

**Kostenübernahmevereinbarung**  
**(mit Gemeinde)**  
**Baulanderschließung "Graben/Vorderer tiefer Graben"**  
**in 74388 Talheim**

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31, 70174 Stuttgart

vertreten durch die Geschäftsführung  
Herrn Jürgen Katz und Herrn Martin Riedißer  
diese vertreten durch  
Projektleiter Herrn Hendrik Hamer

– im Folgenden **KE** oder **Erschließungsträger** genannt –

und

die Gemeinde Talheim  
Rathausplatz 18  
74388 Talheim

vertreten durch Bürgermeister Rainer Grässle

– im Folgenden **Kommune** genannt –

als Eigentümer der Grundstücke

ON 2

Flurstück-Nrn.: 05; 06; 07; 08; 10; 11; 12; 13; 15; 16; 19; 22; 23; 24; 26; 27; 28; 29; 30;  
31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 39; 40; 41; 42; 43; 44;

Gesamtfläche 15.636 m<sup>2</sup>

schließen folgende

**Kostenübernahmevereinbarung**  
(Stand 25.09.2018)

für das Wohngebiet „**Graben/Vorderer tiefer Graben**“

– im Folgenden **Gebiet** genannt –

in der Gemeinde Talheim

– im Folgenden **Kommune** genannt –

ab.

## Inhaltsverzeichnis

---

I	Vorbemerkung .....	3
II	Gegenstand des Vertrages.....	3
III	Rechtsgrundlage .....	3
IV	Erschließungsanlagen.....	3
4.1	Öffentliche Anlagen.....	3
4.2	Private Anlagen.....	3
V	Kosten, Kostenverteilung .....	4
5.1	Gesamtkosten .....	4
5.2	Kostenverteilung.....	4
5.3	Kostenzusammenstellung .....	4
5.4	Berechnungsgrundlage .....	4
5.5	Fälligkeit und Verzugszinsen .....	4
5.6	Kontoführung und Einsichtnahme .....	4
5.7	Zahlungsplan .....	5
5.8	Gewährleistungsaufwand .....	5
5.9	Schlussabrechnung, Rückerstattung .....	5
5.10	Nachträgliche Aufwendungen .....	5
VI	Pflichten des Eigentümers.....	5
VII	Schlussbestimmungen .....	5
8.1	Vertragsänderungen .....	5
8.2	Gerichtsstand, Erfüllungsort .....	6
8.3	Abtretungen.....	6
8.4	Rücktrittsrecht.....	6
8.5	Rechtsnachfolger .....	6
8.6	Salvatorische Klausel .....	6
Anlage 1	– Lageplan.....	8
Anlage 2	– Kostenzusammenstellung .....	9

## I Vorbemerkung

Die Kommune hat die KE mit Datum vom 17. November / 24. November 2016 beauftragt die Erschließung nach § 11 BauGB durchzuführen.

## II Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Übernahme von Kosten durch die Kommune, die dem Erschließungsträger für das Grundstück des Eigentümers im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes entstehen oder entstanden sind. Die Erschließungsanlagen stellt der Erschließungsträger für die Kommune her.

Der Erschließungsträger wird die Erschließung nach dem geltenden Bebauungsplan und den Vorgaben des Erschließungsvertrages durchführen.

Das Gebiet ist im Lageplan dargestellt (Anlage 1).

## III Rechtsgrundlage

Rechtliche Grundlage für diesen Vertrag ist der Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB mit der Kommune. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

## IV Erschließungsanlagen

### 4.1 Öffentliche Anlagen

Die Erschließung im Sinne dieses Vertrages umfasst die Herstellung und Errichtung der Entwässerung, der Wasserversorgung, des Straßenbaus, der Straßenbeleuchtung, der Kinderspielplätze, der Grünanlagen, der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB und der äußeren Erschließung, soweit diese durch das Gebiet verursacht ist, und den im Erschließungsvertrag mit der Kommune vorgesehenen Anlagen entspricht.

