

# Erschließungsvertrag

Zwischen der **Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach**  
mit Sitz im Rathaus Hauptstraße Nr. 122  
in 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach,  
gesetzlich vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Michael Steglich,  
nachfolgend als „**Gemeinde**“ bezeichnet,

dem **Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittlere Wesenitz“**  
mit Sitz im Alten Amtsgericht Markt 26 in 01833 Stolpen,  
gesetzlich vertreten durch den Verbandsvorsitzenden,  
Herrn Maik Hirdina,  
nachfolgend als „**Zweckverband**“ bezeichnet,

sowie der **Lebensraum Konzept GmbH**,  
mit Geschäftssitz in Wilschdorf, Alte Hauptstraße 88,  
in 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Philipp Rumpel,  
nachfolgend als „**Erschließungsträger**“ bezeichnet,

wird auf der Grundlage des § 11 Absatz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) folgender Vertrag zur Übertragung von Planungs- und Bauleistungen für die Herstellung der nachfolgender aufgeführten Erschließungsanlagen sowie deren Übernahme durch die Gemeinde bzw. den Zweckverband geschlossen.

## § 1

### **Grundlagen, Vertragspartner und Gegenstand des Vertrages**

- (1) Grundlagen dieses Vertrages sind der Bebauungsplan „Fischbacher Straße“ Wilschdorf in 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach vom 14.09.1994, östlicher Teil in Gestalt der 2. Änderung vom 29.01.2019 (B-Plan) sowie die genehmigte Erschließungsplanung zum Stand der Genehmigung.
- (2) Die Gemeinde ist im Rahmen des § 123 Abs. 1 BauGB Träger der öffentlichen Erschließungslast im Plangebiet. Ihr obliegt insbesondere die Straßenbaulast nach § 9 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 1 Bst. 3 des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG). Ein Anspruch auf Erschließung besteht gemäß § 123 Abs. 3 BauGB nicht.
- (3) Dem Zweckverband obliegen die Pflichten der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung nach § 43 Abs. 1 bzw. § 50 Abs. 1 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) in Verbindung mit § 46 des Sächsischen Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (SächsKomZG) und § 4 Abs. 1 der Verbandsatzung (VS). Ein Anspruch auf Herstellung öffentlicher Wasserversorgungs- bzw. Abwasserbeseitigungsanlagen besteht nach § 1 Abs. 2 der Wasserversorgungssatzung (WVS) bzw. § 1 Abs. 2 Abwassersatzung (AWS) nicht.

- (4) Der Erschließungsträger ist Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet und beabsichtigt als Investor und Bauherr das derzeitige Bauerwartungsland durch Erschließung zur Bebauungsreife zu entwickeln und die entstehenden Baugrundstücke zu vermarkten.
- (5) Gegenstand dieses Vertrages ist die Übertragung von Erschließungsleistungen, speziell der Planung, Herstellung und Dokumentation der in § 2 aufgeführten Erschließungsanlagen, von der Gemeinde bzw. dem Zweckverband auf den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger erbringt die Erschließungsleistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Gegenstand dieses Vertrages ist ferner die Übereignung der öffentlichen Erschließungsflächen und der fertiggestellten Erschließungsanlagen an die Gemeinde bzw. den Zweckverband im Sinne öffentlicher Anlagen.

