

## Öffentliche Urkunde

### Vorvertrag

#### zum Abschluss eines Baurechtsvertrags für eine alpine Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage

---

**Gemeinde Davos**, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Davos GR  
(UID: CHE-115.065.084)  
Berglistutz 1, 7270 Davos Platz

vertreten durch den Kleinen Landrat und dieser wiederum durch  
Herr Wilhelm, Philipp, Landammann  
Herr Menn, Conradin, Rechtskonsulent

als **Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1920 in Davos**

**- Grundeigentümerin bzw. Dienstbarkeitsgeberin genannt -**

und

1. **Energie Thun AG**, mit Sitz in Thun BE  
(UID: CHE-102.720.608)  
Industriestrasse 6, 3600 Thun

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

2. **Energie Wasser Bern**, selbständige, autonome öffentlich rechtliche Anstalt  
der Gemeinde Bern mit Sitz in Bern BE  
(UID: CHE-109.954.395)  
Monbijoustrasse 11, 3011 Bern

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

3. **EWD Elektrizitätswerk Davos AG**, mit Sitz in Davos GR  
(UID: CHE-103.187.651)  
Talstrasse 35, 7270 Davos Platz

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

4. **IWB Energie Schweiz AG**, mit Sitz in Basel BS  
(UID: CHE-148.502.571)  
c/o IWB Industrielle Werke Basel, Margarethenstrasse 40, 4002 Basel

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

#### - Dienstbarkeitsnehmerin genannt -

vereinbaren Folgendes:

### **I AUSGANGSLAGE**

- 1 Die Dienstbarkeitsnehmerin plant den Bau und Betrieb einer alpinen Photovoltaik-Grossanlage (nachfolgend «**alpine PVA**» oder «**Bauwerk**» genannt) unter anderem nach den Bestimmungen von Art. 71a Energiegesetz (EnG) auf dem Grundstück Nr. 1920, Grundbuch Davos, welches im Alleineigentum der Dienstbarkeitsgeberin steht (vgl. zum Beschrieb des Grundstücks nachstehende Ziff. III). Die alpine PVA umfasst nebst den Unterkonstruktionen und PV-Paneelen weitere für den Bau und Betrieb der Anlage notwendigen Bauten und Bauteile sowie Leitungen und Anschlussleitungen, Nebenanlagen und Einrichtungen wie beispielsweise Unterwerk, Transformatoren, Kabeltrassen, Flurwege, Montageflächen, Einhausungen, Ertüchtigungen von bestehenden Verkehrswegen, Schutzeinrichtungen etc. (vgl. zum Beschrieb des Bauvorhabens nachstehende Rz. 18). Die für die Errichtung der alpinen PVA erforderliche Fläche kann noch nicht abschliessend festgelegt werden und ist von der finalen Ausarbeitung des Bauprojekts und der für die Realisierung der alpinen PVA notwendigen Bewilligungen (insbesondere Baubewilligung und Plangenehmigungsverfügung) abhängig. Ebenfalls noch nicht definitiv festgelegt sind Lage und Linienführung der erforderlichen Erschliessungsanlagen (Leitungen, elektrische Kabel usw.).
- 2 Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien, die für die Realisierung der alpinen PVA erforderlichen Dienstbarkeiten nachfolgend soweit möglich verbindlich zu regeln, und verpflichten sich im Rahmen des vorliegenden Vorvertrags einen Hauptvertrag abzuschliessen und darin folgende Rechte zu begründen:

- Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts zu Gunsten der Dienstbarkeitsnehmerin und zu Lasten des Grundstücks Nr. 1920, Grundbuch Davos, für die alpine PVA (vgl. dazu nachstehende Ziff. IV sowie V)

## **II VORVERTRAG UND VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS DES HAUPTVERTRAGS**

### **1 VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS DES HAUPTVERTRAGS**

- 3 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist berechtigt, sobald die rechtskräftige Baubewilligung für den Bau der alpinen PVA vorliegt, den Abschluss des Hauptvertrags gemäss den nachfolgenden Bestimmungen in Ziff. IV-V zu verlangen und die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, auf erste Aufforderung der Dienstbarkeitsnehmerin hin, die für den Hauptvertrag notwendigen Unterschriften und Mitwirkungshandlungen zu leisten.
- 4 Die Parteien werden sich bis Abschluss des Hauptvertrages noch über folgende Punkte einigen:
- Konkretes Ausmass und örtliche Lage der auszuscheidenden Baurechtsfläche.

### **2 WEITERE BESTIMMUNGEN ZUM VORVERTRAG**

- 5 Der Abschluss dieses Vorvertrages erfolgt unter der Bedingung der in Rechtskraft erwachsenen Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Gemeinde Davos zur alpinen PVA sowie der Zustimmung der zuständigen Gremien der Dienstbarkeitsnehmerin.
- 6 Die Parteien haben Kenntnis davon, dass zwischen der Dienstbarkeitsgeberin und der Davos Klosters Bergbahnen AG ein Baurechtsvertrag vom 15. Dezember 2000 (Beleg 1349) existiert, wonach der Davos Klosters Bergbahnen AG auf dem Grundstück Nr. 1920, Grundbuch Davos ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Grundstück Nr. D6560) gewährt wird. Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, auf den Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vorvertrages hin, auf eine Vereinbarung zwischen der Dienstbarkeitsgeberin, der Davos Klosters Bergbahnen AG und der Dienstbarkeitsnehmerin hinzuwirken, welche im Falle der Realisierung der alpinen PVA durch die Dienstbarkeitsnehmerin auf erste Nachfrage der Dienstbarkeitsnehmerin vollzogen wird und wonach der für die alpine PVA vorgesehene Baurechtsperimeter nicht mehr mit der Baurechtsfläche des Grundstücks Nr. D6560 belastet wird.
- 7 Der Vorvertrag tritt mit dessen öffentlicher Beurkundung in Kraft und endet durch Erfüllung (Abschluss Hauptvertrag).
- 8 Im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vorvertrages ist keine Entschädigung geschuldet.

