

Erläuterungen zum Muster-Gestattungsvertrag Wärmenetze

I. Allgemeine Anmerkungen zum Vertrag/ Ausfüllhinweise

a)	Was ist Inhalt dieses Mustervertrages? Inhalt des Gestattungsvertrages ist die Einräumung von Wegenutzungsrechten an öffentlichen Straßen und Wegen zum Betrieb eines Wärmenetzes im Gemeindegebiet. Die Errichtung von Wärmeerzeugungsanlagen auf Flächen der Gemeinde wäre in einem separaten Pachtvertrag zu regeln. Hier wären dann auch Endschaftsbestimmungen zu einer möglichen Übernahme der Wärmeerzeugungsanlage nach Ende des Pachtvertrages denkbar.
b)	Warum ist der Mustervertrag als „Gestattungsvertrag“ und nicht als „Konzessionsvertrag“ bezeichnet? Die Begriffe „Wegenutzungsvertrag“, „Gestattungsvertrag“ und „Konzessionsvertrag“ werden derzeit relativ uneinheitlich verwendet. Im Strom- und Gasbereich sowie im Wasserbereich spricht man aufgrund der gesetzlichen Vorgaben regelmäßig von Konzessionsverträgen (vgl. § 46 Abs. 2 EnWG für Strom- und Gaskonzessionen). Im Wärmebereich unterscheiden wir zwischen Verträgen, die eine Betriebspflicht vorsehen und damit Dienstleistungscharakter haben, sodass die vergaberrechtlichen Vorschriften des GWB und der KonzVgV Anwendung finden und reinen Gestattungsverträgen, die nur die Möglichkeit der Wegenutzung ohne Betriebspflicht vorsehen und für die lediglich die allgemeinen europarechtlichen Vorschriften zur transparenten und diskriminierungsfreien Vergabe Anwendung finden.
d)	Was steckt hinter dem Begriff „Betriebspflicht“? Wird eine Betriebspflicht vereinbart, betraut die Gemeinde den Gestattungsnehmer ausdrücklich mit der Wahrnehmung eigener Interessen oder Pflichten. In der Regel beobachtet man dies vor allem dann, wenn für das Versorgungsgebiet eine Anschluss- und Benutzungszwangssatzung gilt und die Gemeinde damit in öffentlich-rechtlicher Hinsicht sicherstellen muss, dass das resultierende Recht der Anwohner, sich an das Wärmenetz anschließen zu lassen, befriedigt werden kann. In diesen Fällen sichern sich Kommunen oft auch Eingriffsrechte im Hinblick auf die Steuerung des Netzausbaus oder die Tarifgestaltung. Mit der Vereinbarung der Betriebspflicht geht nach unserer Einschätzung die Anwendbarkeit des GWB und der KonzVgV einher, weil sich das Vertragsverhältnis dadurch einer Dienstleistungskonzession annähert.
e)	Ist eine Inhouse-Vergabe möglich? Anders als im Strom- und Gasbereich ist eine Inhouse-Vergabe unabhängig von der Vereinbarung einer Betriebspflicht denkbar. Ob eine solche tatsächlich möglich ist, sollte im Einzelfall unter Prüfung des Gestattungsvertrages und der tatsächlichen Gegebenheiten durch einen Fachanwalt für Vergaberecht beurteilt werden.
f)	Können nach Abschluss dieses Mustervertrages auch andere Versorger ein Wärmenetz im Netzgebiet errichten? Ja, denn der Gestattungsvertrag darf kein Ausschließlichkeitsrecht vermitteln, da ein solches mit hoher Wahrscheinlichkeit gegen das Kartellverbot des § 1 GWB verstoßen würde und damit unwirksam wäre. Dritte können damit grundsätzlich von der Gemeinde verlangen, ebenfalls ein Wegenutzungsrecht eingeräumt zu bekommen. Soweit die Einräumung aus tatsächlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist, weil eine weitere Wärmeleitung aus Platzgründen nicht errichtet werden kann oder andere öffentliche Interessen entgegenstehen, besteht unter Umständen die Möglichkeit von Seiten der Gemeinde, die Einräumung des Wegenutzungsrechts gegenüber einem Dritten zu verweigern. Im Fall einer solchen faktischen Ausschließlichkeit kann es geboten sein, ein Vergabeverfahren im Sinne des GWB und der KonzVgV anzustoßen.

