Projektnummer: 1053
Projektname: Twist-Rühlerfeld

Lfd. Nr. _____ des Urkundenverzeichnisses für 2025

Städtebaulicher Vertrag

Verhandelt

zu Meppen am

Vor mir, dem Notar Winfried Diekmann

mit dem Amtssitz in 49716 Meppen, Zum Stadtgraben 4 erschienen heute:

1. für die **Gemeinde Twist,** vertreten durch die Bürgermeisterin Petra Lübbers, geb. am

   - nachstehend **Auftraggeber** genannt -

2. für die **Niedersächsische Landgesellschaft mbH**, vertreten durch die Geschäftsführung, Arndtstraße 19, 30167 Hannover
   USt-IdNr. DE 115671096

   - nachstehend **NLG** genannt –

   die Dipl.-Ing. Michaela Maria Schütte-Bruns, geb. am 23.01.1979
   dienstansässig Geschäftsstelle Meppen, August-Prieshof-Str. 1, 49716 Meppen

   handelnd vorbehaltlich der Genehmigung der Geschäftsführung der NLG, die mit Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als erklärt und zugestellt gelten soll.

Die Erschienene zu 2. ist dem Notar von Person bekannt.
Die Erschienene zu 1. hat sich durch _____

_____

_____ ausgewiesen.

Der Notar hat die Beteiligten gefragt, ob er oder eine Person, mit der sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, außerhalb der heutigen Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist. Diese Frage wurde von den Beteiligten verneint.

Die Erschienenen erklären folgendes:

Präambel

(1) Der Auftraggeber beabsichtigt, für den in der Anlage 1 schraffiert gekennzeichneten Bereich - nachstehend **Vertragsgebiet** genannt – eine städtebauliche Maßnahme durchzuführen.

Die städtebauliche Maßnahme umfasst Erwerb, Baureifmachung und Verkauf der im Vertragsgebiet gelegenen Flurstücke.
Das Vertragsgebiet umfasst in der Gemarkung Emslage-Twist folgende Flurstücke:1/2 tlw. und 14/62 tlw.

Die Grundstücke im Vertragsgebiet befinden sich im Eigentum Dritter.

Das Vertragsgebiet ist in 1 Bauabschnitt unterteilt.

(2) Entfällt

(3) Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 28.06.2001 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgte am 14.08.2002. Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Beschluss zur Offenlage wurden am 08.08.2002 vom VA gefasst. Die Offenlage wurde vom 28.08.2002 bis 30.09.2002 durchgeführt. Der Rat hat den Bebauungsplan Nr. 66 „Zwischen Blumenstraße und L47“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 66 ist mit der Bekanntmachung am 13.12.2002 in Kraft getreten.

(4) Gemäß § 3 dieses Vertrages überträgt der Auftraggeber der NLG nach § 11 Abs. 1 BauGB die Erschließung des in der Anlage 1 schraffiert gekennzeichneten Bereichs.

(5) Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme, auch die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß §§ 4 und 5 dieses Vertrages, erfolgt durch die NLG im eigenen Namen und auf Rechnung des Auftraggebers.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 10 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in seine Unterhaltung zu übernehmen. Es ist vorgesehen, dass der Auftraggeber das Eigentum an den im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen und den Flächen zur Anlage von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt von der NLG kostenfrei übernimmt. Ein entsprechender Übertragungsvertrag wird zu gegebener Zeit auf Verlangen der NLG abgeschlossen werden.

(7) Werden für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusätzlich Grundstücke benötigt, gehören diese ebenfalls zum Vertragsgebiet. Die NLG führt die Maßnahmen aus der Eingriffsregelung durch.

(8) Grundlage dieses Vertrages sind das BauGB in der zurzeit des Vertragsabschlusses gültigen Fassung sowie die HOAI in der zurzeit der Leistungserbringung gültigen Fassung.

Dies vorausgeschickt schließen die oben genannten Vertragsparteien zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Bauleitplanung sowie zur Konkretisierung der Art und des Umfangs der Erschließungsmaßnahmen und des Verkaufs der Bauplätze nachstehenden städtebaulichen Vertrag:

§ 1 Projektsteuerung

Die NLG übernimmt die Projektsteuerung der städtebaulichen Maßnahme. In Anlehnung an das vom Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO) entwickelte Leistungsbild Projektsteuerung werden folgende Leistungen erbracht:

(1) Projektvorbereitung
- Entwickeln und Abstimmen der Grundlagen für die Vorbereitung der Planung
- Mitwirken bei der Festlegung der Projektziele und der Dokumentation der Projektvorgaben
- Erstellen eines Konzeptes zur Erfassung aller betroffenen Dritten und der relevanten Öffentlichkeit sowie deren Beteiligung im weiteren Projektablauf
- Mitwirken bei der Klärung der Standortfragen, bei der Beschaffung der standortrelevanten Unterlagen, bei der Grundstücksbeurteilung hinsichtlich Nutzung in privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Hinsicht
- Überprüfen der Ergebnisse der Grundlagenermittlung der Planungsbeteiligten
- Mitwirken bei der Erstellung des Kostenrahmens für Investitionen und Nutzungskosten in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten
- Mitwirken bei der Ermittlung und Beantragung von Investitions- und Fördermitteln in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten
- Abstimmen und Einrichten der projektspezifischen Kostenverfolgung.

(2) Planung
- Mitwirken bei der Herbeiführung der behördlichen Genehmigungen in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten
- Vertreten der Planungskonzeption gegenüber der Öffentlichkeit unter besonderen Anforderungen und Zielsetzungen sowie in bis zu fünf Erläuterungs- oder Erörterungsterminen
- Überprüfen der Kostenschätzung und -berechnung der Planer (zusammengefasst!) sowie Veranlassen erforderlicher Anpassungsmaßnahmen
- Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele
- Planen von Mittelbedarf und Mittelabfluss
- Fortschreiben der projektspezifischen Kostenverfolgung (kontinuierlich)
- Fortschreiben des Terminrahmens
- Überprüfen des Terminplans der Planungsbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf, insbesondere auf Einhaltung des Terminrahmens.

