

# Pachtvertrag

zwischen

den

**Stadt Hattersheim am Main**  
**gesetzlich vertreten durch den Magistrat**  
**Eigenbetrieb Stadtwerke Hattersheim am Main**  
**Sarcellerstraße 1**  
**65795 Hattersheim am Main**  
nachfolgend "**Verpächterin**" genannt -

sowie der

**Süwag Energie AG**  
**gesetzlich vertreten durch den Vorstand**  
**Schützenbleiche 9 - 11**  
**65929 Frankfurt am Main**  
- nachfolgend "**Süwag**" genannt -

gemeinsam - **Vertragsparteien** - genannt

## Präambel

Die Verpächterin ist Eigentümer des Stromnetzes im Baugebiet Süd-West. Um die Rolle als Marktteilnehmerin auf dem liberalisierten Strommarkt zu optimieren, beabsichtigt die Verpächterin, dieses Stromnetz an die Süwag zu verpachten. Die Süwag ist mit Ausnahme des Baugebiets Süd-West Konzessionsnehmerin der Stadt Hattersheim für die Versorgung der Allgemeinheit mit elektrischer Energie (Konzessionsvertrag vom 01.02.2010). Sie ist Eigentümerin des über den Pachtgegenstand hinausgehenden, allgemeinen Stromversorgungsnetzes und hat dieses an ihre Tochtergesellschaft, die Syna GmbH als Netzbetreiberin verpachtet.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

### § 1 Pachtgegenstand

- (1) Die Verpächterin verpachtet an die Süwag das sich in ihrem Eigentum befindende, im Baugebiet Süd-West der Stadt Hattersheim am Main gelegene Stromversorgungsnetz sowie alle dazugehörigen Mittel- und Niederspannungsanlagen einschließlich Zubehör einschließlich der Messeinrichtungen für die Verbrauchsstellen (**Anlage 0**) (nachfolgend „Pachtgegenstand“ genannt), frei von Rechten Dritter mit der Ausnahme bereits bestehender Rechte. Der Pachtgegenstand ergibt sich im Einzelnen aus **Anlage 1** (Mengengerüst) zu diesem Vertrag. Das Pachtgebiet ist graphisch in **Anlage 2** dargestellt.
- (2) Der Pachtgegenstand wird zum dem zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Stichtag gemäß § 7 Absatz 1 an die Süwag übergeben. Die Süwag übernimmt den Pachtgegenstand, wie er zum Stichtag steht und liegt. § 536 BGB wird insgesamt abbedungen. Der Umfang des Pachtgegenstandes verändert sich im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung aufgrund betrieblicher Erfordernisse.
- (3) Die Verpächterin übergibt der Süwag alle notwendigen Unterlagen zur Dokumentation der bestehenden Anlagen (z.B. Leitungspläne). Ab Pachtbeginn werden alle neuen Unterlagen von der Süwag mit der üblichen Sorgfalt nach dem jeweiligen Stand der Technik erstellt.
- (4) Soweit für Vermögensgegenstände, die nach diesem Vertrag verpachtet werden, Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Nießbrauchsrechte oder sonstige ähnliche Grundstücksrechte bestellt sind, wird die Verpächterin dafür Sorge tragen, dass die Süwag diese Grundstücksrechte mit nutzen kann. Mit dem Pachtgegenstand werden sämtliche materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände und Rechte aller Art, die dem Pachtgegenstand zu dienen bestimmt sind oder mit ihm im Zusammenhang stehen, verpachtet.
- (5) Alle bei Beginn des Pachtvertrages bestehenden Verträge und deren Rechte und Pflichten, die den Pachtgegenstand betreffen, gehen mit Beginn des Pachtverhältnisses von der Verpächterin auf die Süwag über und diese tritt in die Rechte und Pflichten mit schuldbefreiender Wirkung für die Verpächterin ein. Verträge, die die Süwag abgeschlossen hat und die den Pachtgegenstand betreffen, verbleiben bei der Süwag. Von der Süwag neu abzuschließende Verträge werden im Rahmen des rechtlich Zulässigen so ausgestaltet, dass eine Zustimmung des jeweiligen Vertragspartners bei der gemäß § 9 Abs. 4 dieses Vertrages erfolgenden Übertragung dieser Verträge auf die Verpächterin entbehrlich ist.

