

Pachtvertrag Gasnetz

Zwischen

Gasnetzgesellschaft Winnenden GmbH, Waiblinger Straße 42, 71364 Winnenden,
vertreten durch den Geschäftsführer Stefan Schwarz

im Folgenden „Verpächterin“ genannt,

und

Stadtwerke Winnenden, Waiblinger Straße 42, 71364 Winnenden, vertreten durch
den Geschäftsführer Jochen Mulfinger

im Folgenden „Pächterin“ genannt,

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Gegenstand des Vertrags

- 1) Die Verpächterin verpachtet an die Pächterin den Pachtgegenstand gemäß den Regelungen dieses Paragraphen zu deren Betrieb nach Maßgabe dieses Vertrags.
- 2) Den Pachtgegenstand bilden alle im Eigentum der Verpächterin befindlichen, in den sich aus **Anlage 1** ergebenden im Stadtgebiet vorhandenen und zu dem Gasversorgungsnetz gehörenden Anlagen, insbesondere Rohrleitungen, Armaturen, Gasübernahmestationen, Gasreglerstationen, Hausanschlüsse sowie Mess-, Regel- und Zähleranlagen. Die zum Stichtag 31.12.2021 zum Gasversorgungsnetz gehörenden Gegenstände wurden nach bestem Vermögen der Verpächterin in der **Anlage 2** aufgeführt.
- 3) Zum Pachtgegenstand gehören darüber hinaus alle Leitungen und Anlagen, die bis zum Pachtbeginn fertig gestellt sind. Leitungen und Anlagen, die bei Pachtbeginn in Bau sind, werden mit ihrem bei der Verpächterin aktivierten Anteil Bestandteil der verpachteten Gegenstände.
- 4) Sofern die **Anlage 2** nicht vollständig sein sollte, gehören auch etwaige weitere im Konzessionsgebiet bei der Verpächterin vorhandenen Leitungen und Anlagen, die Teil des Gasversorgungsnetzes sind, ab dem Beginn des laufenden Pachtjahres zum Pachtgegenstand.
- 5) Bestandteil des Pachtgegenstands sind ferner die in **Anlage 3** aufgeführten Grundstücke einschließlich darauf stehender baulicher Anlagen. Die Eigentumsgrenzen des Gasversorgungsnetzes zu den Netzen vor- und nachgelagerter Netzbetreiber ergeben sich aus **Anlage 4**.
- 6) Die während der Laufzeit des Vertrags neu errichteten, installierten oder erworbenen beweglichen oder unbeweglichen Sachanlagen einschließlich kundenbeauftragter Sachanlagen sind Bestandteil des Vertrags. Bei Anlagenabgang (Anlagenrückbau oder Anlagenveräußerungen, z.B. an vormalige Konzessionsvertragsgeber) reduziert sich der Pachtgegenstand entsprechend.
- 7) Soweit Sachanlagen nicht verpachtet worden sind, da eine Zuordnung nicht eindeutig erfolgen kann, diese Sachanlagen aber für die Erfüllung der gesetzlichen und vertraglichen Rechte und Pflichten der Pächterin notwendig sind, wird der Pächterin insoweit ein Mitnutzungsrecht eingeräumt.

§ 2

Überlassung von Wegenutzungsrechten

- 1) Die Verpächterin überlässt der Pächterin mit Pachtbeginn die Wegenutzungsrechte aus dem als **Anlage 5** beigefügten Konzessionsvertrag für die Dauer dieses Vertrags zur Ausübung.
- 2) Die Pächterin tritt nicht in den bestehenden Konzessionsvertrag der Verpächterin ein, da sie nicht Eigentümerin der Netzanlagen wird. Der Pächterin werden die sich aus dem Konzessionsvertrag ergebenden Wegenutzungsrechte im Rahmen eines Mitnutzungsrechtes eingeräumt, sofern und soweit dies notwendig wird, auch abgetreten.

§ 3

Übertragung von Rechten und Pflichten; Grundstücknutzungsrechte; Konzessionsabgaben