(3) Ausführungsvorbereitung
- Analysieren und Bewerten der Planungsprozesse auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen
- Überprüfen der von den Planungsbeteiligten erstellten Angebotsauswertungen und Vergabevorschläge
- Überprüfen der von den Planern ermittelten Soll-Werte für die Vergaben auf Basis der aktuellen Kostenberechnung
- Überprüfen der Angebotsauswertungen im Hinblick auf die Angemessenheit der Preise.

(4) Ausführung
- Fortschreiben des Terminrahmens
- Kaufmännische Abwicklung des Projekts
- Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten
- Unterstützen des Auftraggebers bei der Abwendung von Forderungen Dritter
- Überprüfen der Nachtragsprüfungen durch die Objektüberwachung und Mitwirkung bei der Beauftragung.

(5) Projektabschluss
- Überprüfen der Kostenfeststellung der Objekt- und Fachplaner
- Abschließen der projektspezifischen Kostenverfolgung
- Mitwirken bei der rechtsgeschäftlichen Abnahme der Bau- und Planungsleistungen
- Übergabe an Auftraggeber.

§ 2 Ankauf, Flächenverwaltung

(1) Die NLG kauft im eigenen Namen und auf Rechnung des Auftraggebers die für das in der Präambel bezeichnete Vorhaben unmittelbar und mittelbar benötigten Grundstücke. Mittelbar benötigt werden Grundstücke, die als Ersatzland für unmittelbar betroffene Grundstückseigentümer erforderlich sind. Falls Landwirte auf die Übereignung von Ersatzland bestehen, wird sich die NLG im Rahmen ihrer Möglichkeiten bemühen, Ersatzland zur Verfügung zu stellen.

(2) Die NLG wird die erworbenen Flächen bis zu ihrer Verwendung, soweit möglich, nutzbringend verwalten.

(3) Die NLG veranlasst die Vermessung (Sonderung) der Baugrundstücke und öffentlichen Flächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

(4) Die NLG bereitet die Grundbuchblattanlegung vor.

(5) Die NLG wird den beurkundenden Notar mit dem Vollzug der Grundstücksverträge beauftragen.

(6) Die NLG arbeitet einen Preisrahmen für die von ihr zu erwerbenden Grundstücke aus. Dieser Preisrahmen bildet nach schriftlicher Zustimmung durch den Auftraggeber die Grundlage für die Höhe der Kaufpreise in den abzuschließenden Kaufverträgen.

(7) Für den Erwerb von Grundstücken, deren Ankaufspreise außerhalb des in § 2 Absatz 6 benannten Preisrahmens liegen oder die nur mittelbar benötigt werden sowie für den Abschluss von Tauschverträgen, ist Einvernehmen mit dem Auftraggeber herbeizuführen.

(8) Der Grunderwerb soll grundsätzlich lastenfrei und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter erfolgen. Ausgenommen hiervon sind nicht ablösbare Dienstbarkeiten.

(9) Kaufpreiszahlungen sollen in der Regel erst fällig werden, wenn das Eigentum im Grundbuch lastenfrei auf die NLG umgeschrieben ist. Zumindest muss sichergestellt sein, dass Zahlungen erst geleistet werden, nachdem eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch zugunsten der NLG eingetragen und die Freigabe der Kauffläche durch die vorrangigen Berechtigten sichergestellt worden ist.

(10) Unbeschadet dessen ist die NLG befugt, jederzeit die Kaufpreise oder Teile hiervon auf Sperrkonten der Verkäufer zu überweisen. Die Freigabe darf jedoch erst nach Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 2 Absatz 9 erfolgen.

§ 3 Übertragung der Erschließung des Vertragsgebietes

Der Auftraggeber überträgt gleichzeitig der NLG gemäß § 11 Abs. 1 BauGB die Erschließung des Vertragsgebietes.

§ 4 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen sowie die Herstellung folgender Erschließungsanlagen:

a) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen (Abwasserleitungen, offene Gräben und Regenrückhaltebecken) einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen und Kontrollschächte bis etwa 1 m hinter der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Straßenfläche und dem jeweiligen Baugrundstück,

b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich

- Fahrbahnen
- Parkflächen
- Geh-, Fuß- und Radwege
- Straßenentwässerung inklusive dem Anschluss an das bestehende Oberflächenentwässerungssystem
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün
- Straßenschilder und Verkehrsausstattung

c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grünanlagen, Spielplätze sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

(2) Eine entsprechende technische Ausbauvereinbarung wird zu einem späteren Zeitpunkt erstellt. Im Falle von Abweichungen zwischen Art und Umfang der Erschließungsanlagen nach § 4 Abs. 1 und der technischen Ausbauvereinbarung hat letztere Vorrang.

(3) Für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und die technische Ausbauvereinbarung zu beachten. Die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung ist zwischen der NLG und dem Auftraggeber abzustimmen, wobei in den Planungen insbesondere auch wirtschaftliche Erwägungen Berücksichtigung finden sollen (ortsüblicher Ausbaustandard).

Soweit die NLG nicht im Besitz der für die Erschließungs- und Entwässerungsanlagen in Anspruch zu nehmenden Grundstücke ist oder keine Vereinbarungen der NLG mit den Eigentümern vorliegen, ist der Auftraggeber verpflichtet, die Zustimmung der Eigentümer einzuholen und der NLG mitzuteilen.

Die Herstellung der Schmutzwasserbeseitigung, Trinkwasser-, Gas-, und Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation ist Aufgabe der dafür zuständigen Versorgungsträger.

Die NLG verpflichtet sich, die Koordination der Mitverlegung von Glasfaserkabel zu übernehmen. Sollte sich bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten noch kein Telekommunikationsnetzbetreiber zur Herstellung eines Netzes bereit erklärt haben, wird die NLG entsprechend den Vorgaben in § 146 Abs. 2 Satz 2 TKG die Erschließung des Vertragsgebietes mit schneller Telekommunikationsinfrastruktur sicherstellen, also geeignete passive Netzinfrastruktur (Leerrohre) für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegen, entsprechend der Auskunft nach § 146 Abs. 3 TKG durch einen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze über die planerischen/technischen Erfordernisse.