- (6) Soweit zur Übertragung von Rechten und Pflichten oder zur Ausübung von Rechten die Zustimmung von Dritten erforderlich ist, werden sich die Verpächterin und die Süwag gegenseitig unterstützen, um diese Zustimmung zu erlangen. Sollte aus rechtlichen Gründen eine Übertragung nicht möglich sein, werden sich die Parteien im Innenverhältnis so stellen, als ob die Zustimmung erteilt worden wäre. Hierzu wird insbesondere die Süwag die Verpflichtungen anstelle der Verpächterin erfüllen und die Verpächterin von der Erfüllung freistellen. Die Verpächterin wird Rechte im eigenen Namen für die Süwag geltend machen, sofern die Süwag sie hierzu anweist.

## **§ 2**

### **Rechte und Pflichten zur Wegenutzung**

Die Verpächterin trägt dafür Sorge, dass die Süwag für die Dauer dieses Vertrages das umfassende Wegenutzungsrecht im Baugebiet Süd-West ausüben kann. Die Vertragsparteien holen die Zustimmung der Stadt Hattersheim dazu ein, dass die Regelungen des zwischen der Süwag und der Stadt Hattersheim am 01.02.2010 geschlossenen Konzessionsvertrags auch für das Pachtgebiet gemäß § 1 Anwendung finden. Dies gilt insbesondere auch für die Verpflichtung der Süwag zur Zahlung von Konzessionsabgaben. Die Konzessionsabgaben werden unmittelbar von der Süwag an die Stadt Hattersheim gezahlt .

## **§ 3**

### **Umfang des Nutzungsrechtes**

- (1) Die Süwag ist berechtigt und verpflichtet, den Pachtgegenstand gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik ordnungsgemäß im eigenen Namen und für eigene Rechnung uneingeschränkt zu betreiben, zu nutzen und instand zu halten. Sie ist berechtigt, die zur Nutzung überlassenen Gegenstände zu verändern und alle zur Rationalisierung notwendigen Maßnahmen zu treffen.
- (2) Die Süwag hat sicherzustellen, dass bei Nutzung der verpachteten Gegenstände sämtliche öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Verpflichtungen gewahrt und sämtliche Verkehrssicherungspflichten erfüllt werden. Die Süwag verpflichtet sich ferner, die Betriebsfähigkeit und technische Sicherheit des Netzes dauerhaft sicherzustellen.
- (3) Die Süwag ist zur Unterverpachtung der Pachtgegenstände nur mit Zustimmung der Verpächterin berechtigt. Keiner Zustimmung bedarf die Unterverpachtung an die Syna GmbH und deren eventuelle Rechtsnachfolger oder an ein anderes verbundenes Unternehmen im Sinne von § 15 AktG.

## **§ 4**

### **Änderungen des Pachtgegenstandes**

- (1) Alle Erneuerungen und Erweiterungen des Pachtgegenstandes einschließlich aller neu errichteten Anlagen werden Eigentum der Verpächterin. Erneuerungen und Erweiterungen erfolgen im Rahmen des regulatorisch anerkannten Umfangs oder auf Wunsch der Verpächterin, soweit diese bereit ist, die Kosten dafür zu tragen.
- (2) Investitionen sind Aufwendungen, die unter Berücksichtigung der Bilanzierungsgrundsätze der Verpächterin Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Sinne von § 255 Abs. 1 oder Abs. 2 HGB darstellen. Die Süwag erstellt jährlich einen Investitionsplan für das

Folgejahr und übermittelt ihn bis zum 30. September an die Verpächterin. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Investitionsplan bis 31.12.2018 entbehrlich ist.

