



ÖFFENTLICHE URKUNDE

Dienstbarkeitsvertrag

Die Politische Gemeinde Samedan, Plazzet 4, 7503 Samedan,

Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 1985

Dienstbarkeitsbelastete

und

die Energia Solara Engiadinaisa SA in Gründung, mit Sitz in 7503 Samedan,
vertreten durch die beiden Gründerinnen

1. TNC Consulting AG, CHE-106.439.932, mit Sitz in Feldmeilen, General Wille-Strasse 59,
8706 Meilen
2. Energia Samedan, CHE-403.681.208, mit Sitz in Samedan, Promulins 3, 7503 Samedan

Dienstbarkeitsberechtigte

vereinbaren was folgt:

im Grundbuch der Gemeinde Samedan

Hinweis: Der Einfachheit halber wird dort, wo beide Geschlechter betroffen sind, die männliche Form gewählt,
wobei immer alle Geschlechter gemeint sind.

ab
[Handwritten signatures]

1. Vorbericht

Die Dienstbarkeitsberechtigte beabsichtigt, im Gebiet Truoch und Champagna Sura in Samedan ein Projekt für eine Multi-MW Photovoltaikanlage (**Photovoltaikanlage**) mit einer Stromproduktion in der Grössenordnung von 10-40 GWh/Jahr zu entwickeln, zu bauen und zu betreiben. Die Realisierung der Photovoltaikanlage erfolgt in Etappen.

Art. 71a Energiegesetz (EnG, SR 730.0) sieht Erleichterungen der Bewilligungsvoraussetzungen für die Erstellung von Photovoltaik-Grossanlagen¹ und deren Förderung mit einer Einmalvergütung vor. Die Erleichterungen der Bewilligungsvoraussetzungen gelten nur so lange, bis mit den erstellten Photovoltaik-Grossanlagen schweizweit eine jährliche Gesamtproduktion von maximal 2 TWh erreicht wird. Von einer Bewilligung, die gestützt auf Art. 71a EnG erteilt wurde, kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn zum Zeitpunkt, an dem die Bewilligung in Rechtskraft erwachsen ist, die erwartete jährliche Gesamtproduktion in der Schweiz von 2 TWh durch die rechtskräftig bewilligten Anlagen noch nicht erreicht ist (Art. 9e Abs. 2 Energieverordnung, EnV, SR 730.01).

Damit die Dienstbarkeitsberechtigte in den Genuss dieser Förderleistungen kommt, wird diese die entsprechenden Schritte zum Erhalt der erforderlichen Bewilligungen unverzüglich nach Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages an die Hand nehmen.

Um der Dienstbarkeitsberechtigten die Verwirklichung dieses Projekts zu ermöglichen, vereinbaren die Vertragsparteien was folgt:

¹ Gemäss Art. 71a Abs. 2 EnG müssen Photovoltaik-Grossanlagen folgende Voraussetzung erfüllen:

- (a) Die jährliche Mindestproduktion beträgt 10 GWh; und
- (b) die Stromproduktion vom 1. Oktober-31. März (Winterhalbjahr) beträgt mindestens 500 kWh pro 1kW installierter Leistung.

Handwritten signatures in blue ink: "uh", "ab", and a large stylized signature.

2. Eigentumsverhältnisse

die Politische Gemeinde Samedan ist Eigentümerin der folgenden Liegenschaft:

Liegenschaft Nr. 1985

Plan-Nr. 64, Truoch

Fläche: 74'592 m²

Bodenbedeckung, humusiert, Acker, Wiese, Weide, 74'592 m²

Mutations-Nr. aus amtl. Vermessung: 2467

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

an
ab
C. M.
TG

3. Begründung einer Personaldienstbarkeit

3.1. Personaldienstbarkeit

Die vorgenannten Vertragsparteien begründen hiermit die nachfolgende

Personaldienstbarkeit

im Grundbuch der Gemeinde Samedan

Recht zur Erstellung, zum Betrieb und zur Erneuerung einer Photovoltaik-Grossanlage (Photovoltaikanlage) (beschränkt übertragbar) zugunsten der Energia Solara Engiadinaisa SA in Gründung mit Sitz in Samedan und zulasten der Liegenschaft Nr. 1985, befristet, mit folgendem Inhalt:

«1. Erstellung und Betrieb der Photovoltaikanlage

1.1 *Allgemeines*

Der Dienstbarkeitsberechtigten wird das Recht eingeräumt, auf der Liegenschaft Nr. 1985,

eine Photovoltaikanlage, im Wesentlichen bestehend aus einer oder mehreren Modulreihen, einem oder mehreren Wechselrichtern samt Verankerungen im Boden und Unterkonstruktionen sowie der damit zusammenhängenden elektrischen Erschliessungsanlagen (insbesondere unterirdische Zu- und Fortleitungen sowie Nebenanlagen und Schächte etc. zur Durchleitung und Verteilung von elektrischer Energie und zur Übertragung von Daten und Signalen bis zum Anschlusspunkt an das öffentliche Stromnetz bzw. bis zur Grenze der belasteten Liegenschaft), Stromzählern, Messstationen, Trafostation (gemäss Ziff. 1.3) sowie allen weiteren technischen Einrichtungen, alles gemäss der schematischen Darstellung (Abbildung 1), dem Übersichtsplan (Abbildung 2) sowie die Darstellung der belasteten Fläche (Abbildung 3), wobei generell, d.h. im Bereich der gesamten Photovoltaikanlage, ein Loipenkorridor von mindestes 12m ab dem westlichen Ende der Panelreihen

um
ab
Cib

einzuhalten ist, und der entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bewilligungen auf eigene Kosten zu erstellen, während der vereinbarten Dauer zu betreiben, zu unterhalten, beizubehalten, zu erneuern sowie die erzeugte elektrische Energie abzuleiten.

1.2 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen (betreffend Trafostation im Speziellen vgl. Ziff. 1.3) sind so anzubringen, dass sie die Mehrfachnutzung, insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung möglichst wenig beeinträchtigen.

1.3 Trafostation

Auf der belasteten Liegenschaft darf maximal eine Trafostation realisiert werden. Diese Trafostation ist in die Modulreihen so zu integrieren, dass die Mehrfachnutzung, insbesondere die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der belasteten Liegenschaft möglichst wenig beeinträchtigt wird. Für den Fall, dass aus technischen Gründen auf der belasteten Liegenschaft mehr als eine Trafostation realisiert werden muss, verständigen sich die Vertragsparteien entsprechend in einem Nachtrag zum vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag.

1.4 Videoanlage

Der Dienstbarkeitsberechtigten wird zudem das Recht eingeräumt, auf der Dienstbarkeitsfläche während der vereinbarten Dauer eine Videoanlage zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, beizubehalten sowie zu erneuern, soweit diese für die Überwachung der technischen Einrichtungen notwendig ist. Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich zur Einhaltung der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der entsprechenden datenschutz- und persönlichkeitsrechtlichen Vorschriften.

1.5 Anpassungen

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist befugt, während der gesamten Dauer der Dienstbarkeit die Anlage an die technische Entwicklung anzupassen, zu erneuern und gemäss den öffentlich-rechtlichen Bewilligungen um- und auszubauen. Sie informiert die Dienstbarkeitsbelastete schriftlich mindestens drei Monate vor Baubeginn über die beabsichtigten Veränderungen.

ab
m
1/4

1.6 *Unterhaltsarbeiten*

Unterhaltsarbeiten und Arbeiten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage sind so auszuführen, dass die landwirtschaftliche sowie die wintersportliche Nutzung der belasteten Liegenschaft möglichst wenig beeinträchtigt werden. Über planbare Unterhaltsarbeiten ist die Dienstbarkeitsbelastete rechtzeitig, d.h. 7 Tage im Voraus und über dringliche Unterhaltsarbeiten ist sie unverzüglich zu informieren. Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, alle ihr zumutbaren Sicherheitsmassnahmen zu treffen, damit von der Anlage keine Gefahr für Menschen und Tiere ausgeht und damit Schäden vermieden werden. Für den Fall, dass die Dienstbarkeitsberechtigte ihre Unterhaltspflicht verletzt und trotz entsprechender schriftlicher Mahnung und Fristansetzung seitens der Dienstbarkeitsbelasteten ihren Unterhaltspflichten nicht und nur ungenügend nachkommt, hat die Dienstbarkeitsberechtigte die Dienstbarkeitsbelastete vollumfänglich schadlos zu halten.

