

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der unbebauten Grundstücke

Flurstücke:	186, 187, 343/1
Gebäudenummer:	./.
Straße:	Brunnental (187)
Ort:	98544 Zella-Mehlis OT Benshausen
Landkreis:	Schmalkalden-Meiningen
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	unbebaute Grundstücke
Suchkriterium:	187: Baugrundstück 186: unbebautes Grundstück 343/1: land-u. forstwirtschaftlich genutztes Grundstück
Nutzung:	nach Angabe ungenutzt
Zweck der Ermittlung:	Verfahren K 11/22 Amtsgericht Suhl
Tag der Besichtigung:	28. 05. 2025, ab 13.00 Uhr (teilweise im Beisein des Antragstellers und 2 Betreuerinnen von Antragsgegnerinnen sowie einer Abwesenheitspflegerin einer Antragsgegnerin)
Wertermittlungsstichtag:	28. 05. 2025
Unterlagen:	- Grundbuchauszug, bereitgestellt durch das AG Suhl - Angaben Amtsgericht Suhl

- ermittelte Daten:
- Besichtigung der Grundstücke
 - Recherche Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Anlage)
 - Recherche Stadtverwaltung Zella-Mehlis (Anlage)
 - Recherche Forstamt Oberhof (keine Information)

Auftraggeber: Amtsgericht Suhl

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

Verkehrswerte

Flurstücke

186: 100,00 Euro

187: 64.000,00 Euro

343/1: 1.000,00 Euro



Meiningen, den 30.05.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Bodenwert/Verkehrswert	7
5. Literatur	8
6. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformation (3 Seiten A4)	
- Angabe Stadtverwaltung Zella- Mehliß (10 Seiten A4)	
- Lagepläne M 1:500.000, 1: 50.000, 1: 5.000,1: 10.000	
- unbeglaubigte Katasterauszüge (6 Seiten A4)	
- Luftbilder (2 Seiten A4)	
- Fotodokumentation (10 Stück)	

1. Allgemeine Angaben

Grundbücher:	Amtsgericht Suhl Grundbuch von Benshausen (Amtlicher Ausdruck vom 17.03.2025)
Blatt:	174
Gemarkung:	Benshausen
Flur:	4 4 5
Flurstück:	186 307 343/1
Fläche:	130 m ² 1.412 m ² 2.320 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung, eröffnete Insolvenzverfahren, Zustimmungsvorbehalt
Abteilung III:	keine Eintragungen
Baulasten:	nein (gemäß Angabe Amtsgericht Suhl)
Denkmalschutz:	nein (gemäß Angabe Amtsgericht Suhl)
Flurbereinigungs- verfahren:	nein (gemäß Angabe Amtsgericht Suhl)
Einordnung:	<u>Flurstück 187</u> Innenbereich, allg. Wohngebiet (gemäß § 34 Baugesetzbuch, siehe Anlage) <u>Flurstücke 186 und 343/1</u> Außenbereich, forstwirtschaftliche Fläche (siehe Anlage)
Erschließung:	<u>Flurstück 187</u> an der Straße am Brunnental erschlossen <u>Flurstück 186</u> nördlich eines unbefestigten Feldweges, keine weitere Erschließung <u>Flurstück 343/1</u> keine Erschließung, allseitig von Fremdgrundstücken umgeben (keine Zuwegung)

Bemerkungen:

- . Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit aus.
Bei Nachweis wäre ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich. Hinweise waren zum Tag der Besichtigung bedingt auffallend (nach Angabe des Antragstellers wurde das Flurstück 186 in Zeiten der ehem. DDR auch als „wilde“ Deponie genutzt).
- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und der ermittelten Daten nach den Seiten 1 und 2.
- . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.
Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
- . Es wird unüberprüft unterstellt, dass keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zur Nutzung des Grund- und Bodens ist nicht erfolgt.
- . Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtssprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- . Das Flurstück 343/1 wurde durch die Anwesenden zum Tag der Besichtigung nicht besichtigt, die Lage konnte auch nicht eindeutig angegeben werden. Somit hat der Unterzeichner die Lage aus den Luftbildaufnahmen ermittelt und begangen (der Unterzeichner übernimmt keine Gewährleistung für eine genaue Lageermittlung, zumal auch keine Grenzsteine ersichtlich waren).
- . Nach dem Willen zum Tag der Besichtigung soll für die Waldflächen auf ein Holzgutachten durch einen speziellen Sachverständigen verzichtet werden, so dass der Unterzeichner Annahmen treffen muss.