- (3) Der Investitionsplan wird zwischen der Verpächterin und der Süwag hinsichtlich des Investitionsrahmens einvernehmlich abgestimmt sowie von beiden Parteien genehmigt.. Einzelne im Investitionsrahmen enthaltene Investitionsmaßnahmen werden ab einem Investitionsvolumen von mehr als € 5000,00 gesondert einvernehmlich abgestimmt.
- (4) Wird hinsichtlich einzelner Investitionen eine einvernehmliche Abstimmung und Genehmigung durch die Parteien nicht bis zum 30.11. des laufenden Jahres erreicht, gelten diese Investitionen gleichwohl als genehmigt, wenn sie zur Erfüllung einer Verpflichtung des Netzbetreibers erforderlich sind und die beabsichtigte Art der Durchführung dem Effizienzgebot (§ 21 Abs. 2 Satz 1 EnWG) entspricht.
- (5) Als genehmigt gelten ferner Investitionen, die nicht im Investitionsplan enthalten aber gleichwohl bereits im laufenden Kalenderjahr erforderlich sind, um gesetzlichen Verpflichtungen oder sofort vollziehbaren behördlichen Anordnungen nachzukommen oder Gefahren für Rechtsgüter der Parteien oder Dritter abzuwenden. Die Süwag ist verpflichtet, Investitionen im Sinne des vorstehenden Satzes unverzüglich der Verpächterin anzuzeigen.
- (6) Die erforderlichen Nachweise für das Eintreten der Genehmigungsfiktion im Sinne der vorstehenden Absätze (5) und (6) sind von der Süwag zu erbringen.
- (7) Von der Süwag vorgenommene Maßnahmen gemäß Absatz 1 kommen zu den verpachteten Gegenständen hinzu. Die Abschreibungspraxis orientiert sich an den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern, wie sie in der Anlage 1 zur StromNEV in ihrer jeweils gültigen Fassung niedergelegt sind.
- (8) Kosten des Betriebes, der Wartung und Instandsetzung werden von der Süwag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchgeführt. Die Entscheidung über Umfang und Zeitpunkt dieser Maßnahmen stehen im Ermessen der Süwag. Eine Pachtzinsanpassung findet nicht statt.
- (9) Maßnahmen der Instandhaltung (Wartung, Inspektion und Instandsetzung) sind alle Maßnahmen, die nicht Investitionen im Sinne des Abs. 2 sind. Die Instandhaltungen sind mit dem Ziel durchzuführen, dass der Pachtgegenstand von seinem Zustand her auf dem Stand gehalten wird, den er zum Zeitpunkt des Pachtbeginns hatte.
- (10) Die von der Süwag vorgenommenen Maßnahmen nach Absatz 1 (Investitionsmaßnahmen) zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer werden zu Lasten (d.h. auf Rechnung) der Verpächterin von der Süwag vierteljährlich in Rechnung gestellt. Von der Süwag vereinbarte Zahlungen im Zusammenhang mit der Erstellung oder Erweiterung von Stromanschlüssen (Netzanschlusskostenbeiträge **und** Baukostenzuschüsse) zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer werden **vierteljährlich** an die Verpächterin weitergeleitet.
- (11) **Stilllegungen werden** der Verpächterin von der Süwag zur Abstimmung und Genehmigung vorgelegt. Die Süwag hat stillgelegte Pachtgegenstände auf Verlangen der Verpächterin bei Kostenübernahme durch diese zu entfernen. Gleiches gilt, wenn die Stadt Hattersheim die Beseitigung der stillgelegten Anlagen auf Grund der konzessionsvertraglichen Regelung verlangt. Die Süwag verwertet die aus dem Stromversorgungsnetz entfernten Anlagen bestmöglich im eigenen Namen. Der Verwertungserlös abzüglich der entstandenen Kosten steht der Verpächterin zu.

## **§ 5 Versicherungen und Steuern**

Steuern und Abgaben aus dem Eigentum der Pachtanlagen gehen zu Lasten der Verpächterin und sind mit dem Pachtzins abgegolten.

## **§ 6 Pachtzins**

- (1) Die Süwag zahlt der Verpächterin jährlich einen Pachtzins in Höhe von 59.000 € pro Jahr.
- (2) Der Pachtzins ist Entgelt im Sinne des Umsatzsteuergesetzes, dem die Umsatzsteuer mit dem jeweiligen gesetzlichen Steuersatz zugeschlagen wird.

## **§ 7 Vertragsdauer**

- (1) Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung (2. Unterschrift) wirksam. Die Pachtzeit (Laufzeit) beginnt am 01.05.2017 (Stichtag) und endet am 31.12.2018. Die Laufzeit des Vertrages gilt für den Pachtgegenstand nach § 1 einheitlich.
- (2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Kündigungen bedürfen der Schriftform.