- 9 Die dieses Vorvertrages wegen ergehenden Beurkundungskosten werden von der Dienstbarkeitsnehmerin getragen.
- 10 Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus dem Vorvertrag ist Davos.
- 11 Die vorliegende Urkunde wird in einem Original-Exemplar ausgefertigt, welches beim Grundbuchamt Davos verbleibt.
- 12 Die Vertragsparteien erhalten die von ihnen gewünschte Anzahl beglaubigter Kopien.

### **III EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

- 13 Die Gemeinde Davos ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks im Grundbuch Davos:

#### **Liegenschaft Nr. (1748)1920**

Plan Nr. 83, Totalp, Parsenn, Davos Dorf

Gesamtfläche: 2'986'935 m<sup>2</sup>

Bergstation Sesselbahn Meierhoftäli Vers.Nr. 1-537F

Trafo/Pumpstation Totalp Vers.Nr. 1-537N

Talstation Luftseilbahn Vers.Nr. 1-537Q

Schirmbar Totalp Vers.Nr. 1-537R

Terrasse Schirmbar Totalp Vers.Nr. 1-537R-A

Bergstation (im BR) Vers.Nr. 1-537D

Weide, Strasse, Bach, Teich, übrig vegetationslos

#### **Erwerbstitel**

Aufnahme Grundstück 31.12.1929 Beleg 1,

Namensänderung 05.02.2010 Beleg 189

#### **Anmerkungen**

2407: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:

"öffentliche Schutzzonen der Quellen im Parsenngebiet"

11.09.2001 Beleg 980

#### **Vormerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19600714.1: Last: Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für Anlagen der Luftseilbahn Parsennhütte/Weissfluhjoch,  
gültig für 99 Jahre

Verselbständigt als Grundstück Nr. D3578

14.07.1960 Beleg 335

19740628.7: Last: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung und elektrische Kabel

Zugunsten Davos Klosters Bergbahnen AG, mit Sitz in Davos GR,  
UID CHE-105.769.522

28.06.1974 Beleg 410, 03.12.2003 Beleg 1783

19821230: Last: Bau-, Überspannungs- und Durchleitungsrechte für die Luftseilbahn Totalpsee-Weissfluhjoch, Frist bis: 10.05.2081

Zugunsten Grundstück Nr. (1769)2034

30.12.1982 Beleg 1765

20001215.6: Last: Selbständiges und dauerndes Recht

übertragbares Baurecht für Transportanlagen, wie Bahnen samt Berg- und Talstationen, Beschneiungsanlagen, etc., Frist bis: 31.12.2050

Verselbständigt als Grundstück Nr. D6560

15.12.2000 Beleg 1349

### **Grundpfandrechte**

Keine

### **Weitere Feststellungen**

Die geplante Baurechtsfläche ist mit Ausnahme des Baurechts (vgl. Rz. 6 sowie Rz. 13 - Beschrieb des Grundstücks Nr. 1920) frei von Miet-, Pacht- oder anderen Nutzungsverhältnissen.

## **IV BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS**

### **3 EINRÄUMUNG DES BAURECHTS**

14 Die Dienstbarkeitsgeberin als Grundeigentümerin verpflichtet sich, gemäss den Bestimmungen dieses Vorvertrags der Dienstbarkeitsnehmerin am hier- vor beschriebenen Grundstück Nr. 1920, Grundbuch Davos (vgl. Beschrieb des Grundstücks in vorstehender Ziff. III) hinsichtlich einer Teilfläche von rund 140'000 m<sup>2</sup> ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB einzuräumen.

15 Das Baurecht wird im Grundbuch auf der Liegenschaft Nr. 1920, Grundbuch Davos, zu Gunsten der Dienstbarkeitsnehmerin, einzutragen sein. Es ist als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und dafür ein neues Grundbuch- blatt zu eröffnen.

## 4 UMFANG UND INHALT DES BAURECHTS

### 4.1 Umfang

16 Das Baurecht umfasst eine noch genauer festzulegende Teilfläche von rund 140'000 m<sup>2</sup> innerhalb des in beiliegendem Situationsplan vom [Datum] (Beilage XY) festgelegten Perimeters auf der Liegenschaft Nr. 1920, Grundbuch Davos.

17 Der Situationsplan vom [Datum] wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Exemplar des Situationsplanes wird als Beilage ●●●● mit dieser Urkunde aufbewahrt.

### 4.2 Bauvorhaben

18 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen der eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorgaben sowie gemäss vorliegendem Vertrag eine alpine PVA sowie die hierfür notwendigen Bauten und Bauteile, Leitungen und Anschlussleitungen, Nebenanlagen, Einrichtungen und Anlagen (nachstehend auch «**Bauwerk**» genannt) auf und unter dem Boden zu erstellen, zu erhalten und zu betreiben. Sämtliche mit der alpinen PVA zusammenhängenden Bauwerke sowie die elektrischen Anlagen dazu ab der Niederspannungsverteilung in den Transformatorenstationen der EWD AG (Schnittstelle) auf dem Baurechtsgrundstück stehen im Eigentum der Dienstbarkeitsnehmerin.

Der Dienstbarkeitsnehmerin wird für den Bau, den Betrieb sowie den Unterhalt der alpinen PVA das Recht eingeräumt, die Alpstrasse (Stützalpstrasse ab Wolfgang via Totalp, Stützalp bis Parsennhütte sowie anschliessend den Totalpweg) bis zur Baurechtsfläche als Zufahrtstrasse zu benutzen, soweit die betroffenen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Davos stehen oder diese mit einem öffentlichen Fahrrecht belastet sind. Im Weiteren ist das Erwirken von allfälligen Fahrrechten Sache der Dienstbarkeitsnehmerin.

19 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist verpflichtet, die jeweils gültigen Vorschriften für die alpine PVA einzuhalten. Die baupolizeilichen Vorschriften und Bewilligungen bleiben in jedem Falle vorbehalten.