## **§ 2 Erschließungsleistungen**

- (1) Die Erschließungsleistungen nach diesem Vertrag umfassen
  - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
  - b) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze im Sinne des § 2 Abs. 1 des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG) mit den in Abs. 2 vorgenannter Vorschrift aufgeführten Bestandteilen, sowie die Anlagen zur Straßenbeleuchtung (§ 51 Abs. 1 SächsStrG),
  - c) die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen nach § 2 Abs. 4 WVS,
  - d) die Herstellung der Anlagen zur Abwasserbeseitigung, wobei diese Anlagen nicht als öffentliche Erschließungsanlagen übergeben, sondern dauerhaft als private Abwasseranlagen vorgehalten und betrieben werden,
  - e) die Herstellung der Anlagen zur Löschwasserbereitstellung im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG),
  - f) sowie die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den §§ 1 a Abs. 3 S. 2, § 9 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, wobei die in diesem Zusammenhang herzustellenden Anlagen nicht als öffentliche Erschließungsanlagen übergeben, sondern dauerhaft als private Anlagen vorgehalten und betrieben werden.
- (2) Zu den geschuldeten Erschließungsleistungen gehört ferner die Bestellung von Wege-, Leitungs- und Anlagenrechten an den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestehenden Privatgrundstücken, sofern sich die Erschließungsanlagen auf diesen Grundstücken befinden. Die Bestellung der Rechte erfolgt je nach Anlagenart kostenfrei zu Gunsten der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes für im Rahmen der Erschließung geplanten Medien zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung.
- (3) Art und Umfang der freizulegenden Erschließungsflächen, der herzustellenden Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus der Erschließungsplanung und ergänzend aus den Bestimmungen des B-Plans.

### **§ 3 Erschließungsplanung**

- (1) Der Erschließungsträger erstellt eine Erschließungsplanung, welche alle erforderlichen Berechnungen und Dimensionierungen enthält, die Ergebnisse nachvollziehbar darstellt und die eingesetzten Bauteile, Baustoffe, Materialien, Leistungswerte, Kenndaten und Prozesse hinreichend bezeichnet. Die Planung muss eine mangelfreie Herstellung der Erschließungsanlagen gewährleisten.
- (2) Zu den Erschließungsanlagen sind Ausführungspläne nach DIN 1356 im Maßstab 1:250 oder größer anzufertigen, welche die horizontale und vertikale Lage der Erschließungsanlagen hinreichend beschreiben. Zu wesentlichen Baugruppen und Anlagen, (Schieberkreuzen, Einlauf- und Sonderbauwerken, Versickerungsanlagen usw.), sind je nach Anlagenspezifik Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Detailzeichnungen anzufertigen.
- (3) Der Erschließungsträger erwirkt sämtliche, für die Errichtung und den Betrieb der Erschließungsanlagen erforderlichen Zustimmungen, Erlaubnisse und Genehmigungen der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Personen des Privatrechts in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Soweit die Antragstellung durch die Gemeinde bzw. den Zweckverband erforderlich oder wirtschaftlich sinnvoll ist, stellt der Erschließungsträger den Vorgenannten die für die Antragstellung erforderlichen Unterlagen kostenfrei zur Verfügung.
- (4) Die Erschließungsplanung ist durch den Erschließungsträger bis zum 30.09.2022 der Gemeinde bzw. dem Zweckverband zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Soweit mit den Erschließungsleistungen vor dem Inkrafttreten dieses Vertrages begonnen wurde, steht die Abnahme der Erschließungsanlagen unter dem Vorbehalt, dass die bis zum Vertragsschluss erbrachten Erschließungsleistungen der genehmigten Erschließungsplanung nicht widersprechen.
- (5) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsplanung durch hinreichend qualifiziertes Personal oder ein geeignetes fachkundiges Ingenieurbüro erbringen zu lassen. Bei Einschaltung eines Ingenieurbüros weist er dessen Qualifikation, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit vor der Verdingung nach.

### **§ 4 Bauabwicklung**

- (1) Für die Erbringung der gesamten Erschließungsleistungen wird ein Zeitraum vom 01.03.2022 bis spätestens zum 31.12.2026 vereinbart. Der Erschließungsträger teilt der Gemeinde bzw. dem Zweckverband die voraussichtlichen Fertigstellungstermine der wesentlichen Bauabschnitte mit. Es werden Bauberatungen nach Bedarf durchgeführt. Zu diesem Zweck bestimmen die Vertragspartner je einen Ansprechpartner. Soweit zutreffend, sollen Vertreter des Ingenieurbüros bzw. des Bauunternehmens an den Beratungen teilnehmen.
- (2) Gemeinde und Zweckverband dürfen die Umsetzung der vereinbarten Erschließungsplanung bereits während der Bauausführung prüfen. Sie sind insbesondere berechtigt, Nachweise über den Einsatz der vereinbarten Baustoffe, Materialien, Bauteile und Verfahren sowie über die Erreichung von Kennwerten und Qualitätsparametern in dem für Tief- Rohrleitungs- und Straßenbau üblichem

Umfang vom Erschließungsträger zu fordern, welcher diese kostenfrei zu erbringen hat.