- 1) Die Verpächterin überträgt mit diesem Pachtvertrag sämtliche Rechte und Pflichten aus dem in **Anlage 5** beigefügten Konzessionsvertrag auf die Pächterin. Ausgenommen hiervon sind die Endschaftsregelungen nach § 9 des vorgenannten Konzessionsvertrags. § 12 Abs. (2) bleibt unberührt.
- 2) Die Pächterin zahlt insbesondere die auf der Grundlage des Konzessionsvertrags geschuldeten Konzessionsabgaben in Erfüllung der Verpflichtung der Verpächterin direkt an die Kommune (abgekürzter Zahlungsweg) und gewährt der Kommune zudem den Kommunalrabatt entsprechend der konzessionsvertraglichen Regelung zwischen der Kommune und der Verpächterin. Im Rahmen der Abrechnung der Pacht ist die direkte Zahlung der Konzessionsabgabe in die Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer mit einzubeziehen.
- 3) Die Verpächterin überlässt der Pächterin mit Pachtbeginn insbesondere auch die schuldrechtlichen Grundstücksnutzungsrechte sowie ihr zustehende Rechte aus beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten und Nießbrauch, soweit diese zum Betrieb des Pachtgegenstandes dienen, für die Dauer dieses Vertrags zur Ausübung. Soweit dies erforderlich ist, erteilt die Verpächterin der Pächterin hierzu Vollmacht. Es findet keine Übertragung dieser Rechtsverhältnisse auf die Pächterin statt.
- 4) Die Verpächterin wird der Pächterin alle zum Betrieb der Verteilungsanlagen notwendigen Auskünfte über die bestehenden Rechte nach Abs. 1) und 3) erteilen.
- 5) Soweit bei einzelnen unter die vorstehenden Absätze dieses Paragraphen fallenden Grundstücksnutzungsrechten eine Überlassung zur Ausübung ohne Zustimmung Dritter nicht zulässig ist, wird sich die Verpächterin nach besten Kräften bemühen, dass der Pächterin diese Grundstücksnutzungsrechte für die Dauer dieses Vertrags zur Ausübung überlassen werden. Sollte dies nicht möglich sein und/ oder eine erforderliche Zustimmung nicht erteilt werden, wird die Verpächterin diese Grundstücksnutzungsrechte für die Dauer dieses Vertrags gemäß den Weisungen der Pächterin ausüben und die Pächterin im Rahmen des rechtlich Zulässigen so stellen, als ob eine Überlassung zur Ausübung erfolgt wäre.
- 6) Sofern für Grundstücke, deren Benutzung zum Betrieb des Pachtgegenstandes erforderlich ist, bislang keine Grundstücksrechte zugunsten der Verpächterin oder Pächterin bestehen, wird die Verpächterin auf Anforderung der Pächterin dafür Sorge tragen, dass ihr selbst entsprechende Rechte eingeräumt werden und diese der Pächterin für die Dauer dieses Vertrags zur Ausübung überlassen. Abs. 5) dieses Paragraphen gilt entsprechend. Sofern der Verpächterin dies nicht gelingt, trägt sie die dadurch entstehenden Kosten und stellt die Pächterin von Schadensersatzansprüchen frei.
- 7) Für die während der Dauer dieses Vertrags hinzukommenden Leitungen und Anlagen wird ebenfalls die Verpächterin Inhaberin der Grundstücksnutzungsrechte werden, soweit gesetzlich oder verordnungsrechtlich nichts anderes bestimmt ist. Die Absätze 1) bis 5) dieses Paragraphen gelten entsprechend.

- 8) Entgelte, die die Verpächterin für die Dauer dieses Vertrags für Grundstücksnutzungsrechte zahlt, berechnet sie der Pächterin als Bestandteil des Pachtentgelts gemäß § 14 dieses Vertrags weiter.
- 9) Die Verpächterin schließt alle Rechtsgeschäfte ab, die ihre Eigentümerstellung im Hinblick auf die zum Netzbetrieb gehörenden Versorgungsanlagen sowie das Eigentum an den im Netzgebiet gelegenen Grundstücken und das Anlagevermögen betreffen.
- 10) Die Pächterin ist nur ausnahmsweise berechtigt, umfassende wegerechtliche Nutzungsverträge mit privaten und öffentlichen Grundstückseigentümern zu schließen und dingliche Rechte, insbesondere beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten und auf Kosten der Verpächterin, in deren Namen und auf deren Rechnung sie dabei handelt, zu bestellen. Sollte sie ausnahmsweise selbst Rechte erwerben, so hat sie diese unverzüglich auf die Verpächterin zu übertragen. Abs. 9) gilt entsprechend.

§ 4

Netzverträge Gas

- 1) Die Pächterin wird die bestehenden Verträge zum Netzanschluss und zur Netznutzung vom bisherigen Netzbetreiber mittels gesonderter Vereinbarung übernehmen, sofern diese nicht neu abzuschließen sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um:
 - a) Netzanschluss- und Anschlussnutzungsverträge, Netznutzungsverträge sowie sonstige Verträge mit Sonderkunden, soweit diese den Netzanschluss bzw. die Netznutzung im Hinblick auf die Pachtgegenstände betreffen;
 - b) Netzanschluss- und Netznutzungsverträge mit vorgelagerten Netzbetreibern;
 - c) Lieferantenrahmenverträge;
 - d) Verträge dritter Anlagenbetreiber zur Einspeisung.

