteil dieses Vertrags und in der jeweils zum Beginn der Herstellung einer Erschließungsanlage geltenden Fassung verbindlich.

(2) Dem Erschließungsträger obliegt die Herstellung folgender Erschließungsanlagen nach Maßgabe der in Absatz 1 genannten Pläne einschließlich der Freilegung der dafür benötigten Flächen:

1. öffentliche Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB
  - a. Zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze (Anbaustraßen), einschließlich Fahrbahnen, Parkplatzflächen, Geh-/Fußwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung + Straßenbegleitgrün,
  - b. aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (Wohnwege sowie selbständige Fuß- und

- Radwege), sowie Wegeflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde,
- c. selbständige Parkflächen,
  - d. selbständige Grünanlagen,
  - e. Regenrückhaltebecken,
  - f. Lärmschutzwall
2. Zentrale Wasserversorgung einschließlich des Grundstücksanschlusses (1 Meter auf das Grundstück).
3. Öffentliche Abwasseranlagen einschließlich der Grundstücksanschlüsse (1 Meter auf das Grundstück).
4. Öffentliche Spielplatzfläche.
- (3) Soweit die Erschließung nicht Aufgabe der Gemeinde ist (Versorgung z.B. mit Gas, Strom und Fernwärme, Fernsprengleitungen, Breitbandkabel), veranlasst der Erschließungsträger die Herstellung der erforderlichen Einrichtungen durch den zuständigen Träger. Kabel sind unterirdisch zu verlegen.

### **§ 3**

#### **Beginn der Erschließungsmaßnahmen**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, der Gemeinde vor Baubeginn Entwurfsplanungen (i.S. §§ 46 Abs. 1 Nr. 3 HOAI) zu den in § 2 Abs. 2 genannten Erschließungsanlagen zur Einwilligung vorzulegen. Auf der Grundlage der genehmigten Entwurfsplanung ist die Ausführungsplanung zu erstellen und der Gemeinde vorzulegen. Änderungen gegenüber der genehmigten Entwurfsplanung sind nur nach Absprache mit der Gemeinde zulässig.
- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und vorzulegen.
- (3) Mit den Baumaßnahmen zur Durchführung der Erschließung darf der Erschließungsträger erst beginnen, wenn
- 1. die notwendigen, vom Erschließungsträger einzuholenden öffentlich-rechtlichen Gestattungen vorliegen,
  - 2. der Erschließungsträger der Gemeinde den vorgesehenen Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachgewiesen hat und
  - 3. die Sicherheit gemäß § 12 der Gemeinde übergeben wurde.
- (5) Der Zeitpunkt des Baubeginns ist der Gemeinde zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

## **§ 4**

### **Fertigstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Der Erschließungsträger hat die Erschließungsanlagen entsprechend den nach diesem Vertrag maßgeblichen Plänen fertig zu stellen. Die Erschließungsanlagen sollen spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Bebauung auf den anzuschließenden Grundstücken benutzbar sein.

(2) Vor dem Beginn der Bebauung der anzuschließenden Grundstücke sind die Entwässerungsanlagen herzustellen und die Verkehrsanlagen als Baustraßen einzurichten. Mit der abschließenden Fertigstellung der Verkehrsanlagen darf erst nach Beendigung von 80 % der Hochbaumaßnahmen begonnen werden, spätestens jedoch 4 Jahre nach Erschließungsbeginn. Schäden an den Verkehrsanlagen sind vorher zu beseitigen.

(3) Soweit dem Erschließungsträger die Durchführung der Erschließung nicht übertragen ist, hat er zu gewährleisten, dass die für die Versorgung des Erschließungsgebiets z.B. mit Strom, Gas, Telekommunikationseinrichtungen zuständigen Träger die dafür notwendigen Leitungen so rechtzeitig in die Verkehrsflächen einlegen, dass die Benutzbarkeit und die Fertigstellung der Verkehrsanlagen dadurch nicht verzögert wird. Insbesondere ist ein Aufbruch fertiggestellter Verkehrsanlagen zu vermeiden.

(4) Wenn der Erschließungsträger die Erschließungsanlagen nicht zügig fertiggestellt hat, kann die Gemeinde ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Fertigstellung setzen und nach deren Ablauf entweder die Erschließungsanlagen auf Kosten des Erschließungsträgers selbst fertig stellen bzw. fertig stellen lassen oder vom Vertrag zurück treten.