- (3) Der Erschließungsträger gewährleistet die Einhaltung der für die Durchführung der Erschließungsarbeiten einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie bau- und sicherheitstechnischen Standards, kommt der Verkehrssicherungspflicht in vollem Umfang nach und stellt in diesem Zusammenhang die Gemeinde bzw. den Zweckverband von Forderungen Dritter frei.
- (4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für die zu übergebenden Erschließungsarbeiten nur hierfür geeignete, fachkundige und hinreichend qualifizierte Personen einzusetzen. Sofern Erfüllungsgehilfen eingesetzt werden, weist er deren Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit durch gültige Zertifikate im Tief-, Rohrleitungs- und Straßenbau vor Beginn der Erschließungsarbeiten nach. Für in Eigenleistung erbrachte Erschließungsleistungen erbringt er eine Erklärung zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und zur Konformität mit der Erschließungsplanung.

## **§ 5**

### **Abnahme, Mängelansprüche, Übergabe und Übernahme der Erschließungsanlagen, gesicherte Erschließung**

- (1) Die Erschließungsanlagen werden von der Gemeinde bzw. dem Zweckverband förmlich abgenommen. Für die Abnahme gilt in sinngemäßer Anwendung § 12 VOB/B geltende Fassung mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Auftraggebers die Gemeinde bzw. der Zweckverband und an die Stelle des Auftragnehmers der Erschließungsträger tritt. Teilleistungen sollen technisch vorabgenommen werden, soweit dies mit Blick auf den Qualitätsnachweis und auf nachfolgende Leistungen sinnvoll ist. Teilabschnitte können auf Verlangen des Erschließungsträgers abgenommen werden, soweit die Erschließungsanlagen in Betrieb genommen werden und durch die weitere Erbringung von Erschließungsleistungen in ihrem Bestand und in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Für Mängelansprüche gilt in sinngemäßer Anwendung § 13 VOB/B geltende Fassung mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Auftraggebers die Gemeinde bzw. der Zweckverband und an die Stelle des Auftragnehmers der Erschließungsträger tritt.
- (3) Mit der Abnahme der Erschließungsleistungen stimmt der Erschließungsträger der öffentlichen Widmung der Erschließungsflächen und -anlagen nach Maßgabe des § 2 Abs. 1 zu und verpflichtet sich, die betreffenden Anlagen an die Gemeinde bzw. den Zweckverband kostenfrei zu übergeben. Gemeinde und Zweckverband verpflichten sich, die öffentlichen Erschließungsflächen bzw. -anlagen zu übernehmen. Die Übertragung des Eigentums an den öffentlichen Erschließungsflächen und die Belastung von Grundstücken zur dinglichen Sicherung von Erschließungsanlagen bzw. die Übertragung dinglicher Rechte auf die Gemeinde bzw. den Zweckverband bedürfen gemäß des § 311 Abs. 1 i. V. m. § 873 BGB der notariellen Beurkundung und Eintragung in das Grundbuch. Erschließungsträger, Gemeinde und Zweckverband verpflichten sich, die erforderlichen Erklärungen abzugeben. Die Kosten der Übertragung trägt der Erschließungsträger.

- (4) Die Gemeinde bzw. der Zweckverband verpflichten sich, mit der Abnahme die öffentlichen Erschließungsanlagen in ihre Bau- und Unterhaltungslast zu übernehmen, die Verkehrssicherungspflicht fortan wahrzunehmen und den Erschließungsträger insoweit von seinen Verpflichtungen zu entbinden.
- 5) Die Erschließung der Baugrundstücke im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ist mit der Teilabnahme der betriebsfertig hergestellten Erschließungsanlage durch die Gemeinde bzw. den Zweckverband gesichert.
- (6) Werden bei der Abnahme Restleistungen oder Mängel festgestellt, so sind diese mit den festgelegten Maßnahmen und Fertigstellungsterminen im Abnahmeprotokoll zu vermerken. Für die Abarbeitung der Restleistungen und die Beseitigung der Mängel ist in Abhängigkeit der Art der Restleistungen oder Mängel eine für beide Seiten realisierbare Frist vom Tag der Abnahme an gerechnet zu vereinbaren. Im Falle des Verzugs sind Gemeinde bzw. Zweckverband berechtigt, die Restleistungen oder Mängel nach 2. Nachfristsetzung auf Kosten des Erschließungsträgers erbringen bzw. beseitigen zu lassen.