§ 5

Übernahme des Netzbetriebs gemäß den Konzessionsverträgen

- 1) Die Verpächterin hat aufgrund dem als **Anlage 5** beigefügten Konzessionsvertrag unter anderem die Aufgabe übertragen bekommen, im Stadtgebiet den Betrieb des Netzes zu übernehmen.
- 2) Die Pächterin übernimmt es für die Dauer dieses Vertrags, die mit dem Betrieb von Gasversorgungsnetzen verbundenen Aufgaben und Pflichten gegenüber der Stadt entsprechend den Regelungen des in **Anlage 5** beigefügten Konzessionsvertrags zu erfüllen, soweit der vorliegende Vertrag nichts anderes bestimmt. Dies betrifft insbesondere Baumaßnahmen, Folgekosten, Folgepflichten und Haftung.
- 3) Die Pächterin übernimmt es für die Dauer dieses Vertrags, entsprechend den Regelungen des als **Anlage 5** beigefügten Konzessionsvertrags und unter Beachtung der Regelungen des EnWG,
 - a) allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und für die Anschlussnutzung von Letztverbrauchern in Niederdruck zu veröffentlichen und den Netzanschluss und die Anschlussnutzung zu diesen Bedingungen zu gewähren;
 - b) die Netznutzung im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtungen diskriminierungsfrei zu ermöglichen.
- 4) Der Stadt wird bzw. wurde die Wahrnehmung der in Abs. 2) und 3) und dieses Paragraphen genannten Aufgaben durch die Pächterin sowie der Überlassung von Wegenutzungsrechten gemäß § 2 dieses Vertrags für die Dauer dieses Vertrags angezeigt.

§ 6

Genehmigungen

Es ist Sache der Pächterin, sich die zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Vertrag notwendigen Genehmigungen, Bewilligungen etc. zu beschaffen und aufrecht zu

erhalten. Die Verpächterin wird die Pächterin bei der Beschaffung und Aufrechterhaltung nach bestem Können und Wissen unterstützen.

§ 7

Gewährleistung, Verkehrssicherungspflicht, Gefahrübergang, Haftung

- 1) Die Verpächterin verpachtet an die Pächterin das vertragsgegenständliche Netz gemäß § 1 dieses Vertrags wie es steht und liegt. Wesentliche Funktionsstörungen sind der Verpächterin zum Zeitpunkt des Pachtbeginns nicht bekannt. Beide Vertragspartner gehen davon aus, dass sich das Netz zu Vertragsbeginn in einem funktionsfähigen Zustand befindet. Die Verpächterin übernimmt keine Gewährleistung für die Güte, Lage, Beschaffenheit und schließt jegliche sonstige Gewährleistungsansprüche, soweit dies gesetzlich zulässig ist, aus.
- 2) Mit Pachtbeginn geht die Verkehrssicherungspflicht bezüglich der Pachtgegenstände vollumfänglich auf die Pächterin über.
- 3) Die Pächterin haftet bei der Durchführung der ihr von der Verpächterin übertragenen Aufgaben betreffend den Pachtgegenstand für die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes (§ 347 HGB).
- 4) Die gesetzlichen Bestimmungen sowie die behördlichen Genehmigungen für den Pachtgegenstand mit den darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen sowie alle einschlägigen technischen Regelwerke in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung sind durch die Pächterin einzuhalten und zu beachten. Die Haftung der Pächterin gegenüber Dritten richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Verpächterin übernimmt gegenüber Dritten keine Haftung, insbesondere betreffend die Tauglichkeit und Eignung für Netznutzungen.
- 5) Sollten Dritte die Verpächterin in Anspruch nehmen, so stellt die Pächterin die Verpächterin im Innenverhältnis von der Haftung gegenüber Dritten frei. Dieser Vertrag ist kein Vertrag mit Schutzwirkung oder zugunsten Dritter.
- 6) Die Verpächterin haftet im Rahmen ihrer Eigentümerstellung am Netz gegenüber der Pächterin nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- 7) Ab Beginn des Vertrags gehen Besitz, Nutzen, Gefahren mit Ausnahme der Gefahr des zufälligen Untergangs (Höhere Gewalt) und mit Ausnahme der Verantwortung für Altlasten, die vor dem Vertragsabschluss bestanden, betreffend den Pachtgegenstand auf die Pächterin über. In Fällen höherer Gewalt sind nach deren Beendigung die untergegangenen Anlagen auf Kosten der Verpächterin wiederherzustellen. Höhere Gewalt in diesem Sinne ist jedes betriebsfremde, unverschuldete, unvorhersehbar und unvermeidliche Ereignis, insbesondere Naturkatastrophen, Extremwetterlagen, Krieg, Auswirkungen von Arbeitskämpfen, Sabotageakte Dritter sowie zwingende behördliche Verfügungen. Sofern dies wirtschaftlich vertretbar ist, kann die Verpächterin zur Abdeckung dieser Risiken Versicherungen abschließen. Die Pächterin übernimmt eine mögliche zukünftige gesetzliche Gefährdungshaftung für den Pachtgegenstand und stellt die Verpächterin insoweit von einer Haftung frei.

