

# PACHTVERTRAG

über die Verpachtung einer Photovoltaik-Anlage

Objekt **STÄDTISCHES GEBÄUDE**

abgeschlossen zwischen

**Firma / Genossenschaft**

**Straße**

**Ort**

vertreten durch **den Vorstand / die Geschäftsführung**

nachfolgend „Verpächter“ genannt

und der

**Stadt XXX**

**Straße**

**Ort**

vertreten durch **den / die Bürgermeister/in**

nachfolgend „Pächter“ genannt

## §1

### Vertragsgegenstand

1. Der Verpächter beabsichtigt auf der Dachfläche des Gebäudes in **PLZ ORT, Straße, Gebäudebeschreibung, Amtsgericht XXX, Grundbuch von XXXX, Flur X, Flurstück XX („Gebäude“)** die Errichtung einer Photovoltaikanlage („PV-Anlage“). Dabei wird der Verpächter die Anlage in Abstimmung mit dem Pächter planen und errichten. Eigentümer des Gebäudes ist der Pächter. Der Pächter wird die PV-Anlage pachten und betreiben und den durch die PV-Anlage erzeugten Strom selbst verbrauchen oder einspeisen. Die Aufgaben der Betriebsführung, Wartung und Reparatur werden durch den Verpächter wahrgenommen.

2. Der Pächter hat dem Verpächter das Recht des Gebrauches der Dachflächen seines Gebäudes zum Zwecke der Installation der PV-Anlage (**Nennleistung ca. XX kWp (Bauabschnitt 1) und ca. auf XX kW (Bauabschnitt 2)**) sowie das Recht der Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen und Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen mit Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) vom **xx.xx.2024** eingeräumt. Der Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) vom **xx.xx.2024** liegt diesem Vertrag als integraler Bestandteil Anlage 1 bei. Soweit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung getroffen wird, gelten für die Nutzung der Dachflächen des Gebäudes des Pächters und für die Errichtung der PV-Anlage die Bestimmungen des Dachnutzungsvertrages.

3. Der Verpächter wird die unter Punkt 2 näher bezeichnete PV-Anlage errichten. Die zu errichtende PV-Anlage verbleibt auch nach der Montage im Eigentum des Verpächters und wird nicht Bestandteil des Gebäudes.

Die PV-Anlage geht daher auch nicht in das Eigentum des Pächters über.

## §2

### Vertragszweck

1. Der Verpächter plant und errichtet auf der Dachfläche des Gebäudes des Pächters eine PV-Anlage. Der Pächter beabsichtigt, den von der PV-Anlage erzeugten Strom selbst zu verbrauchen bzw. einen etwaigen Überschuss in das öffentliche Netz einzuspeisen.

2. Die Verpächter verpachtet und übergibt an den Pächter und dieser pachtet und übernimmt vom Verpächter, die vom Verpächter errichtete PV-Anlage.

3. Der Pachtgegenstand darf ausschließlich zum Betrieb der PV-Anlage und zur Erzeugung von Strom genutzt werden.

## §3.

### Vertragsdauer und Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt mit Vertragsabschluss und wird auf **25 Jahre** befristet abgeschlossen. Anschließend verlängert sich der Vertrag stillschweigend um jeweils ein Jahr wenn nicht vorher mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.

2. Beide Vertragsparteien sind zur vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a. der Pächter den Pachtzins zum vereinbarten Fälligkeitstermin und nach Mahnung und Setzung einer 4-wöchigen Nachfrist nicht bezahlt;
- b. der Pächter einen erheblich nachteiligen Gebrauch vom Pachtobjekt macht, insbesondere ohne Zustimmung des Verpächters den Pachtgegenstand für andere Zwecke als in diesem Pachtvertrag angegeben verwendet;
- c. der Pächter gegen das ihn treffende Unterpachtverbot verstößt;
- d. die PV-Anlage samt Nebenanlagen nicht bis spätestens **31.12.2025** betriebsbereit hergestellt wurde;

Der Vertrag endet automatisch mit Beendigung des Gestattungsvertrages (Dachpachtvertrages) vom **xx.xx.2024**.

Die Kündigung des Vertragsverhältnisses erfolgt schriftlich per Einschreiben mit Rückschein. Maßgeblich für die Fristwahrung ist jeweils der Posteingang beim Empfänger, nicht die Absendung der Erklärung.

## **§4**

### **Pachtzins**

1. Der Pachtzins ist ab dem auf die Inbetriebnahme der PV-Anlage folgenden Monatsersten zu bezahlen.
2. Der jährliche Pachtzins beträgt für den ersten Bauabschnitt **(XX kWp) XXXX,00 € netto (in Worten: Euro XXX)** zuzüglich der jeweils gültigen MwSt.

Der Pachtzins ist vom Pächter monatlich zu entrichten. Die Zahlung muss spätestens am letzten Werktag des Vormonats auf das angegebene Konto erfolgen.

