

Zwischen

**der GIS Gewerbe in Störmthal GbR,  
vertreten durch die Gesellschafter die Herren Volker Lohrmann, Steffen Kollmus und  
Matthias Stein, Mozartstr. 1, 04107 Leipzig**

- nachstehend „**Erschließungsträger**“ genannt -

**und der Gemeinde Großpösna, vertreten durch ihren Bürgermeister Herrn Daniel Strobel,  
Im Rittergut 1, 04463 Großpösna**

- nachstehend „**Gemeinde**“ genannt -

wird folgender

## **Teil-Erschließungsvertrag zum Baugebiet „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“**

geschlossen:

### **Präambel**

Der Erschließungsträger als hauptsächlicher Flächeneigentümer beabsichtigt, das in der Ortslage Störmthal der Gemeinde Großpösna liegende Gewerbegebiet „Störmthal“ als Gewerbegebiet weitergehend zu erschließen; das betreffende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2023 den Abwägungsbeschluss zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“ gefasst.

Die Gemeinde plant bis voraussichtlich Mitte 2023 Voraussetzungen für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“ zu schaffen.

Im Wesentlichen ist das Gewerbegebiet bereits erschlossen; insbesondere liegen bereits Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser und Abwasser in der Dechwitzer Straße an.

### **§ 1 Vertragszweck/Nachfolge**

- (1) Eine bestimmte gewerbliche Nutzung, eine Gewinn- oder sonstige Erwartung des Erschließungsträgers und der künftigen Erwerber bzw. Nutzer der Flächen ist nicht Vertragszweck. Demzufolge ist aus diesem Vertrag nicht herleitbar, dass die bisherige und die mit diesem Vertrag geregelte Erschließung eine bestimmte gewerbliche Nutzung ermöglichen.
- (2) Sollten für die Flächen - egal aus welchem Grund - weitergehende Erschließungsleistungen oder sonstige damit zusammenhängende Maßnahmen wie z. B. eine weitergehende Oberflächenentwässerung oder der Abschluss von Erschließungsverträgen mit Versorgungsunternehmen erforderlich sein, wird diese der Erschließungsträger auf eigene Kosten veranlassen und die Gemeinde von jeglichen Ansprüchen Dritter vollständig freistellen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, im Falle einer teilweisen oder vollständigen Veräußerung der hier im Vertrag betroffenen Flächen, den oder die Erwerber über den Inhalt des Erschließungsvertrages umfassend in Kenntnis zu setzen und alle hier für ihn geregelten Verpflichtungen rechtswirksam auf den Erwerber zu übertragen; dies gilt ausdrücklich auch für die vorgenannte Freistellungsverpflichtung gegenüber der Gemeinde.

- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den Erwerber, auch von Teilflächen, zu verpflichten, die im Erschließungsvertrag für ihn geregelten Verpflichtungen rechtswirksam zu übernehmen und dessen spätere Erwerber gleichermaßen zu verpflichten.
- (4) Die Gemeinde stimmt der Übertragung dieses Vertrags an einen Erwerber zu, es sei denn, es stehen der Zustimmung wichtige Gründe im Wesen des Erwerbers (z.B. kriminelles Verhalten, laufendes Insolvenzverfahren) entgegen.

## § 2

### Übertragung der Durchführung der Erschließung

- (1) Die Gemeinde überträgt hiermit gemäß § 11 Abs. 1 BauGB die Durchführung der verbleibenden Erschließung des nachstehenden, aus **Anlage 1** ergebenden Gebietes auf den Erschließungsträger.

Danach erstreckt sich das Erschließungsgebiet von insgesamt ca. 6,7 ha über

- die kompletten Flurstücke Nr. 270/13, 270/14, 271/7\* (320), 271/9 sowie 265/30 jeweils Gemarkung Güldengossa (Güldengossa);
- weiterhin über Teilflächen der Flurstücke 265/28, 268/15, 268/38, 270/2, 271/2\* (1067), jeweils der Gemarkung Güldengossa;
- außerdem das Flurstück 187/2\* (320) Gemarkung Güldengossa (Güldengossa) und
- die Teilflächen der Flurstücke 130/5\*(1067), 128/12\*(1067) jeweils Gemarkung Störmthal, (Stand der Flurstückbezeichnungen 07/2023) wobei die eingeklammerten und mit vorangestellten „\*“ gekennzeichneten Flurstücksbezeichnungen diejenigen sind, welche sich durch das Flurneuordnungsverfahren der Teilnehmergeinschaft Störmthal künftig in Nachfolge der vor dem jeweiligen „\*“ stehenden Bezeichnung herausbilden werden. Maßgebend ist bei Flurstücksunstimmigkeiten der Lageplan der **Anlage 1**.