2. *Eigentum an der Photovoltaikanlage*

Die Photovoltaikanlage sowie sämtliche damit zusammenhängenden Bauten und Anlagen, die gemäss der im vorliegenden Vertrag vereinbarten Dienstbarkeit erstellt werden, stehen im Eigentum der Dienstbarkeitsberechtigten.

3. *Eigentum an der produzierten elektrischen Energie*

Die produzierte elektrische Energie gehört der Dienstbarkeitsberechtigten und kann von dieser frei verkauft werden.

Die produzierte elektrische Energie ist in das Netz einzuspeisen, dies mit Ausnahme der unter Ziff. 3.2.7 erwähnten Fälle.

Das Nutzungsrecht der Dienstbarkeitsberechtigten umfasst somit auch die sonnenenergetische Nutzung des Luftraumes über der Dienstbarkeitsfläche und das Recht zur Durchführung von etwaigen Sonnenstundenmessungen mittels dazu vorgesehener Geräte. Diese dürfen jedoch die Mehrfachnutzung nicht beeinträchtigen.

am
ab C. H. T. H.

4. Zugang und Zufahrt

Die Dienstbarkeitsberechtigte bzw. die von dieser beauftragten Dritten ist bzw. sind berechtigt, die belastete Liegenschaft zu betreten, nötigenfalls zu befahren und sich zur Photovoltaikanlage und den damit zusammengehörenden Anlagen Zugang zu verschaffen, soweit dies für den Bau, die Bewirtschaftung, den Unterhalt, den Betrieb oder die Erneuerung nötig ist. Die Dienstbarkeitsberechtigte ist verpflichtet, von diesem Recht schonend Gebrauch zu machen. In jedem Fall ist die Informationspflicht gemäss vorstehender Ziff. 1.6 zu beachten.

5. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Pflege der belasteten Liegenschaft

Die Dienstbarkeitsbelastete hat neben dem Recht der Bewirtschaftung der Flächen zwischen den Paneelreihen auch das Recht der Bewirtschaftung der Flächen unter den Paneelreihen. Intensität und Art der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist der Dienstbarkeitsbelasteten freigestellt, wobei sie verpflichtet ist, alles ihr Zumutbare zu unterlassen, was den Betrieb und die Nutzung der Photovoltaikanlage beeinträchtigt. Für den Fall, dass der Betrieb und/oder die Nutzung der Photovoltaikanlage beeinträchtigt werden, ist die Dienstleistungsberechtigte, nach Vorankündigung von mindestens 8 Tage ermächtigt, die Pflege der Flächen zwischen und unter den Paneelreihen auf eigene Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Dies umfasst bspw. das Mähen, das Zurückschneiden von aufkommenden Sträuchern und Bäumen zwecks Verhinderung von Schattenwurf auf die Paneelreihen und zur Verhinderung von Beeinträchtigung der Verankerungen der Paneelreihen durch das Wurzelwerk.

6. Dauer, Übertragbarkeit

Die Dienstbarkeit wird für die Dauer von 35 Jahren ab Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch eingeräumt. Eine mögliche Verlängerung der Dienstbarkeitsdauer richtet sich nach Ziff. 3.2.11.

Die Dienstbarkeit ist übertragbar.

un
ab C. M. T. U.

7. *Das Recht zur Nutzung der Dienstbarkeitsfläche ist kein ausschliessliches (Mehrfachnutzung)*

Die Vertragsparteien stellen fest, dass das Nutzungsrecht der Dienstbarkeitsfläche für den Bau und Betrieb einer Photovoltaikanlage insofern kein ausschliessliches ist, als es die bisherige landwirtschaftliche Nutzung insbesondere als Weide- und Wiesland und zur wintersportlichen Nutzung (insbesondere Langlauf) auch zukünftig nicht ausschliesst (Mehrfachnutzung). Diese Nutzungen dürfen jedoch den ordnungsgemässen Betrieb der Photovoltaikanlage nicht behindern.

8. *Beginn der Rechte und Pflichten*

Die sich aus dem vorliegenden Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten beginnen für die Vertragsparteien mit dem Tag der Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch (Eintrag im Hauptbuch).»

3.2. Weitere Vereinbarungen zur Personaldienstbarkeit

3.2.1. Bau | Entschädigung für Bau- und Rückbauphase

Die Einzelheiten des Bauvorgangs, insbesondere das Bauprogramm und die Zufahrtsregelung für den Bau, regeln die Parteien einvernehmlich ausserhalb des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages. Dasselbe gilt für den Rückbau.

Da davon auszugehen ist, dass im jeweiligen Jahr, in welchem die Photovoltaikanlage gebaut bzw. zurückgebaut wird, keine bzw. nur eine reduzierte Ernte (Heuernte, Emd) erzielt werden kann, ist die Dienstbarkeitsbelastete von der Dienstbarkeitsberechtigten so zu entschädigen, dass der Ernteausfall kompensiert wird.

3.2.2. Zustandsaufnahme, Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach Abschluss der Bauarbeiten

Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, auf eigene Kosten vor Baubeginn den Zustand der mit der Dienstbarkeit belasteten Liegenschaft, von einer, im Einvernehmen mit der Dienstbarkeitsbelasteten zu bestimmenden Fachperson, aufnehmen zu lassen und der Dienstbarkeitsbelasteten eine entsprechende Dokumentation auszuhändigen. Nach Abschluss der Bauarbeiten hat die Dienstbarkeitsberechtigte die belastete Liegenschaft in den ursprünglichen Zustand zu versetzen, soweit dies die gemäss dem vorliegenden Vertrag erstellte Anlage zulässt. Dabei ist es den Vertragsparteien freigestellt, mit diesen Arbeiten

ab
an
S
de

einen Dritten zu beauftragen oder aber die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Dienstbarkeitsbelasteten gegen entsprechende Entschädigung zu überlassen. Die Einzelheiten regeln die Parteien einvernehmlich. Falls eine solche einvernehmliche Einigung nicht zustande kommt, soll die kantonale landwirtschaftliche Fachstelle zur Schlichtung beigezogen werden. Nach dem Rückbau der Photovoltaikanlage hat die Dienstbarkeitsberechtigte die belastete Liegenschaft gemäss Ziff. 3.2.11 in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

3.2.3. Inbetriebnahme

Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, die Dienstbarkeitsbelastete über die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage rechtzeitig zu informieren.

3.2.4. Modalitäten des Baus und Betriebs der Photovoltaikanlage

Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, sämtliche gesetzlichen Vorschriften sowie die üblichen technischen Standards und Normen bei der Planung, dem Bau, dem Rückbau und dem Betrieb der Photovoltaikanlage während der gesamten Dauer der Dienstbarkeit einzuhalten.

Die Regelung der Modalitäten für den Betrieb der Photovoltaikanlage (wie Verwendung der erzeugten elektrischen Energie, Einspeisung ins Netz, Beantragung und Verwendung von staatlichen Leistungen usw.) obliegt der Dienstbarkeitsberechtigten.

3.2.5. Informationspflichten

Die Dienstbarkeitsberechtigte informiert die Dienstbarkeitsbelastete über wesentliche, mit dem vorliegenden Vertrag zusammenhängende Entwicklungen.

Über die durch die Dienstbarkeitsberechtigte allfällig verursachten Schäden (wie z.B. Erdverunreinigungen) an der belasteten Liegenschaft informiert die Dienstbarkeitsberechtigte unverzüglich die Dienstbarkeitsbelastete schriftlich, dokumentiert den Schaden und behebt den Schaden zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten unverzüglich.

ur
06
J. H. [Signature]

3.2.6. **Leitungen**

Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, hat die Dienstbarkeitsberechtigte alle Verlegungskosten, welche zulasten der Dienstbarkeitsbelasteten anfallen, zu übernehmen.

3.2.7. **Pflicht zum Betrieb der Anlage | Ausserbetriebnahme durch die Dienstbarkeitsberechtigte**

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist grundsätzlich zum Betrieb der Photovoltaikanlage verpflichtet.