### 4.2 Private Anlagen

Erbringt der Erschließungsträger Leistungen für private Anlagen für die privaten Eigentümer (z.B. Hausanschlussleitungen, Hauskontrollschächten, etc.), so verpflichten sich die Eigentümer sämtliche hierfür anfallende Kosten zu übernehmen. Dies wird in gesonderten Vereinbarungen geregelt. Der Erschließungsträger kann die Durchführung zusätzlicher Leistungen aus berechtigten Gründen ablehnen.

## V Kosten, Kostenverteilung

### 5.1 Gesamtkosten

Der Erschließungsträger erhält von der Kommune sämtliche Kosten erstattet, die tatsächlich für die Erschließung entstanden sind oder entstehen. Hierzu zählen insbesondere die Baukosten mit Honoraren und Baunebenkosten, die Mehrwertsteuer oder sonstige Steuern sowie die Kosten der Vorfinanzierung, der Gewährleistungshaftung und der Haftung nach dem Erschließungsvertrag mit der Kommune sowie die Kosten für Versicherungen und Sicherheitsleistungen.

### 5.2 Kostenverteilung

Die Gesamtkosten werden auf die Grundstücke im Gebiet im Verhältnis der zugeteilten Flächen verteilt.

### 5.3 Kostenzusammenstellung

Die Baukosten einschließlich Ingenieurhonorar belaufen sich auf  
**ca. 145 €/m<sup>2</sup> brutto.**

In den Kosten sind Energie- und Telekommunikationsanlagen (Strom, Gas, Kabelanschluss, Telefon, etc.) nicht enthalten.

### 5.4 Berechnungsgrundlage

Berechnungsgrundlage für Vorauszahlungen (Raten) und die Schlusszahlung der Kommune sind die Abschlagszahlungen der Baufirma und des Ingenieurbüros.

### 5.5 Fälligkeit und Verzugszinsen

Der Erschließungsträger erhebt von der Kommune Zahlungen in Höhe des auf ihn entfallenden Betrages. Die Raten richten sich nach dem Fortschritt. Zunächst wird von folgenden Raten und Fälligkeiten ausgegangen:

- a) 30 % nach Abschluss dieser Vereinbarung, jedoch nicht vor Abschluss des Erschließungsvertrags
- b) 30 % bei Baubeginn
- c) 30 % drei Monate nach Baubeginn
- d) 10 % mit Bauabnahme.

Die Zahlungen sind sofort nach Anforderung auf das Projektkonto des Erschließungsträgers auf ein noch benennendes Konto kostenfrei einzubezahlen.

### 5.6 Kontoführung und Einsichtnahme

Der Erschließungsträger wickelt sämtliche Zahlungen über ein Projektkonto ab. Die Kommune hat das Recht auf Einsichtnahme.

## 5.7 Zahlungsplan

- entfällt -

## 5.8 Gewährleistungsaufwand

Der Aufwand für Gewährleistungsarbeiten, die von den ausführenden Firmen nicht gedeckt werden, zählen dann zu den notwendigen Kosten, wenn der Erschließungsträger nachweist, dass er mit den ausführenden Auftragnehmern Gewährleistungssicherheiten in Höhe von 5 % vereinbart hat und dass die Gewährleistungsaufwendungen nicht beigetrieben werden können. Der Nachweis gilt insbesondere dann als erbracht, wenn der Erschließungsträger ein entsprechendes rechtskräftiges Urteil oder einen rechtskräftigen Vollstreckungsbescheid vorlegt oder nachweist, dass ein Antrag zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens für das Vermögen des Auftragnehmers gestellt wurde.

## 5.9 Schlussabrechnung, Rückerstattung

Der Erschließungsträger legt nach Fertigstellung, Abnahme, Übergabe und Abrechnung aller Erschließungsanlagen eine Schlussabrechnung vor. Die Schlussabrechnung enthält die Gesamtkosten. Übersteigen die Vorauszahlungen die Abrechnungen erhält die Kommune eine Rückzahlung innerhalb von sechs Wochen nach Absendung der Abrechnung vom Erschließungsträger. Eine Guthabenverzinsung für Rückzahlungen erfolgt nicht.