- (2) Der Erschließungsträger stellt die nachfolgenden Erschließungsanlagen und Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung her bzw. sicher. Er verpflichtet sich der Gemeinde gegenüber, die Kosten für die nachfolgend in (3) definierten Maßnahmen gänzlich zu tragen, gänzlich unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind oder nicht.
- (3) Folgende Erschließungs- und damit im Zusammenhang stehende Leistungen sind vom Erschließungsträger zu erbringen:
- (3.1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Bepflanzung und Vornahme der Randeingrünung in nördlicher und östlicher Umgrenzung des Plangebietes, dessen Einzelheiten sich aus dem Bepflanzungskonzept der **Anlage 2** ergeben, welches Vertragsinhalt ist; sowie zur Aufrechterhaltung der Bepflanzung gemäß Bepflanzungskonzept durch dauerhafte Pflege und ggf. Ersatzbepflanzung bezüglich der gesamten, das Plangebiet an 4 Seiten umgebenden Randeingrünung, mit Ausnahme der an die Feuerwehrfläche (Flurstück 270/14 Gemarkung Güldengossa) angrenzenden Randbegrünung.
- (3.2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur grundhaften Herstellung von einer bis zu zwei für das Gle zugeordneten Einfahrten von der Dechwitzer Straße als Anbindung des Erschließungsgebiets lt. **Anlage 1** unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans in Umsetzung der Entwurfsplanung gemäß **Anlage 3**, jeweils auszuführen mit Bitumenoberfläche oder hinsichtlich Haltbarkeit und Nutzungseigenschaften vergleichbarer Oberfläche;
- (3.3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich für die Fälle der Veräußerung der Flurstücke 268/38 und/oder 268/15, jeweils Gemarkung Güldengossa, an deren Eigentümer zur grundhaften Herstellung einer an diesen Flurstücken angrenzenden Durchfahrt/Überfahrt für das Gle gemäß **Anlage 1** unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans, ausgeführt mit Bitumenoberfläche oder hinsichtlich Haltbarkeit und Nutzungseigenschaften vergleichbarer Oberfläche;

- (3.4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur grundhaften Herstellung eines befestigten Fußweges unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans und gemäß den in **Anlage 4** enthaltenen Plänen zwischen dem westlichen Ende der östlichen Erweiterung des Gewerbegebietes und der Einmündung Dorfstraße/Dechwitzer Straße als Lückenschluss entlang der südlichen Plangebietsgrenze auf den im Eigentum der Gemeinde Großpösna stehenden Flurstücken 265/28, 270/2, 271/2 und 130/5, jeweils Gemarkung Güldengossa; ; die Verpflichtungen des Erschließungsträgers schließt die Herstellung und Pflege einer Rasenfläche oder kultivierten Blühwiese in Form eines entlang des Gehwegs über die Flurstücke 270/2, 271/2, ggf. 128/12, und 130/5 verlaufenden und ab der Feuerwehrfläche beginnenden Streifens zwischen Gehweg und der Gewerbefläche an der gesamten südlichen Einfassung ein.
- (3.5) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahmen des Regenwasserkonzeptes, dessen Einzelheiten sich aus der **Anlage 5** ergeben, welches Vertragsinhalt ist.
- (4) Die in (3.2. und 3.4.) genannten Maßnahmen sind innerhalb von 3 Jahren, gerechnet ab Inkrafttreten des Bebauungsplans, abnahmereif fertigzustellen; abweichend davon ist die in Ziff. (3.5) genannte Verpflichtung erst bei Stellung eines Bauantrages betreffend eines auf den jetzigen Flurstücken 270/13 und/oder 271/9 durch den Erschließungsträger oder einen Dritten beabsichtigten Gebäudes fällig,
- (5) Der Erschließungsträger verpflichtet sich dabei, 3 Monate vor Beginn der in § 2 (3) genannten Maßnahmen zum Zwecke der Überwachung der Einhaltung der sich aus dem Bebauungsplan nebst Lärmschutz- und Immissionsschutzgutachten sowie den behördlichen Bescheiden, namentlich der Naturschutzbehörde, ergebenden ökologischen Bedingungen und Auflagen eine fachlich fundierte ökologische Baubegleitung durch einen Dipl.- Biologen oder vergleichbarer Mindestqualifikation für die Dauer der Ausführung bis zur Abnahme zu beauftragen und zu dulden sowie die von dieser in diesem Zusammenhang erteilten Hinweise bei Ausführung der in (3) genannten Leistungen auf eigene Kosten umzusetzen. Der Erschließungsträger wird der Gemeinde eine derartige Beauftragung und die Erfüllung dieser Verpflichtungen in geeigneter Weise jeweils unaufgefordert nachweisen.