(4) Die NLG hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen einzuholen und dem Auftraggeber vorzulegen.

(5) Mutterboden, der bei der Herstellung, Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 5 Fertigstellung der Anlagen, Ersatzvornahme

(1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen in zeitlicher Hinsicht nach den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen voll benutzbar sein. Die NLG wird dazu mit dem Auftraggeber Termine abstimmen, die dieser Zielsetzung gerecht werden.

(2) Erfüllt die NLG ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist der Auftraggeber berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die NLG bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist der Auftraggeber berechtigt,

die Arbeiten auf Kosten der NLG auszuführen, ausführen zu lassen oder in bestehende Werkverträge einzutreten.

§ 6 Bauleit-, Landschafts-, Objekt- und Tragwerksplanung

(1) Leistungen der Bauleitplanung – entfällt

(2) Leistungen der Landschaftsplanung - entfällt

(3) Leistungen der Objektplanung
Leistungen der Objektplanung umfassen die Grundlagenermittlung, die Vor-, Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe, die Objektüberwachung (Bauüberwachung und Bauoberleitung) sowie die Objektbetreuung und werden von der NLG erbracht.

a) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich die Planung der Ingenieurbauwerke entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß §§ 3 Abs. 2, 41 bis 43 HOAI i. V. m. Anlage 12 der HOAI.

b) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß §§ 3 Abs. 2, 45 bis 47 HOAI i. V. m. Anlage 13 der HOAI.

(4) Leistungen der Tragwerksplanung - entfällt

(5) Leistungserbringung durch Dritte
Die NLG ist berechtigt, im Einvernehmen mit dem Auftraggeber sich zur Erfüllung der ihr obliegenden Leistungen Dritter zu bedienen. Die NLG ist insbesondere berechtigt, im Einvernehmen mit dem Auftraggeber die ingenieurtechnische Vermessung einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem Katasteramt zu übertragen und mit den Ingenieurleistungen ein Ingenieurbüro zu beauftragen mit der Maßgabe, dass mindestens die Bauoberleitung bei der NLG verbleibt.

Soweit für die von der NLG zu erstellenden Erschließungsanlagen behördliche Genehmigungen erforderlich sind, kann die NLG die Beschaffung dieser Genehmigungen dem von ihr beauftragten Ingenieurbüro übertragen; der Auftraggeber wird hierbei unterstützend tätig sein.

(6) Planungshoheit
Die Planungshoheit des Auftraggebers für die Einleitung und Durchführung der Bauleitplanung bleibt durch die Regelungen dieses Vertrages unberührt.

§ 7 Ausschreibung und Vergabe

Die NLG wird Bauleistungen auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausschreiben und ausführen lassen. Der Zustimmung des Auftraggebers bedürfen die Ausführungsplanungen und die Leistungsverzeichnisse vor deren Ausgabe. Falls der Auftraggeber der Bitte um Zustimmung nicht innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Unterlagen schriftlich oder elektronisch (info-meppen@nlg.de) widerspricht, gilt die Zustimmung als erteilt.
Aufträge für Zusatz- und Nebenleistungen und Gutachten/Berichte/Untersuchungen bedürfen erst ab einem Auftragswert von 10.000,00 Euro ohne die gesetzlich gültige Umsatzsteuer ebenfalls der Zustimmung durch den Auftraggeber.

§ 8 Baudurchführung

(1) Die NLG hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Telekommunikation, Strom-, Gas-, Wasser- und Schmutzwasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen gelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage (Oberflächenentwässerung). Die Verlegung von Kabeln und Versorgungsleitungen jeder Art muss unterirdisch erfolgen.

(2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat die NLG im Einvernehmen mit dem Auftraggeber durch den zuständigen Versorgungsträger oder im Rahmen einer Ausschreibung durch fachlich gleichwertige Firmen zu veranlassen. Die Energiekosten für die Straßenbeleuchtung trägt ab Inbetriebnahme der Auftraggeber.

(3) Der Baubeginn ist dem Auftraggeber mitzuteilen. Der Auftraggeber ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu kontrollieren und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Zur Erteilung von Anweisungen an ausführende Unternehmen ist allein die NLG berechtigt.

(4) Die NLG hat im Einzelfall auf Verlangen des Auftraggebers spätestens bis zur Abnahme von den für den Bau der Anlage vorgesehenen Materialien nach den hierfür zurzeit des Vertragsabschlusses geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustoffprüfstelle untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde dem Auftraggeber vorzulegen. Die NLG verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die den o. g. Richtlinien nicht entsprechen, vor der Abnahme zu entfernen.

(5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen herzustellen. Die Herstellung erfolgt im sofortigen Endausbau. Schäden an den Straßen, einschließlich der Straßenaufbrüche, sind während der Vertragslaufzeit fachgerecht durch die NLG zu beseitigen.

Die Beschilderung der Straßen mit Hinweisen auf eingeschränkte Nutzbarkeit ist Sache des Auftraggebers. Die diesbezüglich entstehenden Kosten trägt die NLG.

(6) Im Falle von Kostensteigerungen während der Bauzeit sind diese dem Auftraggeber zeitnah unter Angabe einer Begründung bekannt zu geben.

§ 9 Verkehrssicherung und Winterdienst

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die NLG im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Diese geht mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen bzw. einzelnen Erschließungsanlagenabschnitte auf den Auftraggeber über.

(2) Die NLG haftet bis zur Abnahme der in § 4 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen bzw. einzelner in sich abgeschlossener Erschließungsanlagenabschnitte für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Die NLG stellt den Auftraggeber insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme wird die NLG auf Verlangen das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachweisen.

(3) Den Winterdienst auf den Straßen übernimmt der Auftraggeber.