## **5 ÜBERTRAGUNG DES BAURECHTES UND ÜBERTRAGUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

### **5.1 Übertragbarkeit**

20 Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei der Übertragung des Baurechtes gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

### **5.2 Zustimmungsvorbehalt**

21 Für die Übertragung des Baurechts sowie die Einräumung von Unterbaurechten hat die Dienstbarkeitsnehmerin die Zustimmung der Dienstbarkeitsgeberin einzuholen. Die Dienstbarkeitsgeberin darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen der Dienstbarkeitsnehmerin, insbesondere die Pflicht der Bezahlung des Baurechtzinses, ernsthaft gefährdet wird.

### **5.3 Vorkaufsrechte**

22 Der Dienstbarkeitsgeberin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück zu. Das Vorkaufsrecht der Dienstbarkeitsnehmerin am baurechtsbelasteten Boden wird dagegen aufgehoben.

### **5.4 Besondere Bestimmungen für die Übertragung auf die Betreibergesellschaft**

23 Nach Erhalt der rechtskräftigen Bewilligungen und unter Vorbehalt des Investitionsentscheides durch die Dienstbarkeitsnehmerin für die Realisierung der alpinen PVA, wird die Dienstbarkeitsnehmerin eine Betreibergesellschaft für den Bau und Betrieb der alpinen PVA in Form einer Aktiengesellschaft mit Sitz in Davos, errichten. Die Dienstbarkeitsnehmerin wird den vorliegenden Vorvertrag bzw. den gestützt darauf abgeschlossenen Hauptvertrag (und damit das Baurecht und die weiteren Dienstbarkeiten) auf diese Betreibergesellschaft übertragen. Die Übertragung des Baurechts (sowie der weiteren Dienstbarkeiten) ist vom Zustimmungserfordernis gemäss vorstehender Rz. 21 ausgenommen. Die Grundeigentümerin bzw. Dienstbarkeitsgeberin verzichtet für diesen Fall überdies auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht.

## **6 BEGINN UND DAUER DES BAURECHTS, FOLGEN DES ABLAUFES DER BAURECHTSDAUER**

### **6.1 Beginn, Dauer und Untergang**

24 Das Baurecht beginnt dinglich wie auch obligatorisch mit dem Grundbucheintrag und endet 40 (vierzig) Jahre danach. Die Dienstbarkeitsnehmerin ist berechtigt, den Baurechtsvertrag durch einseitige schriftliche Erklärung um weitere 40 (vierzig) Jahre und anschliessend um weitere 19 (neunzehn) Jahre zu verlängern. Die entsprechende Erklärung muss jeweils spätestens 36 Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer bei der Dienstbarkeitsgeberin eintreffen.

### **6.2 Heimfall**

#### **6.2.1 Ordentlicher Heimfall ohne Rückbauverpflichtung**

25 Wird der Baurechtsvertrag nicht verlängert, geht das Baurecht nach Ablauf der Vertragsdauer unter und die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke, inklusive des Rückbaufonds gemäss Rz. 51 ff., gehen in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c und 779d ZGB) sowie den vertraglichen Bestimmungen, sofern die Grundeigentümerin nicht den Rückbau der Bauwerke gemäss Rz. 30 verlangt.

26 Die Grundeigentümerin hat der Dienstbarkeitsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung in der Höhe des Marktwerts der Bauwerke zu leisten. Der Marktwert wird unter Berücksichtigung der dannzumal massgeblichen Kriterien (namentlich technisch, wirtschaftlich, umweltseitig, rechtlich, politisch) beurteilt und setzt sich zusammen aus dem Nettobarwert der Erträge während der Restlaufzeit zuzüglich Buchwert der mit Ende der Restlaufzeit noch nicht vollständig abgeschriebenen Bauwerke. Der Buchwert wird auf Basis eines zeit- und fachgemäss unterhaltenen, instandgesetzten und wo für die restliche Betriebszeit nötig erneuerten Zustands berechnet. Die Restlaufzeit wird durch die übrige Nutzungsdauer der zum Zeitpunkt des Heimfalls installierten PV-Module definiert. Für die PV-Module wie auch die übrigen Bauwerke wird auf die Nutzungsdauer gemäss Wegleitung zur Auflistung der Investitionskosten des BFE in ihrer Version 1.1 vom 31. Mai 2023 abgestellt.

27 Zur Herleitung des Nettobarwerts werden die Erträge (Netto-Cash-Flows) über die Restlaufzeit mit einem Kapitalkostensatz diskontiert, der sich an den Kapitalkostensätzen für erneuerbare Energien des Bundesamtes für Energie (BFE) orientiert. Zur Berechnung der Cash-Inflows wenden die Parteien bei Vorliegen eines Strom- und Herkunftsnachweisabnahmevertrags die vertragliche Vergütung an. Für den Fall, in welchem kein Abnahmevertrag existiert (bzw. falls ein Strom- und Herkunftsnachweisabnahmevertrag existiert, dieser jedoch die Restlaufzeit nicht abdeckt) wenden die Parteien ein gegenseitig abgestimmtes Strompreisszenario für Photovoltaik Grossanlagen an.



Die Kosten für den Rückbau und die Wiederherstellung des Vorzustands der Baurechtsfläche sind (unter Abzug der Summe des Rückbaufonds) in der Bestimmung des Marktwertes ebenfalls zu berücksichtigen. Zur Klarstellung: Ist der Rückbaufonds grösser als die Kosten für den Rückbau und die Wiederherstellung des Vorzustands, so ist der Marktwert um die Differenz zu erhöhen.

- 28 Die Parteien sagen sich eine Festlegung des Marktwerts nach gutem Treu und Glauben zu. Sollten sich die Parteien trotzdem nicht auf den Marktwert der Bauwerke einigen können, wird dieser durch einen von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, unabhängigen Experten abschliessend bestimmt. Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, erfolgt die Bewertung durch einen vom zuständigen Gericht festzulegenden Experten.
- 29 Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin zuhanden des Grundbuchamtes.