2. Beschreibung der Lage

Lage:	nach den Lageplänen (Anlage) Zella-Mehlis ist eine Kleinstadt mit ca. 12.100 Einwohnern im südthüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 120.200 Einwohner). Zella-Mehlis befindet sich ca.: . 6 km nördlich von Suhl . 8 km südlich von Oberhof . 38 km südlich von Gotha . 30 km nordöstlich von Meiningen an den Bundesstraßen 280 und 247 sowie an der Autobahn A 71 (Richtung Erfurt und Schweinfurt). Zella-Mehlis besitzt ebenfalls einen Bahnanschluss. Zella-Mehlis befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Lage im Thüringer Wald
Ortslage:	nach den Lageplänen, Luftbildaufnahmen bzw. unbeglaubigten Katasterauszügen (Anlage) Flurstück 187: östliche Ortslage von Benshausen (Benshausen ist ein Ortsteil von Zella-Mehlis mit ca. 2000 Einwohner, einschl. Ebertshausen, und liegt ca. 7 km südwestlich von Zella-Mehlis), östliche Ortsrandlage von Benshausen an der Straße Brunnental, Wohngebiet, meist Einfamilienwohnhäuser Flurstück 186: ca. 20 m nördlich vom Flurstück 187 im Außenbereich Flurstück 343/1: ca. 350 m Luftlinie nordöstlich der Ecke Dietzhäuser Straße/Aschenhofstraße/Haftalstraße
Gelände:	Flurstück 187: leicht in Südostrichtung fallend Flurstück 186: relativ eben, doch Hang zum südseitigen Weg Flurstück 343/1: nicht eben
Höhenlage:	Flurstück 187: um 412-415 m ü. NN Flurstück 186: um 412-413 m ü. NN Flurstück 343/1: um 460 m ü. NN

Grundstückszuschnitt: (nach den unbeglaubigten Katasterausügen der Anlage)
relativ regelmäßig, annähernd
rechteckig/trapezförmig/auch schlauchartig.

Oberfläche: Flurstück 187: Gras, Gebüsch, ein Teil der Straße
Brunnental

Flurstück 186: überwiegend Laubwald, Gebüsch, Anflug

Flurstück 343/1: Wald (überwiegend Laubwald)

3. Nutzung

Die Grundstücke sind zum Wertermittlungstichtag offensichtlich ungenutzt (auch nach Abgabe der Anwesenden zum Tag der Besichtigung).

4. Bodenwert/Verkehrswert

Grundlage für den Bodenwert, der in diesem Fall die Grundlage für den Verkehrswert ist, sind die Recherchen beim Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation sowie die Angaben der Stadtverwaltung Zella-Mehlis und des Forstamtes Oberhof.

Flurstück 187

Danach befinden sich das Flurstück im Innenbereich mit einem Bodenrichtwert von 50,00 €/m² für allgemeines Wohngebiet, erschlossen nach dem BauGB und dem ThürKAG, offene Bebauung, 500 m², Stand 01.01.2024.

Nach der Luftbildaufnahme wurde ein Teil der Fläche als Straßenfläche verwendet. Diese Fläche steht somit nicht zur Bebauung zur Verfügung. Nach Angabe aus dem Liegenschaftskatasters sind dies 128 m².

Nach dem VE-Plan sind mehrere Grundstücke möglich (2 Doppelhäuser).

Die Mikrolage am Ortsrand zum Außenbereich kann als gut eingeschätzt werden.

Grundlage ist der Bodenrichtwert,

somit **Verkehrswert:** $(1.412 \text{ m}^2 - 128 \text{ m}^2) \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 64.200,00 \text{ Euro}$
nach Rundung: **64.000,00 Euro**

Flurstücke 186 und 343/1

Die Flurstücke befinden sich im Außenbereich und sind Wald.

Der Waldwert wird durch eine Bewertung des Bodenwertes mit dem Bestandwert ermittelt.

Der Bodenwert kann aus dem Bodenrichtwert für Wald ermittelt werden (hier gemäß der Anlage 0,22 €/m²).

Der Bestandwert ist ein Ergebnis der Verwertung des Holzes.

Im Landkreis Schmalkalden-Meiningen betrug 2024 der Median für Waldverkäufe 0,45 €/m² bei 54 Verkäufen (Lit.5).

Die Fläche des Flurstückes 186 ist mit 130 m² sehr gering und schlauchartig, der Bewuchs ist nach einer Einschätzung des Unterzeichners überwiegend nicht wirtschaftlich zu nutzen, so dass neben dem Bodenwert von 0,22 €/m² ein Ansatz für den Bewuchs von 0,15 €/m² eingeschätzt wird.

somit **Verkehrswert Flurstück 186:** 130 m² 0,37 €/m² = 48,10 Euro
nach Rundung: **100,00 Euro**

Für das Flurstück 343/1 ist der Bodenrichtwert von 0,22 €/m² ebenfalls Grundlage für den Bodenwert.