§ 8

Unabhängigkeit im Netzbetrieb des Pachtgegenstandes

- 1) Die Pächterin ist berechtigt und verpflichtet, den Betrieb des Pachtgegenstandes unabhängig von der Verpächterin in eigener Verantwortung nach bestem Wissen und Können sowie mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmannes und Pächters zu führen. Dies umfasst den Betrieb, die Instandhaltung (Wartung, Inspektion und Instandsetzung) sowie die Netzplanung und die Entscheidungen über Netzausbau (Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen).
- 2) Zu einer vollständigen Einstellung des Netzbetriebs ist die Pächterin nicht befugt; § 12 dieses Vertrags bleibt unberührt.

§ 9

Instandhaltung

- 1) Die Verpächterin beauftragt die Pächterin mit der Durchführung der Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen des nach § 11 dieses Vertrags abzustimmenden Instandhaltungsplans. Die Pächterin führt die Instandhaltungsmaßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch.
- 2) Der auf die Wartung und Instandhaltung entfallende Abwicklungsaufwand ist von der Pächterin zu tragen.
- 3) Die Pächterin trägt für die Instandhaltungen (Substanzerhaltungspflicht) sowie ggf. erforderliche Stilllegungen, Rückbaumaßnahmen und Entsorgungen die Verantwortung. Die Instandhaltung umfasst die Wartung, die Inspektion und die Instandsetzung. Die Pächterin hat das Netz jederzeit in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten bzw. diesen unverzüglich herzustellen. Maßnahmen zur Instandhaltung umfassen auch Maßnahmen der Auswechslung von einzelnen Teilen einer Anlage, soweit dadurch keine wesentliche Verbesserung der Anlage erfolgt, sowie alle Reparaturmaßnahmen.
- 4) Die Abgrenzung zwischen einer Instandhaltungsmaßnahme und Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen orientiert sich an den handels- und steuerrechtlichen Grundsätzen in ihrer Anwendung durch die Verpächterin. Maßgeblich sind insoweit die von der Verpächterin erarbeiteten Aktivierungsrichtlinien in ihrer jeweils geltenden Fassung.
- 5) Für den Fall, dass die Pächterin gesetzlich notwendige und erforderliche Maßnahmen nicht einleitet und umsetzt, kann die Verpächterin die Pächterin anweisen, diese vorzunehmen. Die Verpächterin wird in diesen Fällen die dazu erforderlichen Mittel bereitstellen und diese anschließend der Pächterin in Rechnung stellen bzw. das Pachtentgelt dahingehend anpassen.
- 6) Die mit den Maßnahmen der Instandhaltung in die Pachtgegenstände eingebauten Sachen gehen entschädigungslos in das Eigentum der Verpächterin über.
- 7) Die Pächterin entscheidet im Rahmen des Instandhaltungsplanes gemäß § 11 dieses Vertrags über den Rückbau von Anlagen des Pachtgegenstandes.

§ 10

Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen

- 1) Für Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen gilt: Investitionen sind Aufwendungen, die unter Berücksichtigung eines zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich abzustimmenden Abgrenzungskatalogs Anschaffungs- oder Herstellungskosten i. S. v. § 255 Abs. 1 oder Abs. 2 HGB darstellen. Die Aktivierungsrichtlinie bezüglich Investitionen und Instandhaltungen ist als **Anlage 6** beigelegt.
- 2) Der Investitionsplan gem. § 11 wird – soweit einschlägig unter Beachtung der gesetzlichen Entflechtungsvorgaben – zwischen der Verpächterin und der Pächterin abschließend und einvernehmlich abgestimmt sowie von beiden Vertragsparteien genehmigt.
- 3) Wird hinsichtlich einzelner Investitionen eine einvernehmliche Abstimmung und Genehmigung durch die Vertragsparteien nicht bis zum 30.06. des laufenden Jahres erreicht, gelten diese Investitionen gleichwohl als genehmigt, wenn sie zur Erfüllung einer Verpflichtung der Netzbetreiberin erforderlich sind und die beabsichtigte Art der Durchführung dem Effizienzgebot (§ 21 Abs. 2 Satz 1 EnWG) entspricht.
- 4) 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 Vertragsparteien oder Dritter abzuwenden. Die Pächterin ist verpflichtet, Investitionen i. S. d. vorstehenden Satzes unverzüglich der Verpächterin anzuzeigen.
- 5) Die erforderlichen Nachweise für das Eintreten der Genehmigungsfiktion im Sinne der vorstehenden Abs. 4) und 5) und sind von der Pächterin zu erbringen.