§ 10 Abnahme der Planungsleistungen, Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren, die (Planungs-) Leistungen aus diesem Vertrag in mehrere gesondert abzunehmende und abzurechnende Teilleistungen aufzuteilen.

a. Entfällt
b. Die NLG hat Anspruch auf Teilabnahme der unter § 6 Abs. 3 vereinbarten Leistungen der Objektplanung jeweils nach Abschluss der Leistungsphase 4 aller unter § 6 Abs. 3 vereinbarten Leistungsbilder sowie nach Abschluss der Leistungsphase 7 aller unter § 6 Abs. 3 vereinbarten Leistungsbilder.

c. Entfällt

(2) Die NLG zeigt dem Auftraggeber die Fertigstellung der Erschließungsanlagen schriftlich oder elektronisch (info@twist-emsland.de) an. Der Abnahmetermin ist innerhalb von zwei Wochen nach Zugang dieser Anzeige durchzuführen. Dem Auftraggeber legt den Termin innerhalb dieser Frist im Einvernehmen mit der NLG fest. Dem Auftraggeber wird einzelne in sich abgeschlossene Erschließungsanlagen bzw. einzelne in sich abgeschlossene Erschließungsanlagenabschnitte und zugleich die bis dahin erbrachten Architekten- und Ingenieurleistung (soweit nicht bereits eine Teilabnahme gemäß § 10 Abs. 1 erfolgt ist) einzeln und zeitlich unabhängig voneinander abnehmen. Als einzelne, in sich abgeschlossene Erschließungsanlagen gelten auch z. B. Kinderspielplätze, Grünanlagen, Kompensationsflächen und die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ohne Straßeneinlaufanschlüsse. Der NLG ist es gestattet, in dem Abnahmetermin auch die Abnahme gegenüber dem bauausführenden Unternehmen vorzunehmen.

Der Befund und das Ergebnis des Abnahmetermins sind zu protokollieren. Das Protokoll ist von den Beteiligten zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb angemessener Frist durch die NLG zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist der Auftraggeber berechtigt, die Mängel auf Kosten der NLG beseitigen zu lassen.

Mit der Abnahme der einzelnen in sich abgeschlossenen in § 4 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen bzw. einzelner in sich abgeschlossener Erschließungsanlagenabschnitte übernimmt der Auftraggeber diese in ihre Unterhaltung, Baulast und Verkehrssicherungspflicht.

(3) Der Auftraggeber ist zur Verweigerung der (Teil-)Abnahmen nur berechtigt, wenn die Leistung der NLG wesentliche Mängel aufweist. Die Leistung ist frei von wesentlichen Mängeln, wenn sie vertragsgemäß erbracht wurde bzw. gebrauchsfertig und funktionsfähig ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die (Teil-)Abnahme nicht verweigert werden. Als abgenommen gilt die Leistung der NLG jeweils auch, wenn der Auftraggeber die (Teil-)Abnahme nicht innerhalb einer angemessenen Frist nach Zugang der Aufforderung zur Teilabnahme gem. § 10 Abs. 1, innerhalb der Zwei-Wochen-Frist nach Zugang einer Fertigstellungsanzeige (§ 10 Abs. 2) oder innerhalb einer angemessenen Frist nach Zugang der Aufforderung zur Abnahme unter Angabe mindestens eines wesentlichen Mangels verweigert hat (vgl. § 640 Abs. 2 Satz 1 BGB).

(4) Die NLG verpflichtet sich, binnen 12 Monaten nach der letzten in § 10 Abs. 2 geregelten Abnahme

a) die Endsummen der Kosten für die Herstellung der Regenwasserentwässerungsanlagen (Kanalkataster) sowie die Kosten für die Herstellung der Straßen, Wege und Plätze je Anlage separat mitzuteilen
b) die sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen zu übergeben
c) Nachweise zu erbringen über
aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen, und zwar durch Druckproben und TV-Untersuchungsberichte.

Die vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum des Auftraggebers.

(5) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch den Auftraggeber; die NLG stimmt hiermit der Widmung ab Abnahme zu. Die Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanalisation)

werden mit Abnahme Bestandteil des öffentlichen Entwässerungsnetzes. Die Anlagen gemäß TKG (siehe § 4 Abs. 3 dieses Vertrages) übernimmt der Auftraggeber, soweit diese von der NLG hergestellt worden sind und kein Betreiber vorhanden ist.

§ 11 Gewährleistung

(1) Die NLG übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung bezogen auf die Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen im Zeitpunkt der Abnahme durch den Auftraggeber die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen erfüllt und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung der VOB/B. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche wird abweichend hiervon auf fünf Jahre vereinbart. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen in sich abgeschlossenen in § 4 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen/ Erschließungsanlagenabschnitte durch den Auftraggeber.

(3) Die Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers gegenüber der NLG werden erfüllt durch die Abtretung der Gewährleistungsansprüche der NLG gegenüber den ausführenden (Bau-)Firmen, (Fach-)Ingenieuren und Bauleitern, Planern und sonstigen am Bau der Erschließungsanlagen und der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen Beteiligten an den Auftraggeber. Die Abtretung erfolgt mit Abnahme der letzten Erschließungsanlage/des letzten Erschließungsanlagenabschnittes, und zwar an Erfüllung statt. Sie erfasst auch Ansprüche aus einer eventuell bestehenden Gewährleistungsbürgschaft.

Der Auftraggeber nimmt die Abtretung bereits jetzt an. Die NLG wird den Auftraggeber bei der Durchsetzung etwaiger Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihm entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 12 Kosten der Entwässerung

Das Vertragsgebiet liegt im Ver- und Entsorgungsgebiet des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ (TAV) mit Sitz in 49744 Geeste-Varloh. Der TAV ist als zuständiger Versorgungsträger für die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen (Schmutzwasserbeseitigung einschließlich des ersten Grundstücksanschlusses) zuständig. Der TAV wird satzungsgemäß die Beiträge gegenüber der NLG als Grundstückseigentümer erheben. Die NLG wird diese Beträge bei der Ermittlung der Verkaufspreise berücksichtigen.