Für den Bewuchs werden nach einer gutachterlichen Einschätzung 0,21 €/m² angesetzt, auch der Tatsache geschuldet, dass keine Zuwegung vorhanden ist.

somit **Verkehrswert Flurstück 343/1:** 2.320 m² x 0,43€/m² = 997,60 Euro
nach Rundung: **1.000,00 Euro**

5. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2023/2024 Thüringen
4. Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte
5. Immobilienmarktbericht 2025 Thüringen der zentralen Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen

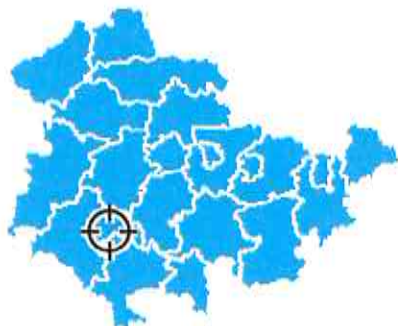


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

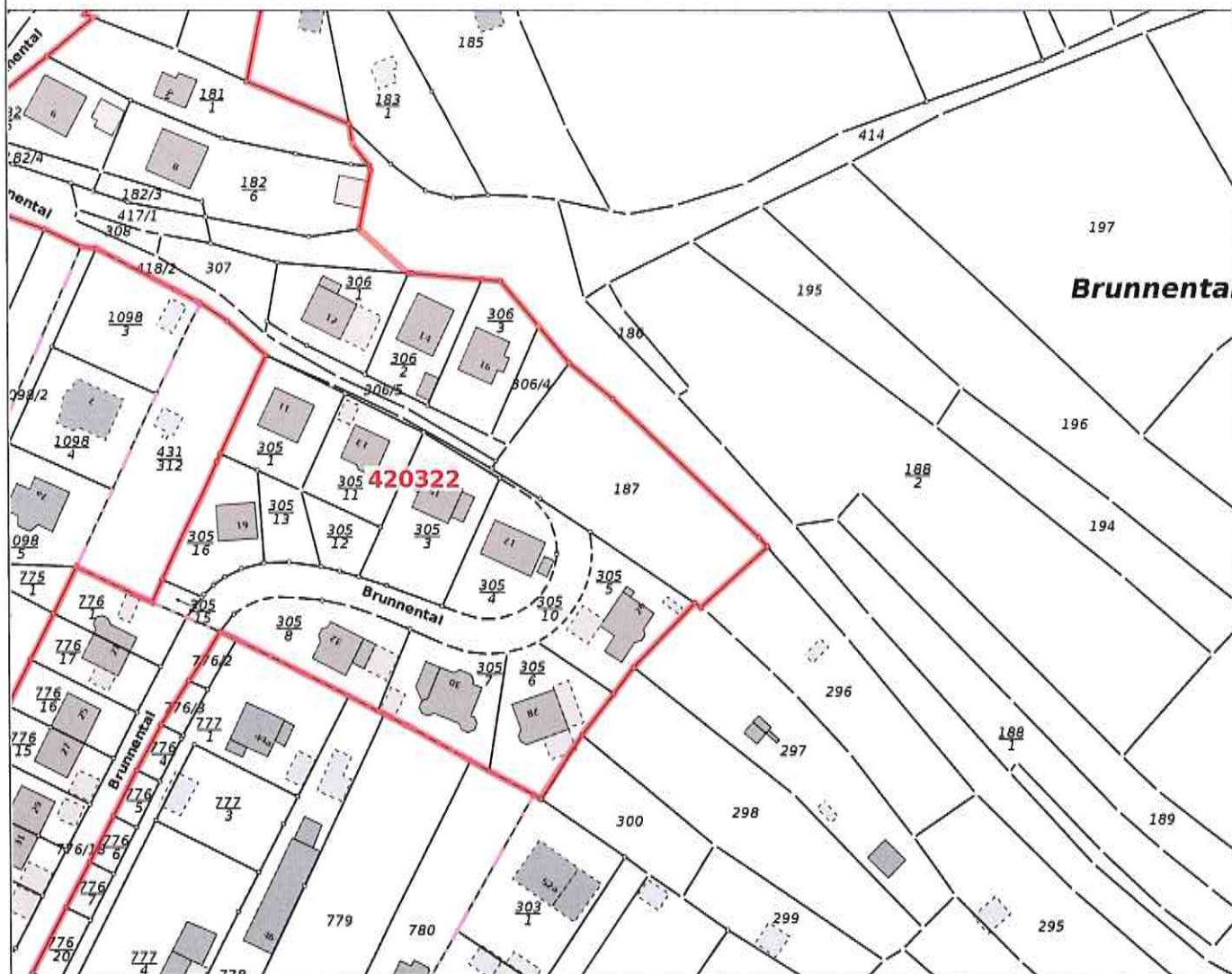
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Zella-Mehlis
Gemarkung	Benshausen
Bodenrichtwertnummer	420322
Bodenrichtwert [Euro/m²]	50
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m²]	500



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
17.04.2025



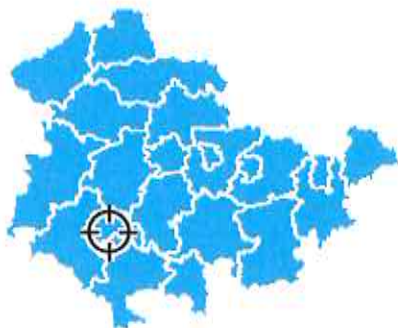
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden

Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde

Zella-Mehlis

Bodenrichtwertnummer

661116

Bodenrichtwert [Euro/m²]

0,22

Stichtag

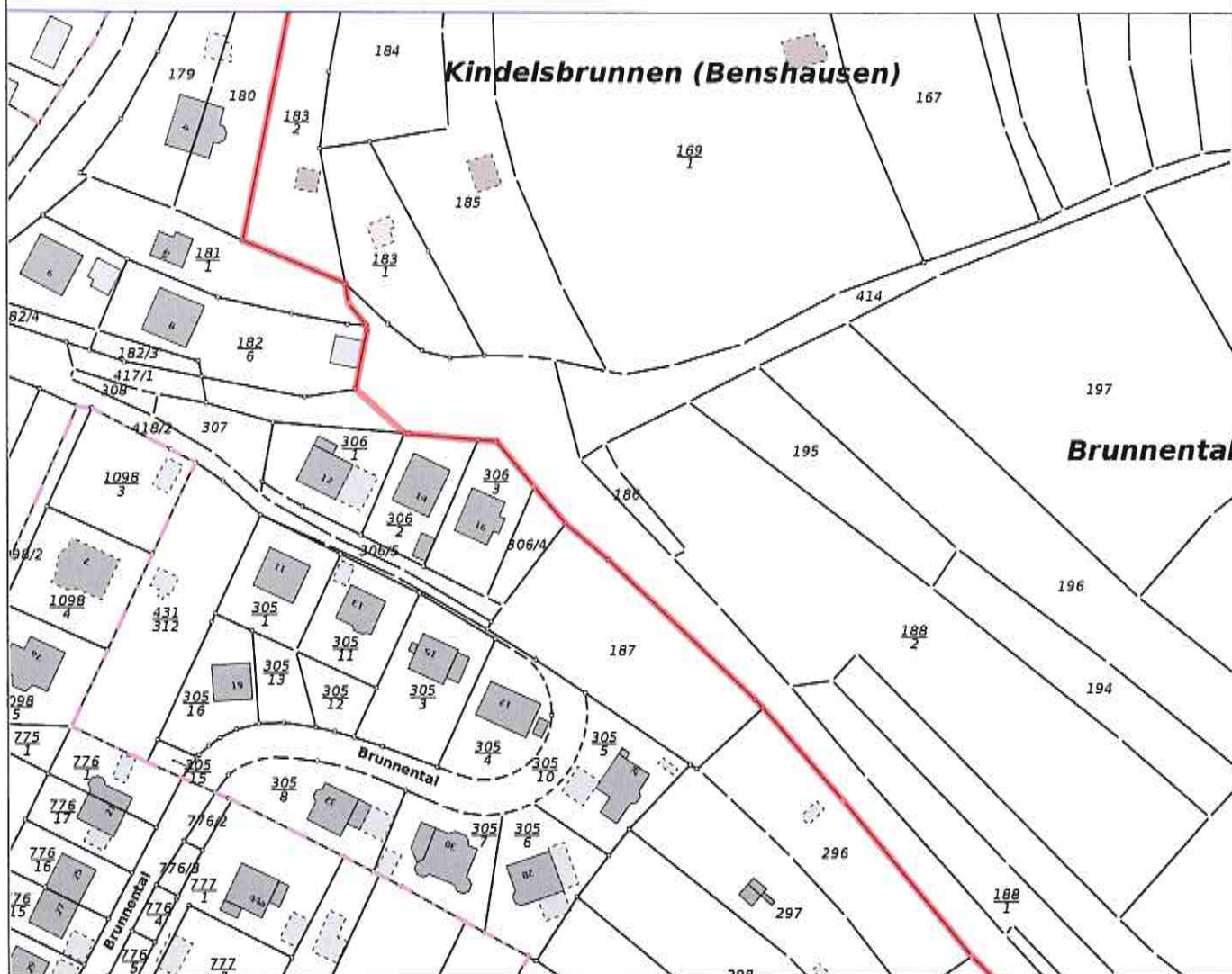
01.01.2024

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

forstwirtschaftliche Fläche



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:

1 : 1500

erstellt am:

28.05.2025

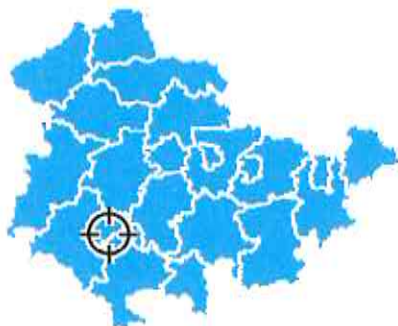


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde

Zella-Mehlis

Bodenrichtwertnummer

661116

Bodenrichtwert [Euro/m²]

