

...[notarielle Eingangsformel]

Erschließungsvertrag

zwischen dem

Abwasserzweckverband „Zschopau/Gornau“, Krumhermersdorfer Straße 2a, 09405 Zschopau,

vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden, Herrn Arne Sigmund

- im Folgenden „**AZV**“ -

und der

I.D. Immobilien Development GmbH, Kaßbergstraße 24, 09112 Chemnitz, eingetragen im Handelsregister des AG Chemnitz unter HRB 10619,

vertreten durch Herrn Dr. Roger Krause

- im Folgenden „**Erschließungsträger**“ -

über die Herstellung und Sicherung der abwasserseitigen Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem) inkl. Herstellung eines Regenrückhaltebeckens des B-Plan-Gebietes „Holzboden II“, in Gornau auf den einer noch zu vermessenden Teilfläche des Grundstückes, eingetragen im Grundbuch von Marienberg, Blatt 39 unter der laufenden Nummer 1, ehemaliges Flurstück 277/124, jetzt 277/136 und 277/137 der Gemarkung Gornau.

Präambel

Der Erschließungsträger ist Eigentümer zweier Grundstücke, die im Grundbuch von Gornau, Blatt 1176 unter den laufenden Nummern 1 (Flurstück 277/136 mit 56.614 qm) und 2 (Flurstück 277/137 mit 137 qm) beim Grundbuchamt Marienberg geführt werden (nachfolgend gemeinsam: **Grundstück**). Der Erschließungsträger beabsichtigt, das Grundstück zu Wohnbauland zu entwickeln und zu vermarkten; er hat sich hierzu mit Erschließungsvertrag vom 04.04.2023 gegenüber der Gemeinde Gornau verpflichtet.

Die Gemeinde Gornau, in der das Grundstück belegen ist, unterstützt dieses Vorhaben und hat den Bebauungsplan „Holzboden II“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 20. Juni 2022 (Beschluss Nr. 314/22) als Satzung beschlossen und ist am 07.12.2022 durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gornau in Kraft getreten.

Die Gemeinde Gornau hat dem Erschließungsträger die Vorbereitung und Durchführung Erschließung des Grundstücks übertragen. Der Erschließungsträger wird die Erschließung auf eigene Kosten durchführen.

Die abwasserseitige Erschließung obliegt als hoheitliche Aufgabe dem AZV; deren Erfüllung in Form der Herstellung abwasserseitiger Erschließungsanlagen auf dem Grundstück ist Gegenstand dieses Vertrages.

Der Erschließungsträger wird das Grundstück in zwei Bauabschnitten erschließen. Der von diesem Vertrag erfasste 1. Bauabschnitt ist im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes belegen und umfasst den gesamten östlichen Teil des Bebauungsplangebietes bis einschließlich Erschließungsstraße 3; im Bebauungsplan benannt mit „Planstraße 1“ und damit die Herstellung aller Abwasseranlagen in diesem Bereich; einschließlich des Regenrückhaltebeckens. **Anlage 1** (Bebauungsplan) ist insoweit verbindlich; die nach diesem Vertrag zu erschließenden Bereiche (1. Bauabschnitt in 4 Teilabschnitten einschließlich Regenrückhaltebecken) ergeben sich farblich umrissen aus **Anlage 7** (nachfolgend **Vertragsgebiet**).