**Firma / Genossenschaft**

**Kontonummer:**

**IBAN:**

**BIC:**

3. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Regelungen als vereinbart; Mahnungen sind kostenpflichtig.
4. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Pachtzins ist ausgeschlossen, es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Pächters, ist gerichtlich rechtskräftig festgestellt oder von den Verpächtern anerkannt.

## **§5.**

### **Wertsicherung**

Sollten sich in Zukunft die wirtschaftlichen und / oder technisch und / oder rechtlichen Verhältnisse, die durch Vereinbarungen dieses Vertrages begründet sind, so wesentlich ändern, dass das Festhalten an diesem Vertrag für eine der Vertragsparteien eine unbillige

Härte bedeuten würde, kann dieser Vertragspartner eine entsprechende Änderung des Vertrages verlangen.

## §6

### Rechte und Pflichten des Verpächters

1. Der Verpächter ist verpflichtet, gemäß dem zwischen den Vertragsteilen abgeschlossenen Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) (Anlage 1) eine PV-Anlage so herzustellen und anzuschließen, dass die PV-Anlage spätestens am **31.12.2025** betriebsbereit übergeben wird. Der Verpächter hat dem Pächter den voraussichtlichen Zeitpunkt des Abschlusses der Herstellung der PV-Anlage unmittelbar nach Kenntnis mitzuteilen.
2. Der Verpächter ist verpflichtet, mit Herstellung der Betriebsbereitschaft dem Pächter Besitz an der PV-Anlage samt Nebenanlagen zu verschaffen. Des Weiteren ist der Verpächter verpflichtet, dem Pächter spätestens bei der Übergabe der betriebsbereiten PV-Anlage Kopien sämtlicher für den Betrieb der PV-Anlage samt Nebenanlagen, die Geltendmachung von vertraglichen und/oder gesetzlichen Ansprüchen aus Garantie- und/oder Gewährleistungsrechten gegen die an der Errichtung der PV-Anlage beteiligten Unternehmen und für die Geltendmachung von Ansprüchen aus und in Zusammenhang mit der Förderung erneuerbarer Energien erforderlichen Dokumente zur Verfügung zu stellen.
3. Der Verpächter ist verpflichtet, den Pächter bei der Herstellung eines Netzanschlusses bei dem örtlichen Netzbetreiber zu unterstützen. Gegebenenfalls ist der Pächter berechtigt, den Verpächter zur Vornahme aller mit der Herstellung eines Netzanschlusses erforderlichen Maßnahme, insbesondere auch mit dem Abschluss entsprechender Verträge mit dem Netzbetreiber zu bevollmächtigen.
4. Der Verpächter haftet dem Pächter und Dritten für alle Schäden, welche durch die Errichtung der PV-Anlage samt Nebenanlagen entstehen. Für den Fall, dass der Pächter von Dritten in diesem Zusammenhang in Anspruch genommen werden sollte, verpflichtet sich der Verpächter, den Pächter schad- und klaglos zu halten.

## §7

### Rechte und Pflichten des Pächters

1. Der Pächter ist als Eigentümer des Gebäudes verpflichtet, den Verpächter bei der Einholung der für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu unterstützen.
2. Der Pächter ist berechtigt, die PV-Anlage sowie die zu ihr gehörenden Nebenanlagen nach Herstellung der Betriebsbereitschaft durch den Verpächter in Betrieb zu nehmen.
3. Der Pächter ist verpflichtet einen Anschluss der PV-Anlage an das Netz der öffentlichen Versorgung durch den örtlichen Netzbetreiber herbeizuführen sowie mit dem Netzbetreiber die erforderlichen Anschluss- und Nutzungsverträge abzuschließen. Das Risiko eines allenfalls verzögerten Netzanschlusses trägt der Pächter.
4. Der Pächter ist verpflichtet, alle mit dem Betrieb der PV-Anlage und den Nebenanlagen bestehenden Meldepflichten zu erfüllen, wobei ihn der Verpächter hierbei (beispielsweise durch die Bereitstellung entsprechender Formulare, etc.) unterstützen wird.

5. Veränderungen an der PV-Anlage und den Nebenanlagen dürfen nur nach vorangehender schriftlicher Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden. Werden Veränderungen vorgenommen, sind sie bei Auflösung des Pachtverhältnisses nach Wahl des Verpächters vom Pächter abzubauen und abzutransportieren oder vom Verpächter zu übernehmen und zum Buchwert abzulösen, wobei eine jährliche Abschreibung entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer im Sinne der einkommensteuerrechtlichen Vorschriften vorzunehmen ist.

6. Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen vor unbefugten Zugriffen Dritter sowie vor Beschädigungen geschützt werden.