- 6) Für den Fall von Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen nach dem Abs. 1) dieses Paragraphen sind diese Leitungen und Anlagen nach Maßgabe dieses Vertrags mit verpachtet.
- 7) Die Verpächterin ist zu eigenmächtigen Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen in die Netze nicht befugt.
- 8) Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen sind diejenigen Investitionen in die Leitungen und Anlagen, die nicht Maßnahmen der Instandhaltung (Wartung, Inspektion und Instandsetzung) im Sinne des vorstehenden § 9 sind.

§ 11

Investitions-/Instandhaltungsplan

- 1) Zur Erfüllung der ihr obliegenden gesetzlichen Verpflichtungen (insbesondere § 11 EnWG) entwirft die Pächterin jährlich einen Investitions- und Instandhaltungsplan für die Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen des Folgejahres, aus dem sich die Höhe, die Art, der Umfang und die Notwendigkeit der einzelnen Maßnahmen ergeben. Diesen Investitions- und Instandhaltungsplan wird die Pächterin der Verpächterin spätestens zum 15.06. des laufenden Jahres zur Verfügung stellen. Die darin aufgeführten Maßnahmen sind mit der Verpächterin als Eigentümerin abzustimmen. Insbesondere kann die Verpächterin die Pläne auf die Erfüllung der gesetzlichen und vertraglichen Pflichten hin prüfen und in begründeten Fällen Änderungen oder Ergänzungen vor Beginn des neuen Vertragsjahres verlangen.
- 2) Sollten nach dem Beginn des jeweiligen Vertragsjahres im aktuell gültigen Investitions-/ Instandhaltungsplan der Pächterin dringend durchzuführende Investitionen/ Instandhaltungen nicht enthalten sein, so hat die Pächterin eine entsprechende Anpassung des Investitions-/ Instandhaltungsplanes vorzunehmen. Dies gilt insbesondere bei Zwangsinvestitionen /-instandhaltungen auf Grund rechtlicher Verpflichtungen, d.h. die bei Nichterfüllung die Regelungen des EnWG verletzen und dadurch für die Pächterin zu wirtschaftlichen Nachteilen führen oder führen können. Als dringende durchzuführende Investitionen/ Instandhaltungen gelten auch solche, die die Pächterin gegenüber Dritten zu Schadensersatz verpflichten oder die für die Einhaltung der geltenden Regeln der Technik notwendig sind.

§ 12

Abgänge, Stilllegungen und Entsorgung

- 1) Die Pächterin ist nach Abstimmung mit der Verpächterin befugt, einzelne gepachtete Leitungen und Anlagen stillzulegen, insbesondere im Rahmen von Ersatzinvestitionen. Mit Stilllegung scheiden diese als Pachtgegenstände aus.
- 2) Die Kosten für Stilllegung, Rückbau und Entsorgung von Leitungen und Anlagen werden von der Pächterin getragen. Die Pächterin verwertet die aus den Netzen entfernten Leitungen und Anlagen bestmöglich im eigenen Namen. Der Verwertungserlös steht der Verpächterin zu.
- 3) Die Pächterin meldet der Verpächterin unverzüglich Abgänge von Leitungen und Anlagen, um dieser die Rechnungsstellung und die ordnungsgemäße Anlagenbuchhaltung zu ermöglichen.
- 4) Mit Zustimmung der Verpächterin ist die Pächterin befugt, stillgelegte Leitungen und Anlagen an ihrem Ort zu belassen.

§ 13

Standards im Netzbetrieb

- 1) Die Pächterin verpflichtet sich, die gesetzlichen Bestimmungen, die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie einschlägigen technischen Regelwerke, Normen und Sicherheitsvorschriften, insbesondere die DIN-, VDE- und DVGW-Bestimmungen

sowie Unfallverhütungsvorschriften und die behördlichen Genehmigungen für den Pachtgegenstand mit den darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen einzuhalten.

- 2) Die Pächterin ist den Grundsätzen eines sicheren, preisgünstigen und umweltverträglichen Netzbetriebs verpflichtet.