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, in Notfällen, wie höhere Gewalt, die Photovoltaikanlage und die damit zusammenhängenden Anlagen ganz oder teilweise ausser Betrieb zu nehmen bzw. nehmen zu lassen. Sie hat die Dienstbarkeitsbelastete über Grund und Ausmass sofort zu informieren.

Sofern negative Strompreise für ins Netz eingespiesene Energie verrechnet werden, ist die Dienstbarkeitsberechtigte befugt, auf die Einspeisung zu verzichten. Diese Einspeisung darf maximal während 730 Stunden pro Jahr unterbleiben.

3.2.8. **Wintersportliche Nutzung der belasteten Liegenschaft**

Die wintersportliche Nutzung muss im 12m breiten Korridor gemäss Ziff. 1.1 jederzeit und uneingeschränkt gewährleistet sein.

3.2.9. **Verlängerungsanspruch infolge unverschuldeter Betriebsunterbrüche**

Die Parteien vereinbaren für den Fall eines insbesondere durch höhere Gewalt verursachten Betriebsunterbruchs der Photovoltaikanlage von mehr als zwei Monaten, die Vertragsdauer des vorliegenden Vertrages um jene Zeitspanne zu verlängern, die benötigt wird, um den aufgrund des entsprechenden Betriebsunterbruchs verursachten Einnahmeausfall auf Seiten der Dienstbarkeitsberechtigten zu kompensieren. Die Dienstbarkeitsberechtigte zeigt der Dienstbarkeitsbelasteten spätestens drei Monate nach dem Betriebsunterbruch die Dauer der Verlängerung des vorliegenden Vertrages an und die Dienstbarkeitsbelastete verpflichtet sich, der entsprechenden Verlängerung des vorliegenden Vertrages zuzustimmen und diese im Grundbuch zur Eintragung anzumelden. Die Kostentragung richtet sich dabei gemäss nachfolgender Ziff. 4.11.

ab
um
C. J. H.
T. N.

3.2.10. **Übertragung der Dienstbarkeit | Neuer Eigentümer der belasteten Liegenschaft**

Die Dienstbarkeit ist übertragbar. Bei der Übertragung dieser Dienstbarkeit und der belasteten Liegenschaft gehen alle dinglichen, realobligatorischen und obligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Ergänzungen und Änderungen) auf den Erwerber über. Eine Übertragung der Dienstbarkeit auf einen Dienstbarkeitsberechtigten ohne Sitz in der Schweiz ist ausgeschlossen.

Sowohl die Dienstbarkeitsberechtigte als auch die Dienstbarkeitsbelastete sind verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der Weiterüberbindungsverpflichtung zu übertragen.

3.2.11. **Verlängerung und Folgen bei Ablauf der Dauer**

Verlängerung der Dauer der Dienstbarkeit | Folgen einer Nichtverlängerung

Hinsichtlich einer Verlängerung oder der Folgen einer Nichtverlängerung der vorliegend vereinbarten Dienstbarkeit haben die Parteien bzw. deren Rechtsnachfolger spätestens 5 Jahre vor Ablauf der Dienstbarkeit Verhandlungen aufzunehmen. Die ökologische und wirtschaftliche Tragbarkeit der Anlage wird mit einer Verlängerung der Dauer der Dienstbarkeit verbessert. Im Wissen darum erklären sich die Vertragsparteien bereits bei Abschluss des vorliegenden Vertrages dazu bereit, vor Baubeginn und alle 5 Jahre nach Inbetriebnahme, d.h. dem Zeitpunkt der ersten in das Netz eingespeisten Kilowattstunde, über eine mögliche Verlängerung der Dauer der Dienstbarkeit zu verhandeln.

Rückbau- und Wiederherstellungspflicht | Rückstellungen

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist verpflichtet, auf eigene Kosten auf das Ende der Dienstbarkeit oder innert 6 Monaten nach endgültiger Einstellung des Betriebs der Photovoltaikanlage die belastete Liegenschaft in den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die diesbezüglichen Einzelheiten richten sich nach der Regelung unter Ziff. 3.2.1. und 3.2.2. In jedem Fall sind die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einzuhalten (vgl. insbesondere Art. 71a Abs. 5 EnG).

Fonds für die Rückbaukosten

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist verpflichtet, Rückstellungen vorzunehmen und der Dienstbarkeitsbelasteten auf deren erstes Verlangen hin darüber Auskunft zu geben.

ab


Zur Sicherstellung von Ansprüchen aus der Verpflichtung zum Rückbau, zur Entsorgung oder Wiederverwendung der Anlage bzw. der Anlageteile sowie zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der belasteten Liegenschaft hat die Dienstbarkeitsberechtigte ab der Einspeisung der ersten Kilowattstunden Rückstellungen zu bilden und einen Fonds zu speisen. Über die Dauer des Vertrages ist der Fonds mit jährlichen Beiträgen linear zu speisen, bis die Höhe des Fondskapitals die kalkulierten Rückbaukosten deckt. Der Maximalbetrag des Fonds beträgt 15 % der anrechenbaren Investitionskosten gemäss Energieförderungsverordnung (EuFV; SR 730.03; Anhang 4, Ziff. 3.1).

Bei Baubeginn wird die Dienstbarkeitsberechtigte eine detaillierte Kostenkalkulation für den Rückbau der Anlage gemäss den gesetzlichen Vorschriften erstellen.

Bei gewichtigem Bedarf kann die Rückstellung periodisch im Einvernehmen mit der Dienstbarkeitsbelasteten angepasst werden. Die Rückstellungen sind gegenüber der Dienstbarkeitsbelasteten auf erstes Ersuchen hin offen zu legen.

Die Fondsbeiträge sind von der Dienstbarkeitsberechtigten auf ein von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestimmendes Bankkonto einer Bank mit Sitz im Kanton Graubünden einzubezahlen. Dieses Konto ist als Sperrkonto auszugestalten, über welches die Dienstbarkeitsberechtigte und die Dienstbarkeitsbelastete nur gemeinsam verfügen können. Die Dienstbarkeitsbelastete wird jährlich über den Kontosaldo informiert.

Zusätzliche Sicherstellung der Rückbaukosten durch Bürgschaft

Die Dienstbarkeitsberechtigte gibt im Falle der Realisierung der Photovoltaikanlage gegenüber der Dienstbarkeitsbelasteten 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.

Die Bürgschaft wird mindestens alle 5 Jahre um den im Rückbaufonds liegenden Betrag reduziert und gilt bis zum Zeitpunkt, in welchem der Rückbaufonds ein Fondskapital gemäss Kostenkalkulation für den Rückbau der Anlage gemäss den gesetzlichen Vorschriften aufweist, längstens jedoch bis zum Ende der Vertragsdauer gemäss Ziff. 6. der Umschreibung des Inhaltes der Dienstbarkeit, ohne Verlängerung oder bis zum vollständigen Rückbau der

um
ab



Photovoltaikanlage. Diese Bürgschaft wird beansprucht und zur Zahlung fällig, sofern die Dienstbarkeitsberechtigte ihren Verpflichtungen nicht nachkommt, offensichtlich zahlungsunfähig ist oder über sie das Konkursverfahren eröffnet wird und soweit die Mittel des Rückbaufonds für den Rückbau und die Wiederherstellung nicht ausreichen.

Die Bürgschaftserklärung kann durch eine andere von der Dienstbarkeitsbelasteten schriftlich anerkannten, mindestens gleichwertigen Sicherheit ersetzt werden.

3.2.12. Risiko- und Kostentragung

Das Planungsrisiko trägt ausschliesslich die Dienstbarkeitsberechtigte. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Planung, mit den Bewilligungsverfahren, mit den Verfahren betreffend den Erhalt von Fördergeldern und sonstige Bewilligungs- und Verfahrenskosten gehen zu Lasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

Sämtliche im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag stehenden Kosten für den Bau, für den Betrieb, für Versicherungen, für den Unterhalt, für die Erneuerung und für den Rückbau der Photovoltaikanlage, samt den mit dieser zusammenhängenden Anlagen, welche die Dienstbarkeitsberechtigte erstellt bzw. erstellen lässt, gehen zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

3.2.13. Eigentum an Unterlagen und Bewilligungen

Alle Projektunterlagen und Bewilligungen bleiben im Eigentum der Dienstbarkeitsberechtigten bzw. berechtigen diese.