0,22

Stichtag

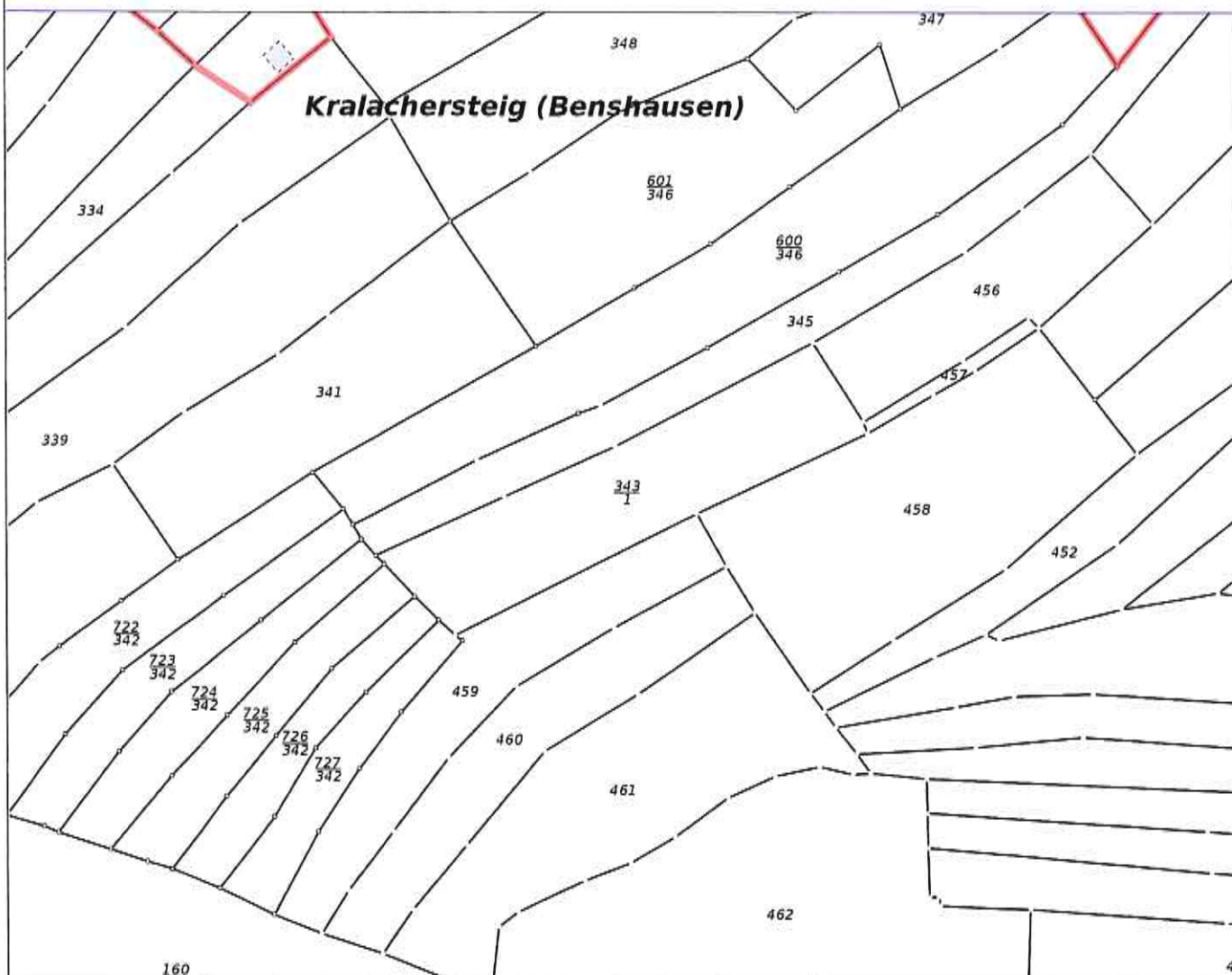
01.01.2024

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

forstwirtschaftliche Fläche



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:

1 : 1500

erstellt am:

28.05.2025

KIG Meiningen

Von: Bialas Birgit <bialas@zella-mehlis.de>
Gesendet: Mittwoch, 7. Mai 2025 10:55
An: KIG Meiningen
Cc: Liegenschaften; Rusch P
Betreff: AW: Beschluss K 11 aus 22 Amtsgericht Suhl
Anlagen: Durchführungsvertrag zum Bauvorhaben.pdf; Beschlussvorlage Gemeinderat Benshausen 1994.pdf; Plan Bebauungsgebiet Brunnental.pdf

Sehr geehrter Herr Kozlik,

zur Einordnung des Flurstücks 187 Flur 4 im Brunnental wurden die Akten im Archiv des OT Benshausen gesichtet. Beigefügt erhalten Sie Unterlagen zum Flurstück, bei dem das Flurstück 187 ein Teil des Bebauungsplanes "Brunnental" ist.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Birgit Bialas
Fachdienstleiterin
STADTVERWALTUNG ZELLA-MEHLIS
Fachbereich Finanzen
Fachdienst Liegenschaften
Rathausstr. 4 | 98544 Zella-Mehlis

Tel.:
+49 3682 852-620
Fax:
+49 3682 852-400
E-Mail:
bialas@zella-mehlis.de

www.zella-mehlis.de
www.facebook.com/StadtZellaMehlis
www.instagram.com/zellaMehlis

Hinweise zur elektronischen Kommunikation nach § 3a Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG) und eine Datenschutzerklärung nach Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden Sie auf unserer Homepage.