## **§ 8 Haftung**

- (1) Die Haftung der Süwag und ihrer Erfüllungsgehilfen für unmittelbare und mittelbare Schäden jedweder Art ist ausgeschlossen, soweit die Schäden nicht vorsätzlich verursacht wurden.
- (2) Die Anerkennung von Schadensersatzansprüchen sowie die Führung von Rechtsstreitigkeiten zur Abwendung von Schadensersatzansprüchen durch die Verpächterin bedürfen der Zustimmung durch die Süwag.

## **§ 9 Endschafftsbestimmungen**

- (1) Die Süwag ist bei Beendigung dieses Vertrages verpflichtet, der Verpächterin den Pachtgegenstand gem. § 1 in einem nach den allgemeinen Regeln der Technik ordnungsgemäßen Zustand (Stand der Technik gem. § 49 EnWG) heraus zu geben. Die Pachtgegenstände werden im Übrigen von der Verpächterin übernommen, wie sie zum Zeitpunkt der Übergabe stehen und liegen. Gewährleistungs- und Garantieansprüche, gleich welcher Art, insbesondere wegen Sachmängeln, sind ausgeschlossen. Zeitpunkt der Übergabe ist insoweit der Zeitpunkt des Endes der Pachtdauer nach § 7 oder, falls dieser früher liegt, der jeweilige Zeitpunkt des technischen Betriebsübergangs.

Die Süwag stellt die Verpächterin von sämtlichen vor dem Übergabezeitpunkt begründeten Schadensersatzansprüchen, Forderungen und sonstigen Ansprüchen Dritter frei, die

im Zusammenhang mit dem Pachtgegenstand stehen und von Dritten gegenüber der Verpächterin geltend gemacht werden. Alle nach dem Übergabezeitpunkt begründeten Schadensersatzansprüche, Forderungen und sonstigen Ansprüche Dritter, die im Zusammenhang mit dem Pachtgegenstand stehen, trägt die Verpächterin.

- (2) Die Süwag tritt mit Wirkung zum Vertragsende nach § 7 dieses Vertrages sämtliche etwaige Mängelansprüche und sonstige etwaige Ansprüche wegen Schlechtleistung, die sie gegen Dritte im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Stromversorgungsanlagen hat, an die Verpächterin ab. Die Verpächterin nimmt diese Abtretung an.
- (3) Die Süwag übergibt der Verpächterin unentgeltlich alle vorhandenen Unterlagen zur Dokumentation des bestehenden Pachtgegenstandes gemäß § 1 (z.B. Leitungspläne). Alle Unterlagen werden mit der üblichen Sorgfalt nach dem jeweiligen Stand der Technik erstellt. Die Süwag verpflichtet sich, der Verpächterin die für einen Antrag nach § 26 Abs. 2 ARegV relevanten Daten und Informationen rechtzeitig vor den Verhandlungen über die Erlösobergrenzenübertragung, spätestens jedoch vier Monate vor Übergang des Pachtgegenstandes, zur Verfügung zu stellen.
- (4) Alle bei Beendigung des Pachtvertrages bestehenden Verträge und deren Rechte und Pflichten, die den Pachtgegenstand betreffen, gehen mit dem Ende des Pachtverhältnisses auf die Verpächterin über und diese tritt in die Rechte und Pflichten mit schuldbefreiender Wirkung für die Süwag ein.
- (5) Soweit zur Übertragung von Rechten und Pflichten oder zur Ausübung von Rechten die Zustimmung von Dritten erforderlich ist, werden sich die Verpächterin und die Süwag gegenseitig unterstützen, um diese Zustimmung zu erlangen. Sollte aus rechtlichen Gründen eine Übertragung nicht möglich sein, werden sich die Parteien im Innenverhältnis so stellen, als ob die Zustimmung erteilt worden wäre. Hierzu wird insbesondere die Verpächterin die Verpflichtungen anstelle der Süwag erfüllen und die Süwag von der Erfüllung freistellen.
- (6) entfällt
- (7) Gibt die Süwag die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zurück, so kann die Verpächterin für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den zuletzt vereinbarten Pachtzins verlangen.