	Das gilt auch insbesondere für den Fall, dass im Versorgungsgebiet ein Anschluss- und Benutzungszwang an das Netz des Wärmeversorgers vorliegt und dadurch eine Ausschließlichkeit des Versorgers geschaffen wird.
g)	Was passiert mit den Wärmeerzeugungsanlagen? Die Wärmeerzeugungsanlagen sind grundsätzlich nicht Gegenstand des Gestattungsvertrages, da es hier um die reine Nutzung öffentlicher Straßen und Wege geht und sich hier in der Regel nur die Wärmeverteilungsanlagen befinden. Entsprechende Regelungen sollten z.B. in einem gesonderten Pachtvertrag vorgesehen werden, soweit die Heizzentrale auf einem Grundstück errichtet wird, das im Eigentum der Kommune steht und an den Wärmeerzeuger verpachtet wird.
h)	Kann im Gestattungsvertrag ein Zeitplan vereinbart werden? Es besteht das Risiko, dass hierdurch der rechtliche Charakter des Gestattungsvertrags in Richtung einer Dienstleistungskonzession verschoben wird und infolgedessen eine vergaberechtliche Ausschreibungspflicht der Gemeinde ausgelöst werden kann. Von der Vorgabe eines konkreten Zeitplans für die Errichtung und Inbetriebnahme des Wärmenetzes würden wir deshalb eher abraten. Derartige Regelungen sollten den einzelnen Wärmelieferungsverhältnissen vorbehalten bleiben. Grundsätzlich spricht aber nichts dagegen, den groben zeitlichen Horizont z.B. innerhalb der Präambel darzustellen.

II. Erläuterungen zu den Randnummern des Muster-Gestattungsvertrages

Lfd. Nr.	Individuelle Hinweise zu den Regelungen des Vertragsmusters
[1]	Die Präambel kann individuell gestaltet werden und auf die jeweiligen Bedürfnisse und die regionale Situation eingehen. Insbesondere kann hier auch darauf eingegangen werden, ob bereits ein Wärmenetz besteht und welche Ausbaupläne sich aus der kommunalen Wärmeplanung bzw. der Transformationsplanung des Wärmenetzbetreibers ergeben, soweit derartige Planungen bereits vorliegen.
[2]	Der Gestattungsvertrag erfasst ausschließlich öffentliche Straßen und Verkehrsflächen innerhalb des Vertragsgebiets, die im Eigentum der Gemeinde stehen oder für die der Gemeinde die Straßenbaulast obliegt. Die straßenrechtliche Widmung, die Zuordnung der Straßenbaulast sowie die Eigentumsverhältnisse richten sich nach den jeweiligen Landesstraßengesetzen. Soweit für die Nutzung von Flächen eine gesonderte öffentlich-rechtliche Gestattung oder Zustimmung eines abweichenden Trägers der Straßenbaulast oder eines sonstigen Berechtigten erforderlich ist, wird die Gemeinde die Gesellschaft hierbei im zumutbaren Umfang unterstützen. Das Netzgebiet kann das gesamte Gemeindegebiet umfassen oder sich auf ein in Anlage 1 gesondert ausgewiesenes Teilgebiet beschränken. Es ist zu beachten, dass die Ausweisung des gesamten Gemeindegebiets als Netzgebiet nicht dazu führt, dass der Gestattungsnehmer der einzige Wärmeversorger ist, der hier tätig werden darf. Die Vereinbarung mit einem derartigen Ausschließlichkeitsrecht verstößt nach unserer Einschätzung mangels ausdrücklicher Regelung (anders als im Bereich der Wasserkonzessionen nach § 31 GWB) gegen das Kartellverbot.
[3]	Wir unterscheiden im Vertrag streng zwischen Wärmeversorgungsanlagen und Wärmeverteilungsanlagen, da unter den Begriff „Versorgungsanlagen“ grundsätzlich auch Wärmeerzeugungsanlagen wie Blockheizkraftwerke, Kessel und Wärmepumpen gefasst werden könnten und diese nicht Vertragsgegenstand sein sollen.
[4]	Eine nähere Beschreibung der Wärmeverteilungsanlagen bietet sich vor allem dann an, wenn bereits Anlagen vorhanden sind, die Gegenstand des Gestattungsvertrages sein sollen. Soweit das Netz vollständig neu errichtet wird, kann auf eine Beifügung bei Vertragsschluss unter Umständen verzichtet werden. Gleichwohl bietet es sich aber auch in diesem Fall an, Art und Lage der Wärmeverteilungsanlagen nachträglich in einer Anlage festzuhalten und zu den Vertragsunterlagen zu nehmen, vor allem dann, wenn die Parteien keinen Online-Zugang zur zeittechnischen Pflege der Daten (z.B. GIS) austauschen.

[5]	Entsprechende Online-Zugänge sind nach unserer Erfahrung mittlerweile der Regelfall. Zum Teil gewähren Kommunen den Versorgern auch Gastzugänge zu ihren GIS-Systemen, hier sind aber verschiedenste Regelungen und Absprachen möglich. Wichtig ist unseres Erachtens, dass die Kommune stets Zugang zu aktuellen Spartenplänen hat.
[6]	Hier aufgeführte Einrichtungen der Telekommunikation betreffen ausschließlich Fernwirkleitungen zur Netzregelung und zum Betrieb der Wärmeübergabestationen.
[7]	Im Mustervertrag ist vorgesehen, dass eine entsprechende Inanspruchnahme von „sonstigen Grundstücken“ grundsätzlich zulässig ist, aber zwischen den Vertragspartnern abzustimmen ist. Das gilt in erster Linie für das „Wie“ der Inanspruchnahme, also die Trassenführung oder sonstige konkrete Nutzung, soweit es hier Einschränkungen von Seiten der Kommune gibt. Je nachdem, wie konkret und umfangreich die Einschränkungen sind, empfiehlt es sich, dem Vertrag eine entsprechende Anlage mit den Beschreibungen hierzu beizufügen oder einen gesonderten Nutzungs- bzw. Pachtvertrag hierzu abzuschließen. Letzteres kann vor allem dann sinnvoll sein, wenn eine geänderte Leitungsführung erhebliche höhere Kosten verursacht und beide Vertragspartner hierfür einen angemessenen Ausgleich schaffen möchten. Die Formulierung „abzustimmen“ sieht dabei vor, dass die Festlegung jedenfalls nur im gegenseitigen Einvernehmen erfolgen kann. Soweit der Gesellschaft weitergehende Freiheiten gewährt werden sollen, wäre die Passage entsprechend anzupassen. Soweit sonstige Grundstücke nicht erfasst werden sollen, kann hier auch der reine Hinweis darauf ergänzt werden, dass für eine Inanspruchnahme in jedem Fall ein gesonderter Pacht- oder sonstiger Nutzungsvertrag zu schließen ist.
[8]	Durch die Bestellung und Eintragung einer Dienstbarkeit kann eine Wertminderung des belasteten Grundstücks eintreten. Diese ist anhand der jeweils gültigen Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses im Wege des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln und der Gemeinde zu erstatten. Maßgeblich für die Bestimmung des Wertminderungssatzes (prozentualer Abschlag) sind die Intensität der Nutzungsbeschränkung (z. B. unterirdische Leitungsführung oder zusätzliche Bau- und Nutzungsbeschränkungen) und der Umfang der Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Weitere Bewertungsfaktoren sind der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks (Bodenrichtwert) sowie die Größe der beanspruchten Fläche (Schutzstreifen). Entschädigung = Schutzstreifenfläche (m²) × Bodenrichtwert (€/m²) × Wertminderungssatz
[9]	Grundsätzlich können die Parteien hier auch vereinbaren, dass die Gemeinde nicht verpflichtet ist, eine bestimmte Beschaffenheit oder Eigenschaft der öffentlichen Verkehrswege und sonstigen Flächen vorzuhalten. Die im Mustervertrag vorgesehene Regelung mit Vereinbarung eines Schutzstreifen dient dem Interessensausgleich zwischen den Vertragsparteien im Hinblick auf genutzte Grünflächen, Parkanlagen und sonstige Grundstücke, die keine öffentlichen Verkehrswege sind. Eine Mitteilungspflicht der Gemeinde bzgl. Straßen- und Tiefbaumaßnahmen ist nicht zwingend zu vereinbaren, in der Zusammenarbeit mit Netzbetreibern aber regelmäßig sinnvoll.
[10]	Jeweils an die tatsächlichen Gegebenheiten und Wünsche der Parteien für einen zweckgemäßen Datenaustausch anzupassen. Die Regelung über einen kontinuierlichen oder zyklischen Datenaustausch ist für die Gemeinde optional. Im Hinblick auf die Abstimmung etwaiger Baumaßnahmen ist hervorzuheben, dass Gemeinde und Gesellschaft zur Hebung von Synergien geplante Tiefbauarbeiten möglichst gut abstimmen sollten, da dadurch z.B. Straßenaufbrüche gemeinsam genutzt werden können. In diesem Rahmen kann sichergestellt werden, dass der Verkehr in möglichst geringem Umfang und für kürzere Zeit beeinträchtigt werden muss.
[11]	Passage wäre zu streichen, soweit kein Gestattungsentgelt erhoben werden soll. Bei der konkreten Auslegung ist von Seiten der Kommune darauf zu achten, dass sie auch im Hinblick auf bereits bestehende Gestattungsverträge (u.U. auch aus anderen, vergleichbaren Sparten) keinen Gestattungsnehmer durch die Ausgestaltung oder Höhe des Gestattungsentgelts diskriminieren darf. Zur Orientierung im Hinblick auf verschiedene Ausgestaltungsoptionen können sich Kommunen auch an der Auswertung des Bundeskartellamts zu üblichen Gestattungsentgelten im Rahmen der Sektoruntersuchung Wärme aus dem Jahr 2012 orientieren (abrufbar unter

	https://www.bundeskartellamt.de/SharedDocs/Publikation/DE/Sektoruntersuchungen/Sektoruntersuchung%20Fernwaerme%20-%20Abschlussbericht.html).
[12]	Hier ist als Standardfall vorgesehen, dass die Gesellschaft die Kosten für die Wiederherstellung der Oberflächen tragen muss. Denkbar erscheint hier aber auch eine Kostenteilung, die z.B. nach Anlagenalter gestaffelt werden kann.
[13]	Den Parteien steht es frei, abweichend von den 5 Jahren eine kürzere Mängelgewährleistung zu vereinbaren. Die vorgeschlagenen 5 Jahre orientieren sich an dem gesetzlichen Leitbild des deutschen Baurechts und sind an § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB und die Regelungen der HOAI angelehnt.
[14]	Die Regelung dient in erster Linie dem Schutz der Gemeinde vor der Vornahme erheblicher und kostenintensiver Änderungen am Netz, um den Sachzeitwert kurz vor Ende der Laufzeit des Gestattungsvertrages in die Höhe zu treiben.
[15]	Beispielhafte Regelung für ein Gestattungsentgelt unter Anlehnung an die im Wasserbereich geltenden Vorgaben der KAEAnO. Im Wärmebereich gelten derzeit keine einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zur Bemessung von Gestattungsentgelten, sodass im Markt derzeit eine Bemessung an erzielten Erlösen, an der Leitungslänge oder an der bereitgestellten Wärmemenge/Wärmeleistung und sowohl als Einmalzahlung bei Inanspruchnahme als auch zum Teil als jährliche Zahlung mit Abschlagszahlungen erfolgt. Gerade in den Fällen, in denen der Gestattungsgeber selbst am Gestattungsnehmer gesellschaftsrechtlich beteiligt ist, wird aber empfohlen, sich zur Meidung einer verdeckten Gewinnausschüttung jedenfalls im Hinblick auf eine Höchstgrenze an den Vorgaben der KAEAnO oder KAV zu orientieren, da davon auszugehen ist, dass die Finanzbehörden die entsprechenden Regelungen zur Auslegung heranziehen werden, solange keine gesetzliche Vorgabe für den Wärmebereich getroffen wurde. Es ist zu beachten, dass entsprechende Musterregelungen zur Ausgestaltung des Gestattungsentgelts nicht ungeprüft übernommen werden sollten. Insbesondere müssen zum Ausschluss etwaiger unzulässiger Diskriminierungen bereits im Gemeindegebiet vorhandene Konzessionen/Gestattungen und dortige Ausgestaltung der Gestattungsentgelte unter Umständen berücksichtigt werden. Außerdem bestehen unter Umständen die oben genannten steuerrechtlichen und ggfs. auch kartellrechtliche Implikationen, sodass eine sorgfältige Prüfung der jeweiligen Ausgestaltung im Einzelfall erfolgen muss. Hinweis zur konkreten Ausgestaltung: Großverbraucher werden damit ausgenommen, um zum Beispiel die Gewährung von Sonderkonditionen für Großverbraucher zu ermöglichen, die aufgrund ihrer großen Abnahmemengen oft erst einen effizienten Netzbetrieb ermöglichen. Dies ist aber nicht rechtlich verpflichtend.
[16]	Hierbei handelt es sich lediglich um einen Vorschlag. Die Frist kann nach den Bedürfnissen der Parteien frei festgelegt werden, soweit ein Gestattungsentgelt jährlich anfällt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass beide Parteien ein Interesse an einer möglichst zeitnahen Endabrechnung haben dürften. Je nach Ermittlungsmethodik des Gestattungsentgelts kann aber erforderlich sein, dass die Jahresendabrechnungen des Gestattungsnehmers im Endkundenbereich vor Ermittlung der Höhe des Gestattungsentgelts erfolgt sein müssen. In diesen Fällen erscheint eher eine Frist von vier Monaten nach Ende des jeweiligen Kalenderjahres angemessen. Soweit z.B. die Leitungslänge für die Ermittlung der Höhe des Gestattungsentgelts herangezogen wird, erscheinen aber auch kürzere Fristen für die Endabrechnung des Gestattungsentgelts praxistauglich.
[17]	Alternativ kann auch jährlich eine Nachweisführung durch ein Testat eines Wirtschaftsprüfers fest vereinbart werden. Eine Vorlage des Testats auf Verlangen hat sich in der Praxis allerdings als tauglicher und kosteneffizienter erwiesen.
[18]	Vorschlag für die Regelung einer Kostentragung. Hier kann selbstverständlich auch eine abweichende Regelung getroffen werden.
[19]	Denkbar ist auch die Pflicht zur Zahlung monatlicher Abschläge oder der Verzicht auf die Zahlung von Abschlägen. Die Sinnhaftigkeit hängt zum einen von der Art der Ermittlung des Gestattungsentgelts (einmalig oder jährlich zu zahlen) und der absoluten Höhe im Hinblick auf das Netzgebiet ab. Hier können die Parteien ggfs. auch eine für beide Seiten praktikable Lösung verhandeln.

[20]	Es ist in Absprache mit dem Gestattungsnehmer vorab zu klären, ob unmittelbar von einer Umsatzsteuerpflicht ausgegangen werden muss oder zunächst wie in der Regelung vorgesehen davon ausgegangen werden kann, dass das Gestattungsentgelt nicht umsatzsteuerpflichtig ist. In diesem Fall sollte jedenfalls geregelt werden, wer das Risiko für die spätere Entstehung einer Steuerschuld tragen soll.
[21]	Für die Ausgestaltung der Folgekostenregelungen gibt es im Wärmebereich ebenfalls derzeit keine konkreten gesetzlichen Vorgaben. Daraus ergeben sich umfangreiche Regelungsoptionen, die eine pauschale Kostentragungspflicht des Gestattungsnehmers, eine pauschale Quotelung, eine Kostenteilung nach Verursacherprinzip oder aber eine Schlüsselung der Kostentragungspflichten nach Anlagenalter umfassen können. Unter Anlehnung an die Vorgaben der LKartB NRW zum Wasserbereich könnte man hier auch darüber nachdenken, die dort empfohlenen Regelungen im Wärmebereich umzusetzen. Hier können aber auch individuelle Regelungen getroffen werden, die eigene Ressourcen der Kommune z.B. für die Umsetzung von Tiefbauarbeiten umfassen.
[22]	In der Praxis erweist es sich regelmäßig als sinnvoll, entsprechende Regelungen zum Umgang mit stillgelegten Anlagen vorzusehen, damit die Kostenlast nicht nach Vertragsende vollständig bei der Kommune liegt, weil ein Rückbau während der Vertragslaufzeit nicht vorgesehen wurde.
[23]	Die hier genannten Fristen von einem Jahr bzw. fünf Jahren sind frei wählbar. Gerade bei Nutzung von Wärmeleitungen aus Stahl haben Wärmenetzbetreiber regelmäßig auch ein Eigeninteresse daran, nicht mehr genutzte Netzteile zurückzubauen oder jedenfalls dauerhaft vom Wärmenetz zu trennen, um Verunreinigungen und störende Rückwirkungen auf das übrige Wärmenetz zu vermeiden.
[24]	Die Frist kann in Absprache mit dem Gestattungsnehmer und ggfs. zur Vereinheitlichung mit anderen Sparten selbstverständlich angepasst werden.
[25]	Mit dem Zustimmungserfordernis ist eine Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur dann möglich, wenn die Kommune vorher zustimmt.
[26]	Die Frist kann auch hier angepasst werden. Es ist insbesondere darauf zu achten, welche Zeiträume der Abstimmungsprozess innerhalb der Gemeinde für sich beansprucht und ob die gewählte Frist für eine Entscheidungsfindung ausreichend ist.
[27]	Alternativ kann auch ein fester Startzeitpunkt (z.B. 01.01.2027) vereinbart werden.
[28]	Im Bereich der Wärme gestattungsverträge gibt es, anders als im EnWG für Strom- und Gaskonzessionen, derzeit keine gesetzlich verankerte Höchstlaufzeit. Aus diesem Grund sind derzeit im Wärmebereich durchaus auch Laufzeiten bis zu 40 Jahre, zum Teil auch unter Nutzung einer automatischen Verlängerungsoption, gebräuchlich. Von einer Laufzeitvereinbarung, die weit über 40 Jahre hinaus geht, würden wir aufgrund der durch die Kartellbehörden im Wasserbereich vertretenen Auffassung zu einer maximalen Laufzeit von bis zu 40 Jahren eher abraten. Unabhängig davon können die Vertragsparteien über die Laufzeit aber zunächst frei verhandeln. Aus Sicht des Gestattungsnehmers ist allerdings zu beachten, dass er regelmäßig ein Interesse daran hat, dass die Laufzeit des Gestattungsvertrages mit den Abschreibungen der zu errichtenden Netzbestandteile in Einklang gebracht wird. Auch bei einer kürzeren Laufzeit sollte aber durch Vereinbarung eines angemessenen Wertausgleichs im Rahmen der Endschaftsklausel sichergestellt sein, dass ein angemessener Interessenausgleich erfolgt.
[29]	Ergänzend wäre hier die Vereinbarung von Tatsachen denkbar, die jedenfalls einen wichtigen Grund darstellen können, der zur Kündigung berechtigen soll. Denkbar sind hier z.B. erhebliche Vertragsverletzungen oder die Nichtzahlung des Abschlags auf das Gestattungsentgelt für mehr als zwei Quartale.
[30]	Eine zusätzliche Möglichkeit zur Einholung der aufgeführten Informationen ist für die Gemeinde vor allem deshalb wichtig, weil in den nächsten Jahren gesetzliche Änderungen erwartet werden, die zu einer Ausschreibungspflicht im Hinblick auf Wärmekonzessionen bzw. entsprechende Gestattungsverhältnisse führen können. Wie die Verfahren genau ausgestaltet werden sollen und mit welchen Vorlaufzeiten zu rechnen ist, ist derzeit noch nicht absehbar.

	Zudem besteht die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung des Gestattungsvertrages, weil eine Partei außerordentlich kündigt. Auch in diesem Fall muss sichergestellt sein, dass die Gemeinde kurzfristig die Informationen erhält, die zum Anstoßen eines eventuell notwendigen Vergabeverfahrens erforderlich sind.
[31]	Anzupassen, soweit sich die Höhe des Gestattungsentgelts nicht nach den Roheinnahmen aus dem Wärmeverkauf an Tarif- und Sondervertragskunden richtet.
[32]	Auch im Hinblick auf Endschaftsbestimmungen gibt es derzeit keine gesetzlichen Vorgaben, aus denen sich eine Herausgabepflicht des Altgestattungsnehmers an den Neugestattungsnehmer oder die Kommune ableiten lässt. Aus diesem Grund sollte in jedem Fall eine vertragliche Regelung hierzu vorgenommen werden. Die Ermittlungsmethodik der „angemessenen Vergütung“ ist dabei grundsätzlich frei verhandelbar. Herausgebildet haben sich hier im Wesentlichen drei Optionen: - Ermittlung auf Grundlage des Restbuchwertes (eher nachteilig für den Netzbetreiber, wenn er die Anfangsinvestition selbst getragen hat) - Ermittlung auf Grundlage des Sachzeitwertes (meist ausgewogene Lösung für beide Parteien, da sie den Wiederbeschaffungswert der Anlagen, das Alter, die technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie den Erhaltungszustand berücksichtigt) - Ermittlung auf Grundlage des Ertragswertverfahrens nach IDW S1 (Im Wärmebereich eher weniger gebräuchlich, da die Ermittlung des Ertragswerts ohne Berücksichtigung der Wärmeerzeugungsanlagen aufgrund der fehlenden Entflechtung eher schwierig ist) Zur Abmilderung der Gefahr einer Nicht-Einigung können die Parteien bereits im Gestattungsvertrag vereinbaren, dass sie eine Schiedsstelle oder einen Gutachter heranziehen, der die angemessene Vergütung als objektiver Dritter festlegt.
[33]	Die für die Übereignung zu zahlende wirtschaftlich angemessene Vergütung ist in unserem Mustervertrag auf Basis des Sachzeitwerts zu ermitteln. Die Parteien können hierfür einen Gutachter oder eine Schlichtungsstelle beauftragen. Vor der Wertermittlung ist eine Abwägung vorzunehmen, inwieweit die Stilllegung des Netzes die sinnvollste Lösung darstellt. Grundsätzlich sind hierfür aber auch andere Wertermittlungsmethoden denkbar, die wir in der Ziffer 33 erläutern haben. Bei der enthaltenen Rückbauverpflichtung handelt es sich um ein von Wärmenetzbetreibern nicht gern gesehenes, aber mangels gesetzlicher Regelungen erforderliches Mittel, um von der Kommune zukünftige Kostenrisiken für eine später notwendige Entfernung ungenutzter Anlagen abzuwenden. Wir empfehlen aus diesem Grund die vertragliche Vereinbarung entsprechender Regelungen, solange der Gesetzgeber zur Endschaft von Wärmekonzessionen keine ausdrückliche Regelung getroffen hat.
[34]	Vorschlag für eine direkte Indexkoppelung. Hierbei muss sichergestellt werden, dass die Indexbezeichnungen sowie Basis- und Referenzzeiträume eindeutig festgelegt sind und eine Regelung für den Fall getroffen wird, dass das Statistische Bundesamt zum Zeitpunkt der Anwendung der Endschaftsbestimmung die vereinbarten Indizes nicht mehr veröffentlicht.
[35]	Wir empfehlen hier, als Gerichtsstand den Ort der Errichtung des Wärmenetzes festzulegen. Dies sichert auch aus Sicht der Kommune, dass etwaige Reisekosten für Gerichtstermine möglichst gering gehalten werden.