PACHTVertrag

abgeschlossen zwischen

Verpächter

[Firmenname, FN

Straße,

PLZ Ort],

im Folgenden kurz „**Verpächter“** genannt,

einerseits

und

Pächter

[Firmenname, FN

Straße

PLZ Ort],

im Folgenden kurz „**Pächter“** genannt,

im Folgenden beide gemeinsam „die Vertragspartner“ genannt

folgenden Pachtvertrag:

1. **Präambel[[1]](#footnote-1)**
   1. Der Verpächter ist eine nach österreichischem Recht gegründete, im Firmenbuch des [Landesgericht] unter FN [Firmenbuchnummer] eingetragene [Art der Gesellschaft] und Eigentümer der Wasserkraftanlage [\_\_\_Type\_\_\_\_] mit [Leistung] (im Folgenden kurz „WKA“).[[2]](#footnote-2) Bei der WKA handelt es sich um eine Erzeugungsanlage im Sinne des ElWOG 2010. Die WKA ist nicht unmittelbar an das öffentliche Verteilernetz, sondern an die in Vertragspunkt 1.2 genannte Abnahmestelle des Pächters angeschlossen.
   2. Der Pächter ist eine nach österreichischem Recht im Firmenbuch des [Landesgericht] unter FN [Firmenbuchnummer] eingetragene [Art der Gesellschaft] und einer Stromabnahmestelle mit der Adresse [ ]. Die Stromabnahmestelle ist an das öffentliche Verteilernetz des zuständigen Verteilernetzbetreibers angeschlossen.
   3. Zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Pachtvertrages liegen die für den Betrieb der vertragsgegenständlichen WKA erforderlichen Genehmigungen (insbesondere elektrizitäts- und wasserrechtlicher Natur) vor.
   4. Mit dem gegenständlichen Pachtvertrag, soll dem Pächter mittels Pacht die Verfügungsgewalt über die WKA übertragen werden, sodass der Pächter diese dann als Überschußeinspeisungsanlage betreiben kann, sodass er den von der WKA erzeugten Strom an der Stromabnahmestelle gemäß Punkt 1.2. selbst verbrauchen oder ins öffentliche Verteilernetz einspeisen kann.
   5. Festgehalten wird, dass der Verpächter und der Pächter mit heutigem Tag einen Betriebsführungsvertrag abschließen, mit dem die Betriebsführung am Pachtgegenstand vom Pächter an den Verpächter übertragen wird.[[3]](#footnote-3)

Davon ausgehend kommen die Vertragspartner wie folgt überein:

1. **Pachtgegenstand, Pachtvereinbarung**
   1. Der Verpächter verpachtet und übergibt und der Pächter pachtet und übernimmt die im Eigentum des Verpächters stehende in Vertragspunkt 1.1. genannte WKA [Type] mit [Leistung] einschließlich der dazugehörigen Stromleitungen [und technischen Hilfsmittel] („Pachtgegenstand“), wobei die Eigentumsgrenze zwischen dem Pachtgegenstand und der bereits im Eigentum des Pächter stehenden, zur in Vertragspunkt 1.2. genannten Stromabnahmestelle gehörenden Stromleitung wie folgt festgelegt ist: [ ].[[4]](#footnote-4)
   2. Zum Pachtgegenstand gehören insbesondere:

* sämtliche zur WKA gehörende elektrische Anlagen wie Kabeln, [ ][[5]](#footnote-5) bis zur in Punkt 2.1. festgelegten Eigentumsgrenze;
* alle beweglichen, körperlichen Sachen, die als zugehörig oder als Zubehör des Pachtgegenstandes dienen, selbst wenn diese beweglichen Sachen in diesem Vertrag nicht ausdrücklich verzeichnet sind;
* alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, die für den Betrieb erforderlichen sonstigen Vertragsverhältnisse, Rechte und Pflichten, insbesondere die dem pachtgegenständlichen Vertrag dienenden Dienstbarkeiten, wie Leitungsrechte sowie Geh- und Fahrtrechte, etc. soweit sie den pachtgegenständlichen Unternehmensteil betreffen und für die Fortführung des Pachtgegenstandes erforderlich und betriebsnotwendig sind, soweit der Pächter diese nicht ohnehin innehat.
  1. Während der Laufzeit des Pachtvertrages dürfen bewegliche oder unbewegliche Ersatz-, Erweiterungs- bzw. Neuinvestitionen am Pachtgegenstand nur nach entsprechender Zustimmung durch den Verpächter oder vom Verpächter selbst durchgeführt werden. In Absprache mit dem Verpächter werden diese dann ebenfalls von diesem Pachtvertrag umfasst.