#### 6.2.2 Rückbauverpflichtung der Dienstbarkeitsnehmerin

- 30 Die Grundeigentümerin kann durch Anzeige bis spätestens zwei Jahre vor dem Ablauf der Vertragsdauer verlangen, dass die Dienstbarkeitsnehmerin das Baurechtsgrundstück im ursprünglichen Zustand der Grundeigentümerin und Dienstbarkeitsgeberin zurückgibt. In diesem Fall hat die Dienstbarkeitsnehmerin auf den Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses die Bauwerke gemäss den Auflagen in der Baubewilligung zurückzubauen, zu entfernen und den ursprünglichen Zustand entsprechend wiederherzustellen. Von der Rückbaupflicht ausgenommen sind in den Untergrund verbohrte Verankerungen sowie weitere Bauteile (z.B. Leitungen), sofern ein Verbleib der Verankerungen und/oder Bauteile im Untergrund gemäss den im Rückbauzeitpunkt geltenden Vorschriften zulässig ist und die zurückbleibenden Verankerungen und/oder weitere Bauteile die Bewirtschaftung der Parzelle nicht negativ beeinträchtigen.
- 31 Eine Heimfallentschädigung ist in diesem Falle nicht geschuldet und der Rückbaufonds steht der Dienstbarkeitsnehmerin zu.

#### 6.2.3 Vorzeitiger Heimfall

- 32 Wenn die Dienstbarkeitsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Verträge oder seiner Bestandteile beruhenden Verpflichtungen in grober Weise verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.
- 33 Die Heimfallsentschädigung ist grundsätzlich wie beim ordentlichen Heimfall zu ermitteln (Rz. 25 ff), wobei bei deren Festsetzung das schuldhafte Verhalten der Dienstbarkeitsnehmerin im Sinne von Art. 779g Abs. 1 ZGB als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigten ist.

## 7 FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

### 7.1 Nutzungsentgelt

#### 7.1.1 Fixe Entschädigung

- 34 Die Dienstbarkeitsnehmerin verpflichtet sich, der Dienstbarkeitsgeberin eine jährliche, fixe Entschädigung in Abhängigkeit der bebauten Baurechtsfläche zu bezahlen. Die fixe Entschädigung beträgt CHF 2'000.- pro bebaute Hektare (ha) gemäss Plan (**Anhang xx**), mindestens aber CHF 28'000.00 und ist ab Baubeginn für die gesamte zu bebauende Baurechtsfläche geschuldet.
- 35 Die fixe Entschädigung ist wertgesichert und wird jährlich per 1. Januar der Teuerung angepasst, erstmals per 1. Januar des zweiten Kalenderjahres nach erfolgter Inbetriebnahme der alpinen PVA. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), Basis September 2023 = [106.3] Punkte (Dezember 2020 = 100 Punkte). Eine Anpassung der fixen Entschädigung unter die Mindestentschädigung von CHF 28'000.00 ist jedoch ausgeschlossen.

#### 7.1.2 Variable Entschädigung

- 36 Die Dienstbarkeitsnehmerin verpflichtet sich darüber hinaus, der Dienstbarkeitsgeberin eine jährliche, produktionsbezogene Entschädigung zu bezahlen (die fixe Entschädigung und die variable Entschädigung werden nachfolgend zusammen als «Nutzungsentgelt» bezeichnet).
- 37 Die variable Entschädigung setzt sich zusammen aus dem Produkt (Multiplikationsergebnis) der Nettoproduktion der PV-Anlage eines Kalenderjahres, dem jährlichen Referenzmarktpreis gemäss Art. 15 EnFV desselben Jahres und einem Prozentsatz. Der Prozentsatz wird hierbei gemäss folgender Tabelle in Abhängigkeit von den Gestehungskosten sowie vom jährlichen Referenzmarktpreis für Photovoltaikstrom gemäss Art. 15 EnFV festgelegt:

<b>Referenz-Marktpreis für Photovoltaikstrom gemäss Art. 15 EnFV</b>	<b>Prozentsatz</b>
Gestehungskosten unter minus 60.0001 CHF/MWh	1.0%
Gestehungskosten zwischen minus 60.00 CHF/MWh und minus 20.0001 CHF/MWh	2.5%
Gestehungskosten minus bzw. plus 20.00 CHF/MWh	4.0%
Gestehungskosten zwischen plus 20.0001 CHF/MWh und plus 60.00 CHF/MWh	6.0%
Gestehungskosten über plus 60.0001 CHF/MWh	8.0%

Tabelle als Beispiel bei Gestehungskosten von: 138.71 CHF/MWh

<b>Referenz-Marktpreis für Photovoltaikstrom gemäss Art. 15 EnFV</b>	<b>Prozentsatz</b>
< 78.7101 CHF/MWh	1.0%
78.71 – 118.7101 CHF/MWh	2.5%
118.71 – 158.71 CHF/MWh	4.0%
158.7101 – 198.71 CHF/MWh	6.0%
> 198.7101 CHF/MWh	8.0%

Im Hinblick auf die Unterzeichnung des Hauptvertrages werden die Gestehungskosten auf Grundlage der gemäss zum Zeitpunkt des Vollzugs des Hauptvertrages vorliegenden Offerten und Schätzungen für die Bauwerke und Betriebskosten der PVA berechnet und festgelegt. Die Gestehungskosten werden mit Fertigstellung der Gesamtanlage auf Grundlage der effektiven Investitions- und Betriebskosten neu berechnet und festgelegt. Danach werden die Gestehungskosten auf erste Anfrage der Dienstbarkeitsnehmerin oder der Dienstbarkeitsgeberin alle fünf Jahre neu berechnet und zwar auf Grundlage der Erfolgsrechnungen der vergangenen fünf Jahre. Die Anpassung geschieht jeweils auf den Beginn des kommenden Kalenderjahres. Bei einer wesentlichen Erweiterung oder Erneuerung der Anlage (bspw. Repowering durch den Ersatz der bestehenden PV-Module durch effizientere Module), werden die Gestehungskosten in jedem Fall neu berechnet und zwischen den Parteien nach gutem Treu und Glauben festgelegt.