Diese E-Mail ist VERTRAULICH und nur für den benannten Empfänger bestimmt. Sämtliche enthaltenen Informationen können dem Datenschutz unterliegen oder anderweitig rechtlich geschützt sein. Sollten Sie nicht der Adressat dieser E-Mail oder für die Weiterleitung an den Adressaten zuständig sein, unterlassen Sie bitte das Lesen, Vervielfältigen, Verwenden oder die Weitergabe des Inhaltes an Dritte. Teilen Sie uns bitte telefonisch oder durch Beantworten der E-Mail mit, wenn Sie diese E-Mail versehentlich erhalten haben. Vielen Dank.

Durchführungsvertrag

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gemeinde 98554 Benshausen (nachfolgend Gemeinde genannt)
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Walter Brunngräber

und

Happ/Fuchs GbR (nachfolgend Vorhaben- und Erschließungsträger genannt)
vertreten durch

Andreas Happ und Lothar Fuchs

Sitz der Gesellschaft: Papiermühle 1, 98554 Benshausen

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages sind

- die Wohnbebauung im Brunnental, Flur 4, Flurstück 187, 305; 306, 307 und Flur 7 Flurstück 776
- der Ausbau des unbefestigten Straßenabschnittes (Anschluß Wegeparzelle 418 bis in Höhe der Brücke über die Lichtenau zur Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Erschließung des Wohngebietes.

Nachstehend als "Erschließungsgebiet" bezeichnet.

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger muß Eigentümer der Flurstücke 187, 305, 306, 307 in der Flur 4 und Flurstück 776 in der Flur 7 sein, auf denen allein das Vorhaben realisiert werden soll.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, das Recht zur Bebauung dieser Grundstücke vor Baubeginn zur Gewißheit der Gemeinde Benshausen nachzuweisen (Grundbuchauszug).

Die Gemeinde Benshausen ist Eigentümer der Flurstücke 418 und 308. Sie erklärt ihre Bereitschaft, durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch zu gunsten des Bauvorhabens diese Grundstücke kostenlos zur Verfügung zu stellen, soweit wie dies die öffentlichen Verkehrsflächen betrifft.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt aufgrund der ihm durch Satzung gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG vom 28.4.1993 über den Vorhaben- und Erschließungsplan lt. Aufstellungsbeschuß vom 31.7.1995 obliegenden Erschließungspflicht die Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsunterlagen im Satzungsgebiet (Erschließungsgebiet) gemäß den sich aus § 2 dieses Vertrages ergebenden Vorgaben.

In die Erschließungsunterlagen werden auch die Anschlußpunkte für die Ver- und Entsorgungsleitungen und Straßenanschlüsse einbezogen, die nicht im Erschließungsgebiet liegen.

(4) Der Vorhaben- und Erschließungsträger sichert die unverzügliche Beseitigung von Schäden an Fahrbahn, Gerinne, Bord und Gehwegen, Trink- und Abwasserleitungen, Verkabelungen im unteren Bauraum der für die Abwicklung des Baustellenmaterial- und -geräte-transportes in Anspruch genommenen Verkehrsflächen zu.

§ 2 Fertigstellung der Erschließungsanlagen
Ausführung von Rep.-Arbeiten an Anlagen gem. § 1 (1) Abs. 2 u.
§ 1 (4)