§ 14

Pachtentgelt

- 1) Die Pächterin zahlt an die Verpächterin ein jährliches Pachtentgelt, welches den gültigen gesetzlichen Vorgaben entspricht, dessen Höhe und Ermittlung sich aus **Anlage 7** dieses Vertrags ergibt. Das Pachtentgelt wird jeweils für die Dauer eines Kalenderjahres ermittelt. Grundlage der Anwendung der Pachtkalkulation ist der jeweils zum Bilanzstichtag des Jahresabschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr festgestellte Bestand an Anlagengütern und sonstigen Gegenständen gemäß der **Anlagen 2, 3, und 4** unter Berücksichtigung der Anlagenzu- und -abgänge im Sinne des § 1 Abs. 6) dieses Vertrags.
- 2) Zahlungen erfolgen durch Überweisung auf das noch zu benennende Konto der Verpächterin.
- 3) Die auf dem Pachtgegenstand ruhenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlich-rechtlichen und privaten Lasten, Abgaben und Beiträge, die die Verpächterin als Grundstückseigentümerin betreffen, einschließlich der Grundsteuer und etwaigen gemeindlichen Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz, sowie alle Wartungs- und Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Pachtgegenstand ruhenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Beiträge sind für die Dauer dieses Vertrags von der Pächterin zu tragen, soweit nicht ausdrücklich Abweichendes geregelt ist.

§ 15

Anpassung Pachtentgelt

- 1) Die Pacht wird jährlich im Voraus für das folgende Vertragsjahr auf Basis des letzten Jahresabschlusses der Verpächterin, erstmals mit Wirkung ab dem 01.01.2023, angepasst. Die Höhe der Pacht wird gemäß der in **Anlage 7** dargestellten Kalkulation jeweils neu berechnet.
- 2) Die Verpächterin stimmt einer Überprüfung des von ihr gemäß vorstehendem § 14 ermittelten Pachtentgelts zu. Die Pächterin kann hierzu einen Wirtschaftsprüfer beauftragen.
- 3) Wird durch Rechtsprechung festgestellt, dass die Kalkulationsmethode der Regulierungsbehörden in zulässiger Weise von der Kalkulationsmethode der Verpächterin abweicht, so haben beide Parteien ein zeitlich befristetes Recht auf eine rückwirkende Anpassung des Pachtentgelts auf der Basis der Kalkulationsmethode der Regulierungsbehörden. Die Rechtsprechung kann sich dabei auch auf ein gleich gelagertes Verfahren beziehen.
- 4) Sollten sich die regulatorischen Berechnungsgrundlagen für die Festlegung der Erlösobergrenzen oder die Systematik der Netzentgeltermittlung im Ganzen ändern, werden sich die Parteien über eine Anpassung der Pachtentgeltberechnung verständigen.

§ 16

Netzanschlüsse und Bauzuschüsse

- 1) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Pächterin die Netzanschlussverträge, soweit diese die Vorhaltung des jeweiligen Netzanschlusses betreffen, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abschließt. Soweit diese jedoch die Errichtung des Netzanschlusses betreffen, schließt die Pächterin diese im Namen und auf Rechnung der Verpächterin mit den Kunden ab. Die Verpächterin wird

Eigentümerin des jeweiligen Netzanschlusses bis zu der mit dem Kunden vereinbarten Eigentumsgrenze.

- 2) Die Verpächterin erteilt der Pächterin eine umfassende Vollmacht, so dass diese die Verpächterin bei der Errichtung von Netzanschlüssen uneingeschränkt vertreten und verpflichten kann. Die Vollmacht muss die Pächterin jederzeit in die Lage versetzen, ihre gesetzlichen Rechte und Pflichten bezüglich des Netzanschlusses gemäß den §§ 17 ff. EnWG zu erfüllen.
- 3) Die Pächterin wird von den Anschlussnehmern Baukostenzuschüsse erheben soweit dies rechtlich zulässig ist. Als Baukostenzuschüsse gelten auch Zahlungen zur Erstattung von Netzanschlusskosten bzw. Hausanschlusskosten (Netzanschlusskostenbeiträge).
- 4) Die Pächterin leitet die nach Abs. 3) vereinnahmten Baukostenzuschüsse an die Verpächterin weiter. Dies gilt nicht, soweit die Baukostenzuschüsse auf Investitionen in den Pachtgegenstand entfallen, die von der Pächterin im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchgeführt worden sind. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die nach Abs. 3) vereinnahmten Baukostenzuschüsse und Netzanschlusskostenbeiträge der Verpächterin zustehen, weil sie der Finanzierung von Investitionen in den Pachtgegenstand dienen. Daher vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Pächterin die Baukostenzuschüsse und Netzanschlusskostenbeiträge zwar im eigenen Namen, aber für Rechnung der Verpächterin vereinnahmt (Treuhandabrede). Die Pächterin leitet die vereinnahmten Baukostenzuschüsse und Netzanschlusskostenbeiträge unverzüglich an die Verpächterin weiter. Im Gegenzug werden die Baukostenzuschüsse und Netzanschlusskostenbeiträge im Rahmen der Pachtberechnung gemäß § 14 mindernd berücksichtigt.