§ 13 Verkauf der Bauplätze, Ablösevereinbarungen mit Käufern und Fremdanliegern

(1) Die NLG verkauft die Bauplätze im eigenen Namen und auf Rechnung des Auftraggebers. Die NLG kalkuliert einen Preisrahmen für den Verkauf der Grundstücke und stimmt ihn schriftlich mit dem Auftraggeber ab. Der Preisrahmen bildet die Grundlage für den Verkauf der Grundstücke. In den kalkulierten Verkaufspreisen sind sämtliche zur Erfüllung dieses Vertrages erforderlichen Aufwendungen und die Vergütungen nach diesem Vertrag enthalten.

(2) In den Grundstückskaufverträgen werden die Kosten für die Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB mit den Käufern der Grundstücke gem. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB mit Wirkung für den Auftraggeber abgelöst. Die Höhe der Ablösebeträge wird von der NLG aufgrund der vo-

raussichtlichen Kosten ermittelt und vom Auftraggeber mit dem Musterkaufvertrag schriftlich freigegeben. Der Auftraggeber bestätigt, dass die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Twist vom 07.10.2021 die Ablösung vorsieht. Gesonderte Regelungen zu Geschossflächen, Vollgeschossen oder Maß der Nutzung sind nicht enthalten.

Der Auftraggeber bevollmächtigt die NLG nach Freigabe des Musterkaufvertrages schriftlich, die Ablösevereinbarungen mit den Käufern der Grundstücke als Vertreterin des Auftraggebers mit Wirkung für diesen abzuschließen. Rechtsfolge der Ablösung ist, dass für die veräußerten Grundstücke die Beitragspflicht für die Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB nicht entsteht.

(3) Der Auftraggeber ermächtigt die NLG, in den Kaufverträgen zu regeln, dass die Kaufpreise mit schuldbefreiender Wirkung an die NLG zu zahlen sind.

(4) Die NLG ist bereits jetzt berechtigt und wird hiermit bevollmächtigt, Ablösevereinbarungen als Vertreterin des Auftraggebers mit Wirkung für diesen mit Fremdanliegern aufgrund der Bevorteilung eines Grundstücks durch die herzustellenden Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB zu schließen.

(5) Auf Wunsch des Auftraggebers können in die Kaufverträge Regelungen zu Vereinbarungen aufgenommen werden, die der Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen dienen. Solche Regelungen sind stets so zu formulieren, dass Kontrollen und die Ausübung etwaiger Rechte ausschließlich durch den Auftraggeber erfolgen. Der Auftraggeber ist dafür - bei Bedarf jeweils vertreten durch die NLG - als Beteiligter in die Grundstückkaufverträge aufzunehmen.

Die NLG steht dem Auftraggeber bis zur Beendigung dieses Vertrages bei der Kontrolle und Ausübung etwaiger Rechte unterstützend zur Seite.

§ 14 Sonstige Vereinbarungen/Verträge

Die NLG schließt im eigenen Namen und auf Rechnung des Auftraggebers sonstige für das in der Präambel bezeichnete Vorhaben erforderliche Vereinbarungen/Verträge mit Dritten.

§ 15 Vergütung

(1) Die NLG erhält für die von ihr erbrachten Leistungen vom Auftraggeber folgende Vergütungen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer:

a) Projektsteuerung (§ 1)
Für die Projektsteuerung ist ab dem Kalenderjahr 2026 eine Vergütung in Höhe von 2.079,75 € pro Quartal gemäß Finanzierungsplan (Anlage 5) zu zahlen. Für das Rumpfjahr 2025 ist abweichend davon eine Pauschale in Höhe von 3.500 € zu zahlen.
Die Rechnungsstellung erfolgt durch die NLG jeweils bis zum 5. Werktag des dem Quartalsende folgenden Monats.

b) Ankauf, Flächenverwaltung (§ 2)
   aa) Für den Erwerb von benötigten Grundstücken ist eine Vergütung in Höhe von 2 % des vertraglich fixierten Ankaufspreises zu zahlen.
   bb) Für den Tausch von Grundstücken ist auf der Erwerbsseite die Vergütung nach § 15 Abs. 1 lit. b) aa) in Ansatz zu bringen.
   cc) Für den Abschluss von Nutzungsverträgen ist eine Vergütung in Höhe von 30 % der vereinbarten jährlichen Nutzungsentschädigung, mindestens jedoch 20,00 € pro Hektar und Jahr zu zahlen.

Die Rechnungsstellung erfolgt durch die NLG nach Abschluss des jeweiligen Vertrages jeweils bis zum 5. Werktag des dem Quartalsende folgenden Monats.

c) Bauleitplanung (§ 6 Abs. 1) - entfällt
   aa) § 6 Abs. 1 lit. a (Leistungen beim Flächennutzungsplan) - entfällt
   bb) § 6 Abs. 1 lit. b (Leistungen beim Bebauungsplan) - entfällt

d) Landschaftsplanung (§ 6 Abs. 2) - entfällt
   aa) § 6 Abs. 2 lit. a (Leistungen beim Landschaftsplan) - entfällt

   bb) § 6 Abs. 2 lit. b (Leistungen beim Grünordnungsplan) - entfällt

   cc) § 6 Abs. 2 lit. c (Leistungen beim Landschaftspflegerischen Begleitplan) - entfällt

   dd) § 6 Abs. 2 lit. d (Leistungen beim Pflege- und Entwicklungsplan) - entfällt

e) Objektplanung (§ 6 Abs. 3)

   aa) § 6 Abs. 3 lit. a (Leistungen bei Planung der Freianlagen) - entfällt

   (bb) § 6 Abs. 3 lit. b (Leistungen bei Planung der Ingenieurbauwerke)
   Das Honorar für Leistungen bei Planung der Ingenieurbauwerke ermittelt sich nach §§ 5-8, 41-44 HOAI i. V. m. Anlage 12 (Grundleistungen) der HOAI (HZ 2, Mittelsatz gem. Anlage 2) zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 6% des Nettohonorars und ein Honorar für die technische Projektsteuerung in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (Grundlage für die Berechnung sind die Prozentsätze gemäß § 8 Abs. 3 der II. BV). Die örtliche Bauüberwachung und die Koordinierung der Versorgungsträger werden über § 15 (2) abgerechnet.