1. **Pachtzins**
   1. Der jährliche Pachtzins bemisst sich anhand der jährlich vom Pachtgegenstand erzeugten Strommenge, wobei der elektrischen Energie ein Preis in Höhe von netto [ ] Cent/kwH zuzüglich allfälliger Mehrwertsteuer und sonstiger gesetzlicher Abgaben zugrunde gelegt wird und nicht unterschieden wird, ob der Pächter den Strom selbst verbraucht oder diesen in das öffentliche Netz einspeist und an einen Dritten verkauft.[[6]](#footnote-6)
   2. Vereinbart wird, dass die Höhe des Pachtzinses jährlich von den Vertragspartnern überprüft wird und allenfalls einvernehmlich eine Anpassung an die tatsächlichen Marktverhältnisse vorgenommen wird.[[7]](#footnote-7)
   3. Vom Pächter aus dem öffentlichen Netz bezogener Strom ist nicht Gegenstand dieses Vertrages und wird vom Pächter direkt an den Stromhändler (einschließlich Systemnutzungstarifen und Zuschlägen) entrichtet.
   4. Die Vertragspartner vereinbaren folgende Zahlungsmodalitäten: Der Pächter wird an den Verpächter auf den Pachtzins monatlich einen gleichbleibenden Akontobetrag in Höhe von jeweils 1/12 des geschätzten Jahrespachtzinses entrichten; die Schätzung wird aufgrund von Erfahrungswerten erstellt. Der Akontobetrag ist jeweils im Vorhinein bis zum 5. eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Am Ende des Jahres wird binnen 30 Tagen nach Vorliegen der endgültigen Vergütungs- und Bezugsrechnungen des vergangenen Jahres der tatsächliche Jahrespachtzins anhand der erzeugten Strommenge ermittelt und es erfolgt entweder eine Nachverrechnung des Pachtzinses durch den Verpächter, die binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung fällig wird oder allfällig zu viel bezahlter Pachtzins wird dem Pächter gutgeschrieben und ist bei der nächsten fälligen Rechnung abzuziehen.
   5. Es wird festgehalten, dass der oben genannte Pachtzins auch die Betriebsführung der vertragsgegenständlichen WKA aufgrund des mit heutigem Tag zwischen den Vertragspartnern abgeschlossenen Betriebsführungsvertrages beinhaltet.[[8]](#footnote-8)
2. **Rechte und Pflichten des Pächters**
   1. Der Pächter ist berechtigt, den unter Punkt II. beschriebenen Pachtgegenstand unter Schonung der Substanz im bisherigen Umfang zu nutzen und zu gebrauchen und diese als Überschusseinspeiser zu betreiben und den erzeugten Strom entweder selbst zu verbrauchen oder diesen in das öffentliche Verteilernetz einzuspeisen und mit dem zuständigen Verteilernetzbetreiber dies diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen abzuschließen.
   2. Festgehalten wird, dass der Pächter über die zur Erfüllung seiner Aufgaben erforderlichen Ressourcen verfügt, einschließlich der personellen, technischen, materiellen und finanziellen Mittel, die für den Betrieb, die Wartung oder den Ausbau der WKA erforderlich sind.
   3. Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach dem branchenüblichen Stand der Technik in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und bescheidmäßigen Auflagen und Bedingungen in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten und zu betreiben.
   4. Der Pächter ist verpflichtet und berechtigt, nach Maßgabe dieses Pachtvertrages alle erforderlich werdenden Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Pachtgegenstand mit der branchenüblichen Sorgfalt durch dazu befähigte Fachleute vorzunehmen und die hierfür notwendigen behördlichen Bewilligungen einzuholen.