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsparteien was folgt.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Der AZV überträgt nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die abwasserseitige Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser) für den 1. Bauabschnitt des Baugebietes „Holzboden II“ auf den dies annehmenden Erschließungsträger. Die Umgrenzung des 1. Bauabschnittes des Baugebietes „Holzboden II“ („Vertragsgebiet“) ergibt sich aus dem Bebauungsplan.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der in Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen gemäß den Regelungen dieses Vertrages und den Vorgaben des Bebauungsplanes sowie entsprechend der Ausführungsplanung des Ingenieurbüros MELIOPLAN GmbH vom Oktober 2022, Reg.-Nr. 70 660 (**Anlage 2**) einschließlich der Planungskarten „Lageplan Medieneerschließung“ (**Anlage 3**), „Lageplan Regenrückhaltebecken“ (**Anlage 4**) sowie „Detaillageplan Regenrückhaltebecken“ (**Anlage 5**), die Bestandteil dieses Vertrages sind, auf eigene Kosten und für eigene Rechnung.
- (3) Die Erschließung des westlichen Teils des Bebauungsplangebietes (2. Bauabschnitt; aus **Anlage 1** ersichtlicher Bereich der und um die Planstraße 2) ist derzeit nicht beabsichtigt. Für den Fall, dass der Erschließungsträger (oder ein von diesem hierzu berechtigter Dritter) die Erschließung des 2. Bauabschnittes beabsichtigt, ist der Erschließungsträger (bzw. ein von diesem hierzu berechtigter Dritter) verpflichtet, mit dem AZV hierzu einen neuen Erschließungsvertrag abzuschließen. Er hat hierfür dem AZV mindestens vier Monate vor dem geplanten Beginn der Erschließung ein zumutbares Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung schriftlich zu unterbreiten. Bereits jetzt sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass auch die abwasserseitigen Erschließungsanlagen im 2. Bauabschnitt nicht durch den AZV, sondern durch den Erschließungsträger (oder einen von diesem hierzu berechtigten Dritten) auf eigene Kosten herzustellen sind und den AZV weder eine Herstellungs- noch eine Kostentragungspflicht trifft.

§ 2

Erschließungspflicht, Fertigstellung der Anlagen, Leitungsrechte, Eintrittspflicht

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die nach § 1 herzustellenden Abwasseranlagen in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-

plans „Holzboden II“ (nachfolgend „Erschließungsanlagen“) zu planen und die Anlagen entsprechend der Ausführungsplanung (**Anlage 2**) in Verbindung mit **Anlagen 3 bis 5** herzustellen.

- (2) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und müssen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten gefahrlos benutzbar sein. Der Erschließungsträger ist berechtigt, die Erschließungsanlagen durch Dritte herstellen zu lassen. Der Erschließungsträger wird durch die Beauftragung an Dritte, die durch ihn erfolgt, von seinen Pflichten aus dieser Vereinbarung nicht befreit. Der Erschließungsträger bleibt insoweit alleinige Vereinbarungspartei des AZV und haftet nach § 278 BGB für die von ihm eingeschalteten Erfüllungsgehilfen.
- (3) Soweit der Erschließungsträger Verträge mit Dritten schließt, verpflichtet er sich, in diesen Verträgen eine Gewährleistungsfrist von mindestens fünf Jahren zu vereinbaren, innerhalb derer der Dritte die Gewährleistung zu erbringen hat.
- (4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für alle hergestellten Abwasseranlagen zu Gunsten des AZV auf eigene Kosten dingliche Sicherungen (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten) zu bewilligen und in das jeweilige Grundbuch eintragen zu lassen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, diese Verpflichtung auch etwaigen Erwerber von durch die Erschließungsanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen oder -rechten aufzuerlegen.
- (5) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 3 nicht, nicht rechtzeitig oder fehlerhaft, so ist der AZV berechtigt, ihm eine angemessene Frist zur Erfüllung zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist AZV berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen oder ausführen zu lassen. Schadensersatzansprüche des Erschließungsträgers sind in diesem Falle ausgeschlossen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, dem AZV sämtliche Mehrkosten zu erstatten, die dadurch entstehen, dass der AZV die Erschließung selbst durchführen oder fertigstellen muss, weil der Erschließungsträger seine Vertragspflichten nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt oder ausfällt. Der AZV hat eine Pflicht zur Herstellung oder Kostentragung in keinem Fall.

§ 3

Art und Umfang der Erschließung

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Freilegung der Flächen für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen und deren erstmalige, vollständige und mangelfreie Herstellung („Erschließungsanlagen“ nach diesem Vertrag). Dies beinhaltet die Herstellung/Errichtung von Abwasserkanälen für Schmutz- und Niederschlagswasser im (zukünftig) öffentlichen Bereich (für die Gemeinde Gornau herzustellende Erschließungsanlagen Straßen, Wege und Plätze, die von dieser übernommen und gewidmet werden) einschließlich Schachtbauwerken sowie den öffentlichen Teil der Hausanschlussleitungen einschließlich der Revisionsschächte für die getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser der zu bebauenden Grundstücke unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Einzelheiten bezüglich der Anschlüsse sind auf der Grundlage der jeweils gültigen Abwassersatzung in Verbindung

mit der jeweils zu beantragenden Genehmigung zur Einleitung zwischen dem AZV und dem Antragsteller zu regeln.

