

Interessengemeinschaft Fernwärme Schwalbach am Taunus

Memorandum

Übertragung des Heizwerkgrundstücks an die Stadt Schwalbach

Die Vorgeschichte

Die Nassauische Heimstätte war in den Sechziger- und Siebzigerjahren Entwicklungsträger für die Schwalbacher Limesstadt. Sie ist aufgrund dieser Konstellation bis heute Eigentümer des Heizwerkgrundstücks und damit verantwortlich für die Heizungsversorgung in der Limesstadt. Ein Erbbaurechtsvertrag mit der RWE-Tochter Favorit, heute innogy se, und das damit verbundene Vorkaufsrecht für den Betreiber des Heizkraftwerks sind seit dem Jahr 2002 erloschen – das ist zwischen den Parteien unstreitig und in einem Grundbuchverfahren bereits durch den BGH in letzter Instanz bestätigt. Die Nassauische Heimstätte ist mit dem Ende des Erbbaurechtes auch Eigentümerin der Kraftwerksanlagen geworden, duldet aber die weitere Nutzung der Kraftwerksanlagen durch die innogy se. Eine Entschädigungszahlung in Höhe des Gegenwerts der Kraftwerksanlagen (noch gutachterlich festzustellen und von der innogy vorläufig beziffert auf ca. 11 Mio. Euro) käme erst mit dem Ende dieser Nutzung in Betracht. Die innogy beansprucht eine weitere Nutzung der Kraftwerksanlagen bis zum Jahr 2022. Ob ein solcher Anspruch besteht, ist zwischen den Parteien umstritten.

Unzweifelhaft besteht kein Anspruch auf Neubestellung eines Erbbaurechts (§ 5 Nr. 3 des früheren Erbbaurechtsvertrages), weil über viele Jahre hinweg die Preise des Versorgungsunternehmens kartellrechtswidrig überhöht waren. Den Schwalbacher Fernwärmekunden ist durch diese überhöhten Preise in den letzten beiden Jahrzehnten ein Schaden in vielfacher Millionenhöhe (in Euro) entstanden. Die RWE wünscht die Neubestellung eines neuen Erbbaurechts ohne Ausschreibung. Dies stünde im deutlichen Widerspruch zu § 99 GWB.

Die Interessen der Beteiligten

Die Stadt Schwalbach bemüht sich seit Jahren auf der Grundlage eines Parlamentsbeschlusses aus dem Jahr 2012 um den Erwerb des Heizwerkgrundstücks unter Übernahme der damit verbundenen rechtlichen Verpflichtungen und wirtschaftlichen Risiken.

Die Nassauische Heimstätte ist grundsätzlich zu einer Veräußerung des Heizwerkgrundstücks an die Stadt Schwalbach bereit, besteht aber auf einer umfassenden Freistellungsklausel und ist an einem reibungslosen Rechtsübergang interessiert.

Die innogy se hat vorrangig Interesse an einem gesicherten Weiterbetrieb der Kraftwerksanlagen, zunächst bis zum Jahr 2022.

Das weitere Vorgehen

Die ungewöhnliche Konstellation aus drei Beteiligten, nicht abschließend geklärte Rechtsansprüche und die jahrelange Auseinandersetzung um viel zu hohe Fernwärmetarife standen einer Grundstücksübertragung und einer endgültigen Klärung der Angelegenheit bisher im Wege. Eine stufenweise Regelung erscheint deshalb vorteilhaft:

1. Die Nassauische Heimstätte veräußert das Heizwerkgrundstück mit allen Rechten und Pflichten an die Stadt Schwalbach. Die bisherige Eigentümerin wird umfassend freigestellt. Die innogy se erhält das Recht zum Anlagenbetrieb bis zum Jahr 2022, aber mit Rücksicht auf § 99 GWB noch kein neues Erbbaurecht.
2. Die Stadt Schwalbach kann auf einer solchen gesicherten Grundlage mit dem Anlagenbetreiber über die Einleitung eines geregelten Vergabeverfahrens (Ausschreibung) für den weiteren Kraftwerksbetrieb oder über die Übernahme der Kraftwerksanlagen verhandeln.

Interessengemeinschaft Fernwärme Schwalbach am Taunus