   (cc) § 6 Abs. 3 lit. c (Leistungen bei Planung der Verkehrsanlagen)
   Das Honorar für Leistungen bei Planung der Verkehrsanlagen ermittelt sich nach §§ 5-8, 45-48 HOAI i. V. m. Anlage 13 (Grundleistungen) der HOAI (HZ II, Mittelsatz gem. Anlage 2) zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 6 % des Nettohonorars und ein Honorar für die technische Projektsteuerung in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (Grundlage für die Berechnung sind die Prozentsätze gemäß § 8 Abs. 3 der II. BV). Die örtliche Bauüberwachung und die Koordinierung der Versorgungsträger werden über § 15 (2) abgerechnet.

   (dd) In der HOAI nicht erfasste Leistungen, die von der NLG erbracht werden (z. B. erdbautechnische Leistungen, Bodenaushub o. Ä.) werden gesondert nach § 15 Abs. 2 vergütet.

   (ee) Für die Ausarbeitung einer Gefährdungsbeurteilung bzgl. der Verkehrssicherungspflicht von Wasserflächen wird eine pauschale Vergütung von 1.000,00 netto vereinbart. Ob eine Ausarbeitung erforderlich ist, wird in der technischen Ausbauvereinbarung (vgl. § 4 (2)) festgelegt.

f) Tragwerksplanung (§ 6 Abs. 4)
   Entfällt

g) Verkauf der Bauplätze, Ablösevereinbarungen mit Fremdanliegern (§ 13)

aa) Für den Verkauf der Bauplätze ist eine Vergütung in Höhe von 2 % des vertraglich fixierten Verkaufspreises zu zahlen.
bb) Für den Tausch von Grundstücken ist auf der Verkaufsseite die Vergütung nach § 15 Abs. 1 lit. g) aa) in Ansatz zu bringen.
cc) Für den Abschluss von Ablösevereinbarungen mit Fremdanliegern ist eine Vergütung in Höhe von 2 % des Ablösebetrages zu zahlen.

Die Rechnungsstellung erfolgt durch die NLG nach Abschluss des Vertrages jeweils bis zum 5. Werktag des dem Quartalsende folgenden Monats.

h) Sonstige Vereinbarungen/Verträge (§ 14)
Für den Abschluss von sonstigen Vereinbarungen/Verträgen ist eine Vergütung in Höhe von 2 % des vertraglich fixierten Betrags zu zahlen. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die NLG nach Abschluss des Vertrages jeweils bis zum 5. Werktag des dem Quartalsende folgenden Monats.

(2) Das Honorar für erbrachte Besondere Leistungen erfolgt auf Basis eines Stundensatzes
für den Projektleiter in Höhe von 120,00 € netto
für den Projektmitarbeiter in Höhe von 85,00 € netto
für den Projektassistenten in Höhe von 69,00 € netto
zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 6 % des Nettohonorars, soweit nicht eine abweichende Regelung für Besondere Leistungen vereinbart ist.
Die örtliche Bauüberwachung wird für die Leistungen gemäß § 15 (1) e) bb) und cc) jeweils mit 3,00 % der jeweils anrechenbaren Kosten und die Koordinierung der Versorgungsträger mit 0,60 % der anrechenbaren Gesamtherstellungskosten berücksichtigt.

(3) Mit den in § 15 Abs. 1 und 2 jeweils vereinbarten Vergütungen ist der Geschäftsaufwand der NLG einschließlich Reisekosten, Aufwandsentschädigung und dergleichen abgegolten.

(4) Soweit Teilabnahmen erfolgt sind, erfolgt die Rechnungsstellung als Teilschlussrechnung.

(5) Die Vergütungen sind 14 Tage nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

§ 16 Finanzierung der Aufwendungen mit Bürgschaft, kaufmännische Abwicklung, Projektabrechnung

(1) Sofern der Auftraggeber für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahme keine ausreichenden Geldmittel zur Verfügung stellt, ist er verpflichtet, bis zu Beginn der städtebaulichen Maßnahme eine entsprechende Bürgschaft an die NLG zu übermitteln. Nach Erhalt der Bürgschaft nimmt die NLG bei entsprechendem Bedarf zur Finanzierung der städtebaulichen Maßnahme ein projektbezogenes Darlehen im eigenen Namen auf. Die Übernahme der Bürgschaft durch den Auftraggeber dient allein seinem finanziellen Vorteil. Die Bürgschaftshöhe beläuft sich mindestens auf die Höhe der Spitzenfinanzierung, die sich aus der städtebaulichen Maßnahme ergibt. Hierzu legt die NLG einen Finanzierungsplan vor.

Sofern der Auftraggeber Fördermittel für die städtebauliche Maßnahme erhält, wird er diese binnen einer Frist von zwei Wochen auf das Treuhand-Bankkonto einzahlen.

(2) Sollte zu Beginn der städtebaulichen Maßnahme noch keine Bürgschaft des Auftraggebers vorliegen, ist er verpflichtet, bis zur Hergabe der Bürgschaft die erforderlichen Mittel der NLG zur Verfügung zu stellen.

Dasselbe gilt für den Fall, dass eine zusätzliche Bürgschaft zur Absicherung zusätzlich benötigter Finanzierungsmittel erforderlich wird.

(3) Die Zurverfügungstellung der erforderlichen Geldmittel zur Finanzierung der städtebaulichen Maßnahme kann auch durch schriftliche Zustimmung des Auftraggebers zur Verrechnung von

Guthabensalden aus weiteren Kommissionsprojekten erfolgen.