## **§ 5**

### **Durchführung der Erschließungsmaßnahmen**

(1) Die Erschließungsanlagen müssen in Gestaltung und Ausstattung zeitgemäßen Anforderungen entsprechen. Sie sind in dauerhafter Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst herzustellen.

(2) Soweit die Bauentwürfe für die Ausführung der Erschließungsanlagen noch nicht als von der Gemeinde gebilligte Ausbaupläne Bestandteil dieses Vertrages sind, hat sie der Erschließungsträger vor Baubeginn der Gemeinde zur Zustimmung vorzulegen.

(3) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen. Die Straßenbeleuchtung ist mit LED – Leuchten auszustatten.

(4) Der Erschließungsträger beauftragt im Einvernehmen mit der Gemeinde das Ing.- Büro Waack+Dähn, Ulzburger Straße 476 in 22844 Norderstedt mit der Planung, der Bauleitung und der Abrechnung der Bauleistungen für die Erschließungsanlagen.

(5) Die Bauleistungen sind vom Erschließungsträger nach der VOB in der zurzeit gültigen Fassung zu vergeben. Abweichungen von der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), bedürfen ebenso der vorherigen Zustimmung der Gemeinde wie die Leistungsverzeichnisse und die Erteilung der Aufträge.

Der Erschließungsträger beabsichtigt die Fa. Zingelmann Abbruch und Tiefbau GmbH, Trittau mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

(6) Mit den Vermessungsarbeiten wird das Vermessungsbüro Patzelt-Rieffel, Quickborner Str. 137 in 22844 Norderstedt beauftragt.

Die Vermessungsunterlagen sollen mit dem Koordinatensystem UTM erstellt werden.

(7) Mit der Fertigstellung der Baustraße müssen auch sämtliche Ver- und Entsorgungshauptleitungen sowie die Grundstücksanschlüsse für Frischwasser und Abwasser bis ca. 1,00 m auf das Grundstück verlegt sein. Die Hausanschlüsse für Strom sind hiervon ausgenommen. Eventuelle Schäden und Straßenaufbrüche in der Baustraße sind fachgerecht wieder herzustellen.

## **§ 6**

### **Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

(1) Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger das Ing.- Büro Waack+ Dähn in Norderstedt, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Verträge des Erschließungsträgers mit Ingenieuren werden im Einvernehmen mit der Gemeinde geschlossen.

(2) Der Erschließungsträger hat für die Erfüllung seiner Verpflichtungen nach diesem Vertrag Auftragnehmer auszuwählen, die fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sowie gesetzestreu sind. Dazu gehört auch die Gewähr der Beachtung des Tarifrechts.

(3) Der Erschließungsträger hat der Gemeinde die Absicht einer Beauftragung für Bauleistungen schriftlich mitzuteilen. Die Gemeinde hat das Recht, der Beauftragung innerhalb einer Woche nach Zugang der Mitteilung aus wichtigem Grund zu widersprechen. Die Erklärung und das Verzeichnis der Nachunternehmer sind der Gemeinde vorzulegen.

## **§ 7**

### **Überwachung der Bauarbeiten**

(1) Die Gemeinde kann die Baumaßnahmen zur Herstellung der Erschließungsanlagen jederzeit überwachen. Sie ist zu den Baubesprechungen einzuladen. Dabei festgestellte Mängel hat der Erschließungsträger unverzüglich zu beseitigen.

(2) Auf Verlangen der Gemeinde hat der Erschließungsträger aus den für die Herstellung der Erschließungsanlagen verwendeten Baustoffen fachgerecht Proben zu entnehmen und von einer einvernehmlich bestimmten Materialprüfstelle untersuchen zu lassen. Die Untersuchungsberichte und die Proben sind der Gemeinde zu übergeben. Vertragswidrige Baustoffe oder Bauteile sind innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist zu entfernen.

## **§ 8**

### **Verkehrssicherungspflicht und Haftung**

(1) Dem Erschließungsträger obliegt ab dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde die allgemeine Verkehrssicherungspflicht im Erschließungsgebiet. Er haftet für alle Schäden, die durch eine Verletzung dieser Pflicht verursacht werden.

(2) Der Erschließungsträger haftet ferner für alle Schäden, die durch die Erschließungsarbeiten z.B. an den in den Untergrund verlegten Leitungen der Versorgungsträger oder an baulichen Anlagen auf den zu erschließenden Grundstücken verursacht werden.