   5. Weiters ist der Pächter berechtigt und verpflichtet, nach Maßgabe dieses Pachtvertrages alle erforderlich werdenden Ersatz-, Erweiterungs- bzw. Neuinvestitionen am Pachtgegenstand mit der branchenüblichen Sorgfalt durch dazu befähigte Fachleute vorzunehmen und die hierfür notwendigen behördlichen Bewilligungen mit Zustimmung des Verpächters einzuholen.
   6. Machen Dritte infolge der Nichtbeachtung oder für den Fall, dass der Pächter gesetzlich notwendige und erforderliche Maßnahmen nicht eingeleitet und umgesetzt hat, Ansprüche gegen den Verpächter geltend oder wird gegen den Verpächter aus diesem Grund ein Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren eingeleitet, hat der Pächter den Verpächter vollumfänglich schad- und klaglos zu halten.
   7. Der Pächter verpflichtet sich weiters, die WKA im vertragsgegenständlichen Umfang, wie sie liegt und steht, zu übernehmen und bei Beendigung dieses Vertrages, aus welchem Grund auch immer, dem Verpächter in einem funktionsfähigen und einer natürlichen Abnutzung entsprechendem Zustand zurückzustellen.
   8. Der Pächter ist nicht berechtigt, das Pachtobjekt seinerseits zu verpachten (Unterpachtverbot). Er ist jedoch berechtigt, für Arbeiten an der WKA, die ihm aus diesem Pachtvertrag obliegen, sich der Dienste dazu befähigter Fachleute zu bedienen.
   9. Eine Betriebspflicht trifft den Pächter nur, wenn diese behördlich angeordnet ist.
3. **Rechte und Pflichten des Verpächters**
   1. Der Verpächter hat sicherzustellen, dass der Pachtgegenstand zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung über alle zum Betreib der WKA notwendigen Genehmigungen und Bewilligungen verfügt, alle gebotenen Anzeigen getätigt und alle Nichtuntersagungen, die zum Betrieb der Erzeugungsanlagen behördlich erforderlich sind, erwirkt hat. Bewilligungen, Genehmigungen und Anzeigen, die durch die spezifische Verwendung des Pachtgegenstandes nach Unterzeichnung notwendig werden, sind vom Pächter selbstständig auf eigene Kosten einzuholen, wobei ein diesbezügliches Vorgehen vorweg mit dem Verpächter abzustimmen ist.
   2. Der Verpächter verpflichtet sich, alle in seinem Geschäftsbetrieb begründeten Verbindlichkeiten zu erfüllen und den Pächter für den Fall der Inanspruchnahme durch einen seiner Gläubiger schad- und klaglos zu halten. Umgekehrt sind beim Pächter eingehende Forderungen aus der Zeit vor Pachtbeginn dem Verpächter gutzuschreiben.
   3. Der Verpächter verpflichtet sich dazu, den Pächter bei dessen Vertragsverhältnis mit dem zuständigen Verteilernetzbetreiber sowie allenfalls mit einem Stromhändler, der den von der WKA erzeugten Strom übernimmt soweit zu unterstützen, als dies für eine ordnungsgemäße Einspeisung als Überschußeinspeiser erforderlich ist und gegebenenfalls die dazu erforderlichen Erklärungen abzugeben oder Informationen zur Verfügung zu stellen.
4. **Einschränkung und Aussetzung von Vertragspflichten** 
   1. Sollte die WKA in Fällen von höherer Gewalt oder sonstigen vom Verpächter nicht zu vertretenden Umständen nicht ordnungsgemäß betriebsfähig sein und dadurch Stillstandszeiten entstehen, so ruhen für den Zeitraum der Stillstandszeit die wechselseitigen Rechte und Pflichten aufgrund dieses Pachtvertrages. Insbesondere ist der Pächter für diesen Zeitraum nicht verpflichtet einen Pachtzins zu leisten. Die Vertragspartner verpflichten sich dazu, die Funktions- und Betriebsfähigkeit des Pachtgegenstands in diesem Fall möglichst rasch wiederherzustellen.
   2. In Fällen von geplanten Stillstandszeiten aufgrund von geplanten Wartungs- oder Instandhaltungsarbeiten oder Revisionen der WKA gilt Folgendes:

[ ][[9]](#footnote-9)

1. **Gewährleistung und Haftung**
   1. Der Pächter erklärt, den Zustand des Pachtgegenstandes zu kennen. Er haftet gegenüber dem Verpächter für die vollständige und fristgerechte Bezahlung des unter Punkt 3. geregelten Pachtentgelts. Gegenüber Dritten haftet der Pächter für die Erfüllung seiner gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten. Der Verpächter verpflichtet sich, den Pächter bei der Abwehr von Ansprüchen, die vor Beginn des Pachtverhältnisses liegen, zu unterstützen und diesen notfalls schad- und klaglos zu halten.
   2. Der Verpächter haftet dafür, dass der Pachtgegenstand und die von dieser erzeugte elektrische Energie in die freie Nutzung des Pächters übergehen. Jegliche darüber hinaus gehende Gewährleistung und Haftung des Verpächters für Rechts- oder Sachmängel wird ausdrücklich ausgeschlossen.
2. **Versicherungsverträge und Wartungsvertrag**

Der Pächter verpflichtet sich, selbstständig Versicherungsverträge mit ausreichender Deckungssumme sowie einen Wartungsvertrag abzuschließen.

1. **Vertragsdauer und Kündigung**
   1. *Variante 1*: Die Laufzeit dieses Vertrages und die damit einhergehenden Stromlieferungen beginnen am […]. Der Vertrag läuft bis zum [….] und endet ohne dass es einer Kündigung bedarf.
   2. *Variante 2*: Das Pachtverhältnis beginnt am [...] und kann von beiden Vertragspartnern zum Ende des Kalenderjahres mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist beendet werden. Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen, für die Einhaltung der Kündigungsfrist genügt die rechtzeitige Postaufgabe.
   3. Beide Vertragspartner geben jedoch hiermit einen […] jährigen Kündigungsverzicht ab, sodass der gegenständliche Pachtvertrag erstmalig zum […] gekündigt werden kann. [[10]](#footnote-10)
   4. Die Vertragspartner sind jedoch unabhängig davon zur vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrages aus einem wichtigen Grund berechtigt. Ein solcher liegt jedenfalls vor,

* wenn der Pächter seiner Zahlungsverpflichtung trotz zweifacher schriftlicher Mahnungen nach Fristsetzung von mindestens 30 Tagen nicht nachkommt,
* wenn der Pächter eine allenfalls bestehende Betriebspflicht verletzt,
* wenn der Pachtgegenstand ohne Verschulden des Verpächters untergeht oder unbrauchbar wird,
* wenn die für den Betrieb des Pachtgegenstands erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen nicht erteilt oder entzogen werden,
* wenn eine Vertragspartei wesentliche Bestimmungen des Pachtvertrages verletzt und sich weigert, den vertragswidrigen Zustand trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist durch den anderen Vertragspartner zu beseitigen. Im Zweifel sind als angemessene Nachfrist 14 Tage anzusehen.

1. **Informationspflichten**

Die Vertragspartner haben sich gegenseitig über besondere Geschäftsvorfälle, insbesondere Störungen unverzüglich zu informieren, soweit diese einem langfristig sicheren und zuverlässigen Betrieb des Pachtgegenstandes entgegenstehen. Der Pächter unterrichtet den Verpächter unverzüglich von der Einleitung behördlicher oder gerichtlicher Maßnahmen gegen sich oder das Pachtobjekt.