- (1) Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit der Realisierung des Bauvorhabens zu beginnen und die Errichtung des Vorhabens sowie die Erstellung der Erschließungsanlagen spätestens 18 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung abzuschließen.
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung (Anlage), Straßen- und Wegeflächen (Anlage), Grünanlagen und Straßenbeleuchtung (Anlage) zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen, spätestens bis zur Bezugsfähigkeit der Wohngebäude fertigzustellen.
- (3) Dem Vorhaben- und Erschließungsträger ist bekannt, daß die Gemeinde Benshausen gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 55 Abs. 5 Bauzulassungsverordnung die Satzung aufheben soll, wenn nicht innerhalb der vorstehend genannten Fristen das Bauvorhaben einschließlich seiner Erschließung beginnt und abschließt. Dem Vorhaben- und Erschließungsträger ist ferner bekannt, daß aus der Aufhebung der Satzung Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden können.
Erfüllt der Vorhaben- und Erschließungsträger seine Verpflichtungen gem. § 2 (1) nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhaben- und Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, tritt die Gemeinde von diesem Vertrag zurück. Die Gemeinde kann die Arbeiten auf Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträgers ausführen oder ausführen lassen.
- (4) Die Ausführung von Rep.-Leistungen an Anlagen gem. § 1 (1) Abs. 2 und § 1 (3) stimmt der Vorhaben- und Erschließungsträger mit der Gemeinde ab, um eine Versorgung der Anlieger zu gewährleisten. Setzt der Vorhaben- und Erschließungsträger Verzug in der Abarbeitung dieser Reparaturarbeiten, so ist die Gemeinde berechtigt, auf seine Kosten diese Arbeiten auszuführen oder ausführen zu lassen. Finanzielle Schäden oder aus der Sperrung von Zufahrtsstraßen sich ergebender Bauverzug kann dann vom Vorhaben- und Erschließungsträger gegenüber der Gemeinde oder gegenüber den mit der Ausführung der Reparaturarbeiten Beauftragten nicht geltend gemacht werden.

§ 3 Art und Umfang der Erschließungsunterlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfaßt
 - a) die Freilegung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Erschließungsflächen
 - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verbindungsstraße und der Wohnstraßen einschließlich
- Fahrbahn, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün

- nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
 - (3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb der Flur Benshausen bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde Benshausen stellt kostenlos eine Fläche zur Zwischenlagerung von Mutterboden zur Verfügung.

§ 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhaben- und Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, daß die Gewähr für die beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger beauftragt das Katasteramt Suhl oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit den erforderlichen Vermessungsarbeiten mit der Auflage, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 5 Baudurchführung

- (1) Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, daß die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Postkabel, Strom, Gas- und Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, daß die zügige Fertigstellung der Erschließungsarbeiten nicht behindert und der Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse und Sammelleitungen der Grundstücks- und Freiflächenentwässerungen an die öffentlichen Abwasserkanäle.
- (2) Der Baubeginn jedes Abschnittes der Erschließungsanlagen ist der Gemeinde eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein vor ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (3) Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat auf Verlangen der Gemeinde im Einzelfall von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien Proben in einem anerkannten Baustofflabor untersuchen zu lassen und die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Stoffe und Bauteile, die den technischen Richtlinien nicht entsprechen, werden von ihm innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist entfernt.
- (4) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu beseitigen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf

erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.
dies gilt insbesondere für das Aufbringen der Deckschicht auf
Verkehrsflächen.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhaben- und Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherung.
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Versicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhaben- und Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, daß seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist der Gewährleistung wird auf fünf Jahre angesetzt. Sie beginnt mit der Schlußabnahme der gesamten Erschließungsanlage; Teil- und Zwischenabnahme und die Abnahme einzelner für sich funktionsfähiger Anlagen setzen die Gewährleistung nicht in kraft.
- (3) Der Vorhaben- und Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsmäßige Herstellung der Gesamtanlage schriftlich an und legt die Abnahmeprotokolle der Anlagen der jeweiligen Rechtsträger vor.
Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und dem Vorhaben- und Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 100,-- DM gefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhaben- und Erschließungsträger bei Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluß an die mangelfreie Endabnahme der Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde in ihre Baulast:

- . die öffentlichen Verkehrsflächen einschl. deren Entwässerungsanlagen
- . die Straßenbeleuchtung
- . Begleitgrün, soweit sein Standort auf öffentlichen Erschließungsflächen ist.

Die jeweiligen Rechtsträger übernehmen die ihnen zugeordneten Leitungssysteme in ihre Baulast.

Voraussetzung für die Übernahmen sind:

- . Die Gemeinde und die Rechtsträger erhalten Bestandszeichnungen in 2-facher Ausfertigung der jeweiligen Erschließungsmaßnahme.
 - . Werden Ver- und Entsorgungsleitungen nicht im öffentlichen Verkehrsraum verlegt, so sind vor der Übernahme vom Vorhaben- und Erschließungsträger die Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. der Rechtsträger zu sichern.
 - . Die Übergabe eines Protokolles eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen und die Sichtbarkeit aller Grenzzeichen.
 - . Die Übergabe von Nachweisen über Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien.
 - . Der Nachweis der Schadensfreiheit der Kanäle durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde bzw. des jeweiligen Rechtsträgers.
- (3) Der Vorhaben- und Erschließungsträger wird nach Abschluß der Erschließung die in seinem Eigentum stehenden Grundstücksflächen, die mit den Anlagen gemäß § 3 Abs. 1 b) bebaut sind, unentgeltlich und frei von Grundpfandrechten auf die Gemeinde Benshausen übertragen.
- (4) Die Gemeinde und die jeweiligen Rechtsträger bestätigen die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (5) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde; der Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 9 Besitzübergang

Die Parteien sind darüber einig, daß eine wirksame Verpflichtung zur Übereignung oder zum Erwerb von Grundstücksflächen nicht nach dieser Vereinbarung sondern nur durch notariellen Vertrag begründet werden kann.