(3) Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde von allen mit der Verkehrssicherungspflicht und der Ausführung der Erschließungsarbeiten zusammenhängenden Schadensersatzansprüchen und sonstigen Entschädigungsansprüchen Dritter frei. Dies gilt ohne Rücksicht auf das Eigentum der Gemeinde an den Erschließungsflächen. Der Erschließungsträger hat eine zur Deckung solcher Ansprüche ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und nachzuweisen.

## **§ 9**

### **Abnahme**

(1) Die vom Erschließungsträger herzustellenden Erschließungsanlagen sind nach schriftlicher Anzeige ihrer vertragsgemäßen Fertigstellung von der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme findet zu einem von der Gemeinde bestimmten Zeitpunkt innerhalb von 2 Wochen nach dem Eingang der Fertigstellungsanzeige statt. Für die Entwässerungsanlagen (Hauptkanäle, Schächte und Hausanschlusskanäle) ist zusätzlich zur Dichtheitsprüfung nach DIN EN 1610 eine optische Inspektion gem. DIN EN 13508 in Verbindung mit DWA-M 149 durchzuführen und mit der Fertigstellungsanzeige der Gemeinde vorzulegen. Für die Straßeneinläufe ist eine optische Inspektion und eine Dichtheitsprüfung gemäß DIN EN 1610 ausreichend.

(2) Das Ergebnis der Abnahme ist in einer von beiden Vertragspartnern unterzeichneten Niederschrift zu beurkunden.

(3) In der Niederschrift festgestellte Mängel hat der Erschließungsträger unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 2 Monaten, ab dem Tag der Abnahme zu beseitigen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Für

diesen Fall werden zur Abdeckung des der Gemeinde entstehenden Verwaltungsaufwandes Verwaltungskosten in Höhe von 10 % der zur Behebung der Mängel aufgewendeten Kosten erhoben.

(4) Wenn die Gemeinde die Abnahme wegen wesentlicher Mängel ablehnt oder der Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht vertreten ist, kann die Gemeinde für jede weitere Abnahme einen Aufwendungsersatz von 10% der zur Behebung der Mängel aufzuwendenden Kosten verlangen.

## **§ 10**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

(1) Die Gemeinde übernimmt die vom Erschließungsträger herzustellenden Erschließungsanlagen nach Erfüllung der in Absatz 2 genannten Voraussetzungen unverzüglich in ihre Unterhaltungslast. Mit dem Zeitpunkt der Übernahme gehen die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der Erschließungsanlagen und die allgemeine Verkehrssicherungspflicht vom Erschließungsträger auf die Gemeinde über. Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(2) Die Übernahme der Erschließungsanlagen setzt voraus, dass

1. die Gemeinde Eigentümerin der von den öffentlichen Erschließungsanlagen nach dem Ergebnis der Schlussvermessung eingenommenen Grundstücksflächen geworden ist – siehe Abs. 5 bzw. zur rechtlichen Sicherung von Teilen der öffentlichen Entwässerungsanlage, die nicht innerhalb dieser Grundstücksflächen verlegt sind, Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bestellt worden sind,
2. die Erschließungsanlagen abgenommen und bei der Abnahme beanstandete Mängel beseitigt worden sind,
3. der Erschließungsträger der Gemeinde die geprüften Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Unterlagen wie Aufmaßen und Massenberechnungen vorgelegt hat,
4. die Gemeinde die Bestandspläne für die Erschließungsanlagen erhalten hat,
5. der Erschließungsträger die Ordnungsmäßigkeit
  - a) der verwendeten Baustoffe und Werkstücke durch die Befunde über die Untersuchung der entnommenen Proben,
  - b) der Abwasserleitungen durch einen einvernehmlich bestimmten Sachverständigen,
  - c) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch Vorlage der TV-Inspektion nachgewiesen hat und
  - d) die Bestandspläne müssen dem Amt Büchen auch in digitaler Form im Format dxf oder dwg zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin sind

Kanalbestandsdaten für Schächte, Kanäle, Hausanschlusskanäle und Straßeneinläufe im ISYBAU XML- Format zu übergeben.

(3) Der Erschließungsträger rechnet die erstellten Anlagen der Wasserversorgung mit der Gemeinde ab und erhält im Gegenzug eine Rechnung über den Ablösebetrag. Grundlage der Rechnung im Sinne von § 14 UStG sind die gemäß Abs. 2 Nr. 3 nachgewiesenen Netto-Herstellungskosten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von zurzeit 19 %. Der Ablösebetrag entspricht den Brutto-Herstellungskosten und enthält die gesetzliche Umsatzsteuer von zurzeit 7 %. Beide Rechnungen werden im Verrechnungswege ausgeglichen.