3.2.14. Kündigungsrecht der Durchleitungsberechtigten

Der Dienstbarkeitsberechtigten wird das Recht eingeräumt, den vorliegenden Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 2 Jahren jeweils auf Ende April zu kündigen. Auf das Vertragsende hin ist die Photovoltaikanlage gemäss Ziff. 3.2.11 Abs. 2 zurückzubauen und die Dienstbarkeit ist im Grundbuch zu löschen. Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, die Löschungsbewilligung rechtzeitig dem zuständigen Grundbuchamt zuzustellen.

um
ab



3.2.15. Pächter

Die Regelung der sich aus dem vorliegenden Vertrag und aus allfälligen Änderungen dieses Vertrages ergebenden Pflichten der Dienstbarkeitsbelasteten mit ihrem allfälligen Pächter, ist Sache der Dienstbarkeitsbelasteten. Gegenüber der Dienstbarkeitsberechtigten bleibt die Dienstbarkeitsbelastete in jedem Fall auch dann umfassend verpflichtet und berechtigt, wenn die Dienstbarkeitsbelastete die sich aus dem vorliegenden Vertrag bzw. allfälligen Änderungen dazu ergebenden Rechte und Pflichten auf einen allfälligen Pächter überträgt.

3.2.16. Vergütung

Vergütungsansätze

Es bestehen die folgenden Vergütungsansätze:

Vergütungsansatz 1:

Die Einräumung der Dienstbarkeit wird durch einen jährlich geschuldeten Betrag in Höhe von mindestens CHF 3'700.00/ha vergütet. Die Flächenangaben in ha beziehen sich auf die Fläche der Anlage auf der belasteten Liegenschaft.

Vergütungsansatz 2:

Die Vergütung berechnet sich wie folgt: mindestens 0.5 Rp. pro kWh in das Netz eingespeisten Energie der gesamten in Betrieb stehenden Anlage umgerechnet auf die Fläche der Anlage auf der belasteten Liegenschaft.

Vergütungsansatz 3:

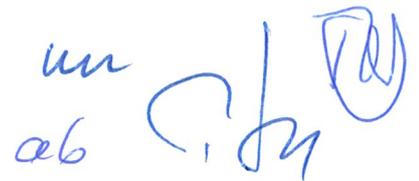
Einmalige diskontierte Auszahlung von 35x Vergütungsansatz 1, d.h. CHF 3'700.00/ha, diskontiert über 35 Jahre gemäss nachfolgender Formel:

$$\text{Einmalige Auszahlung} = 3700 \text{ CHF/ha} * \frac{1 - (1 + WACC)^{-35}}{WACC}$$

Die WACC (Weighted Average Cost of Capital) ist der im Jahr der Eintragung in das Grundbuch geltende kalkulatorische Zinssatz für Förderinstrumente für erneuerbare Energien, Photovoltaik alpine Grossanlagen. Die ha beziehen sich auf die Fläche der Anlage auf der belasteten Liegenschaft.

Die Dienstbarkeitsbelastete kann einen Vergütungsansatz oder eine anteilmässig gewichtete Kombination der Vergütungsansätze 1 – 3 wählen.

un
ab



Aufgrund dieser Varianten haben sich die Vertragsparteien für die folgenden Vergütungsansätze entschieden:

50% vergütet nach Vergütungsansatz 1

50% vergütet nach Vergütungsansatz 2

0% vergütet nach Vergütungsansatz 3

Die Summe beträgt 100%.

Somit berechnet sich die der Dienstbarkeitsbelasteten zustehende Vergütung wie folgt:

50% * Vergütungsansatz 1 + 50% * Vergütungsansatz 2 + 0% * Vergütungsansatz 3 = gesamte Vergütung

Für die ersten fünf Jahre sind dies pro Jahr

$$\begin{aligned}
 & 0.5 * \text{Nettofläche ha} * 3700 \text{ CHF/ha/Jahr} \\
 & \quad + \\
 & 0.5 * 0.5 \frac{Rp}{\text{kWh}} * \frac{\text{ha}}{\text{Gesamtfläche der Anlage}} * \text{eingepiesene elektrische Energie im Jahr} \\
 & \quad + \\
 & 0 * \text{Nettofläche ha} * 3700 \text{ CHF/ha} * \frac{1 - (1 + WACC)^{-35}}{WACC} \\
 & \quad = \\
 & \text{gesamte Vergütung pro Jahr}
 \end{aligned}$$

Berechnungsgrundlagen

Anpassung Vergütungsansätze 1 und 2 während der Betriebszeit (nach Einspeisung der 1. kWh)

Es gelten alternativ die folgenden Anpassungsvarianten:

Die Vergütungsansätze 1 und 2 werden alle fünf Jahre ab Einspeisung der ersten Kilowattstunde jeweils per nächstem 01. Januar wie folgt angepasst:

ab 01. Jan 2021

Der Vergütungsansatz 1 wird an die Elektrizitätskomponente des Landesindex der Konsumentenpreise (CODE 100_4070), gemäss aktuellstem Stand im Zeitpunkt der Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch der Gemeinde Samedan (Tagebucheintrag) (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte), gebunden und mit nachfolgender Formel angepasst:

$$\frac{3700 \text{ CHF / ha / Jahr} * \text{neuer Index}}{\text{Index bei Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch (Tagebucheintrag)}} \\ = \text{neue Vergütung ab 01. Januar für Vergütungsansatz 1}$$

Die Anpassung des Vergütungsansatzes 1 hat sich im Vergütungsband von CHF 3'700.00 /ha/Jahr bis CHF 5'900.00/ha/Jahr zu bewegen. In den ersten 5 Jahren ab der Einspeisung der ersten Kilowattstunde beträgt der Vergütungsansatz 1 3700 CHF/ha/Jahr.

Der Vergütungsansatz 2 wird an den Referenz-Marktpreis für Photovoltaikstrom gemäss Art. 15 EnFV gebunden und mit nachfolgender Formel angepasst:

4.2% Quartalsmedian des Referenzmarktpreies für Photovoltaikstrom der vergangenen 5 Jahre

Die Anpassung des Vergütungsansatzes 2 hat sich im Vergütungsband von 0.5 Rp./kWh bis 1.0 Rp./kWh zu bewegen. In den ersten 5 Jahren beträgt der Vergütungsansatz 2 0.5 Rp/kWh.

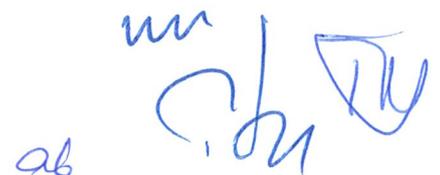
Berechnung Vergütungsansatz 1

Die «Fläche der Anlage auf Liegenschaft» entspricht der Netto-Fläche inkl. Zwischenräumen, auf der die Anlage steht und nicht der Gesamtfläche der Liegenschaft. Diese Nettofläche beträgt für die Liegenschaft Nr. 1985 total 6.18 ha (mit Landumlegung) (Vorausmass \pm 10%). Massgebend für die Berechnung der Entschädigung ist die Nettofläche, welche nach Abschluss der Bauarbeiten auszumessen ist.

Berechnung Vergütungsansatz 2

Für die Berechnung des Vergütungsansatzes 2 auf der Grundlage der produzierten Energie ist die Messung am Netzeinspeisepunkt massgebend. Die Entschädigung wird anteilmässig auf die Liegenschaft gemäss nachfolgender Formel verteilt:

$$\frac{\text{Fläche der Anlage auf Liegenschaft}}{\text{Gesamtfläche der Anlage}} * \text{ingesiesene elektrische Energie}$$

ab


Die «Fläche der Anlage auf Liegenschaft» entspricht der Netto-Fläche inkl. Zwischenräumen, wo die Anlage darauf steht und nicht der Gesamtläche der Liegenschaft. Diese Nettofläche beträgt für die Liegenschaft Nr. 1985, 6.18 ha (Vorausmass \pm 10%). Massgebend für die Berechnung der Entschädigung ist die Nettofläche, welche nach Abschluss der Bauarbeiten auszumessen ist.