§ 17

Gegenseitige Freistellungen

- 1) Die Verpächterin stellt die Pächterin von sämtlichen vor dem 01.01.2022 begründeten Schadensersatz- und Rückzahlungsansprüchen frei, die im Zusammenhang mit dem Pachtgegenstand von Dritten gegenüber der Pächterin geltend gemacht werden.
- 2) Die Pächterin stellt die Verpächterin von einer Haftung gegenüber Dritten für Schäden frei, die durch den Betrieb des Pachtgegenstandes entstehen.
- 3) Die Anerkennung solcher Schadensersatzansprüche sowie die Führung eines Rechtsstreits zur Abwendung derartiger Schadensersatzansprüche der einen Partei bedürfen der Zustimmung der jeweils anderen Partei. Der Freistellungsanspruch umfasst auch die Kosten der Rechtsverteidigung.

§ 18

Versicherungen

Die Pächterin schließt eine Betriebshaftpflichtversicherung mit ausreichender Risikoabdeckung ab bzw. sorgt für einen entsprechenden Versicherungsschutz und hat diesen über die gesamte Vertragslaufzeit aufrecht zu erhalten.

§ 19

Informationspflichten

- 1) Verpächterin und Pächterin haben sich gegenseitig über besondere Geschäftsvorfälle, insbesondere Störungen unverzüglich zu informieren, die den langfristig sicheren und zuverlässigen Betrieb gefährden. Sie stellen dabei sicher, dass die Erfordernisse der informatorischen Entflechtung gemäß § 6a EnWG beachtet werden.
- 2) Die Pächterin unterrichtet die Verpächterin unverzüglich, wenn behördliche oder gerichtliche netzbezogene Maßnahmen gegen sie eingeleitet werden.
- 3) Die Verpächterin übergibt der Pächterin alle vorhandenen Unterlagen, die für den Geschäftsbetrieb Netzbereich erforderlich sind, in geeigneter Form. Der Pächterin

werden Einsichtsrechte in die den Pachtgegenstand betreffende Anlagenbuchhaltung gewährt.

- 4) Während der Vertragslaufzeit wird die Verpächterin der Pächterin alle mit dem Eigentum an den verpachteten Gasverteilungsanlagen im Zusammenhang stehenden Informationen zur Verfügung stellen, die nach den Vorgaben der Netzentgeltregulierung, insbesondere für eine Kostenprüfung im Sinne der Gasnetzentgeltverordnung sowie für die Beantragung eines Kapitalkostenaufschlages im Sinne des § 10a ARegV erforderlich sind.

§ 20

Beendigung des Alt-Pachtvertrags, Pachtbeginn, Laufzeit

- 1) Pachtbeginn ist der 01.01.2022, 0:00 Uhr.
- 2) Der Vertrag endet am 31.12.2025, 24:00 Uhr. Er verlängert sich um jeweils zwei Jahre, sofern er nicht von einem der Partner mit einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.
- 3) Wenn der in **Anlage 5** aufgeführte Konzessionsvertrag nicht mit der Verpächterin verlängert bzw. neu abgeschlossen wird und die Verpächterin verpflichtet ist, ihre für die allgemeine Versorgung im Stadtgebiet notwendigen Verteilungsanlagen der Stadt oder dem neu konzessionierten Energieversorgungsunternehmen zu überlassen, endet der Vertrag automatisch mit der Übertragung des Eigentums.