## **§ 6**

### **Dokumentationen, Nachweis der Herstellungskosten und der beitragsrelevanten Grundstücksflächen**

- (1) Der Erschließungsträger übergibt der Gemeinde bzw. dem Zweckverband zur Abnahme eine Bestandsdokumentation mit folgendem Inhalt:
  - a) Bestandspläne (Lage- und Höhenpläne) getrennt nach Erschließungsanlagen zu den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit Nebenanlagen, den Anlagen der Straßenentwässerung und der Straßenbeleuchtung, zu den öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (DIN 2425) zweifach als Papierexemplar und einmal im DXF- oder DWG-Dateiformat nach näheren Vorgaben der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes,
  - b) Dokumentationen über die Dichtheitsprüfungen von Trinkwasserleitungen und Abwasserkanälen,
  - c) eine Dokumentation über die Kamerabefahrung von Abwasserkanälen analog als Papierexemplar und digital in einem hierfür gängigen Dateiformat,
  - d) den Nachweis der Keimfreiheit der Trinkwasserleitungen und der Freigabe durch das Gesundheitsamt,
  - e) Nachweise über die Qualität der eingesetzten Materialien und Baugruppen (Zertifikate, Aufmaße),
  - f) Schichtdicken- und Dichtenachweise sowie Lastplattendruckversuche zum Aufbau des Straßenkörpers,
  - g) Nachweise zu den bestellten Wege-, Leitungs- und Anlagenrechten auf privaten Grundstücken,
  - h) Vermessungsurkunden.
- (2) Der Erschließungsträger übergibt der Gemeinde bzw. dem Zweckverband ferner eine nachvollziehbare Aufstellung der Erschließungskosten (Bau- und Bau-neben-kosten), getrennt nach den einzelnen zu übergebenden Erschließungsanlagen und aufgegliedert nach deren wesentlichen Baugruppen. Die Aufstellung muss die mengen- und wertmäßige Bewertung der Erschließungsanlagen für die

Übernahme in die Anlagenbuchhaltung ermöglichen. Die Erschließungskosten sollen soweit wie möglich durch Kopien der geprüften Rechnungen dokumentiert werden.

- (3) Für die Absetzung der Beitragslast nach § 6 Abs. 2 übergibt der Erschließungsträger dem Zweckverband eine Aufstellung der im Ergebnis der vorläufigen Katastervermessung festgelegten Baugrundstücke / Baugrundstücksblöcke mit deren grundbuchamtlichen Bezeichnungen und Flächen.
- (4) Sofern der Erschließungsträger seinen Pflichten gemäß den Absätzen 1 bis 3 nicht innerhalb einer Frist von 10 Wochen nach der Abnahme nachkommt, sind die Gemeinde bzw. der Zweckverband berechtigt, die Dokumentationen und die Aufstellung der Erschließungskosten sowie der Grundstücksdaten im Wege der Selbstvornahme i. S. v. § 637 BGB zu erstellen bzw. durch einen fachkundigen Dritten erstellen zu lassen. Die Kosten hat der Erschließungsträger zu tragen.