Weitere Bestimmungen zur Vergütung

Die gewählte Kombination der Vergütungsansätze gilt für die Dauer dieses Dienstbarkeitsvertrages und kann in dieser Zeit nicht durch einen anderen Vergütungsansatz bzw. eine andere Kombination der Vergütungsansätze geändert werden.

Diese Vergütung deckt auch den Mehraufwand im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der belasteten Liegenschaft ab, die nachfolgende Regelung betreffen Kompensation von landwirtschaftlichen Beiträgen ausgenommen. Es ist Sache der Dienstbarkeitsbelasteten, einen allfälligen Mehraufwand des Pächters für die Bewirtschaftung ausserhalb des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages zu regeln.

Sämtliche Grundlagen zur Ermittlung der Parameter sind zwischen den Parteien offen zu legen.

Zahlungsmodalitäten

Die Vergütung gemäss Vergütungsansätzen 1 und 2 ist quartalsweise rückwirkend zu bezahlen. Die Dienstbarkeitsberechtigte hat der Dienstbarkeitsbelasteten die pro Quartal geschuldete Vergütung während der Laufzeit des vorliegenden Vertrages jeweils auf die Zahlungstermine (Verfalltage) vom 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines jeden Jahres zu bezahlen, erstmals für dasjenige Quartal, in dem erstmals Energie ins Stromnetz eingespiessen wird.

Die Vergütung gemäss Vergütungsansatz 3 ist auf das Datum der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage auf dem entsprechenden Grundstück zu bezahlen.

Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der Vergütung schuldet die Dienstbarkeitsberechtigte vom Verfalltag hinweg ohne Mahnung einen Verzugszins in der Höhe von 5%/Jahr.

ab
m
P
P

Kompensation von landwirtschaftlichen Beiträgen und Vergütungen

Flächen mit Photovoltaik-Anlagen gelten zum Zeitpunkt der Unterzeichnung und öffentlichen Beurkundung des vorliegenden Vertrages gemäss Art. 16 Abs. 1 lit. f landwirtschaftliche Begriffsverordnung (LBV; SR 910.91) nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche und sind daher nicht beitragsberechtigten Flächen i.S. des Landwirtschaftsgesetzes (LWG; SR 910.1) sowie der darauf gestützten Direktzahlungsverordnung (DZV; SR 910.13).

Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, der Dienstbarkeitsbelasteten im Zusammenhang mit allenfalls wegfallenden bzw. reduzierten staatlichen Beiträgen im Bereich Landwirtschaft | Naturschutz, die von der zuständigen Behörde zu bestätigen sind, für die Dauer des vorliegenden Vertrages eine Kompensationszahlung zu entrichten (Kompensation). Berechnungsgrundlage für die Kompensation sind die wegfallenden bzw. reduzierten staatlichen Beiträge im Bereich Landwirtschaft | Naturschutz wie Direktzahlungen, Biodiversitätsbeiträge etc. (landwirtschaftliche Beiträge) in dem Umfang, wie solche im Jahr 2023 dem Dienstbarkeitsbelasteten für die gesamte Fläche der belasteten Liegenschaft bzw. für die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche zugesprochen worden sind. Die Dienstbarkeitsbelastete hat gegenüber der Dienstbarkeitsberechtigten die zugesprochenen landwirtschaftlichen Beiträge für das Jahr 2023 und für die jeweiligen nachfolgenden Jahre der Vertragsdauer sowie insbesondere deren Höhe nachzuweisen. Die Dienstbarkeitsbelastete hat sämtliche Grundlagen, wie z.B. Verfügungen über zugesprochene landwirtschaftliche Beiträge, zur Berechnung der Kompensation der Dienstbarkeitsberechtigten offenzulegen. Hierzu informiert die Dienstbarkeitsbelastete die Dienstbarkeitsberechtigte schriftlich innert 20 Tagen nach Rechtskraft der entsprechenden Verfügungen betr. die Zusprechung von sämtlichen landwirtschaftlichen Beiträgen.

Die Kompensation berechnet sich wie folgt:

Landwirtschaftliche Beiträge, wie sie für die gleichbleibende Bewirtschaftung wie im Jahr 2023 ausbezahlt würden abzüglich zugesprochener landwirtschaftlicher Beiträge im Jahr x (x = jeweiliges Jahr während der Vertragsdauer) = Kompensation, sofern grösser als 0.

Die Kompensation ist der Dienstbarkeitsbelasteten auf den 31. Dezember des jeweiligen Jahres zu bezahlen, erstmals auf den 31. Dezember, welcher dem Baubeginn folgt.

Handwritten signatures in blue ink, including the letters 'ab' and 'TH'.

Die Dienstbarkeitsberechtigte schuldet keine Kompensationszahlung, wenn

- die Dienstbarkeitsbelastete die entsprechenden Untereralgen nicht offen legt; und | oder
- die im jeweiligen Jahr während der Vertragsdauer tatsächlich zugesprochenen landwirtschaftliche Beiträge gleich hoch oder höher sind als diejenigen des Jahres 2023; und | oder
- Flächen mit Photovoltaikanlagen als beitragsberechtigte landwirtschaftliche Nutzfläche i. S. des Landwirtschaftsgesetzes (SR 910.1) sowie der darauf gestützten Erlasse qualifiziert werden.

Die Dienstbarkeitsberechtigte und ein allfälliger Pächter regeln ausserhalb des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages die sie betreffenden Einzelheiten in Bezug auf einen allfälligen Erhalt von landwirtschaftlichen Beiträgen.

3.2.17. Förderbeiträge

Sämtliche Förderbeiträge im Zusammenhang mit der Photovoltaikanlage kommen der Dienstbarkeitsberechtigten zu.

4. Weitere Vertragsbestimmungen zum Dienstbarkeitsvertrag

4.1. Gewährleistung

Die Dienstbarkeitsberechtigte kennt den Zustand der belasteten Liegenschaft. Jede Gewährleistung der Dienstbarkeitsbelasteten wird hiermit, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Die Dienstbarkeitsbelastete sichert keine anderen als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften der belasteten Liegenschaft zu. Sie garantiert darüber hinaus nur die in diesem Vertrag vereinbarten oder sonst der Dienstbarkeitsberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen. Die Parteien erklären, Sinn und Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.

4.2. Vergütungen | staatliche Leistungen im Zusammenhang mit der belasteten Liegenschaft

Allfällige staatliche Vergütungen oder staatliche Leistungen, welche für die landwirtschaftliche Nutzung und | oder für Naturschutzmassnahmen und | oder die wintersportliche Nutzung

un
ab
C/D
DA

ausgerichtet werden, stehen, soweit die zuständige Behörde nicht anders verfügt, der Dienstbarkeitsbelasteten zu. Dabei ist die Regelung gemäss Ziff. 3.2.16 zu berücksichtigen. Zudem besteht in jedem Fall die Offenlegungspflicht gemäss Ziff. 3.2.16 (Kompensation von landwirtschaftlichen Beiträgen und Vergütungen).

4.3. Bauverpflichtung

Die Dienstbarkeitsberechtigte kann die Photovoltaikanlage in verschiedenen Bauetappen realisieren. Sie verpflichtet sich aber, sie innert spätestens 5 Jahren seit Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch der Gemeinde Samedan (Eintrag im Hauptbuch) die Photovoltaikanlage zu realisieren. In begründeten Fällen kann die Dienstbarkeitsbelastete einer angemessenen Fristverlängerung zustimmen.

4.4. Ansprüche Dritter

Die Dienstbarkeitsberechtigte übernimmt alle mit der Erstellung, Benützung, Bewirtschaftung und | oder dem Rückbau der in ihrem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Die Dienstbarkeitsberechtigte hat mithin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten zu führen.

Die Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selbst anheben und welche die Dienstbarkeit oder die damit belastete Liegenschaft betreffen, der anderen Partei anzuzeigen.

Werden allfällige im Zusammenhang mit der Erstellung, Benützung, Bewirtschaftung und | oder dem Rückbau der sich gemäss vorliegendem Dienstbarkeitsvertrag im Eigentum der Dienstbarkeitsberechtigten stehenden Bauten und Anlagen geltend gemachten Ansprüche Dritter gegenüber der Dienstbarkeitsbelasteten ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Dienstbarkeitsberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Dienstbarkeitsbelasteten vollumfänglich schadlos zu halten.