§ 21

Endschaftsbestimmungen

- 1) Die Pächterin wird den Pachtgegenstand in seiner Gesamtheit so erhalten und führen, dass es der Verpächterin unter Berücksichtigung der getroffenen Rückabwicklungsregelungen unverzüglich nach Beendigung des Vertrags ohne weitere eigene Maßnahmen möglich ist, den Transport von Energie zur Versorgung von Kunden durch die verpachteten Netzanlagen wieder auf eigene Verantwortung und Rechnung durchzuführen.
- 2) Im Falle einer Beendigung dieses Vertrags gemäß § 20 dieses Vertrags gilt:
 - a) Die Pächterin wird dem nachfolgenden Netzbetreiber zum Vertragsende den unmittelbaren Besitz am Pachtgegenstand einräumen sowie sämtliche diesbezüglichen gespeicherten Daten einschließlich aller Sicherheitsbestände sowie aller Unterlagen und Materialien in dem jeweiligen Format herausgeben.
 - b) Alle nach diesem Vertrag übertragenen Netzverträge werden auf den nachfolgenden Netzbetreiber übertragen. Gleiches gilt für nach Pachtbeginn abgeschlossene Netzverträge. Soweit hierzu die Zustimmung Dritter erforderlich ist, verpflichtet sich die Pächterin, die entsprechende Zustimmung einzuholen. Die Pächterin verpflichtet sich weiterhin, die ihr aufgrund dieses Vertrags überlassenen sowie die nach Pachtbeginn neu abgeschlossenen Vertragsurkunden und gespeicherten Daten und Materialien in dem jeweiligen Format herauszugeben.
 - c) Der nachfolgende Netzbetreiber wird die aufgrund § 5 dieses Vertrags für die Dauer des Vertrags durch die Pächterin wahrgenommenen Aufgaben entsprechend den jeweils geltenden Regelungen des als **Anlage 5** beigefügten Konzessionsvertrags übernehmen.
- 3) Die Pächterin hat den Pachtgegenstand, Unterlagen und Originalverträge in dem Erhaltungszustand an den nachfolgenden Netzbetreiber zurückzugeben, der einem bis zur Rückgabe fortgesetzten, ordnungsgemäßen Betrieb entspricht.

§ 22

Übertragung von Rechten und Pflichten, Rechtsnachfolge

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag können nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners vollständig oder teilweise auf einen

Dritten übertragen werden. Insbesondere bedarf eine vollständige oder teilweise Unterverpachtung des Pachtgegenstandes durch die Pächterin der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin, und die Verpächterin darf das Eigentum an den Netzanlagen während der Dauer dieses Vertrags auf einen Dritten nur zusammen mit den Rechten und Pflichten aus diesem Vertrags übertragen, es sei denn, dies ist aus zwingenden rechtlichen Gründen nicht möglich.

§ 23

Vertraulichkeit

- 1) Die Partner werden die einzelnen Bestimmungen dieses Vertrags und alle Informationen, von denen sie in der Vorbereitung dieses Vertrags Kenntnis erlangt haben oder während der Durchführung dieses Vertrags Kenntnis erlangen werden, vertraulich behandeln.
- 2) Ist ein Partner durch Gesetz oder behördliche oder gerichtliche Anordnung verpflichtet, eine nach dem vorstehenden Absatz vertraulich zu behandelnde Information zu offenbaren, so wird er dies unverzüglich dem anderen Partner anzeigen.
- 3) Die Tatsache, dass dieser Vertrag abgeschlossen wurde, gilt nicht als vertraulich.
- 4) Weitergehende Vertraulichkeitsanforderungen bleiben unberührt. Dies gilt insbesondere für energierechtliche Bestimmungen über die Verwendung von Informationen durch den Netzbetreiber.

§ 24

Wirtschafts- und Auslegungsklausel

- 1) Sollten sich die allgemeinen wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse, die für den Abschluss dieses Vertrags maßgebend waren, während der Vertragsdauer gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nachhaltig so wesentlich ändern, dass die Rechte und Pflichten der Verpächterin und der Pächterin nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, so kann jeder Partner eine Anpassung des Vertrags an die veränderten Verhältnisse verlangen.
- 2) Dieser Vertrag ist nach den Grundsätzen verständiger und loyaler Kaufleute auszulegen und zu handhaben.

§ 25

Erhaltungs- und Ergänzungsklausel

- 1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- 2) Sollte in dem Vertrag ein regelungsbedürftiger Punkt rechtsunwirksam, nicht benannt oder nicht ausreichend geregelt worden sein, so verpflichten sich die Partner, die so entstandene Lücke im Sinne und Geiste dieses Vertrags durch eine ergänzende Regelung zu schließen.

§ 26

Erfüllungsort, Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Winnenden.

§ 27

Schriftform

Änderungen, Ergänzungen, die Aufhebung und die Kündigung dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen, auch über die Aufhebung der Schriftform, sind nichtig.

Winnenden , den

Winnenden , den

Stadtwerke Winnenden

Gasnetzgesellschaft Winnenden

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 : Lageplan Pachtgegenstand

Anlage 2 : Mengengerüst

Anlage 3 : Auflistung der zum Pachtgegenstand gehörenden Grundstücke

Anlage 4 : Eigentumsgrenzen des Gasversorgungsnetzes

Anlage 5 : Konzessionsvertrag

Anlage 6 : Aktivierungsrichtlinie

Anlage 7 : Pachtentgeltformel