(4) Die kaufmännischen Arbeiten umfassen insbesondere:
a) Eröffnung und Löschung des bei der NLG und auf Namen der NLG geführten Treuhand-Bankkontos bei der Norddeutschen Landesbank. Sämtliche dieses Projekt betreffende Ein- und Auszahlungen sind über das Treuhand-Bankkonto abzuwickeln. Ein dem Auftraggeber wirtschaftlich zuzurechnendes Guthaben wird entsprechend ausgewiesen.

b) Periodengerechte Aufzeichnung aller Geschäftsvorfälle (Aufwand und Ertrag) des Projekts auf Bilanz- und GuV-Konten. Sämtliche Buchungen sind durch ordnungsgemäße und von dem verantwortlichen Projektleiter abgezeichnete Belege (Ein- und Ausgangsrechnungen) nachzuweisen.

c) Sämtliche Rechnungen der NLG an den Auftraggeber sind bis zum 15. Werktag des der Lieferung oder Leistung folgenden Monats auf den entsprechenden Konten des Projektes zu erfassen.

d) Aufstellung von Ergebnisübersichten in Form einer Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie einer Schlussbilanz nach Beendigung des Projektes. Der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind aussagekräftige Einzelnachweise und alle Belege beizufügen. Bei Bedarf kann eine detaillierte Kostenaufstellung zu den einzelnen Bauabschnitten (Erschließungskosten und Verkaufserlöse) sowie zum Flächenabschnitt erstellt werden.

e) Die Ergebnisübersichten mit Kontoauszügen sind jährlich jeweils zum Stichtag 31.12. zu erstellen und dem Auftraggeber bis zum 31.03. des Folgejahres zu übersenden.

(5) Bei Aufnahme von projektbezogenen Darlehen wird das Projekt mit den tatsächlichen Zinsen, die sich aus den aufgenommenen Darlehen ergeben, belastet. Die Projektbelastung erfolgt durch den Darlehensgeber direkt auf dem Treuhand-Bankkonto.

(6) Nach der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen und dem Verkauf der Baugrundstücke rechnet die NLG durch Aufstellung einer Schlussbilanz das Projekt ab. Einen positiven Projektsaldo zahlt die NLG innerhalb von zwei Monaten nach Bekanntgabe der Schlussbilanz an den Auftraggeber auf ein noch zu benennendes Bankkonto aus.

(7) Eine von einem Bauplatz-Käufer zu zahlende Rücktrittspauschale steht der NLG ohne Anrechnung auf das Projekt als Schadensersatz zu.

§ 17 Beiderseitige Verpflichtungen

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zum regelmäßigen und rechtzeitigen Informationsaustausch und zur gegenseitigen Unterstützung, soweit dies zur Erfüllung dieses Vertrages und zur Erreichung der vereinbarten Ziele erforderlich und sachdienlich ist. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

§ 18 Beendigung des Vertragsverhältnisses, Rücktrittsrecht und Kündigung

(1) Das Vertragsverhältnis beginnt mit vollständiger Unterzeichnung dieses Vertrags und endet am 31.12.2033, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Möglichkeit auf Verlängerung des Vertragsverhältnisses besteht.

(2) Entfällt

(3) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur aus wichtigem Grund mit sechsmonatiger Frist zum Ende eines Kalenderjahres durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner erfolgen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die Umsetzung des Projekts technisch unmöglich, wirtschaftlich unvertretbar (z. B. Scheitern der Ankaufsverhandlungen, Auffinden schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten) oder rechtlich unzulässig und eine Anpassung dieses Vertrages ausgeschlossen ist.

Eine Anpassung dieses Vertrages kann vereinbart werden, wenn die NLG oder der Auftraggeber die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme zwar nachweist, der Vertragspartner aber nachweisen kann, dass die von ihm vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen dem Vertragsziel gleichwertig dienen.

(4) Erfolgt der Rücktritt nach Absatz 2 bzw. die Kündigung des Vertrages nach Absatz 3 aus Gründen, die von der NLG nicht zu vertreten sind, hat die NLG Anspruch auf Vergütung ihrer bis zum Beendigungszeitpunkt erbrachten Leistungen.

a) Die Berechnung dieser Vergütung erfolgt für - auch teilweise ausgeführte - Planungs- und Objektüberwachungsleistungen auf Basis der diesen Leistungen zuzuordnenden und vereinbarten Honorarregelungen der HOAI zuzüglich der vereinbarten Nebenkosten (siehe § 15 Vergütung).

b) Für die Projektsteuerung steht der NLG die pro Quartal zu zahlende Pauschale (siehe § 15 Abs. 1 a) bis zum Beendigungszeitpunkt zu, für ein zum Beendigungszeitpunkt noch nicht abgeschlossenes Quartal ist die Vergütung für dieses Quartal anteilig zu berechnen.

c) Die Vergütung für erbrachte Besondere Leistungen erfolgt bis zum Beendigungszeitpunkt nach den unter § 15 Abs. 2 aufgeführten Stundensätzen zuzüglich der vereinbarten Nebenkosten, soweit nicht eine abweichende Regelung für Besondere Leistungen vereinbart ist.

d) Bei fehlender Honorarberechnungsgrundlage für nicht vollständig erbrachte Grundleistungen wird eine aufwandsbezogene Vergütung vereinbart. Diese aufwandsbezogene Vergütung wird berechnet auf Basis der unter § 15 Abs. 2 aufgeführten Stundensätze.

Die Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer zu leisten.
Der Auftraggeber erstattet die Vergütung der NLG innerhalb von sechs Monaten nach Vorlage der Abrechnung nebst prüfungsfähiger Belege durch die NLG, spätestens bis zum 31.12. des auf die Vorlage der Unterlagen folgenden Haushaltsjahres.

(5) Erfolgt der Rücktritt oder die Kündigung aus Gründen, die von der NLG zu vertreten sind, hat die NLG entsprechend Abs. 4 Anspruch auf Vergütung der von ihr bereits erbrachten Leistungen, allerdings nur wenn und soweit diese Leistungen für sich gesehen mangelfrei sind.