4.5. Versicherungen

Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich zum Abschluss der erforderlichen Versicherungen, insbesondere einer angemessenen Haftpflicht- und Bauversicherung.

um
06
1.04
TE

4.6. Verfügung über die belastete Liegenschaft

Die Eigentümerin der belasteten Liegenschaft verpflichtet ohne Einwilligung der Dienstbarkeitsberechtigten die belastete Liegenschaft nicht mit neuen Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen zu belasten und auch keine Grundpfandrechte eintragen zu lassen, sofern der vorliegende Vertrag im Grundbuch noch nicht eingetragen bzw. eine der Bedingungen oder notwendigen Zustimmungen gemäss nachstehender Ziff. 4.18 nicht erfüllt ist bzw. nicht vorliegt.

4.7. Planungsrecht

Die Dienstbarkeitsbelastete räumt der Dienstbarkeitsberechtigten das Recht ein, unmittelbar nach Unterzeichnung und öffentlicher Beurkundung des vorliegenden Vertrages die belastete Liegenschaft zum Zwecke der Zustandsaufnahme zu betreten bzw. durch beauftragte Personen betreten zu lassen, entsprechende Gesuche für den Bau der zu erstellenden Bauten und Anlagen bei der Baubehörde einzureichen und alle damit im Zusammenhang stehenden Planungshandlungen vorzunehmen, Vorkehrungen zu treffen und Verfahren einzuleiten (wie Verhandlungen mit den Behörden und Nachbarn zu führen, Profilstangen auf dem Baugrund zu stellen, alle erforderlichen Bodenproben zu entnehmen, Bodensondierungen vorzunehmen, Geländeaufnahmen durchzuführen, Bauverfahren und allfällige Baubeschwerdeverfahren zu führen). Die Dienstbarkeitsberechtigte darf jedoch keine Erklärungen zulasten der Dienstbarkeitsbelasteten abgeben. Die Dienstbarkeitsbelastete verpflichtet sich, auf erstes Ersuchen hin, allfällige Baueingaben bzw. Gesuche an zuständige Behörden sofern dies notwendig ist, als Eigentümerin der belasteten Liegenschaft zu unterzeichnen.

Die entsprechenden Baubewilligungskosten, Planungskosten, Gebühren, Kosten für Geländeaufnahmen, Kosten für Bodensondierungen etc. gehen zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten. Bauliche Veränderungen an der belasteten Liegenschaft gemäss Abs. 1 von Ziff. 4.7 dürfen ab Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch (Eintrag im Hauptbuch) vorgenommen werden. Für den Fall, dass die Photovoltaikanlage nicht gebaut wird, sind Veränderungen, welche die Dienstbarkeitsberechtigte an der belasteten Liegenschaft vorgenommen hat bzw. vornehmen hat lassen, unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen, so dass der ursprüngliche Zustand und die ursprüngliche Nutzungsmöglichkeit wiederhergestellt werden.

ab
mm
TU

Die Dienstbarkeitsbelastete verpflichtet sich, auf sämtliche Einsprachen und | oder Rechtsmittel gegen ein Gesuch etc., welches von der Dienstbarkeitsberechtigten in Bezug auf die Photovoltaikanlage im Gebiet Truoch und Champagna Sura eingereicht wird, zu verzichten.

4.8. Bestimmungen der Grundordnung, öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen, Beschrieb der Liegenschaft als Ganzes

Die Dienstbarkeitsberechtigte erklärt, von sämtlichen Anmerkungen und Dienstbarkeiten, welche die belastete Liegenschaft betreffen, vollumfänglich Kenntnis zu haben.

Auf die Wiedergabe des Wortlautes der einzelnen Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten bzw. deren Belege in diesem Vertrag wird ausdrücklich verzichtet.

Aus dem Grundbuchbeschrieb der belasteten Liegenschaft ergibt sich, dass keine öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen angemerkt sind.

Die Dienstbarkeitsberechtigte wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Anmerkungen betreffend die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nur deklaratorischen Charakter haben und somit öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtskräftig bestehen können. Die Dienstbarkeitsberechtigte hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen sowie generell über die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu erkundigen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, Auflagen, Zonenpläne, Erschliessungspläne, Baugesetze, Planungszonen etc.).

4.9. Absichtserklärung

Die Dienstbarkeitsbelastete und die einfache Gesellschaft Energia Solara Engiadinaisa (als Projektentwicklerin der Photovoltaikanlage, bestehend aus der Energia Samedan und der TNC Consulting AG), haben eine Absichtserklärung abgeschlossen. Die Dienstbarkeitsberechtigte übernimmt gegenüber der Dienstbarkeitsbelasteten sämtliche Rechte und Pflichten der einfachen Gesellschaft Energia Solara Engiadinaisa gemäss dieser Absichtserklärung, soweit diese mit dem vorliegenden Vertrag vereinbar sind.

ab 

4.10. Betriebsstätte

Die Dienstbarkeitsberechtigte erklärt hiermit, dass es sich bei der aufgrund der eingeräumten Dienstbarkeit errichteten Anlage, um eine Vorrichtung einer Betriebsstätte handelt.

4.11. Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern

Die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergebenden Notariats-, Grundbuch- und Geometergebühren und allfällige Handänderungssteuern gehen zu Lasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

Allfällige weitere Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

4.12. Anwendbares Recht und Gerichtsstand | Salvatorische Klausel

Allfällige sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten sind durch die ordentlichen Gerichte zu entscheiden. Gerichtsstand ist ausschliesslich Samedan. Es gilt Schweizer Recht (ohne Rückweisung auf anderes Recht).

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder nichtig sein, so behalten die übrigen Bestimmungen gleichwohl volle Gültigkeit und es sind die ungültigen bzw. nichtigen durch Regelungen zu ersetzen, welche dem mutmasslichen Willen der Vertragsparteien möglichst nahekommen.

4.13. Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung

Dem vorliegenden Vertrag hat der Gemeindevorstand in der Sitzung vom 04. März 2024 zugestimmt. Die Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung gemäss Art. 36 Ziff. 4 der Gemeindeverfassung Samedan.