## **§ 10**

### **Übertragung der Rechte und Pflichten auf Dritte**

- (1) Die Vertragsparteien sind berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit Zustimmung des anderen Vertragspartners auf einen Dritten zu übertragen.
- (2) Der Zustimmung nach Absatz 1 bedarf es nicht, soweit es sich bei dem Rechtsnachfolger um ein verbundenes Unternehmen im Sinne von § 15 AktG handelt.

## **§ 11**

### **Informationspflichten**

- (1) Die Vertragsparteien informieren sich unverzüglich gegenseitig über wesentliche oder besondere Geschäftsvorfälle, insbesondere Störungen, die den langfristig sicheren und zuverlässigen Betrieb des Pachtgegenstandes betreffen.

- (2) Die Süwag unterrichtet die Verpächterin unverzüglich, wenn behördliche oder gerichtliche netzbezogene Maßnahmen gegen diese eingeleitet werden.
- (3) Ferner hat die Verpächterin auf Anfordern hin das Recht, von der Süwag die Herausgabe der wesentlichen auf den Pachtgegenstand bezogenen Netzdaten einschließlich der kalkulatorischen Netzdaten zu verlangen. Im Übrigen finden konzessionsvertragliche und gesetzliche Regelungen zu Informationspflichten und -rechten zwischen der Verpächterin und der Stadt Hattersheim auf das Pachtverhältnis zwischen Süwag und der Verpächterin entsprechende Anwendung.

## **§ 12**

### **Loyalitäts- und Unwirksamkeitsklausel**

- (1) Die Vertragsparteien sichern sich gegenseitig loyale Erfüllung und vertrauliche Behandlung dieses Vertrages zu.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so soll daraus nicht die Rechtsunwirksamkeit des ganzen Vertrages hergeleitet werden können. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, diese rechtsunwirksamen Bestimmungen durch im beabsichtigten wirtschaftlichen und technischen Erfolg ihnen gleichkommende rechtsgültige Vereinbarungen zu ersetzen.
- (3) Sollten sich während der Vertragslaufzeit die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse oder die Grundlagen, auf denen die Vereinbarungen zwischen der Verpächterin und der Süwag beruhen, gegenüber dem Stand bei Vertragsabschluss so wesentlich ändern, dass für einen der Vertragspartner die Fortsetzung des Vertrages unter den vorliegenden Bedingungen eine unbillige Härte bedeutet, so ist auf Verlangen des betreffenden Vertragspartners eine Anpassung der Vereinbarungen zwischen der Verpächterin und der Süwag an die veränderten Verhältnisse mit dem Ziel vorzunehmen, ein ausgewogenes Verhältnis von Leistung und Gegenleistung wieder herzustellen. Die geänderten Bedingungen gelten rückwirkend ab dem Zugang des Änderungsverlangens bei der jeweils anderen Partei.
- (4) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für Änderungen dieses Schriftformerfordernisses.

## **§ 13**

### **Schiedsgutachterklausel**

- (1) Die Vertragspartner werden Meinungsverschiedenheiten über diesen Pachtvertrag einschließlich seiner Anlagen sowie über sämtliche weiteren Rechtsverhältnisse, die mit seinem Gegenstand im Zusammenhang stehen, durch Verhandlungen beizulegen versuchen. Sollten solche Verhandlungen erfolglos bleiben, werden die Meinungsverschiedenheiten im Rahmen eines Schiedsgutachterverfahrens entschieden. Jede Partei bestellt einen Schiedsgutachter und diese bestellen ihrerseits einen gemeinsamen Obmann. Können die Schiedsgutachter sich über die Person des Obmanns nicht einigen, so soll der Präsident des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main um die Ernennung desselben ersucht werden. Der Obmann entscheidet, sofern sich die vorgenannten Schiedsgutachter nicht einigen können.

- (2) Die ordentlichen Gerichte können von den Vertragspartnern erst dann angerufen werden, wenn das Schiedsverfahren keinen Erfolg gehabt hat.

**§ 14**  
**Anlagen**

- (1) Die nachfolgend aufgeführten Anlagen sind wesentlicher Vertragsbestandteil:

Anlage 0: Übersicht Verbrauchsstellen im Baugebiet Süd-West  
Anlage 1: Pachtgegenstand (Mengengerüst)  
Anlage 2: Karte Pachtgebiet

Hattersheim, den

Frankfurt am Main, den

---

**Stadt Hattersheim**

---

**Süwag Energie AG**  
Der Vorstand