### § 3

#### Beginn und Fertigstellung der Erschließung, Vertragsverletzung

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, alle in § 2 (3) aufgeführten Leistungen und baulichen Verpflichtungen in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus den allgemein anerkannten Regeln der Technik bei Abschluss dieses Vertrages und im Übrigen aus den von der Gemeinde bzw. von den zuständigen Fachbehörden genehmigten oder noch zu genehmigenden Ausführungsplanungen einschließlich des von der Gemeinde genehmigten Leistungsverzeichnisses sowie allen zu dem Erschließungsgebiet ergangenen behördlichen Anordnungen ergibt.
- Er wird dabei den Bebauungsplan mit den dazugehörigen Gutachten strikt beachten und die jeweils dort erteilten Vorgaben, Festsetzungen und Hinweise sowie jene Hinweise der ökologischen Baubegleitung umsetzen, sofern letztere den in § 2 (5) vereinbarten Vorgaben entsprechen.
- (2) Mit der Durchführung der Leistungen darf erst 4 Wochen nach schriftlicher Anzeige bei der Gemeinde begonnen werden.
- (3) Erfüllt der Erschließungsträger eine im Vertrag genannte Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, unvollständig oder mangelhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der betreffenden Verpflichtung zu setzen. Die Ansprüche der Gemeinde beurteilen sich ergänzend nach den Vorschriften des BGB.
- (4) Sofern Gefahr im Verzug ist oder der Erschließungsträger die betreffende Verpflichtung absehbar nicht erfüllen wird oder kann, ist die Gemeinde ohne Fristsetzung berechtigt, die betreffende Maßnahme auf Kosten des Erschließungsträgers zu veranlassen.
- (5) Die Gemeinde ist bei einer Vertragsverletzung des Erschließungsträgers nach Ablauf der gemäß § 3 (3) gesetzten Frist oder soweit sie nach § 3 (4) Kostenersatz vom

Erschließungsträger beanspruchen kann, berechtigt, wegen aller ihr dann zustehenden Ansprüche auch die vom Erschließungsträger gestellte Sicherheit in Anspruch zu nehmen.

- (6) Der Erschließungsträger hat durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen, die insbesondere die Bestimmungen zum Arbeits-, Arbeitnehmer- und Umweltschutz, wie insbesondere die jeweils maßgebenden gesetzlichen und bautariflichen Regelungen zum Mindestlohn, einhalten, als Subunternehmer gebunden werden; dies gilt auch für alle nachgeordneten Unternehmen seiner Subunternehmer, was der Erschließungsträger durch vertragliche Verpflichtungen seiner Subunternehmen und deren Überwachung sicher zu stellen hat. Er informiert die Gemeinde über den Stand der Ausschreibungsverfahren und die von ihm eingesetzten Subunternehmen und wird dieser auch im Übrigen jede sachdienliche Auskunft unter Vorlage geeigneter Unterlagen geben. Die Gewährleistungsfrist ist in den Ausschreibungsunterlagen bei Vereinbarung der VOB/B als "andere Verjährungsfrist" mit 5 Jahren aufzunehmen.
- (7) Der Erschließungsträger hat der Gemeinde mit der Anzeige des Baubeginns einen Beauftragten zu benennen, der für die Kontrollen zuständig und telefonisch erreichbar ist. Beauftragte der Gemeinde und Behörden haben das Recht, das Gebiet jederzeit zu betreten und die Einhaltung dieses Vertrags nebst fachgerechter Ausführung der Arbeiten zu überwachen.
- (8) Schäden am Eigentum der Gemeinde oder von Dritten sind vom Erschließungsträger fachgerecht und unverzüglich zu beseitigen.
- (9) Der Erschließungsträger hat alle Bereiche, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsleistungen im Erschließungsgebiet und in den darüber hinaus gehenden, von der Erschließung betroffenen Bereichen stehen, entsprechend den geltenden Sicherheitsbestimmungen und Unfallverhütungsvorschriften - insbesondere gegen unbefugtes Betreten - abzusichern und für deren Einhaltung zu sorgen. Der Erschließungsträger gewährleistet die tägliche Ordnung und Sicherheit. Bei Nichteinhaltung der vorgenannten Verpflichtungen ist die Gemeinde berechtigt, nach § 3 (3) bis (5) des Vertrages vorzugehen.

#### **§ 4**

##### **Haftung und Verkehrssicherung sowie Haftpflichtversicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Maßnahmen an übernimmt der Erschließungsträger die gesamte Verkehrssicherungspflicht im Erschließungsgebiet und in den angrenzenden, von der Erschließung betroffenen bzw. von ihm oder seinen Auftragnehmern in Besitz genommenen Bereichen.
- (2) Der Erschließungsträger haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde oder Dritten entsteht, und für Schäden, die durch ihn oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen und sonstigen Ansprüchen Dritter vollumfänglich frei. Diese Regelungen gelten unbeschadet der Eigentumsverhältnisse an den Flurstücken.
- (3) Mit der Anzeige des Baubeginns nach § 3 (2) ist der Gemeinde zugleich das Bestehen einer dieses Bauvorhaben absichernden Haftpflichtversicherung, mindestens mit einer Deckungssumme in Höhe von 1,0 Millionen €, durch Übermittlung der Police in Kopie nachzuweisen, die alle mit der Durchführung dieses Erschließungsvertrages entstehenden Schäden bzw. schadensstiftenden Ereignisse absichert.

#### **§ 5**

##### **Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine hier geregelte Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde alle vertraglich vereinbarten Eigenschaften und Vorgaben hat, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Festsetzungen im Bebauungsplan sowie den dazugehörigen Gutachten, Plänen und Hinweisen der ökologischen Baubegleitung entsprechen sowie behördlichen Vorgaben eingehalten bzw. umgesetzt werden und daher nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag von der Gemeinde beabsichtigten Zweck aufheben oder mindern.