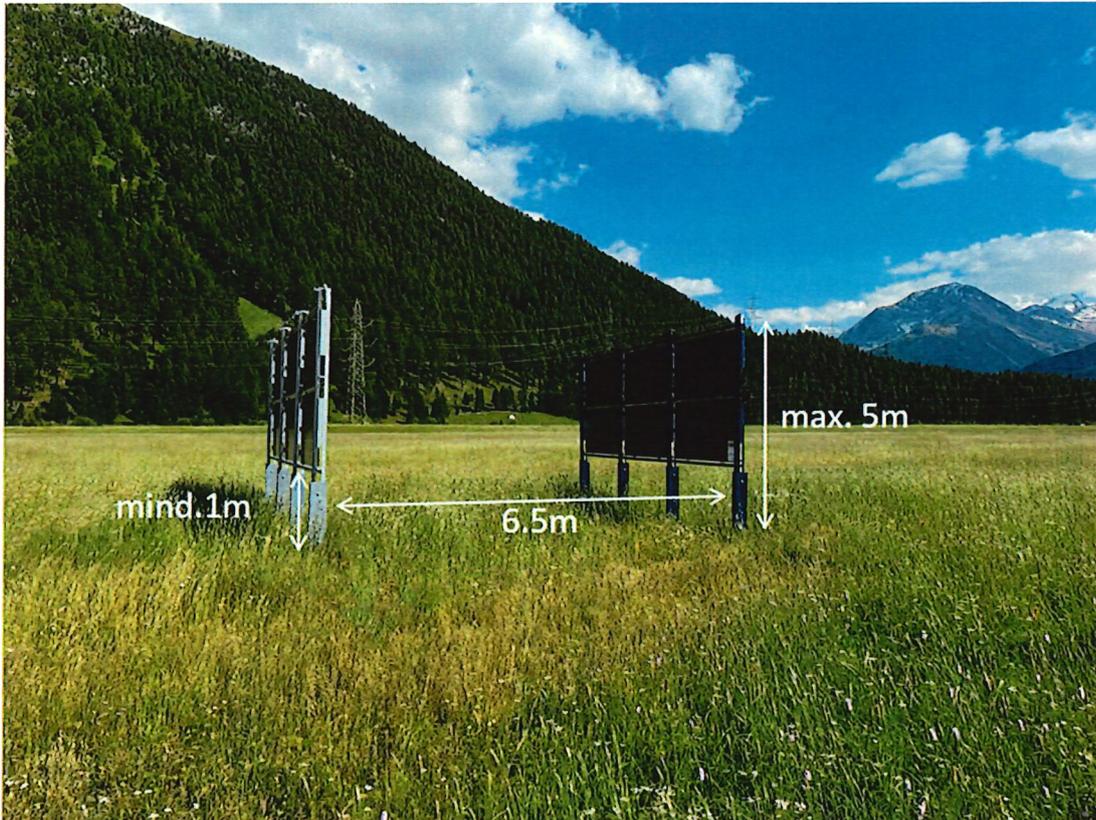
mm
ab



4.14. Abbildungen

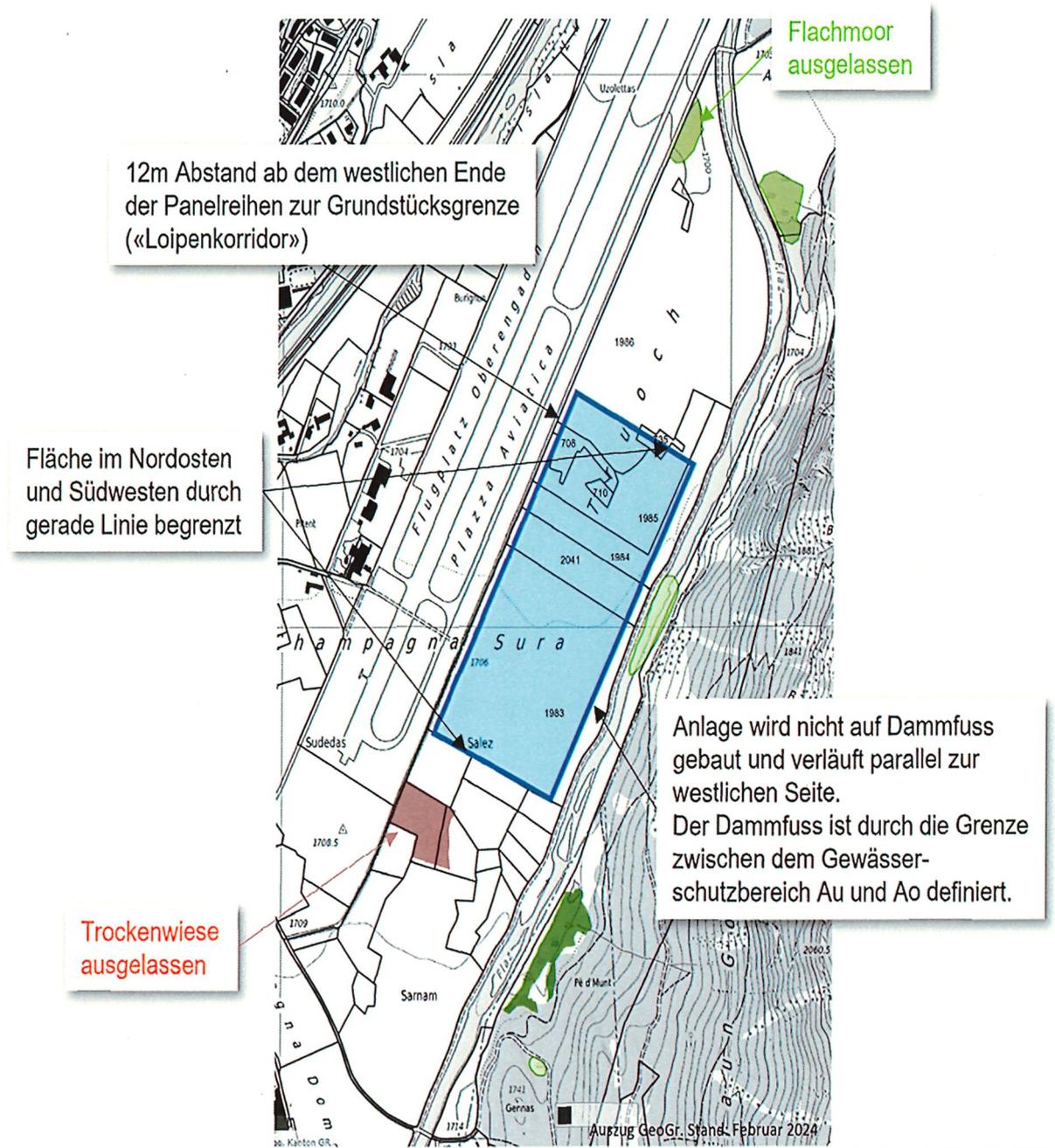
Integrierende Bestandteile des vorliegenden Vertrages bilden die nachfolgenden Abbildungen:

- Abbildung 1: Schematische Darstellung der Photovoltaikanlage (Paneele)



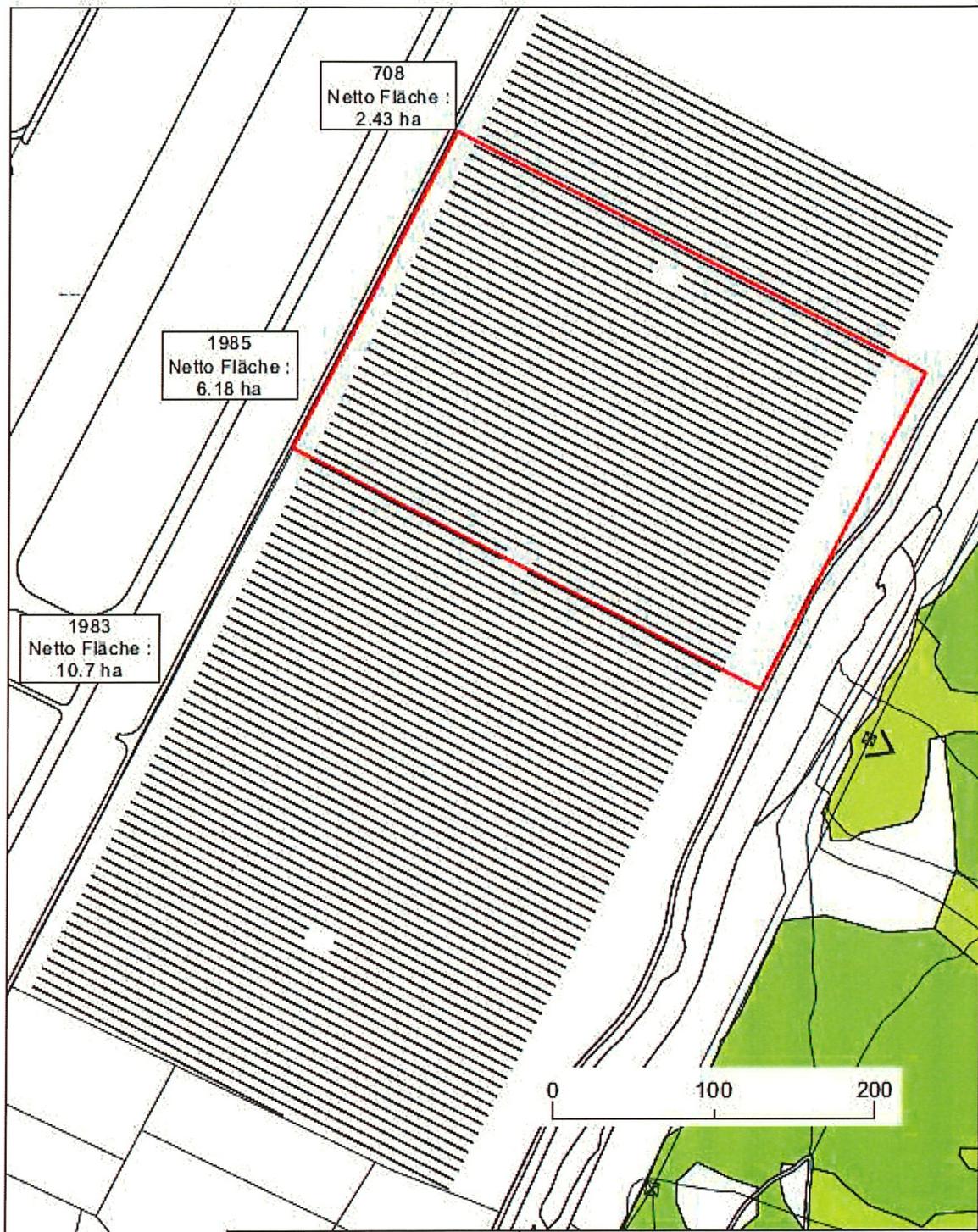
mm
ab


- Abbildung 2: Übersicht möglicher Vollausbau, inklusive vorgesehener Etappierung