- 38 Die Gestehungskosten sind jeweils von der Dienstbarkeitsnehmerin aufgrund der revidierten Erfolgsrechnungen nach branchenüblichen Methoden sowie nach dem Grundsatz true and fair view zu berechnen und die Berechnung der Dienstbarkeitsgeberin offen zu legen. Werden sich die Parteien bezüglich Festlegung der Gestehungskosten nach gutem Treu und Glauben nicht einig, so wird ein unabhängiger Experte beigezogen, welcher die Gestehungskosten abschliessend festlegt.
- 39 Die variable Entschädigung ist von der Dienstbarkeitsnehmerin ab dem Jahr der Einspeisung der ersten KWh ins öffentliche Netz geschuldet. Sollte die Inbetriebnahme im letzten Quartal des Jahres erfolgen, so ist für die Berechnung der variablen Entschädigung für das erste Betriebsjahr der Referenzmarktpreis gemäss Art. 15 EnFV für das letzte Quartal des Jahres der Inbetriebnahme ausschlaggebend. Bei einer Inbetriebnahme in den Quartalen 1-3 wird auf den Jahrespreis gemäss Art. 15 EnFV abgestellt.
- 40 Bei einem Bezug von Solarstrom durch die Dienstbarkeitsgeberin gemäss Rz. 66 ff. wird die von der Dienstbarkeitsgeberin im jeweiligen Jahr bezogene Solarstrommenge von der Nettoproduktion zur Berechnung der variablen Vergütung in Abzug gebracht.

### 7.1.3 Limitierung und Beispiel für Berechnung des Nutzungsentgelts

- 41 Das Nutzungsentgelt (fixe Entschädigung und variable Vergütung) ist limitiert auf einen Maximalbetrag von CHF 250'000.00 («Cap»).
- 42 Der Cap von CHF 250'000.00 bezieht sich auf das vorliegende Projekt und basiert auf den Angaben gemäss rechtskräftiger Baubewilligung. Im Fall einer wesentlichen Erweiterung oder Erneuerung der PV-Anlage (bspw. Repowering durch den Ersatz der bestehenden PV-Module durch effizientere Module), wird der Cap auf Grundlage der Produktionserträge vor und nach der Erweiterung respektive Erneuerung proportional angepasst.
- 43 Kommt der Cap in drei aneinander folgenden Jahren zur Anwendung, so hat die Dienstbarkeitsgeberin das Recht auf eine Erhöhung des Caps.
- 44 Liegt der Referenzmarktpreis gemäss Art. 15 EnFV in drei aufeinander folgenden Jahren nachweislich unter den Gestehungskosten der alpinen PVA (defizitärer Anlagenbetrieb) erhält die Dienstbarkeitsnehmerin das Recht auf eine Reduktion der variablen Entschädigung gemäss Ziffer 36 ff.. Die variable Entschädigung kann nie kleiner als CHF 0.00 sein.
- 45 Die Parteien verhandeln allfällige Anpassungen des Caps in gutem Treu und Glauben. Anpassungen sind in einem schriftlichen Nachtrag festzuhalten.
- 46 Die gemäss Rz. 42 neu verhandelten Caps werden jeweils auf das Jahr nach der dritten aneinander folgenden Überschreitung des Caps resp. Unterschreitung des Referenzmarktpreises unter die Gestehungskosten angewendet und haben Bestand bis zu einer allfälligen nächsten Anpassung gemäss Rz. 42.

### 7.1.4 Berechnungsbeispiel für das Nutzungsentgelt

- 47 Wenn die alpine PVA im Jahr 2022 eine Nettoproduktion (d. h. Produktion nach Eigenverbrauch) von 10'000 MWh erwirtschaftet und die Dienstbarkeitsgeberin Solarstrom im Umfang von 1'000 MWh gem. Rz. 66 ff. bezieht, würde sich das Nutzungsentgelt wie folgt berechnen:

<b>Berechnungsbeispiel für hypothetisches Jahr 2022</b>			
<b>Massgebliche Gestehungskosten: 138.71 CHF/MWh</b>			
<b>Nettoproduktion 2022</b>	<b>Strombezug Dienstbarkeitsgeberin gem. Rz. 66 ff.</b>	<b>Referenzmarktpreis 2022</b>	<b>Anwendbarer Prozentsatz</b>
10'000 MWh	1'000 MWh	289.71 CHF/MWh	8.0%
Variable Entschädigung:		208'591.20 CHF	
Fixe Entschädigung:		28'000.00 CHF (bei bebauter Baurechtsfläche < oder = 14 ha)	
<b>Nutzungsentgelt:</b>		<b>236'591.20 CHF</b>	
Cap:		250'000.00 CHF	

### 7.1.5 Rechnungsstellung und Zahlungsmodalitäten

- 48 Die Abrechnung des Nutzungsentgelts erfolgt pro Kalenderjahr. Die Dienstbarkeitsnehmerin meldet der Dienstbarkeitsgeberin jährlich, jeweils bis 28. Februar, die im abgelaufenen Jahr produzierte Nettoproduktion in MWh abzüglich allfälligem Strombezug der Dienstbarkeitsgeberin gem. Rz. 66 ff. sowie die massgeblichen Gestehungskosten gem. Rz. 37 und 38 und den anwendbaren Referenzmarktpreis und Prozentsatz. Die Dienstbarkeitsgeberin stellt daraufhin der Dienstbarkeitsnehmerin jeweils bis 15. April eine Rechnung mit einer Zahlungsfrist von 30 Tagen. Im Falle einer Anpassung der Gestehungskosten gemäss Rz. 37 und 38 verschiebt sich der Rechnungsstellungsprozess aufgrund der Auditierung der Erfolgsrechnung um 2 Monate.
- 49 Das Nutzungsentgelt wie auch der Cap gemäss Artikel Rz. 41 ff. verstehen sich exklusive allfälliger Mehrwertsteuer.