- (2) Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der förmlichen, schriftlichen Gesamtabnahme aller mangelfreien, in § 2 genannten Leistungen durch die Gemeinde. Sollte die Leistung nach § 2 (3) Ziff. (3.5) bis zur Abnahme aller sonstigen geschuldeten Leistungen noch nicht fällig sein, ist diese gesondert abzunehmen und läuft für diese eine separate Gewährleistungsfrist von 5 Jahren. In diesem Fall sind die nachfolgenden Absätze entsprechend auf diese Leistung anzuwenden.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Fertigstellung der vertraglichen Leistungen in hiermit vereinbarter Schriftform an.

Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin innerhalb einer Frist von 14 Werktagen nach Eingang der vorgenannten Anzeige und der nach diesem Vertrag geschuldeten Unterlagen auf einen Tag fest. Solange die Unterlagen und sonstige nach dem Vertrag vom Erschließungsträger geschuldete Unterlagen nicht vollständig vorliegen, ist die Gemeinde nicht zur Bestimmung des Abnahmetermins und zur Abnahme der Erschließungsanlagen verpflichtet.

Die Gemeinde hat die Vollständigkeit der Unterlagen innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Fertigstellungsanzeige zu prüfen und dem Erschließungsträger noch fehlende Unterlagen mitzuteilen. Dies gilt entsprechend für die anschließende Nachreichung von Unterlagen durch den Erschließungsträger. Zeigt die Gemeinde das Fehlen von Unterlagen durch den Erschließungsträger nicht innerhalb der 10-Tagesfrist an, so gelten die Unterlagen als vollständig, wobei aber diese Fiktion nur eintritt, wenn der Erschließungsträger in der Fertigstellungsanzeige in drucktechnisch deutlich wahrnehmbarer Weise auf diese Rechtsfolge hinweist.

Die Erschließungsleistungen sind sodann von der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Eine sonstige, nicht förmliche Abnahme wird ausgeschlossen.

- (4) Werden vor oder bei dem Abnahmetermin oder später Mängel festgestellt, so sind diese in der Regel innerhalb von 4 Wochen, vom Tage des Abnahmetermins oder vom Zugang der Mängelanzeige an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen, sofern die Gemeinde nicht eine andere angemessene Frist zur Beseitigung setzt. Die Gewährleistungsansprüche der Gemeinde richten sich nach dem BGB.
- (5) Der Erschließungsträger ist zur fachgerechten Beseitigung aller Mängel verpflichtet, deren Erledigung er schriftlich anzuzeigen hat, so dass ein neuer Abnahmetermin von der Gemeinde festgelegt wird.

## **§ 6**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, spätestens mit der Fertigstellungsmittelung und damit rechtzeitig vor dem jeweiligen Abnahmetermin der Gemeinde folgende Unterlagen vorzulegen:
- a) die sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazu gehörigen gemeinsamen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandsplänen und Abnahmedokumentationen sowie eine Aufschlüsselung der Kosten in Bau- und Nebenkosten, geordnet nach Teilobjekten (Straße, Beleuchtung, Abwasser, Wasser, sonstige Teilbereiche sowie Kopien der Abnahmebescheinigungen aller beteiligten Versorgungsunternehmen über die förmliche und mangelfreie Erschließung aller Anlagen nach § 2 in einfacher Ausfertigung zu übergeben,
  - b) die Schlussvermessung durchzuführen und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung aller Grenzen zu übergeben, aus der sich auch ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
  - c) je einen Bestandsplan über sämtliche mit diesem Vertrag geregelte Entwässerungseinrichtungen zu übergeben,
  - d) gemäß § 2 begründete Untersuchungsbefunde vorzulegen,

e) Unterlagen nach den Anforderungen der Buchführungsverpflichtung der Gemeinde zu übergeben, und zwar zu

1. Aktivierungsfähigen Kosten (AHK) für Straßenbau
  - 1.1. Honorarleistungen
  - 1.2. Bauleistungen
  - 1.3. sonstigen zuordnungsfähige Leistungen
  - 1.4. erhaltenen Fördermittel, soweit bekannt
  - 1.5. erhaltenen Kostenbeteiligungen Dritter
  - 1.6. in Jahresscheiben getrennt
  - 1.7. %-Angabe gegenüber Gesamtkosten
2. Angaben der Flächengrößen für
  - 2.1. Fahrbahn
  - 2.2. Gehwege
  - 2.3. sonstigen Nebenflächen
    - mit der jeweiligen Belagsart
    - mit den zugehörigen aktivierungsfähigen Kosten
    - deren Oberflächenwasser über die öffentlichen Entwässerungsanlagen abgeleitet wird
    - deren Oberflächenwasser direkt in einen Straßenentwässerungskanal oder in ein Gewässer abfließt.

Die vorgelegten Unterlagen und Pläne werden sodann Eigentum der Gemeinde.

- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Zufahrten zu Gle und den südlich des Gle angrenzenden Gehweg, soweit sich die Flächen aktuell oder zukünftig im Eigentum der Gemeinde befinden (werden), im Falle des Vorliegens der in diesem Vertrag genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (3) Die Gemeinde bestätigt die vorgenannte Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich. Erst mit dem 3. Tage nach Zugang der schriftlichen Bestätigung der Übernahme der Erschließungsanlagen beim Erschließungsträger gehen die Verkehrssicherungspflichten auf die Gemeinde über. Erfolgt jedoch eine straßenrechtliche Widmung, gehen die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten abweichend von Satz 2 bereits zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Widmung auf die Gemeinde über.
- (4) Die Widmung der öffentlichen Wege erfolgt bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen durch die Gemeinde. Der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung bereits jetzt zu. Der Erschließungsträger trägt dafür Sorge, dass auch etwaige Rechtsnachfolger dieser Widmung zustimmen.

## § 7 Ablösung

- (1) Die Vertragspartner sind einig darüber, dass bei Umsetzung des Erschließungsvertrages wegen Eingriffs in die Flurstücke/Natur die in der **Anlage 6** aufgeführten Maßnahmen durch die Gemeinde erforderlich sind und dafür von ihr ein Betrag in Höhe von 109.854,00 € gemäß der in der **Anlage 7** enthaltenen Berechnung aufzuwenden ist.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, 109.854,00 € an die Gemeinde zu zahlen, wobei ein Betrag in Höhe der Hälfte, mithin 54.927,00 €, bei Vertragsunterzeichnung zur Zahlung auf das Konto der Gemeinde fällig ist. Die 2. Hälfte in Höhe von 54.927,00 € wird fällig, sobald der Erschließungsträger ganz oder teilweise seine im Erschließungsvertrag einbezogenen Flächen veräußert oder er oder ein Dritter eine Bebauung plant. Letzteres ist bereits mit Stellung eines Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung durch den Erschließungsträger oder einen Dritten gegeben.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Gemeinde unaufgefordert zu informieren, sobald eine der Bedingungen gemäß § 7 (2) eingetreten ist.

## § 8 Sicherheitsleistungen

- (1) Der Erschließungsträger leistet auf seine Kosten der Gemeinde nach den nachfolgenden Regelungen Sicherheit, die die vertragsgemäße Durchführung und Erfüllung aller von ihm mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, insbesondere nach § 2, zuzüglich der Gewährleistungspflichten sicherstellen soll, somit ausdrücklich auch für die Erfüllung der im Vertrag genannten sonstigen Pflichten, wie insbesondere der in §§ 7,11 genannten sowie der Ansprüche der Gemeinde nach § 9, sofern die Ansprüche nicht bereits anderweitig erfüllt wurden. Diese nachfolgend näher definierte Sicherheit ist bei Vertragsunterzeichnung in Höhe des vollständigen Betrages nach § 8 (2) zu leisten und zwar durch Übergabe der Bürgschaftserklärung(en) nach § 8 (2) oder/und durch Zahlung an die Gemeinde.
- (2) Der Erschließungsträger leistet Sicherheit für alle Verpflichtungen nach § 8 (1) in Höhe von insgesamt 315.000,00 € (in Worten: dreihundertfünfzehntausend Euro) durch Zahlung auf das Verwahrkonto der Gemeinde (Sparkasse Leipzig; IBAN DE89 8605 5592 1169 4210 04 ) oder durch Übergabe einer unwiderruflichen, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder öffentlichen Sparkasse (im weiteren genannt: Bürge) an die Gemeinde, wobei der Bürge bezüglich der Verpflichtungen aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger die Bürgschaft nach deutschem Recht übernimmt. Auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB verzichtet der Bürge. Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt erst mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde. Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung. Eine Stellung von Einzelbürgschaften, die jeweils den vorgenannten Anforderungen entsprechen müssen, oder/und von Geld durch Überweisung an die Gemeinde ist möglich, jedoch zusammen in Höhe der in § 8 (2) Satz 1 genannten Sicherheit. Die Stellung von anderen Sicherheiten wird nur wie in §8(4) dieses Vertrags beschrieben akzeptiert.
- (3) Die Höhe der Sicherheit nach § 8 (2) ermittelt sich aus dem Betrag von 40.000,00 € für Grundstückszufahrt lt. Berechnung **in Anlage 7** lt. § 2 Abs. 3 Ziff. (3.2.) und für Herstellung des Gehweges lt. § 2 Abs. 3 Ziff. (3.4.) und in Höhe von 275.000,00 € für die Umsetzung der Maßnahmen lt. § 2 Abs. 3 Ziff. (3.1.), wobei die Vertragspartner klarstellen, dass durch diese Bestimmung keine Einschränkung der umfassenden Sicherungsabrede nach § 8 (1) gewollt ist.
- (4) Dem Erschließungsträger als Eigentümer der Flurstücke 270/13 und 271/9 ist berechtigt, anstelle der in (2) geregelten Sicherheiten über einen Teilbetrag von 275.000,00 €, verzinslich mit 15 % p.a. und 5 % Nebenkosten einmalig, zu Gunsten der Gemeinde Großpösna als Sicherheiten Grundschulden ohne Brief nach folgenden verpflichtenden Maßgaben in grundbuchtauglicher, notarieller Form zu bestellen und zur Eintragung in den dazugehörigen Grundbüchern zu bringen:
  - a) Die Grundschuld ist bzw. Grundschulden sind an 1. Stelle des jeweiligen Grundbuchs dieser Flurstücke zu bestellen, die Gemeinde stimmt nur der Eintragung notwendiger Dienstbarkeiten von Versorgungsunternehmen im Rang vor ihrer Grundschuld zu
  - b) Die Kosten der Bestellung und Löschung trägt der Erschließungsträger bzw. Eigentümer der Flurstücke.
  - c) Die Grundschulden dürfen hinsichtlich des zur Sicherung per Grundschuld anstehenden Betrages im Verhältnis 30% (Flurstück 271/9) zu 70 % (Flurstück 270/13) aufgeteilt werden, wonach bei einer max. mit Grundschulden zu sichernden Summe, sofern also nicht anderweitig nach (2) Sicherheit geleistet wurde, eine Grundschuld über 82.500,00 € zu Lasten des Flurstücks 271/9 und 192.500,00 € zu Lasten des Flurstücks 270/13 zu bestellen wären; eine Gesamtgrundschuld über beide Flurstücke und eine Belastung nur eines der beiden Flurstück ist nur in Höhe des vorgenannten, dem betreffenden Flurstück zugeordneten Maximalbetrages zulässig, wobei in letzterem Fall aber zusätzlich anderweitig Sicherheit nach (2) zu stellen wäre.
  - d) Sofern die Flurstücke 270/13 und 271/9 in andere, kleinere Flurstücke aufgeteilt wurden, sind die Grundschulden an allen Nachfolgerflurstücken zu bestellen.