un
ab

- Abbildung 3: Darstellung belastete Flächen



nr
ab 1/11 11/11

4.15. Änderungen

Die Parteien verpflichten sich, alle vier Jahre den vorliegenden Vertrag zu überprüfen und diesen gegebenenfalls an veränderte regulatorische und/oder technische Verhältnisse anzupassen. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Form der öffentlichen Beurkundung. Dies gilt auch für die Änderung der vorliegenden Bestimmung. Die Vereinbarungen betreffend die Vergütung gemäss vorstehender Ziff. 3.2.16 sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

4.16. Einverständnis zur Grundbuchanmeldung | Vertragsrücktritt

Die Dienstbarkeitsberechtigte hat gegenüber der Dienstbarkeitsbelasteten bis spätestens am 31. Dezember 2025 schriftlich zu erklären, dass sie mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrages zur Eintragung im Grundbuch einverstanden ist. Falls das schriftliche Einverständnis der Dienstbarkeitsberechtigten nicht bis spätestens am 31. Dezember 2025 vorliegt, fällt der vorliegende Vertrag ohne Weiteres, mit Ausnahme von Ziff. 4.18 letzter Absatz, und entschädigungslos dahin.

4.17. Verkehrsmässige Erschliessung

Die belastete Liegenschaft ist über öffentliche Strassen und Feldwege erschlossen. Die Regelung der Erschliessung während der Bauzeit, der Zeit des Betriebes und der Zeit des Rückbaus obliegt der Politischen Gemeinde Samedan. Diese legt insbesondere die Ausstellplätze und die Wendeplätze fest und regelt mit den betroffenen Grundeigentümern die entsprechenden Einzelheiten. Die Gemeinde trifft die notwendigen Regelungen insbesondere in der Baubewilligung.

4.18. Bedingungen sowie notwendige Zustimmungen

Der Vollzug des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages hat zu erfolgen, sobald die nachstehenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a) Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Samedan gemäss Ziff. 4.13;
- b) Einverständnis zur Grundbuchanmeldung der Dienstbarkeitsberechtigten gemäss Ziff. 4.16;
- c) in Rechtskraft erwachsene Baubewilligung des Kantons gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG, welche die Zustimmung der Standortgemeinde voraussetzt;

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "mm", "ab", and a circled "11".

- d) ev. in Rechtskraft erwachsene Bewilligung betreffend elektrische Erschliessung (Plangenehmigung gemäss Art. 16 Elektrizitätsgesetz (EleG SR 734.0));
- e) in Rechtskraft erwachsene Bewilligung gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11);
- f) Freigabe der Ausführung der Anlage gemäss Art. 9e Abs. 2 EnV;
- g) in Rechtskraft erwachsene allfällige weitere für die Errichtung oder den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendige Bewilligungen (inkl. notwendiger Bewilligungen betr. Nichtanwendung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht;
- h) Eintragung der Energia Solara Engiadinaisa SA im Handelsregister und Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag gemäss Art. 645 Obligationenrecht (OR; SR 220).

Die Dienstbarkeitsberechtigte hat die Dienstbarkeitsbelasteten über den Eintritt der einzelnen Bedingungen unverzüglich zu informieren.

Falls eine der vorstehenden Bedingungen nicht erfüllt ist, fällt der vorliegende Vertrag mit Ausnahme der Übernahme der Vertragskosten, der Regelung betreffend anwendbares Recht und Gerichtsstand ohne Weiteres dahin. Den Vertragsparteien stehen diesfalls aus dem vorliegenden Vertrag gegenseitig keinerlei Ansprüche zu.

4.19. Ausfertigungen

Die vorliegende Urkunde ist in vier (4) Exemplaren auszufertigen, nämlich je eine Ausfertigung für die Dienstbarkeitsbelastete, für die Dienstbarkeitsberechtigte, das Grundbuchamt der Region Maloja und den unterzeichneten Notar.

4.20. Grundbuchanmeldung

Der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn der Photovoltaikanlage zur Eintragung im Grundbuch der Gemeinde Samedan anzumelden, sofern alle Bedingungen gemäss vorstehender Ziff. 4.18 erfüllt sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich, sobald diese Bedingungen erfüllt sind, zur Abgabe der entsprechenden Grundbuchanmeldung.

Mit Abgabe der Grundbuchanmeldung erklären die Parteien gegenüber dem Grundbuchamt, dass alle Bedingungen erfüllt sind.

un
ab



Die Vertragsparteien:

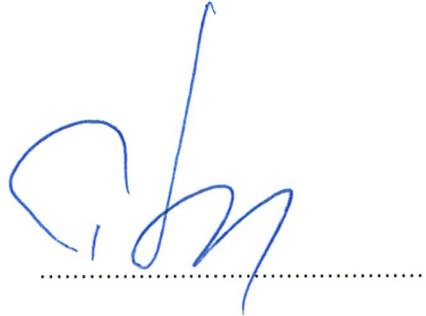
Samedan, 17. April 2024

Für die Dienstbarkeitsbelastete:

Für die Politische Gemeinde Samedan



Alice Bisaz
Vizepräsidentin



Claudio Prevost
Aktuar

Für die Dienstbarkeitsberechtigten:

Energia Solara Engiadinaisa SA in Gründung, mit Sitz in 7503 Samedan, p.A. Energia Samedan, Promulins 3, 7503 Samedan, vertreten durch die beiden Gründerinnen

1. TNC Consulting AG, CHE-106.439.932, mit Sitz in Feldmeilen, General Wille-Strasse 59, 8706 Meilen
2. Energia Samedan, CHE-403.681.208, mit Sitz in Samedan, Promulins 3, 7503 Samedan,

TNC Consulting AG



Thomas Nordmann
Mitglied des Verwaltungsrates

und

Energia Samedan



Martin Merz
Präsident des Verwaltungsrates



ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die vorstehende Urkunde wird durch den unterzeichneten Notar den handlungs- und verfügungsfähigen Urkundsparteien bzw. den Vertretern der Urkundspartei vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht. Diese erklären hierauf, die Urkunde enthalte den Ausdruck ihres Willens bzw. des Willens der von ihnen vertretenen Urkundspartei und unterzeichnen dieselbe mit dem Notar.

Die Politische Gemeinde Samedan wird gemäss Art. 50 Abs. 2 der Gemeindeverfassung rechtsverbindlich durch Frau Alice Bisaz, Vize-Gemeindepräsidentin, und Herr Claudio Prevost, Gemeindeschreiber, vertreten.

Die TNC Consulting AG, Feldmeilen, wird durch das einzelzeichnungsberechtigte Mitglied des Verwaltungsrates, Thomas Nordmann, vertreten. Er weist seine Funktion und Zeichnungsberechtigung mittels Handelsregisterauszug vom 17. April 2024 (im Internet abrufbar) nach.

Die Energia Samedan, Samedan, wird durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Mitglieder des Verwaltungsrates, Stephan Uebersax, Vizepräsident des Verwaltungsrates, und Dr. Andreas Beer, Mitglied des Verwaltungsrates, vertreten. Die beiden Herren Stephan Uebersax und Dr. Andreas Beer werden durch Herrn Martin Merz, Samedan, mit schriftlicher Vollmacht vertreten.

Alle Genannten sind dem Notar persönlich bekannt.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden in den Büroräumlichkeiten der Nievergelt & Stoehr AG, Crappun 8, 7503 Samedan.

Samedan, 17.04.2024

Samedan, siebzehnter April zweitausendvierundzwanzig

Der Notar:

Thomas Nievergelt