- (2) Die Erschließung umfasst auch die Herstellung des Regenrückhaltebeckens, dessen Lage sich aus den **Anlagen 1 bis 5** ergibt, auf einer Teilfläche des Flurstücks 277/136 sowie die Anbindung desselben. Die Anbindung des Regenrückhaltebeckens an die Erschließungsanlagen nach Absatz 1 erfolgt an folgendem Anbindepunkt: Knotenpunkt E KR01.
- (3) Für die Art, Ausführung und den Umfang der Erschließung sind die mit dem AZV technisch abgestimmten Pläne (**Anlagen 2 bis 5**) maßgebend sowie die verbindlichen technischen Vorgaben gemäß **Anlage 6**.- Die Anbindung der nach Absatz 1 und 2 herzustellenden Anlagen in die Verbandsanlagen des AZV erfolgt an den in der **Anlage 2** vorgesehenen Einbindepunkten. Alle Änderungen sind mit dem AZV abzustimmen.
- (4) Der Erschließungsträger hat alle notwendigen bau- und wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen und Erlaubnisse und Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und bei der Abnahme an den AZV mit zu übergeben.
- (5) Sämtliche Hinweise und Auflagen, die sich aus den Festsetzungen oder der Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Erschließung ergeben, hat der Erschließungsträger zu beachten und zu befolgen.

§ 4

Ausschreibung, Bauleitung und Überwachung

- (1) Der Erschließungsträger hat vor Beginn der Erschließungsarbeiten die Planungsunterlagen für die unter § 3 genannten Erschließungsanlagen mit dem AZV abgestimmt. Änderungen in der Planung oder Ausführung bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des AZV; andernfalls kann der AZV eine Abnahme und eine Übernahme verweigern.
- (2) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

Werden Grundstücke ausgegliedert oder geteilt, sind die erforderlichen Vermessungsarbeiten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag zu gegeben, alle Arbeiten mit dem AZV abzustimmen.
- (3) Der AZV kann die Bauleistung selbst oder durch ein unabhängiges Ingenieurbüro überwachen lassen. Die Kosten dafür trägt der Erschließungsträger. Der AZV ist berechtigt, die Ausführung der Erschließungsanlagen während der Bauzeit zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Der vom AZV dem Erschließungsträger genannte Vertreter muss die Möglichkeit haben, die Arbeiten an Ort und Stelle und durch Einsichtnahme in die Unterlagen laufend zu prüfen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, fest gestellte Mängel unverzüglich zu beseitigen.
- (4) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden durch den Erschließungsträger einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit dem AZV abzustimmen und dieser an Grenzterminen zu

beteiligen. Die Kosten der Vermessung und ggf. Abmarkung trägt der Erschließungsträger.

§ 5

Baudurchführung

- (1) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst für die Herstellung solcher Anlagen sowie den verbindlich vereinbarten Vorgaben in **Anlage 6** entspricht. Die einschlägigen ZTV, DWA-Regeln und betrieblichen Vorgaben sowie Anforderungen der Wasserbehörde und des AZV sind einzuhalten.
- (2) Der Erschließungsträger beabsichtigt, die Erschließung des 1. Bauabschnittes in 4 Teilabschnitten durchzuführen, wobei die Errichtung des Regenrückhaltebeckens (§ 3 Abs. 2) je Teilabschnitt um 25 Prozent voranzuschreiten hat; diese sind in **Anlage 7** markiert und farblich hervorgehoben und in **Anlage 8** hinsichtlich der durchzuführenden Arbeiten und prognostizierten Kosten beschrieben. Für jeden Teilabschnitt erfolgt eine gesonderte gemeinsame Abnahme.
- (3) Der Erschließungsträger hat dem AZV angezeigt, die Baudurchführung für alle Teilabschnitte Nr. 1 bis 4 mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens (§ 3 Abs. 2) bereits vollumfänglich abgeschlossen zu haben. Eine Abnahme ist noch nicht erfolgt. Insoweit zeigt der Erschließungsträger an und sichert er dem AZV im Wege einer selbstständigen Garantie zu, gerade mit dem Bau und der Ausformung des Regenrückhaltebeckens (§ 3 Abs. 2) beschäftigt zu sein und dessen Errichtung in einem Umfang von circa 12,5 Prozent abgeschlossen ist.
- (4) Der Erschließungsträger prognostiziert, den Bau der Erschließungsanlagen bis ca. zum 31. August 2023 vollumfänglich fertig gestellt zu haben.
- (5) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit der Gemeinde Gornau, Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Abwasseranlagen für das Vertragsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlage nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen weitestgehend ausgeschlossen wird. Dies gilt insbesondere für die Herstellung der Anschlussleitungen für die Grundstücksentwässerung an die zentralen Abwasseranlagen.
- (6) Die Erschließungsanlagen müssen bis zur Fertigstellung der ersten anzuschließenden baulichen Anlage des Gesamtgebietes durch den Erschließungsträger und durch die Wasserbehörde (bei genehmigungspflichtigen Anlagen) abgenommen und benutzbar sein. Das Eigentum und der Besitz der Erschließungsanlagen in ihrer Gesamtheit verbleiben bis zur protokollarischen Abnahme beim Erschließungsträger.

Sind zur Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlagen Leistungen durch den AZV zu erbringen, sind diese zwischen dem Erschließungsträger und dem AZV terminlich abzustimmen.
- (7) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist der AZV berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen.

- (8) Der Erschließungsträger hat grundsätzlich zertifizierte Werkstoffe zu verwenden bzw. im Einzelfall auf Verlangen des AZV von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden gesetzlichen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vereinbarungsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde dem AZV vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die dieser Vereinbarung nicht entsprechen, innerhalb einer vom AZV bestimmten Frist zu entfernen.
- (9) Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf der in bestimmten Fristen vertragliche Verpflichtungen nicht, so ist der AZV berechtigt aber nicht verpflichtet, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers ausführen zu lassen, in bestehende Verträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Soweit eine solche Ersatzvornahme durch den AZV erfolgt, ist dieser berechtigt, die entstandenen Kosten aus der Sicherungsleistung, die der Erschließungsträger zu erbringen hat, zu tilgen.
- (10) Ein Anschluss der Erschließungsanlagen an die öffentlichen Abwasseranlagen des AZV (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) und eine Inbetriebsetzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des AZV; auf die entsprechenden satzungsrechtlichen Vorgaben wird hingewiesen. Ein Anschluss von Niederschlagswasseranlagen (einschließlich Regenrückhaltebecken) und/oder Schmutzwasseranlagen aus dem Vertragsgebiet an die öffentlichen Abwasseranlagen des AZV darf erst nach erfolgter Abnahme aller Teilabschnitte nach vorstehendem Absatz 2 erfolgen. Verstößt der Erschließungsträger gegen diesen Vorbehalt, respektive erfolgt abweichend von Satz 1 und/oder 2 ein – auch teilweiser – Anschluss, so hat der Erschließungsträger für jeden Anschluss eine angemessene Vertragsstrafe von bis zu jeweils maximal EUR 26.000 (in Worten: sechszwanzigtausend Euro) zu zahlen. Jede Fortsetzung des Verstoßes (Nichtausbindung des jeweiligen Anschlusses) trotz Aufforderung durch den AZV mit angemessener Fristsetzung gilt als erneuter Fall mit der Folge, dass die Vertragsstrafe wiederum fällig wird. Der Erschließungsträger verzichtet insoweit auf die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs. Die genaue Höhe der Vertragsstrafe bestimmt der AZV in jedem Einzelfall nach billigem Ermessen. Maßgeblich hierfür sind die Bedeutung der verletzten Pflicht, der Grad der Pflichtverletzung und des Verschuldens des Erschließungsträgers sowie der Nachteil, auch der immaterielle, des AZV. Die einseitig bestimmte Höhe der Vertragsstrafe kann im Streitfall vom zuständigen Gericht überprüft werden. Das Recht des AZV, wegen einer solchen Pflichtverletzung einen darüber hinausgehenden Schaden geltend zu machen, bleibt unberührt; die Vertragsstrafe wird aber auf einen solchen Schadensersatzanspruch angerechnet.

§ 6

Abnahme

- (1) Folgende Unterlagen hat der Erschließungsträger dem AZV vor Abnahme zu Eigentum zu übergeben:
- a) Rechtliche Unterlagen
- die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in den jeweiligen Grundstücken zu Gunsten des AZV für die Erschließungsanlagen, soweit vereinbart,

- die die Erschließungsanlagen betreffenden behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse und alle damit zusammenhängenden Unterlagen, Entscheidungen oder Verfügungen.

b) Technische Unterlagen

- Bestandsdokumentationen für Abwasseranlagen gemäß DIN 2425

Die Lieferung erfolgt ausschließlich digital über das beauftragte Ingenieurbüro des AZV. Die Dokumentation muss alle wesentlichen Informationen sowie die revidierten Lagepläne und die revidierten hydraulischen Längsschnitte mit den folgenden Angaben enthalten:

- Dimension, Material, Gefälle, Fließrichtung
- Lage von Abzweigen und Hausanschlüssen
- Schachtbauwerke mit allen Höhenangaben (OK Abdeckung, Zu- und Abläufe, Sohlhöhen Auslauf)
- Lage Straßeneinläufe
- Protokolle zur Wasserdichtheitsprüfung der Schachtbauwerke nach DIN EN 1610 / ATV-A 139
- Optische Inspektion des Abwasserkanals mit TV-Kamera nach DIN EN 13508
 - Untersuchungsbericht und Datenträger liefern nach ATV M 143- Teil 2
 - Verwendung des Format ISY-Bau H, aufzeichnen auf CD-R
 - Videos im mpg-Format, Bilder im jpg-Format,
 - Ausdruck Befahrungsprotokolle / Untersuchungsberichte
 - Übergabe jeweils 1-fach

c) Kaufmännische Unterlagen

- Aufstellung der Erschließungskosten für die Erschließungsanlagen, getrennt für Schmutz- und Niederschlagswasser,
 - Gewährleistungsbürgschaft (Original) incl. Abtretungserklärung des Erschließungsträgers in schriftlicher Form,
 - Nachweis des Erschließungsträgers gegenüber dem AZV, dass der Erschließungsträger dem Dritten (z.B. Baubetrieb) die Abtretung angezeigt hat.
- (2) Der Erschließungsträger zeigt dem AZV die vertragsgemäße Fertigstellung der Erschließungsanlagen für jeden einzelnen Teilabschnitt nach § 5 Absatz 2 (vgl. **Anlagen 7 und 8**) schriftlich an. Der AZV setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von dem AZV und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von jeweils beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Die Niederschrift muss insbesondere enthalten:
- den Umfang der abgenommenen Leistungen und
 - die festgestellten Mängel.

Die Niederschrift bildet die Grundlage für die Übernahme der Erschließungsanlagen.

- (4) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist der AZV berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen. Auch über diese Abnahme ist eine Niederschrift nach Abs. 1 zu fertigen, die von den Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Erfolgt eine fristgerechte Beseitigung nicht, ist den AZV berechtigt, im Rahmen einer Ersatzvornahme diese Punkte selbst vorzunehmen. Für etwaige Kosten ist der AZV berechtigt, die Erfüllungsbürgschaft gegenüber den Bürgen in Anspruch zu nehmen.
- (5) Bei wesentlichen Punkten ist den AZV berechtigt, die Abnahme zu verweigern.

§ 7

Übernahme der Abwasseranlagen mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens in Eigentum und Besitz, Sicherungsrechte

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen für alle Teilabschnitte nach § 5 Absatz 2 übernimmt der AZV die Erschließungsanlagen in seine Baulast und sein Eigentum. Eine Übernahme erfolgt erst nach abgeschlossener Herstellung aller Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag (§ 3 Abs. 1 und 2) und deren Abnahme (§ 6). Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen dem AZV kosten- und lastenfrei in sein Eigentum zu übertragen. Dies betrifft ausschließlich Erschließungsanlagen in denjenigen Flächen des Vertragsgebietes, die in Flächen belegen sind, die öffentlichen Zwecken gewidmet werden oder sollen. Soweit Erschließungsanlagen in Grundstücken belegen sind, die der Gemeinde Gornau übertragen werden, ist eine dingliche Sicherung nicht erforderlich. Erschließungsanlagen, die nach dem Bebauungsplan in privaten Baugrundstücken liegen, werden nicht vom AZV übernommen; Erschließungsanlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt wurden, sind diese durch Dienstbarkeiten zu Gunsten des AZV auf Kosten des Erschließungsträgers dinglich zu sichern. Mit den Eintragungen und Übertragungen verbundene Notar-, Grundbuch und sonstige Kosten trägt der Erschließungsträger.
- (2) Der Erschließungsträger hat die fertig gestellten Erschließungsanlagen bis zur Eigentumsübertragung durch den AZV verkehrssicher und sauber zu halten und stellt den AZV von allen Schadenersatzansprüchen, die durch den Verkehr auf der noch nicht übernommenen Erschließungsanlage entstehen, frei.
- (3) Die Übertragung des Regenrückhaltebeckens und der entsprechenden Zuwegung richtet sich nach § 8.
- (4) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen für alle Teilabschnitte nach § 5 Absatz 2 (vgl. **Anlagen 7 und 8**) erfolgt die Inbetriebsetzung. Der Zeitpunkt der Inbetriebsetzung wird dabei unabhängig vom Termin der Abnahme vom AZV bestimmt. Die Inbetriebsetzung der Niederschlagsentwässerung erfolgt erst, wenn das Regenrückhaltebecken errichtet und in Betrieb genommen wurde.
- (5) Dem AZV obliegen für das Vertragsgebiet keinerlei Herstellungs- oder Kostenpflichten betreffend die abwasserseitige Erschließung. Für den Fall, dass eine Inbetriebsetzung nicht, nicht im vollen Umfang oder verspätet erfolgt, stellt der Erschließungsträger den AZV auf erstes Anfordern von sämtlichen Ansprüchen Dritter, insbesondere der

Grundstückserwerber, frei. Dies gilt nicht, wenn der AZV oder ein von ihm Beauftragter die Inbetriebsetzung durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Tun, Dulden oder Unterlassen verzögert oder ganz oder teilweise vereitelt.

- (6) Die öffentliche Widmung der Erschließungsanlagen erfolgt durch den AZV. Der Erschließungsträger stimmt bereits jetzt und hiermit der Widmung unwiderruflich zu.
- (7) Die Übertragung der Erschließungsanlagen auf den AZV erfolgt unentgeltlich.
- (8) Der AZV bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in sein Eigentum schriftlich.

§ 8

Grundstücksübertragung / Regenrückhaltebecken

- (1) Der Erschließungsträger wird auf einer noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks 277/136 ein ca. 600 m² großes Regenrückhaltebecken mit Ableitung und Drosselbauwerk errichten; die Lage ergibt sich aus **Anlagen 1** und **4**. Nach Fertigstellung und Abnahme nach § 6 wird der Erschließungsträger das Eigentum an derjenigen Teilfläche des Grundstücks, auf der das Regenrückhaltebecken mit Ableitung und Drosselbauwerk zuzüglich Nebenanlagen und Zuwegung bis zur Erschließungsstraße 1 auf den AZV übertragen. Die Umgrenzung der zu übertragenden Teilfläche des Grundstücks 277/136 ergibt sich aus **Anlage 4** und ist dort farblich gekennzeichnet.
- (2) Im Grundbuch von Gornau, Blatt 1176 unter der laufenden Nummer 1 ist das Flurstück 277/136 mit 56.614 qm beim Grundbuchamt Marienberg vorgetragen. Der Erschließungsträger ist Eigentümer dieses Grundstücks. Der Erschließungsträger verpflichtet sich hiermit, nach Vorliegen der Voraussetzungen nach dem vorstehenden Absatz 1 das Eigentum an der Grundstücksteilfläche, auf der das Regenrückhaltebecken mit Ableitung und Drosselbauwerk zuzüglich Zuwegung und Nebenanlagen bis zur Erschließungsstraße 1 belegen ist, farblich umgrenzt in **Anlage 4**, dem AZV mit allen Rechten, Bestandteilen und etwaigem gesetzlichen Zubehör zum Alleineigentum zu übereignen. Der Erschließungsträger wird die vereinbarte Rechtsänderung bewilligen und beantragen, diese im Grundbuch eintragen zu lassen.
- (3) Die Übertragung des Eigentums nach vorstehendem Absatz 2 erfolgt unentgeltlich; alle durch die Vorgänge nach Absatz 2 entstehenden Kosten trägt der Erschließungsträger.

§ 9

Haftung und Verkehrssicherungspflicht

- (1) Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht betreffen die Erschließungsanlagen und deren Errichtung.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen durch den AZV für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm bis dahin obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden.

- (3) Der Erschließungsträger stellt den AZV insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Die Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 10 Gewährleistung

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewährleistung, dass die dem AZV zu übergebenden Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie wasserrechtlichen und umweltrechtlichen Vorgaben entsprechen und nicht mit Mängeln behaftet sind, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistungsfrist wird auf vier Jahre gemäß VOB festgesetzt. Sie beginnt jeweils mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch den AZV. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, alle Mängel, die durch die Stadt bzw. für die Abwasseranlage den AZV innerhalb des Gewährleistungszeitraumes angezeigt werden, kostenfrei zu beseitigen. Gegenrechte des Erschließungsträgers, wie Einreden oder Zurückbehaltungsrecht, werden, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

§ 11 Sicherheitsleistungen des Erschließungsträgers

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen, insbesondere zur Sicherung der Herstellung des Regenrückhaltebeckens (§ 3 Abs. 2) leistet der Erschließungsträger eine Sicherheit in Höhe von

EUR 340.500

(in Worten: dreihundertvierzigtausendfünfhundert Euro),

(nachfolgend „Vertragserfüllungssicherheit“).

Die Vertragserfüllungssicherheit erfolgt durch Übergabe einer unbefristeten und unbedingten, unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Zoll- oder Steuerbürgen anerkannten Kreditinstitutes oder Kreditversicherers oder einer Sparkasse in Höhe der zum Vertragsabschluss bekannten und geschätzten Bausumme nach diesem Vertrag. Die Bürgschaft muss unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage, der Anfechtung und Aufrechnung sowie auf Hinterlegungsmöglichkeiten erklärt worden sein und darf nicht früher als die gesicherte Forderung verjähren. Alternativ ist auch eine Bareinzahlung auf ein Konto des AZV möglich.

Die Vertragserfüllungssicherheit muss bis spätestens binnen einer Kalenderwoche nach Unterzeichnung dieses Erschließungsvertrages durch beide Vertragsparteien dem AZV im Original überreicht werden.

Es erfolgt keine Verzinsung der eingezahlten Vertragserfüllungssicherheit.

Der Erschließungsträger ist verpflichtet, dem AZV unverzüglich mitzuteilen, wenn sich die geschätzte Bausumme wesentlich, das heißt um mindestens 20 Prozent erhöht.

Entsprechend ist die Vertragserfüllungssicherheit unverzüglich durch den Erschließungsträger aufzustocken.

Der Erschließungsträger ist berechtigt, die Höhe der Vertragserfüllungssicherheit mehrfach, jedoch bis zu einer Mindestsumme von EUR 30.000,00, zu reduzieren, wenn die prognostizierten Baukosten für alle Teilabschnitte (§ 5 Abs. 2) einschließlich der Baukosten für das Regenrückhaltebecken unter Berücksichtigung des durch den Erschließungsträgers jeweils nachzuweisenden Baustandes weniger als 80 Prozent der zuletzt bestehenden Höhe der Vertragserfüllungssicherheit betragen. Die Reduzierung erfolgt bei Gestellung einer Bürgschaft durch Vorlage einer Bürgschaft mit entsprechend geringerer Bürgschaftssumme oder bei Bareinzahlung durch Rückzahlung durch den AZV auf Antrag des Erschließungsträgers innerhalb von zwei (2) Kalenderwochen. Die Vertragserfüllungssicherheit ist spätestens einen Monat nach Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag an den Erschließungsträger im Original zurückzugeben.

- (2) Vor der Abnahme sämtlicher Erschließungsanlagen durch den AZV und vor Rückgabe der Vertragserfüllungssicherheit hat der Erschließungsträger für die Dauer der Gewährleistungsfrist dem AZV für die Erschließungsanlagen eine Gewährleistungsbürgschaft mit dem in Abs. 1 vereinbarten Inhalt in Höhe von 4 % der gesamten Baukosten für die Erschließungsanlagen nach Abrechnung vorzulegen (nachfolgend „Gewährleistungsbürgschaft“). Die Gewährleistungsbürgschaft hat die Erfüllung aller Gewährleistungsansprüche des AZV gegen den Erschließungsträger, insbesondere Ansprüche auf Mängelbeseitigung nach Abnahme und Schadensersatz sowie für die Erstattung von Überzahlungen nebst Zinsen abzusichern.

Der AZV hat eine nicht verwertete Gewährleistungsbürgschaft nach Ablauf der Gewährleistungsfrist zurückzugeben. Soweit jedoch zu diesem Zeitpunkt die von ihr geltend gemachten Ansprüche noch nicht erfüllt sind, darf er einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.

- (3) Mit dem Tag der jeweiligen Abnahme der Erschließungsanlagen der einzelnen Teilabschnitte (§ 5 Abs. 2) tritt der Erschließungsträger seine jeweiligen Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten, derer sich der Erschließungsträger zum Zwecke der Errichtung der Erschließungsanlagen bedient, an den AZV in schriftlicher Form ab.
- (4) Für den Fall, dass der Erschließungsträger die nach vorstehenden Regelungen zu gewährenden Sicherheiten nicht, nicht fristgerecht oder nicht mit vereinbartem Inhalt und auch trotz Mahnung des AZV nicht binnen vier (4) Kalenderwochen beibringt, ist der AZV berechtigt, von diesem Vertrag mit Wirkung von Anfang an (ex tunc) zurückzutreten. Schadensersatzansprüche des Erschließungsträgers sind in diesem Falle ausgeschlossen.

§ 12

Veräußerung, Rechtsnachfolge

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten, noch nicht erfüllten Pflichten und Bedingungen einem eventuellen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Rechtsnachfolger in diesem Sinne sind alle natürlichen und juristischen Personen, denen der Erschließungsträger Eigentum oder sonstige dingliche Rechte am Vertragsgegenstand verschafft. Von der Weitergabeverpflichtung ausgenommen sind der Verkauf von erschlossenen oder durch den Erschließungsträger zu erschließen-

den Wohngrundstücke und die Bestellung von Leitungsrechten, soweit dies in Erfüllung von Pflichten aus diesem Vertrag erfolgt. Der heutige Erschließungsträger haftet der Stadt und dem AZV für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger und mit diesem als Gesamtschuldner, soweit der AZV ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 13

Erschließungsbeiträge und Abwassergebühren

- (1) Entsprechend der Finanzierung der Erschließung nach § 2 dieses Vertrages werden von den späteren Anschlussnehmern der für die im belegenen Grundstücke vom AZV keine Kostenzuschüsse oder Beiträge erhoben.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, in den Kaufverträgen mit Dritten für alle Grundstücke, die sich auf das Erschließungsgebiet erstrecken, eine Klausel zu vermerken, aus der für den Erwerber eindeutig hervorgeht, dass das Eigentum an den Erschließungsanlagen gemäß diesem Vertrag und des Abnahmeprotokolls an den AZV übergeht und dass demzufolge auch diese Erschließungsanlagen öffentliche Anlagen des AZV werden und für die Bereithaltung und Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen auf der Grundlage der jeweils aktuellen Abwassersatzung des AZV Abwassergebühren erhoben werden.

§ 14

Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung des AZV für etwaige Aufwendungen des Erschließungsträgers, die dieser im Hinblick auf die Erschließung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Erschließung können Ansprüche gegen den AZV nicht geltend gemacht werden.

§ 15

Ersatz kommunaler Aufwendungen

Sofern dem AZV ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentumes an den Erschließungsanlagen entsteht, wird dieser vom Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Anforderung erstattet. Die Aufwendungen für den Eigentumserwerb an den Erschließungsflächen trägt der Erschließungsträger.

§ 16

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- **Anlage 1:**
Bebauungsplan
- **Anlage 2:**
Ausführungsplanung des Ingenieurbüros MELIOPLAN GmbH vom Oktober 2022, Reg.-Nr. 70 660

- **Anlage 3:**
„Lageplan Medienerschließung“
- **Anlage 4:**
„Lageplan Regenrückhaltebecken“
- **Anlage 5:**
„Detaillageplan Regenrückhaltebecken“
- **Anlage 6:**
Technische Vorgaben zur Herstellung der Abwasseranlagen
- **Anlage 7:**
Karte mit farblicher Kennzeichnung der Teilabschnitte
- **Anlage 8:**
Aufstellung prognostizierte Bauleistungen und -kosten je Teilabschnitt

§ 17

Inkrafttreten, aufschiebende Bedingung

Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft. Er steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Erschließungsträger die Vertragserfüllungssicherheit nach § 11 Abs. 1 dieses Vertrages übergibt.

§ 18

Schlussbestimmungen

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die etwaige Nichtigkeit einer Bestimmung dieses Vertrages nicht die Nichtigkeit des ganzen Vertrages zur Folge hat. Sie verpflichten sich in diesem Fall, die nichtige Vertragsbestimmung durch eine ihrem Willen im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages entsprechende und rechtlich zulässige Bestimmung zu ersetzen.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform sowie der Bestätigung beider Vertragsparteien. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.
- (4) Gerichtsstand ist Chemnitz.