1. **Gerichtsstand/anzuwendendes Recht**

Der Vertrag unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen.

Für den Fall von Streitigkeiten wird das sachlich zuständige Gericht in […] als Gerichtsstand vereinbart.

1. **Salvatorische Klausel**

Erweisen sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als rechtsunwirksam oder der hier beurkundete Partnerwille als lückenhaft, so sind die in diesem Vertrag niedergelegten Vereinbarungen durch spätere Einigung der Vertragspartner so zu ergänzen, wie dies den Übungen des redlichen Verkehrs entspricht und wie der Vertrag von redlichen Unternehmern geschlossen worden wäre, wenn ihnen die Mangelhaftigkeit des Vertragswillens aufgefallen wäre.

1. **Schlussbestimmungen**
   1. Jeder Vertragspartner kann mit Zustimmung der anderen die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten übertragen. Die Zustimmung ist zu erteilen, falls der Dritte eine sichere Gewähr für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten bietet und gegen seine Person keine Einwände bestehen.
   2. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jeder Vertragspartner eine Ausfertigung erhält. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
   3. Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt der Pächter.
   4. Sämtliche diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen werden zum integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

**Beilagen:**

[ ]

Ort/Datum: ………………………………….

…………………………………………….

**Verpächter**

……………………………………………..

**Pächter**

1. Es wird hier davon ausgegangen, dass hier kein Verbrauchergeschäft iS des KSchG vorliegt bzw. werden dessen Regelungen ausgeklammert. Ebenfalls ausgeklammert wurden datenschutzrechtliche Regelungen. [↑](#footnote-ref-1)
2. Gegebenenfalls können zur Spezifizierung Beilagen zum Vertrag genommen werden, auf diese dann hier verwiesen wird. ZB „*und Eigentümer der Wasserkraftanlage [\_\_\_\_\_\_\_] (im Folgenden kurz „WKA“) mit [Leistung] gemäß Beilage ./1*.“ Es können auch genauere Beschreibungen der WKA und der Abnahmestelle vorgenommen werden. [↑](#footnote-ref-2)
3. Dieser Punkt spiegelt den Fall wider, dass weiterhin der Verpächter die WKA faktisch „betreibt.“ In diesem Fall müsste zwischen den Parteien ein gesonderter Betriebsführungsvertrag abgeschlossen werden. Betreibt hingegen der Pächter auch faktisch die WKA kann diese Punkt entfallen. [↑](#footnote-ref-3)
4. Eigentumsgrenze zwischen Verpächter und Pächter definieren. Es sollte hier auch festgelegt werden, ob ein allenfalls bestehender Trafo oä dem Pächter oder dem Verpächter zugeordnet wird. [↑](#footnote-ref-4)
5. Hier besondere Anlagenteile, die mitverpachtet werden, erwähnen. [↑](#footnote-ref-5)
6. Das ist ein Vorschlag. Auch ein fester Pachtzins ist denkbar. Denkbar ist auch eine dynamische Preisgestaltung, zB Lieferpreis = Strommarktpreis + Zuschlag. Allfällige Netzverluste oä können eingepreist werden. [↑](#footnote-ref-6)
7. Man könnte den Preis auch an einen Index (bspw. ÖSPI oder EEX) koppeln. [↑](#footnote-ref-7)
8. Optional: Nur wenn dies vereinbart wurde. (siehe oben 1.5) [↑](#footnote-ref-8)
9. Es ist Vereinbarungssache, ob hier weiterhin ein Pachtzins zu leisten ist [↑](#footnote-ref-9)
10. 9.1. und 9.2. stellen hier zwei verschiedene Varianten dar – 9.3. ergänzt gegebenenfalls die Variante 2. Dies kann hinsichtlich einer längerfristigen Planbarkeit von Vorteil sein. Ebenso ist es möglich, einen durch Kündigungsverzicht befristeten Pachtvertrag ins Grundbuch einzuverleiben. [↑](#footnote-ref-10)