## 5.10 Nachträgliche Aufwendungen

Fallen nach Abnahme der Erschließungsmaßnahme Gewährleistungsaufwendungen oder sonstige Aufwendungen an, fordert der Erschließungsträger den notwendigen Betrag von der Kommune nach.

# VI Pflichten des Eigentümers

Die Kommune hat alle Maßnahmen auf ihrem Grundstück entschädigungslos zu dulden, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Erschließung notwendig oder zweckmäßig sind. Sie duldet insbesondere die Inanspruchnahme ihres Grundstücks für Erschließungsarbeiten, die Herstellung von Randsteineinfassungen einschließlich des Hinterbetons sowie das Anbringen von Schaltkästen der Versorgungsunternehmen, die Straßenbeleuchtung, Haltevorrichtungen, Kennzeichen und Hinweisschildern nach § 126 BauGB auf ihrem Grundstück.

# VII Schlussbestimmungen

## 8.1 Vertragsänderungen

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine andere Form vorgeschrieben ist.

## 8.2 Gerichtsstand, Erfüllungsort

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag und Erfüllungsort ist die Kommune.

## 8.3 Abtretungen

- entfällt -

## 8.4 Rücktrittsrecht

Der Erschließungsträger kann von dieser Vereinbarung zurücktreten, wenn der Erschließungsvertrag mit der Kommune aufgelöst wird.

Die Kommune hat im Falle eines Rücktritts gegen den Erschließungsträger keinen Schadenersatzanspruch, gleich welcher Art.

Tritt der Erschließungsträger zurück, hat er unverzüglich die erhaltenen Sicherheiten zurückzugeben.

Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen.

## 8.5 Rechtsnachfolger

- entfällt -

## 8.6 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unvollständig, unwirksam oder nichtig oder der Vertrag unvollständig sein, so bleibt der übrige Inhalt davon unberührt. Anstelle der unvollständigen, unwirksamen oder nichtigen Bestimmung tritt eine gesetzlich mögliche Regelung, die dem wirtschaftlichen und sachlichen Zweck der Bestimmungen am nächsten kommt.

Der Eigentümer stimmt den Regelungen des Vertrages zu.

Talheim, den .....