### 7.1.6 Betriebsunterbruch

- 50 Die Dienstbarkeitsgeberin nimmt zur Kenntnis, dass ein teilweiser oder vollständiger Betriebsunterbruch der alpinen PVA, beispielsweise infolge Naturereignissen, Unterhalts- oder Reparaturarbeiten, behördlichen Massnahmen oder negativen Börsenstrompreisen möglich ist. Im Einflussbereich der Dienstbarkeitsnehmerin liegende Arbeiten, welche eine vorübergehende Ausserbetriebsetzung der Anlage erforderlich machen, sind auf eine zeitliche Minimaldauer zu begrenzen und der Dienstbarkeitsgeberin – ausser bei Notfällen oder kurzfristigen Ereignissen – mindestens drei Monate im Voraus mitzuteilen.

## 7.2 Rückbaufonds

### 7.2.1 Einlagen in den Rückbaufonds

- 51 Zur Sicherstellung der Kosten für den Anlagenrückbau gemäss Art. 71a Abs. 5 EnG sowie gemäss den Bewilligungsaufgaben ist die Dienstbarkeitsnehmerin verpflichtet, einen entsprechenden Rückbaufonds zu errichten. Bis zum Zeitpunkt des Baubeginns hat die Dienstbarkeitsnehmerin dazu eine erstmalige Einlage in Höhe von 5% der Kosten für den Rückbau der Anlagen gemäss Kostenkalkulation nach Rz. 52 f. zu leisten. Während der ersten voraussichtlichen Betriebszeit (40 Jahre) ist der Fonds mit jährlichen Beiträgen linear zu speisen, bis die Höhe des Fondskapitals die kalkulierten Rückbaukosten deckt. Die jährlich zu leistenden Beiträge sind jeweils per 1. Februar fällig.

### 7.2.2 Kostenkalkulation der Rückbaukosten (Höhe Fondskapital)

- 52 Bei Baubeginn wird die Dienstbarkeitsnehmerin eine detaillierte Kostenkalkulation für den Rückbau der alpinen PVA gemäss den gesetzlichen Vorschriften erstellen.

- 53 Die Kalkulation der Rückbaukosten wird fünfjährlich nachkalkuliert. Die Höhe des festgelegten Fondskapitals wird jeweils nach den Kostenberechnungen angepasst, ebenso die verbleibenden Beiträge an den Rückbaufonds. Die Dienstbarkeitsnehmerin informiert die Dienstbarkeitsgeberin über diese Nachkalkulation ohne Aufforderung.

### 7.2.3 Zahlungsmodalitäten

- 54 Die Fondsbeiträge sind von der Dienstbarkeitsnehmerin auf ein bei einer noch zu bestimmenden Bank zu errichtendes Sperrkonto einzubezahlen. Über das Sperrkonto und die angegliederten Anlagekonti können Dienstbarkeitsgeberin und Dienstbarkeitsnehmerin nur gemeinsam verfügen. Die Dienstbarkeitsgeberin wird jährlich über den Kontosaldo informiert.

## 7.3 Zusätzliche Sicherstellung der Rückbaukosten durch Bürgschaft

- 55 Die Dienstbarkeitsnehmerinnen geben im Falle der Realisierung der alpinen PVA je anteilig gegenüber der Dienstbarkeitsgeberin und Grundeigentümerin spätestens bis zum Baubeginn mit separater Urkunde eine Bürgschaftserklärung für die Sicherstellung der Kosten für den vollständigen Rückbau und die Wiederherstellung der Ausgangslage bei Nichtvollendung oder bei definitiver Ausserbetriebnahme (Art. 71a Abs. 5 EnG und Bewilligungsaufgaben) der Anlagen ab.
- 56 Die Bürgschaft wird alle 5 Jahre um den im Rückbaufonds liegenden Betrag reduziert und gilt bis zum Zeitpunkt, in welchem der Rückbaufonds ein Fondskapital gemäss Kostenkalkulation in Rz. 51 f. aufweist, längstens jedoch bis zum Ende der ersten Betriebsdauer oder bis zum vollständigen Rückbau der PVA. Diese Bürgschaft wird beansprucht und zur Zahlung fällig, sofern die Dienstbarkeitsnehmerin bzw. Anlageneigentümerin und Rückbauverpflichtete ihren Verpflichtungen nicht nachkommt, offensichtlich zahlungsunfähig ist oder über ihr das Konkursverfahren eröffnet wird und soweit die Mittel des Rückbaufonds gemäss Rz. 51 f. für den Rückbau und die Wiederherstellung nicht ausreichen.
- 57 Im Falle einer Beteiligung der Dienstbarkeitsgeberin an der Betreibergesellschaft gemäss Rz. 69 reduziert sich der Bürgschaftsbetrag um den Anteil dieser Beteiligung.
- 58 Die Dienstbarkeitsnehmerin hat Anspruch darauf, dass die Bürgschaftserklärung durch eine andere mindestens gleichwertige Sicherheit ersetzt werden kann.

## **V GEMEINSAME BESTIMMUNGEN FÜR DEN HAUPTVERTRAG**

### **1 ERHALT DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNG**

59 Die Dienstbarkeitsgeberin ist berechtigt, den Boden nach wie vor zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu nutzen bzw. durch Dritte nutzen zu lassen, soweit die Realisierung und der Betrieb der alpinen PVA dies technisch und betrieblich zulässt.

### **2 ZUSTIMMUNG ZUM BAUPROJEKT UND BAULICHEN VERÄNDERUNGEN**

#### **2.1 Zustimmung zum Bauprojekt**

60 Die Dienstbarkeitsgeberin erteilt mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags die Zustimmung zum Bauprojekt. Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, sofern notwendig, sämtliche Gesuchsunterlagen (Baugesuch, Plangenehmigungsgesuch, allfällige weitere für den Bau der alpinen PVA notwendigen Gesuche) als Grundeigentümerin zu unterzeichnen und dafür besorgt zu sein, dass die Dienstbarkeitsnehmerin Zugang zu allen notwendigen Dokumenten erhält bzw. ihr durch Behörden und Private alle für die Stellung bzw. Erteilung eines Baugesuchs bzw. Plangenehmigungsgesuch bzw. notwendigen Bewilligungen nötigen Auskünfte erteilt werden. Wo Spezialvollmachten bzw. die Unterschrift der Grundeigentümerin unabdingbar sind, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, mitzuwirken.