- (5) Die Sicherheit wird im Falle von teilbaren Sicherheiten durch die Gemeinde entsprechend der vom Erschließungsträger nach dem Vertragsfortschritt nachgewiesenen, abgenommenen Leistungen im Falle dessen schriftlichen Verlangens fortlaufend, unter Beachtung des wegen Kostensteigerung angemessen angepassten Sicherheitsbetrages und des nachfolgenden Satzes freigegeben. Da die Sicherheit der Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen dient, kann die Gemeinde die Rückzahlung der Sicherheit entsprechend der ihr nach dem Vertrag zustehenden Ansprüche in Höhe ihres voraussichtlichen, angemessenen Umfangs trotz des erreichten Bau- und Vertragsfortschritts zurückbehalten. Die Gemeinde wird eine formgerechte Löschungsbewilligung bezüglich der Grundschuld auf Kosten des Erschließungsträgers bzw. Eigentümers abgeben, sobald die Verpflichtungen aus dem Erschließungsvertrag aus der Grundschuld vollständig erfüllt wurden oder der Sicherungszweck anderweitig nicht mehr besteht. Dies schließt eine Pfandfreigabe einzelner Flurstücke bei Vorhandensein anderweitiger, ausreichender Sicherheit zu Gunsten der Gemeinde ein.
- (6) Sofern der Erschließungsträger alle Verpflichtungen aus dem Vertrag erfüllt hat, dient eine verbleibende Sicherheit von 5 % vom Gesamtbetrag der in § 8 (3) genannten Maßnahmen der vom Erschließungsträger geschuldeten Absicherung aller Gewährleistungsansprüche der Gemeinde nach § 5. Diese Gewährleistungssicherheit würde nach derzeitigem Stand 15.750,00 € = 5 % von 315.000,00 € betragen. Sofern eine Gesamtsicherheit oder eine höhere Sicherheit verbleibt, kann der Erschließungsträger diese durch eine Sicherheit in Form der Überweisung des Betrages an die Gemeinde oder eine Bürgschaft, die jedoch die Eigenschaften nach § 8 (2) aufweisen muss, in der Höhe von 5 % des tatsächlichen Gesamtaufwandes der Maßnahmen gemäß § 8 (3) ablösen.
- (7) Im Falle der Rechtsnachfolge auf Seiten des Erschließungsträgers verbleibt die Sicherheit des Erschließungsträgers solange bei der Gemeinde, bis der Gemeinde anderweitig Sicherheit gestellt wurde, die der im Erschließungsvertrag geregelten Form und der zu dem Zeitpunkt noch geschuldeten Höhe entspricht.

## § 9 Dienstbarkeiten

- (1) Der Erschließungsträger als Eigentümer des Flurstückes 270/13 (oder der ggf. an Stelle dieses Flurstückes tretenden Ersatzflurstücke) verpflichtet sich, auf seine Kosten, zu Gunsten der Gemeinde Großpösna als Eigentümer des Flurstückes 265/30 zu Lasten des dienenden Flurstückes 270/13 (oder der ggf. an Stelle dieses Flurstückes tretenden Ersatzflurstücke) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in grundbuchtauglicher Form zu bestellen, mit dem Inhalt, dauerhaft mit darin aufzunehmender Zwangsvollstreckungsunterwerfung den vom Flurstück 265/30 ausgehenden Überwuchs der Grünflächen öG1 und öG2 auf dem Flurstück 270/13 (oder der ggf. an Stelle dieses Flurstückes tretenden Ersatzflurstücke) gemäß **Anlage 1** zu dulden und außerdem die Bepflanzung auf dem Flurstück 265/30 dauerhaft entsprechend den Vorgaben des Bepflanzungskonzepts gemäß **Anlage 2** auf eigene Kosten durch Maßnahmen wie ausreichende Unterhaltung, Pflege und ggf. Ersatzbepflanzung sowie außerdem die Verkehrssicherung sicherzustellen. Von dieser Verpflichtung ist lediglich der Bereich der Grünflächen öG1 und öG2 gemäß **Anlage 1** auszunehmen, der westlich und südlich das Flurstück 274/14 (Feuerwehrfläche) umgrenzt.
- (2) Der Erschließungsträger bestellt als Eigentümer der Flurstücke 270/13 und 271/9 (oder der ggf. an Stelle dieser Flurstücke tretenden Ersatzflurstücke) auf seine Kosten jeweils eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in grundbuchtauglicher Form zu Gunsten der Gemeinde Großpösna mit darin aufzunehmender Zwangsvollstreckungsunterwerfung
- mit der Verpflichtung, zu Lasten der dienenden Flurstücke 270/13 und 271/9 (oder der ggf. an Stelle dieser Flurstücke tretenden betroffenen Ersatzflurstücke) mit dem Inhalt, dauerhaft die Randbepflanzung auf diesen Flurstücken entsprechend den Vorgaben des Bepflanzungskonzepts gemäß **Anlage 2** in nördlicher und östlicher Lage gemäß **Anlage 1** zu dulden und dauerhaft auf eigene Kosten die Bepflanzung entsprechend den Vorgaben des Bepflanzungskonzepts gemäß **Anlage 2** durch Maßnahmen wie ausreichende Unterhaltung, Pflege und ggf. Ersatzbepflanzung sowie außerdem die Verkehrssicherung sicherzustellen sowie die Gemeinde vor Ansprüchen Dritter bei Verletzung dieser Verpflichtungen freizustellen
  - und zudem betreffend die Rasenfläche/kultivierte Blühwiese in Form eines entlang des



Gehwegs über die Flurstücke 270/2, 271/2, ggf. 128/12, und 130/5 verlaufenden und ab der Feuerwehrfläche beginnenden Streifens zwischen Gehweg und der Gewerbefläche auf eigene Kosten dauerhaft durch erforderliche Maßnahmen auf eigene Kosten zu pflegen, was eine Ersatzbepflanzung bzw. Neuanlage des Streifens einschließt.

## **§ 10 Bedingungen**

- (1) Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn folgende Bedingungen eingetreten sind
- a) die Zahlung in Höhe von 54.927,00 € gemäß § 7 (2) auf dem Konto der Gemeinde gutgeschrieben wurde und
  - b) im Falle des Eintritts der Fälligkeit der 2. Hälfte in Höhe von 54.927,00 € gemäß § 7 (2) diese ebenfalls auf dem Konto der Gemeinde gutgeschrieben wurde und
  - c) die den Vorgaben von § 8 entsprechende Sicherheiten in Höhe von insgesamt 315.000,00 € bei der Gemeinde in der vereinbarten Form rechtswirksam und vollständig geleistet wurden, im Falle der Stellung von Grundschulden als Sicherheiten muss eine Eintragung dieser im Grundbuch erfolgt sein oder der beurkundende Notar bescheinigt, dass Grundschuldeintragungsanträge gestellt wurden und sichergestellt ist, dass eine Eintragung jeweils erfolgt und zusätzlich, soweit überhaupt erforderlich, die Zustimmung der zuständigen Flurbereinigungsbehörde über die Belastung mit der Grundschuld, vgl. Zustimmungsvorbehalt § 6 Abs 4 BoSoG, und die vollstreckbaren Ausfertigungen der Grundschulden der Gemeinde vorliegen,
  - d) ein notarieller Kaufvertrag zwischen den Vertragspartnern rechtswirksam zum Verkauf einer noch zu vermessenden Fläche von ca. 115 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 23,50 €/m<sup>2</sup> als Teil des Flurstücks 265/30 (zum Zwecke der Sicherung einer möglichen Überfahrt zu den benachbarten Flurstücken) an diesen auf Kosten des Erschließungsträgers geschlossen wurde
  - f) und alle Dienstbarkeiten gemäß § 9 in grundbuchtauglicher Form bestellt wurden und der beurkundende Notar bescheinigt, dass Grundbucheintragungsanträge gestellt wurden und sichergestellt ist, dass eine Eintragung jeweils erfolgt.
- (2) Solange diese vorgenannten Bedingungen nicht sämtlich eingetreten sind, sind sich die Vertragspartner darüber einig, dass die Gemeinde den zum Bebauungsplan Baugebiet „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störnthal“ unter Vorbehalt des Eintritts der hier geregelten Bedingungen zu fassenden Satzungsbeschluss nicht veröffentlichen und deshalb nicht zur Rechtskraft verhelfen darf.

## **§ 11 Kosten**

Die mit der Ausarbeitung, Errichtung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, namentlich der Anwaltskosten in Höhe einer 1,6 Geschäftsgebühr von 4.606,40 € zuzüglich Auslagenpauschale von 20,00 € und geltender Mehrwertsteuer von 19 % = 879,02 € nach Streitwert bis ca. 350.000,00 € (ca. Wert der Leistungen des Erschließungsträgers) trägt der Erschließungsträger, mithin in Höhe von 5.505,42 €. Diese sind binnen von 2 Wochen nach Vertragsabschluss und Rechnungslegung an den Erschließungsträger zur Zahlung fällig.

## **§ 12 Gerichtsstand, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht**

- (1) Erfüllungsort ist Großpösna. Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragspartner - soweit rechtlich möglich - jenen, der sich aus dem Ort der Gemeinde, Großpösna, ergibt.
- (2) Dem Erschließungsträger steht hinsichtlich der von ihm mit diesem Vertrag geschuldeten Leistungen ein Recht zur Aufrechnung oder ein Zurückbehaltungsrecht nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen gegenüber der Gemeinde zu.

### § 13

#### Kündigung, Rücktritt, Bestandskraft und Inhalt Bebauungsplan, Risiko des Vertrages

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann sowohl durch die Gemeinde als auch durch den Erschließungsträger nur aus wichtigem Grund, der ein Festhalten am Vertrag für den Kündigenden unzumutbar macht, erfolgen. Die Kündigung setzt eine Abmahnung mit Kündigungsandrohung voraus, es sei denn, diese ist offensichtlich entbehrlich.
- (2) Für den Fall, dass der Erschließungsträger den Vertrag aus wichtigem Grund, den die Gemeinde zu vertreten hat, kündigen kann, hat die Gemeinde dem Erschließungsträger die bis zur Kündigung vertragsgemäß entstandenen, notwendigen Fremdkosten zur Umsetzung dieses Erschließungsvertrages auf Nachweis zu ersetzen. Eigene Aufwendungen des Erschließungsträgers können in diesem Fall der Gemeinde gegenüber nicht geltend gemacht werden.
- (3) Für den Fall, dass die Gemeinde den Vertrag aus wichtigem Grund, den der Erschließungsträger zu vertreten hat, kündigt, kann diese Schadens- und Aufwendungsersatz z. B. für unnütze, aus Anlass des Erschließungsvertrages getroffene Aufwendungen, insbesondere auch für Fremdkosten, verlangen. Als wichtige Gründe, die der Erschließungsträger zu vertreten hat, gelten z. B. die Beantragung bzw. die Einleitung eines Insolvenzverfahrens oder die offensichtliche Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers.
- (4) Im Falle einer berechtigten Kündigung der Gemeinde nach (1) oder (3) gehen sämtliche im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Erschließungsmaßnahme bei dem Erschließungsträger angefallenen Akten, insbesondere Pläne, Kostenkalkulationen, Ausschreibungen usw. in das Eigentum der Gemeinde über. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Erschließungsträger hinsichtlich dieser Unterlagen in Bezug auf den Kostenersatz durch die Gemeinde nicht zu.
- (5) Vorzeitige Bauleistungen oder Aufwendungen des Erschließungsträgers liegen in dessen Risiko. Wechselseitige Erstattungsansprüche bestehen im Fall des Rücktritts nicht. Allerdings wird die Gemeinde im Fall des Rücktritts die Sicherheiten und weitere Vorausleistungen abzüglich des Einbehalts für nach dem Vertrag berechnete Ansprüche zurückgeben veranlassen.

### § 14

#### Form, Wirksamkeit

- (1) Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der gleichen Form. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die unwirksame Klausel gilt durch eine solche ersetzt, die dem Sinn und Zweck des Vertrages sowie dem von den Parteien Gewollten rechtlich und wirtschaftlich am meisten entspricht. Dies gilt auch für Vertragslücken, die sich insbesondere bei der Bestellung der notariellen Dienstbarkeiten und Grundschulden mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung ergeben können. Der die hier im Vertrag geregelten Dienstbarkeiten und Grundschuld beurkundende Notar wird von den hiesigen Vertragspartnern erforderlichenfalls angewiesen, dem mit diesem Vertrag auch beabsichtigten Sicherungszweck zu Gunsten der Gemeinde zu beachten und etwaige Lücken in diesem Sinne auszulegen bzw. zu schließen.
- (3) Der Vertrag wird mit der Zustimmung der Gemeindevertretung und Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde sowie Eintritt der im Vertrag geregelten Bedingungen wirksam.

Großpösna, den

Großpösna, den

.....  
für den Erschließungsträger

.....  
für die Gemeinde

Anlagen

Planzeichnung B-Plan Stand 17.07.2023 - Anlage 1

Bepflanzungskonzept (2 Dokumente) - Anlage 2

Regelquerschnitte GSZ und Gehweg (2 Pläne) – Anlage 3

Lageplan Erschließung (Straßenbau) – Anlage 4

Regenwasserkonzept - Anlage 5

Maßnahmenkonzept Biotoppunkte (Ökokonto) - Anlage 6

Berechnung Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz – Anlage 7

Berechnung Kosten Grundstückszufahrt - Anlage 8