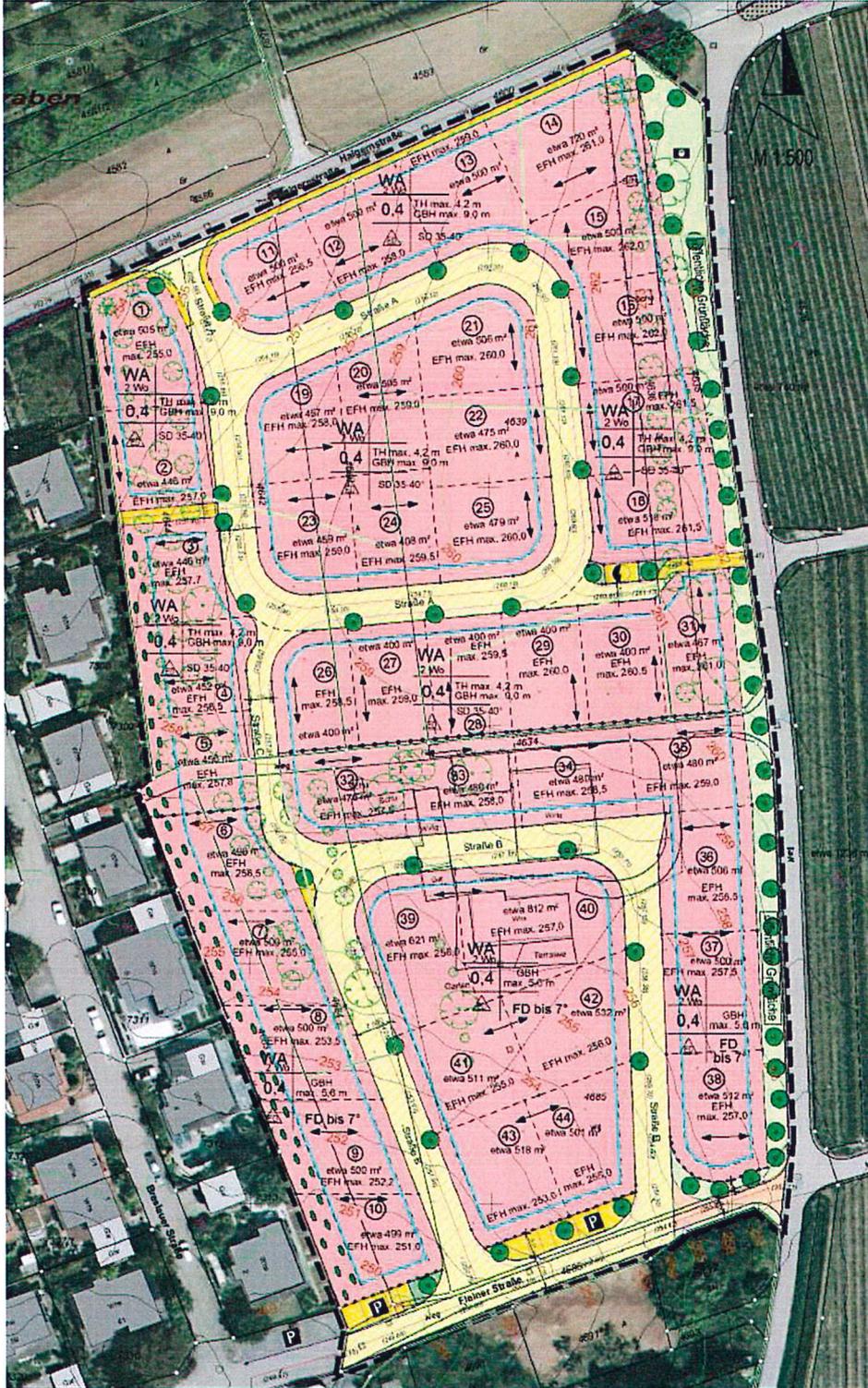
.....  
Eigentümer

Stuttgart, den .....

LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH

.....  
Erschließungsträger

# Anlage 1 - Lageplan



## Anlage 2 – Kostenzusammenstellung

Vorläufige Gesamtkosten <sup>1) 2) 3)</sup>

<b>A</b>	<b>Bauleitplanung</b> (Kosten s. Städtebaulicher Vertrag)		3 € /m <sup>2</sup>
<b>B</b>	<b>Baulandumlegung</b> (Kosten s. Städtebaulicher Vertrag)		5 € /m <sup>2</sup>
<b>C</b>	<b>Ingenieurkosten</b>		15 € /m <sup>2</sup>
<b>D</b>	<b>Baulanderschließung</b> (Öffentliche Anlagen)		99 € /m <sup>2</sup>
<b>E</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>		13 € /m <sup>2</sup>
<b>F</b>	<b>Gutachten &amp; Sonstige Kosten</b>		10 € /m <sup>2</sup>
<hr/>			
	Gesamtkosten innere und äußere Erschließung, mit Bauleistungen, Vergütungen und MwSt.	ca.	145 € /m <sup>2</sup>

Unter der Voraussetzung, dass die Baugrundstücke an den kompletten Erschließungskosten beteiligt werden, ergibt sich ein Betrag von 145 € /m<sup>2</sup>.

(Hinweis zur Bearbeitung : Bei Sonderverträgen Ausweisung Einzelbeträge)

Stuttgart, den 25.09.2018.  
KE21-heh

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

<sup>1)</sup> Telefon und Kabelanschluss sind nicht enthalten

<sup>2)</sup> Kostenzusammenstellung wird fortgeschrieben

<sup>3)</sup> Die Kosten umfassen sämtliche Baukosten, Baunebenkosten, Honorare und Vergütungen