#### **2.2 Bauliche Veränderungen**

61 Die Dienstbarkeitsnehmerin zeigt der Dienstbarkeitsgeberin allfällige späteren baulichen Veränderungen, beispielsweise Erneuerungen der alpinen PVA – unabhängig davon, ob die bauliche Veränderung bewilligungspflichtig ist oder nicht – an. Bauliche Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Dienstbarkeitsgeberin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Mitunterzeichnung des Baugesuchs gilt als Zustimmung.

62 Wo Spezialvollmachten bzw. die Unterschrift der Dienstbarkeitsgeberin als Grundeigentümerin unabdingbar sind, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, mitzuwirken.

### **3 UNTERHALTSPFLICHT**

63 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehende alpine PVA mit allen dazugehörigen Bauwerken jederzeit fachgerecht zu unterhalten.

#### **4      INFORMATIONSPFLICHT**

64      Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, die Dienstbarkeitsnehmerin 6 Monate im Voraus zu benachrichtigen, falls im Gelände bauliche Arbeiten ausgeführt werden müssen, welche die alpine PVA oder deren Nebenanlagen betreffen. Bei dringend erforderlichen Arbeiten genügt eine kurzfristige Benachrichtigung.

65      Bauliche Veränderungen oder andere Massnahmen am Gelände, die eine Ertragsminderung der alpinen PVA, insbesondere auch durch eine Einschränkung der Besonnung der Baurechtsbauten bewirken können, bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Dienstbarkeitsnehmerin, sofern sie nicht gesetzlich zwingend vorgeschrieben sind. Solche Massnahmen sind, wenn möglich, rechtzeitig mit der Dienstbarkeitsnehmerin abzusprechen.

#### **5      RECHT AUF STROMBEZUG FÜR DIE DIENSTBARKEITSGEBERIN**

66      Der Dienstbarkeitsgeberin wird von der Dienstbarkeitsnehmerin das Recht eingeräumt, Photovoltaikstrom inkl. HKN (Herkunftsnachweisen) von der alpinen PVA im Umfang von maximal 1'000 MWh pro Jahr zu beziehen. Der Solarstrombezug kann jeweils ab Beginn eines Kalenderjahres erfolgen und ist von der Dienstbarkeitsgeberin bis spätestens 18 Monate vor dem ersten Bezugsjahr bei der Dienstbarkeitsnehmerin schriftlich anzumelden.

67      Der Bezugspreis setzt sich zusammen aus den Gestehungskosten zuzüglich eines Aufpreises von 10% für die HKN. Die Dienstbarkeitsnehmerin ist verpflichtet, die Berechnung der Gestehungskosten nach branchenüblicher Methodik durchzuführen und ihre Berechnung auf erste Anfrage der Dienstbarkeitsgeberin offenzulegen.

68      Für die Dienstbarkeitsgeberin können allfällige zusätzliche Dienstleistungsgebühren für die Abwicklung des Strombezugs entstehen.

#### **6      BETEILIGUNGSMÖGLICHKEIT AN DER BETREIBERGESELLSCHAFT**

69      Der Dienstbarkeitsgeberin wird innert drei (3) Monate nach Gründung der Betreibergesellschaft gemäss Rz. 23 das Recht eingeräumt, sich an der Betreibergesellschaft durch Zeichnung von Aktien zum Nominalwert zu beteiligen, wobei die Beteiligungen der Dienstbarkeitsgeberin keine Ansprüche einräumen dürfen, die den Schwellenwert von 10% des gesamten Aktienkapitals der Gesellschaft überschreiten. Das Interesse an einer Beteiligung ist innerhalb von 6 Monaten nach Einräumung des Beteiligungsrechts an die Betreibergesellschaft schriftlich mitzuteilen. Nach Ablauf der sechsmonatigen Frist verfällt das Beteiligungsrecht gemäss diesem Artikel.



## **7 ANTRITT**

Der Antritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit der Eintragung im Grundbuch.

Die Grundbuchanmeldung erfolgt möglichst rasch nach Unterzeichnung dieses Vertrages.

## **8 GEWÄHRLEISTUNG**

70 Nachdem die Parteien von der Notariatsperson über die rechtlichen Wirkungen dieser Bestimmung orientiert worden sind, schliessen sie jegliche Sachgewährleistungspflicht der Dienstbarkeitsgeberin (Artikel 197 ff. OR) aus. Davon ausgenommen sind die in diesem Vertrag ausdrücklich zugesicherten Eigenschaften. Der Ausschluss der Gewährleistung ist gesetzlich unzulässig für grobe Fahrlässigkeit, rechtswidrige Absicht sowie für arglistig verschwiegene Mängel.

## **9 VERSICHERUNGEN UND HAFTUNG**

71 Die Dienstbarkeitsnehmerin haftet als Werkeigentümerin für sämtliche Schäden an Personen und Sachen, die auf den Betrieb bzw. den Bestand der Anlage und Anlageteile zurückzuführen sind. Sie verpflichtet sich, für ihre Haftung eine ausreichende Versicherungsdeckung sicherzustellen und weist diese der Grundeigentümerin auf Verlangen hin nach.

## **10 STEUERN UND ABGABEN**

72 Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen der alpinen PVA zusammenhängen, gehen zu Lasten der Dienstbarkeitsnehmerin.

73 Sofern der Kanton und/oder die Gemeinde eine Liegenschaftensteuer für die im Baurecht erstellten Anlagen erheben, sind diese von der Dienstbarkeitsnehmerin zu leisten. Allfällige Handänderungssteuern sind gemäss den gesetzlichen Bestimmungen zu tragen.

## **11 VORMERKUNGEN**

74 Die Parteien vereinbaren, folgende vertragliche Bestimmungen zum Baurechtsvertrag im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück sowie dem baurechtsbelasteten Grundstück vorzumerken:

- Zustimmung zur Übertragung des Baurechts sowie zur Einräumung von Unterbaurechten (Rz. 21).
- Aufhebung des Vorkaufsrechts der Dienstbarkeitsnehmerin bzw. Baurechtsnehmerin (Rz. 22).