## **§ 7**

### **Abgabenrechtliche Behandlung der Anlagenwerte, Absetzung der beitragsfähigen Aufwendungen**

- (1) Die Anlagenwerte werden mit den Bruttoanschaffungs- bzw. -herstellungskosten als Kapitalzuschuss übernommen und aktiviert. Die Aktivierung erfolgt zum Tag der Abnahme.
- (2) Die auf die öffentlichen Wasserversorgungsanlage entfallenden beitragsfähigen Aufwendungen werden gemäß § 25 Abs. 2 des Sächsischen Kommunalabgaben-gesetzes (SächsKAG) von der Beitragslast nach § 17 Abs. 1 Sächs-KAG, die öffentliche Wasserversorgung betreffend, im nachgewiesenen Umfang abgesetzt. Die Beitragslast übersteigende Aufwendungen werden als Kapitalzuschuss dem Eigenkapital zugeführt. Die Aufwendungen übersteigende Beitragslasten werden anteilig für jedes beitragspflichtige Grundstück veranlagt.
- (3) Die Feststellung der Beitragslast und der beitragsfähigen Aufwendungen sowie die Festsetzung des abzusetzenden bzw. des zu veranlagenden Betrages erfolgen für jedes Baugrundstück bzw. für jeden Baugrundstücksblock durch Bescheid. Der Erschließungsträger stellt dem Zweckverband eine Übersicht der Baugrundstücke /Baugrundstücksblöcke zur Verfügung, aus der die amtlichen Angaben des Buchgrundstücks, insbesondere die Flurstücksnummer und die Grundstücksfläche hervorgehen. Der Zweckverband stellt dem Erschließungsträger auf Verlangen eine grundstücksgenaue Übersicht der zu erwartenden Wasserversorgungsbeiträge zur Verfügung. Eine nachträgliche Teilung der derzeitigen Grundstücksblöcke begründet keine erneute Feststellung der Beitragslast.

## **§ 8**

### **Straßenentwässerung, Sicherung privater Erschließungsanlagen in öffentlichen Verkehrsflächen**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, das auf den zum Zeitpunkt der Abnahme an den privaten Abwasserkanal angeschlossenen öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser im Rahmen der wasserrechtlich erlaub

ten Menge aus den Straßenentwässerungsanlagen dauerhaft zu übernehmen und abzuleiten. Der Anschluss weiterer Flächen bedarf der gesonderten Vereinbarung.

- (2) Für die Einleitung gemäß Absatz 1 fallen für die Gemeinde keine Kosten an und werden vom Erschließungsträger als Betreiber der privaten Abwasseranlage keine sonstigen Leistungen gefordert.
- (3) Die Gemeinde gestattet dem Erschließungsträger kostenfrei die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen privaten Erschließungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten, dauerhaft zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten, instand zu halten, zu reparieren und zu erneuern. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, vorgenannte Tätigkeiten in dem für die Erhaltung der Funktionstüchtigkeit der privaten Erschließungsanlagen erforderlichen Umfang auf eigene Kosten durchzuführen und die Gemeinde bzw. den Zweckverband insoweit kostenfrei zu halten. Näheres ist durch einen Straßenbenutzungsvertrag zu regeln.

## **§ 9**

### **Schlussbestimmungen, salvatorische Klausel, Inkrafttreten**

- (1) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen bei Vertragsschluss nicht. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Erschließungsträger, Gemeinde und Zweckverband erhalten je ein gekennzeichnetes Exemplar.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.
- (3) Dieser Vertrag tritt mit der Genehmigung der Erschließungsplanung nach § 3 Abs. 4 und der Unterzeichnung durch alle Vertragspartner in Kraft.

### **Anlagen als Bestandteil des Vertrages**

Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Anlage 1: Bebauungsplan „Fischbacher Straße“ Wilschdorf in 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach vom 14.09.1994, östlicher Teil in der Fassung der 2. Änderung vom 29.01.2019
- Anlage 2: Erschließungsplanung (Ausführungsplanung des IB Krämer) zum Stand der Genehmigung
- Anlage 3: Richtlinie für die Erstellung von Vermessungsdaten zur Übernahme in das Geoinformationssystem des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“

**Ausfertigung:**

**für die Gemeinde:**

Dürrröhrsdorf-Dittersbach, den

.....

**für den Zweckverband:**

Stolpen, den

.....

**für den Erschließungsträger:**

Wilschdorf, den

.....

.....  
Steglich  
(Bürgermeister)

Stempel

.....  
Hirdina  
(Verbandsvorsitzender)

Stempel

.....  
Rumpel  
(Geschäftsführer)

Stempel