7. Sollte der Pachtgegenstand aus Gründen, die nicht vom Pächter zu vertreten sind, zur Gänze oder teilweise unbrauchbar werden, so hat dieser Anspruch auf angemessene Herabsetzung des Pachtzinses, jedoch nicht auf Ersatz des dadurch entgangenen Gewinns.

8. Der Pächter haftet dem Verpächter und Dritten für alle Schäden, welche durch den Betrieb und den Unterhalt der PV-Anlage samt Nebenanlagen entstehen. Für den Fall, dass der Verpächter von Dritten in diesem Zusammenhang in Anspruch genommen werden sollte, verpflichtet sich der Pächter, den Verpächter schad- und klaglos zu halten.

## **§8**

### **Betrieb, Wartung und Instandhaltung der PV-Anlage und Nebenanlagen**

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen über die Gebäudeversicherung und eine falls erforderlich abzuschließende Elementarversicherung zu versichern sind.

Die Kosten der Versicherung hat der Pächter zu tragen.

2. Der Verpächter ist zur Durchführung sämtlicher in Zusammenhang mit dem Betrieb der PV-Anlage samt Nebenanlagen erforderlichen Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet.

3. Der Verpächter trägt die Gefahr des zufälligen Unterganges, des Verlusts, der Zerstörung oder der Beschädigung der PV-Anlage sowie der Nebenanlagen, dies insbesondere auch im Falle höherer Gewalt. Der Verpächter ist in diesem Fall verpflichtet, die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen auf seine Kosten instandzusetzen oder zu erneuern.

4. Sollte der ordnungsgemäße Betrieb der PV-Anlage aufgrund der Nichtvornahme notwendiger Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr möglich sein oder drohen, die PV-Anlage und/oder Nebenanlagen einen ernsthaften, dauerhaften Schaden zu nehmen, so ist der Pächter berechtigt, den Verpächter unter Setzung einer Frist von 14 Tagen zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen aufzufordern und bei fruchtlosem Verstreichen dieser Frist berechtigt, auf Kosten des Verpächters entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Verpflichtung zur Setzung der Frist und ist der Pächter sofort zur Durchführung der Ersatzmaßnahmen auf Kosten des Verpächters berechtigt.

5. Soweit den Verpächter aus der Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, Bedingungen oder Auflagen durch den Pächter direkt eine Verantwortlichkeit trifft, wird der Pächter über Aufforderung des Verpächters unverzüglich alle Maßnahmen und Vorbereitungen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind. Trifft der Pächter trotzdem nicht alle Maßnahmen und Vorbereitungen zur Einhaltung der Vorschriften, ist der Verpächter berechtigt, nach schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von 14 Tagen das

Vertragsverhältnis aufzulösen. Im Falle eines Verstoßes des Pächters verpflichtet sich dieser, den Verpächter diesbezüglich schad- und klaglos halten.

## **§9**

### **Verbot der Unterverpachtung, Rechtsnachfolge und Eintrittsrechte**

1. Die gänzliche oder teilweise Begründung eines Unterpachtverhältnisses ist unzulässig.
2. Beide Vertragsteile sind berechtigt, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie die ihnen jeweils aus diesem Vertrag zustehenden Rechte und Pflichten auf Dritte zu übertragen. Eine Übertragung der Rechte aus dem gegenständlichen Pachtvertrag oder dem Verkauf der PV-Anlage samt Nebenanlagen ist dem jeweils anderen Vertragspartner vorab schriftlich mitzuteilen. Die Übertragung wird erst mit der Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners wirksam, wobei diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Die Vertragsteile vereinbaren, dass insbesondere begründete Zweifel an der technischen und/oder wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des potentiellen Rechtsnachfolgers einen wichtigen Grund darstellen.
3. Für den Fall der Rechtübertragung auf Dritte verpflichten sich die Vertragsteile, den jeweiligen Dritten zu verpflichten, gegenüber dem anderen Vertragspartner in alle Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag einzutreten. Die Vertragsteile haften dem jeweiligen Vertragspartner für einen allenfalls aus einer Verletzung dieser Regelung resultierenden Schaden.

## **§10**

### **Beendigung und Rückstellung**

1. Der Pächter verpflichtet sich, die PV-Anlage samt Nebenanlagen bei Beendigung des Pachtvertrages in einem Zustand wie bei Pachtübernahme unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben.
2. Der Verpächter und der Pächter können auch einvernehmlich vereinbaren, dass der Pächter die vom Verpächter erstellte PV-Anlage samt Nebenanlagen zum Verkehrswert übernimmt.

## § 11

### Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist **Rostock**.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.
4. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

### Anlagen

Anlage 1 Gestattungsvertrag (Dachnutzungsvertrag) vom **xx.xx.2024**

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

Ort Datum

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

Ort Datum

\_\_\_\_\_

Verpächter

\_\_\_\_\_

**Pächter / Bürgermeister/in**

\_\_\_\_\_

**Pächter / 2. Stellvertreter/in**