(4) Die nach Absatz 2 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.

(5) Die Gemeinde widmet die übernommenen Verkehrsanlagen nach den einschlägigen Vorschriften. Soweit die Grundflächen noch im Eigentum des Erschließungsträgers stehen, erteilt er hiermit seine Zustimmung zur Widmung.

(6) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nachdem die Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche feststehen, diese kostenfrei durch notariellen Vertrag der Gemeinde zu übereignen. Zur Übernahme der Erschließungsanlagen ist zumindest eine Aufassungsvormerkung im Grundbuch nachzuweisen.

~~(7) Die Abnahme der Abwasserentsorgungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen einer Teilabnahme. Die Gemeinde übernimmt im Anschluss an die Teilabnahme (Entwässerungseinrichtungen wie z.B. Kanalhaltungen incl. der Schächte aber ohne Schachtabdeckungen, Regenrückhaltebecken) diese in ihre Unterhaltung.~~

## **§ 11 Gewährleistung**

(1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass die der Gemeinde übergebenen Erschließungsanlagen im Zeitpunkt der Abnahme durch die Gemeinde die vertragsgemäßen Eigenschaften haben, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Mängeln behaftet sind, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu den in diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Für die Gewährleistung gelten die Regeln der VOB, soweit in diesem Vertrag keine davon abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.

(2) Die Frist für die Gewährleistung beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der beanstandungsfreien Abnahme aller baulichen Anlagen. Für die vegetativen Flächen beträgt die Gewährleistungsfrist drei Jahre, während derer dem Erschließungsträger die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege obliegt.

(3) Der Erschließungsträger hat alle während der Gewährleistung auftretenden Mängel unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen, wenn die Gemeinde ihn hierzu vor Ablauf der Frist schriftlich auffordert. Die Gemeinde kann ihm zur Mängelbeseitigung schriftlich eine angemessene Frist setzen und nach deren Ablauf die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers selbst beseitigen oder beseitigen lassen.

(4) Vertragliche Ansprüche, die dem Erschließungsträger hinsichtlich der von ihm zu gewährleistenden Beschaffenheit der Erschließungsanlage gegen Dritte zustehen, gehen mit dem Ablauf der Gewährleistungsfrist auf die Gemeinde über.

## **§ 12 Sicherheitsleistungen**

(1) Der Erschließungsträger übergibt der Gemeinde als Sicherheitsleistung für die Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines deutschen Kreditunternehmens in Höhe von ..... €.

(2) Die Bürgschaft wird durch die Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 40.000 € freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Absatz 1.

(3) Die Gemeinde kann im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers die gegen ihn bestehenden Forderungen Dritter für Leistungen zur Erfüllung dieses Vertrages aus der Vertragserfüllungsbürgschaft befriedigen.

(4) Der Erschließungsträger hat nach Abnahme aller Erschließungsanlagen und der Vorlage der Schlussrechnungen als Sicherheitsleistung für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine selbstschuldnerische Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten zu erbringen. ~~Der Erschließungsträger ist auch dazu berechtigt, Sicherheit durch die Abtretung seiner Gewährleistungsansprüche gegenüber den von ihm mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen und die Abtretung der abtretbaren Gewährleistungsbürgschaften für die von diesen Unternehmen erbrachten Leistungen sowie die Übergabe der Gewährleistungsbürgschaftsurkunden zu leisten, sofern die Höhe der Bürgschaftssummen im Hinblick auf die von dem jeweiligen Unternehmen erbrachten Leistungen den Voraussetzungen gemäß dem vorherigen Satz 1 entspricht, das bürgende Kreditunternehmen der Gemeinde zusagt und der Erschließungsträger der Gemeinde die schriftliche Zustimmung des bürgenden Kreditunternehmens zu der Abtretung übergibt.~~

Die Gemeinde gibt den bis dahin zurückgehaltenen Teil der Vertragserfüllungsbürgschaft nach Erhalt der Gewährleistungsbürgschaft frei.

## **§ 13 Beteiligung an der äußeren Erschließung für die zentrale Wasserversorgungsanlage und der Abwasserentsorgungsanlage, Benutzungsgebühren nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG)**

(1) Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung der unter § 2 Abs. 2 Nr. 1 genannten Erschließungsanlagen auf Kosten des Erschließungsträgers ist eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sinne von §§ 127 ff. BauGB für diese Anlagen ausgeschlossen.

(2) Für die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2+3) erhebt die Gemeinde keine Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG). Stattdessen übereignet der Erschließungsträger der Gemeinde die Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung im Erschließungsgebiet und beteiligt sich anteilig an den Kosten der Zentralanlagen der Abwasserentsorgungsanlage außerhalb des Erschließungsgebietes (Hauptsammler, Pumpwerke, Leitung, usw.) und anteilig an den Kosten für die Frischwasserversorgung außerhalb des Erschließungsgebietes (Hauptwasserleitung, Kosten aus dem Wasserliefervertrag mit der Stadt Mölln usw.) mit einem Gesamtbetrag von ..... € ( ..... € für die Abwasserbeseitigung und ..... € für die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Gudow (dieser Betrag beinhaltet 19% Umsatzsteuer bei der Frischwasserversorgung)).

(3) Diesen Betrag in Höhe von ..... € hat der Erschließungsträger innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des Erschließungsvertrages zu zahlen.

(4) Die Gemeinde ist berechtigt, Benutzungsgebühren nach den gültigen Satzungen zu erheben.

## **§ 14 Bauverpflichtung**

(1) Der Erschließungsträger hat die Käufer der einzelnen Baugrundstücke darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung innerhalb von 4 Jahren nach Abschluss der jeweiligen Kaufverträge zu erfolgen hat.

(2) Eventuelle Rechtsnachfolger im Eigentum an den Grundstücken sind im Grundstückskaufvertrag rechtsverbindlich zu verpflichten, spätestens innerhalb von 4 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages mit dem Erschließungsträger mit der Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 14 zu beginnen.

## **§ 15 Ungültigkeit von Vertragsteilen**

(1) Grundsatz: Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Vertragsbestimmungen oder Vertragsteile berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten, insbesondere, soweit es um für die Erfüllung des Vertrages notwendige Regelungen geht. Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).

(2) Anpassungspflicht an Rechtsvorschriften: Falls der Vertrag deutschen oder europäischen rechtlichen Bestimmungen nicht oder nicht mehr entsprechen sollte, werden die Parteien nach Maßgabe dieses Paragraphen Vereinbarungen treffen, die den Vertrag an die jeweils geltenden nationalen oder europäischen Bestimmungen anpassen.

(3) Anpassungspflicht im Übrigen: Im Falle der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit sonstiger Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertragswerks niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglichen Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen. Entsprechendes gilt im Fall von Regelungslücken.

(4) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(5) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht des Landes Schleswig-Holstein in Schleswig zuständig.

## **§ 16 Rechtsnachfolger**

(1) Der Erschließungsträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Erschließungsträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabe Verpflichtung weiterzugeben. Der Erschließungsträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

(3) Die nach vorstehenden Regelungen notwendigen schriftlichen Zustimmungen der Gemeinde sind nur rechtswirksam, wenn sie mit einer Unterschrift (Bürgermeister) unter Beifügung eines entsprechenden Protokollauszugs der Gemeindevertretersitzung versehen sind.

## **§ 17** **Bestandteile des Vertrages**

(1) Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Übersichtslageplan (Anlage 1),
- b) rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Gudow,
- c) die von der Gemeinde genehmigte Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen gem. Entwurf: Stand vom .....

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Gudow sowie die von der Gemeinde genehmigte Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen gem. Entwurf: Stand ..... sind den Vertragspartnern hinreichend bekannt und liegen bei Vertragsunterzeichnung den Vertragspartnern vor, sie werden jedoch aufgrund des Umfangs nicht dem Vertrag als Anlage beigelegt.

## **§ 18** **Wirksamwerden**

(1) Der Vertrag wird wirksam, mit der Übergabe der Erfüllungsbürgschaft gem. § 12 der Bankbestätigung über die Anweisung der Beteiligung an der äußeren Erschließung gem. § 13, der Vorlage des Versicherungsnachweises gem. § 8 sowie der Genehmigung durch die Gemeinde.

(2) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde, der Erschließungsträger und die Amtsverwaltung Büchen erhalten je eine Ausfertigung.

Gudow, den

....., den

Für die Gemeinde Gudow:

Für den Erschließungsträger:

---

Simone Kelling  
Bürgermeisterin

---

Geschäftsführer