(6) Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses gemäß einer der vorstehenden Regelungen ist der Auftraggeber nach schriftlicher Aufforderung durch die NLG des Weiteren verpflichtet, die angekauften Grundstücke zum Wert der Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten (z.B. Notar- und Grunderwerbskosten) ins Eigentum zu übernehmen. Ein entsprechender Kaufvertrag wird zu gegebener Zeit auf Verlangen der NLG abgeschlossen werden. Die Kosten trägt der Auftraggeber.

§ 19 Rechtswirksamkeit des Vertrages

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass dieser Vertrag unter dem Genehmigungsvorbehalt der Kommunalaufsichtsbehörde steht. Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist mithin von der Zustimmung der Kommunalaufsicht abhängig. Der Auftraggeber wird unverzüglich die erforderliche Zustimmung einholen und der NLG übermitteln.

§ 20 Besondere Vereinbarungen

Keine

§ 21 Haftung

Die NLG haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit uneingeschränkt. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit ist die Haftung der NLG auf den typischen und vorhersehbaren Schaden, maximal jedoch auf einen Betrag von 2.000.000,00 EUR beschränkt.

§ 22 Datenschutz

(1) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sich an die jeweils für sie zutreffenden Regelungen der DSGVO, an die Datenschutzgesetze des Bundes und der Länder sowie an spezialgesetzlichen Regelungen zum Datenschutz zu halten.

(2) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, auch die personenbezogenen Daten Dritter (Käufer-/ Verkäuferdaten), insbesondere Name, Anschrift, Geburts- und Bankdaten, die zum Zwecke der Durchführung des entstehenden Vertragsverhältnisses erhoben werden müssen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der DSGVO, den Datenschutzgesetzen des Bundes und der Länder sowie spezialgesetzlichen Regelungen zum Datenschutz zu verarbeiten bzw. auszutauschen.

(3) Sofern notwendig, verpflichten sich die Vertragsparteien zum Abschluss von zusätzlichen Datenschutzvereinbarungen (z.B. Auftragsverarbeitungsvertrag oder Vertrag zur gemeinsamen Verantwortlichkeit).

(4) Weitere Informationen siehe: www.nlg.de/informationspflichten-datenschutz.

§ 23 Kosten des Vertrages

Der Auftraggeber trägt die Kosten dieser Verhandlung und ihrer Durchführung, wobei ggf. eine Ermäßigung nach § 91 GNotKG um 50 % vorzunehmen ist. Vertretungskosten trägt jede Partei selbst.

Der Geschäftswert dieser Urkunde beträgt 630.000,00 €.

§ 24 Bestandteile des Vertrages

Dieser Vertrag hat 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Sie sind Bestandteil dieses Vertrages.
Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen:

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- die Punktebewertungen zu einzelnen Leistungsbildern der HOAI (Anlage 2)
- (Anlage 3) – Entfällt
- (Anlage 4) – Entfällt
- der Finanzierungsplan (Anlage 5)
- (Anlage 6) - Entfällt
- Hinweis zur Grunderwerbsteuer (Anlage 7)

Die Anlagen wurden erörtert und abgezeichnet.

§ 25 Vertragsvollzug, Anweisung an den Notar

Der beurkundende Notar wird mit dem Vollzug des Geschäftes beauftragt.

Der Notar hat die Vertragschließenden darüber belehrt, dass

a) dieser Vertrag erst mit Erteilung der vorbehaltenen Genehmigung der Geschäftsführung der NLG rechtswirksam wird,

b) dieser Vertrag zu seiner Rechtswirksamkeit gegebenenfalls behördlicher Genehmigungen bedarf.

Es wird beantragt, von dieser Verhandlung zu erteilen,

1. der NLG zwei beglaubigte Abschriften
2. dem Auftraggeber zwei beglaubigte Abschriften.

Diese Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Anlage 7

Hinweis zur Grunderwerbsteuer

Der Kommune ist bekannt, dass bei Durchführung der städtebaulichen Maßnahme durch die NLG im eigenen Namen und auf Rechnung der Kommune der Erwerb der Grundstücke gleichzeitig als Erwerb der Verwertungsbefugnis im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG durch die Kommune gewertet werden könnte mit der Folge, dass parallel eine weitere Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG zu Lasten der Kommune entstehen könnte.

Steuertatbestände

Wird ein Grundstück in Erfüllung des städtebaulichen Vertrags durch die NLG erworben, unterliegt der Anspruch der NLG auf Eigentumsübertragung nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer.

Aus der Rechtsnatur der Grunderwerbsteuer als Rechtsverkehrsteuer folgt, dass jeder Erwerbsvorgang (schuldrechtlicher oder sachenrechtlicher Art) rechtlich für sich zu würdigen ist. Daher könnte neben der Erfüllung des Steuertatbestands des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG durch die NLG (Eigentumserwerb) zugleich aufgrund des Handelns der NLG auf Rechnung der Kommune eine weitere Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG zu Lasten der Kommune entstehen (Verwertungsbefugnis).

Verwertungsbefugnis

Gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG unterliegen solche Rechtsvorgänge der Grunderwerbsteuer, die es ohne Begründung eines Anspruchs auf Übereignung einen anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten.
Entscheidend ist die Frage, ob der zwischen der Kommune und der NLG abgeschlossene städtebauliche Vertrag unter Berücksichtigung des später verwirklichten Sachverhalts angesichts der Möglichkeit der Einflussnahme für die Kommune ein Verwertungsrecht nach § 1 Abs. 2 GrEStG begründet und somit ein weiterer grunderwerbsteuerlicher Vorgang zu Lasten der Kommune ausgelöst wird.

Steuerrechtliche Prüfung

Die NLG nimmt eine steuerrechtliche Prüfung oder Beratung nicht vor. Steuerrechtliche Aspekte sind vom Steuerschuldner, im Fall des § 1 Abs. 2 GrEStG der Kommune, selbst zu prüfen, ggf. durch Beauftragung eines Steuerberaters oder durch Einholung einer verbindlichen Auskunft beim zuständigen Finanzamt.

Mit Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags bestätigt die Kommune, den Hinweis zur Grunderwerbsteuer zur Kenntnis genommen zu haben.