§ 10 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhaben- und Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von

80 TDM (in Worten Achtzigtausend Deutsche Mark)

durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft. Die Ablösung erfolgt nach Abnahme der Erschließungsanlagen.

Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhaben- und Erschließungsträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhaben- und Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlußrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 11 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

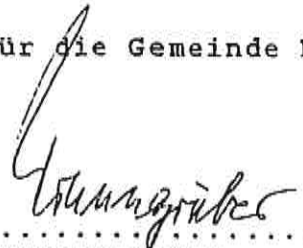
- a) Übersichtsplan für den Vertragsteil nach § 1 (1) einschl. der Zufahrtsstraßen nach § 1 (4)
- b) Übersichtsplan für die Anschlußpunkte nach § 1 (3)
- c) Lageplan mit den Grenzen des Satzungsgebietes (Erschließungsgebiet) nach § 1 (1)
- d) Bautechnische Ausführungsunterlagen der Erschließung (Ausbauplanung mit Baubeschreibung)
- e) Bauablaufplan

§ 12 Schlußbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen in ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhaben- und Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Wirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Benshausen, 20. 3. 1996

für die Gemeinde Benshausen


.....
Bürgermeister

für den Vorhaben- und
Erschließungsträger


.....
.....

Ergänzung zum Durchführungsvertrag vom 20.03.1996 zwischen der
Gemeinde Benshausen und der Happ/Fuchs GbR

§1 Vorhaben

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von 13 Einzelhäusern
und 6 Doppelhäusern wie im VE-Plan dargestellt und deren
Erschließung.

§2 Durchführungspflicht

Der VE Träger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens
im Vertragsgebiet nach der Regelung des Durchführungsvertrages
vom 20.03.1996 und dieser Vertragsergänzung.
Er verpflichtet sich besonders

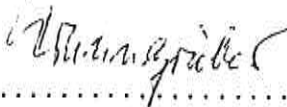
- spätestens einen Monat nach Genehmigung der Satzung durch
das Landesverwaltungsamt genehmigungsfähige Bauanträge
einzureichen,
- spätestens einen Monat nach Genehmigung der Bauanträge
mit dem Bau zu beginnen,
- innerhalb von 2 Jahren das Vorhaben zu beenden.

Benshausen, 23.5.96.

für die Gemeinde Benshausen

für den Vorhabens- und

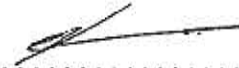
Erschließungssträger



.....
Bürgermeister



.....



.....

Beschlussvorlage

In Abänderung des Beschlusses der Gemeindevertretung Nr. 17
 vom 25.5.94 wird die Aufstellung eines Vorhaben- und
 Erschließungsplanes über die Parzellen

776 Flur 7	✓	4937 qm
305 Flur 4	✓	6050 qm
306 Flur 4	✓	1710 qm
307 Flur 4	✓	230 qm
308 Flur 4	✓	80 qm
417 Flur 4	✓	Teilfläche
418 Flur 4	✓	Teilfläche ~ 1,5 ha

beschlossen.

187

ergänzen

Begründung:

Die im Rahmen des Vorentwurfs zu oben genannten Bebauungsplan erfolgte Anhörung der Grundstückseigner hat gezeigt, daß außer den für den V und E-Plan aufgeführten Grundstücken keine Bereitschaft bei den Eigentümern besteht, ihre Grundstücke als Bauland zu veräußern, bzw. daß einzelne Grundstücke so ungünstig liegen, daß diese nicht in dem Geltungsbereich des V + E-Planes einbezogen werden können.

Die zu überplanende Fläche überschreitet nicht die von der Regionalplanung gesetzte Grenze, diese Fläche liegt nicht im Bereich von schützenswerten Landschaftsbereichen.

Baurecht ist nicht nach § 34 Baugesetzbuch zu erzielen; das Vorhaben dient zur Deckung von Wohnbedarf der Bevölkerung. Die Gemeinde ist nicht an den Erschließungskosten beteiligt, deshalb erfolgt keine Umlage von Erschließungskosten an die Besitzer nicht beteiligter Grundstücke.

Von der Gemeinde muß der Neubau der Brücke zum Brunnen- tal finanziert werden, Brückenbaukosten sind nicht umlagefähig. Auch ohne diese Baumaßnahme muß die Brücke zum Brunnen- tal dringend erneuert werden, da von ihr bereits Wohnstand- orte, Bungalows und Gärten erschlossen werden.

Baurecht auf nicht von V + E Plan erfaßten Flächen kann zukünftig nur durch einen Bebauungsplan bzw. einen V + E Plan hergestellt werden.



Städtebauliches Grundkonzept Benshausen VE-Plan "Brunnenital"

Stand: Januar 1996

Gestaltung: Seckhausen
Plan: Bellis