- Heimfallbestimmungen inkl. Rückbauverpflichtung (Rz. 25-33).
- Nutzungsentgelt bzw. Baurechtszins (Rz. 34-49).
- Rückbaufonds plus zusätzliche Sicherstellung der Rückbaukosten (Rz. 51-58).

## **12 WEITERE VERPFLICHTUNGEN**

75 Sollten im Zusammenhang mit der Realisierung der alpinen PVA weitere Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichten sich die Parteien jetzt schon gegenseitig, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben.

76 Soweit die Bestimmungen dieses Dienstbarkeitsvertrags nicht zum Inhalt des Baurechts oder der weiteren Dienstbarkeiten gemacht oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, sind die Parteien verpflichtet, einem allfälligen Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallrechten.

## **13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **13.1 Vertragsänderungen**

77 Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht die öffentliche Beurkundung von Gesetzes wegen vorgeschrieben ist.

### **13.2 Kosten**

78 Die im Zusammenhang mit dem Hauptvertrag entstehenden Kosten und Gebühren, insbesondere für Baurechts- und Dienstbarkeitspläne, Parzellenmutation, Geometer, Grundbuch und Notariat werden von der Dienstbarkeitsnehmerin getragen.

### **13.3 Lex Koller**

79 Die Notariatsperson hat die Parteien auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) aufmerksam gemacht.

Die Dienstbarkeitsnehmerin bzw. deren Organe erklären in Kenntnis dieser vorgenannten Bestimmungen (Art. 2, 4, 5, 6 und 25 ff. BewG sowie insbesondere auch Art. 29 BewG) wahrheitsgemäss Folgendes:

- a. keine beherrschende finanzielle Stellung seitens von Personen mit Sitz oder Wohnsitz im Ausland an der Dienstbarkeitsnehmerin im Sinne von Art. 6 BewG besteht.

- b. die Errichtung der Dienstbarkeit in eigenem Namen und auf eigene Rechnung der Dienstbarkeitsnehmerin erfolgt.
- c. Beim Baurechtsgrundstück handelt es sich um eine Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG.
- d. Das Baurechtsgrundstück dient ausschliesslich zur Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit.
- e. Die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes sind bekannt

#### **13.4 Zeitpunkt der Errichtung des Hauptvertrags**

- 80 Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichten sich, die obenstehend genannten Rechtseinräumungen nach Vorliegen der erforderlichen Bewilligungen für die alpine PVA auf erste Aufforderung der Dienstbarkeitsnehmerin hin durch Abschluss und öffentliche Beurkundung eines entsprechenden Hauptvertrags sowie der Anmeldung im Grundbuch zu begründen und die notwendigen Mitwirkungshandlungen zu leisten.

#### **13.5 Berücksichtigung der Bestimmungen und Beilagen des Vorvertrags**

- 81 Die Bestimmungen des vorliegenden Vorvertrags sowie die Beilagen sind vollumfänglich in den Hauptvertrag aufzunehmen oder als Bestandteile in den Hauptvertrag einzubinden. Die für die Rechtseinräumung relevanten Planbeilagen sind zu aktualisieren bzw. zu ergänzen.

#### **13.6 Grundbuchanmeldung**

- 82 Die Parteien erteilen im Hauptvertrag ihr Einverständnis für die Eintragung im Grundbuch.

#### **13.7 Gerichtsstand**

- 83 Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus dem Hauptvertrag ist Davos.

### **14 ANHÄNGE**

- 84 Folgender Anhang 1 wird dieser Urkunde beigefügt und stellt einen Bestandteil derselben dar:

- Anhang 1           ●●●●●

**15 BEDINGUNGEN UND NOTWENDIGE ZUSTIMMUNGEN**

85 Der Abschluss bzw. der Vollzug (Grundbucheintrag) des entsprechenden Hauptvertrages erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- a. in Rechtskraft erwachsene Baubewilligung des Kantons Graubünden gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG, welche die Zustimmung der Gemeinde Davos als Standortgemeinde voraussetzt.
- b. in Rechtskraft erwachsene Bewilligung gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB).
- c. ev. in Rechtskraft erwachsene Bewilligung betreffend elektrische Erschliessung (Plangenehmigung gemäss Art. 16 EleG).
- d. Freigabe der Ausführung der Anlage gemäss Art. 9e Abs. 2 EnV.
- e. ev. in Rechtskraft erwachsene allfällige weitere für die Errichtung oder den Betrieb der PV-Anlage notwendige Bewilligungen.
- f. Definitiver Investitionsentscheid der Dienstbarkeitsnehmerin, wobei ihr hierfür eine Frist von längstens 2 Jahren seit Rechtskraft der Bewilligung gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG zusteht.
- g. Löschung bzw. Teillöschung des bestehenden Baurechts zugunsten der Davos Klosters Bergbahnen AG im Grundbuch bezüglich der Baurechtsfläche für die alpine PVA (vgl. Rz. 6).

86 Die Dienstbarkeitsnehmerin hat die Grundeigentümerin über den Eintritt der einzelnen Bedingungen unverzüglich zu informieren.

87 Falls eine der vorstehenden Bedingungen (insbesondere die Bedingungen Rz. 85 lit. a, b, d, f) nicht erfüllt ist, fällt der vorliegende Vertrag mit Ausnahme von Rz. 78 (Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit dem Hauptvertrag), Rz. 83 (Gerichtsstand) und dieser Rz. 87 dahin. Den Vertragsparteien stehen diesfalls aus dem vorliegenden Vertrag gegenseitig keinerlei Ansprüche irgendwelcher Art zu.

Davos,

**Gemeinde Davos**

**Energie Thun AG**

**Energie Wasser Bern**

**EWD Elektrizitätswerk Davos AG**

**IWB Energie Schweiz AG**

**Öffentliche Beurkundung**

Die Notariatsperson des Grundbuchamtes Davos beurkundet öffentlich:

Diese Urkunde (inkl. Anhänge) enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien.  
Sie wurde von diesen bzw. deren Vertretung (nach entsprechender Legitimation) gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Davos,

**GRUNDBUCHAMT DAVOS**

Die Notariatsperson: