

Öffentliche Beurkundung

# DIENSTBARKEITSVERTRAG

(Baurechtsvertrag gemäss Art. 779 ff ZGB)

Die **Gemeinde Surses**, Veia Cantunala 57, 7453 Tinizong, heute vertreten durch Daniel Wasescha, Gemeindepräsident, und Beat Jenal, Gemeindeschreiber

- gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 29. Januar 2024 -

- Baurechtsgeberin -

und

die **Nandro-Solar AG in Gründung**, mit Sitz in Surses, vertreten durch die Gründerin, nämlich

- die Stadt Zürich, Elektrizitätswerke der Stadt Zürich (ewz), Tramstrasse 35, 8050 Zürich, vertreten durch ...

- Baurechtsnehmerin -

vereinbaren was folgt:

Hinweis: Die markierten Bereiche im Vertragstext sowie untergeordnete Anpassungen des Vertragswortlauts, welche zu keiner Änderung der im Vertrag definierten Leistungen führen, bleiben vorbehalten.

## A. BAURECHTSVERTRAG

### 1. Baurechtsbelastete Grundstücke

Die Gemeinde Surses ist Eigentümerin der nachfolgend beschriebenen Grundstücke:

#### Grundbuch Surses

a)

##### **Grundstück Nr. 7321**

ca. 140'000 m2 Boden, im Gebiet Cartas gemäss Darstellung in der beiliegenden Plangrundlage.

##### **Anmerkungen und Vormerkungen:**

Keine

##### **Dienstbarkeiten:**

- Last: Umfassende Rechte für Bau, Ausbau, Verlegung, Erweiterung, Erneuerung und Betrieb von Transport- und Schneepistenanlagen bis 23.01.2089 z.G. SDR Surses/7082
- Last: Selbständiges und dauerndes Bau-, Benützungs- und Durchleitungsrecht für Schnee-Erzeugungsanlagen mit Kostentragung bis 23.01.2089 z.G. Savognin Beschneigungsinfrastruktur AG, Surses/GR (UID: CHE-345.754.002)
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Surses/6782
- Recht: Leitungsbaurecht für Materialtransportbahn mit Nebenleistungspflicht z.L. Surses/6782
- Recht: Durchleitungsrecht für Werkleitungen mit Nebenleistungspflicht z.L. Surses/6782
- Last: Viehtriebrecht z.G. Surses/6782

##### **Grundlasten:**

Keine

##### **Grundpfandrechte:**

Keine

b)

##### **Grundstück Nr. 7322**

ca. 525'000 m2 Boden, im Gebiet Bleis/Padasch gemäss Darstellung in der beiliegenden Plangrundlage.

##### **Anmerkungen und Vormerkungen:**

Keine

**Dienstbarkeiten:**

- Last: Umfassende Rechte für Bau, Ausbau, Verlegung, Erweiterung, Erneuerung und Betrieb von Transport- und Schneepistenanlagen bis 23.01.2089 z.G. SDR Surses/7082
- Last: Selbständiges und dauerndes Bau-, Benützungs- und Durchleitungsrecht für Schnee-Erzeugungsanlagen mit Kostentragung bis 23.01.2089 z.G. Savognin Beschneiungsinfrastruktur AG, Surses/GR (UID: CHE-345.754.002)
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Surses/6782
- Recht: Leitungsbaurecht für Materialtransportbahn mit Nebenleistungspflicht z.L. Surses/6782
- Recht: Durchleitungsrecht für Werkleitungen mit Nebenleistungspflicht z.L. Surses/6782
- Last: Viehtriebrecht z.G. Surses/6782

**Grundlasten:**

Keine

**Grundpfandrechte:**

Keine

**Bemerkungen zu den Flächenmassen bzw. der Plangrundlage**

Die für die Errichtung der alpinen Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage erforderlichen Flächen können noch nicht abschliessend festgelegt werden und sind von der finalen Ausarbeitung des Bauprojekts und der dafür notwendigen Bewilligungen (insbesondere Baubewilligung und Plangenehmigungsverfügung) abhängig.

Spätestens bis zur Eintragung des vorliegenden Vertrages ins Grundbuch sind der definitive Grenzverlauf und die definitiven Grundstücks- bzw. Baurechtsflächen durch den Nachführungs-geometer ermitteln zu lassen (Mutation).

**2. Rechtseinräumung, Inhalt**

**2.1. Rechtseinräumung und Umfang**

Die Baurechtsgeberin räumt hiermit der Baurechtsnehmerin zulasten der gesamten vorbeschriebenen Grundstücke Nr. 7321 und 7322 (mit sämtlichen zugunsten dieser Grundstücke bestehenden Rechte und Lasten) für die nachstehend beschriebene Nutzung je ein Baurecht ein.

Diese Baurechte sind selbstständige und dauernde Rechte im Sinne von Art. 779 und 779a ff ZGB, welche als Grundstücke Nr. 7323 und 7324 im Grundbuch der Gemeinde Surses aufzunehmen sind.

Die Parteien verpflichten sich hiermit, allfällige Flächendifferenzen zwischen dem heute öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag und der Messurkunde des Geometers mittels Abschluss eines entsprechenden Nachtrages zu bereinigen.

## 2.2. Zulässige Nutzung der Baurechtsflächen

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, den im Baurecht übernommenen Boden im Rahmen der Bestimmungen des öffentlichen Rechtes mit einer alpinen Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage inklusive den dazugehörigen notwendigen und/oder zweckmässigen Leitungen und Nebenanlagen zu überbauen sowie diese Anlagen zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern.

Betreffend Beweidung der Baurechtsflächen gelten die Bestimmungen gemäss Ziffer 3 in Abschnitt B nachstehend.

## 3. **Unterhalts- und Erneuerungspflicht**

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauwerke (PV-Anlage inkl. Leitungen und Nebenanlagen) während der ganzen Baurechtsdauer (1) nach den jeweiligen Regeln der Baukunst zu unterhalten sowie (2) nach den jeweiligen Regeln der Baukunst zu erneuern, sodass sich die Anlage insgesamt jederzeit in einem betriebsfähigen, zeit- und fachgemäss unterhaltenen, instandgesetzten und - wo für die Betriebsfähigkeit nötig - erneuerten Zustand befindet.

Keine Verpflichtung zur Erneuerung oder Instandsetzung der PV-Anlage besteht jedoch bei einem Untergang der ganzen PV-Anlage oder von wesentlichen, ohne ausserordentlichen Aufwand nicht wiederherstellbaren Teilen davon durch höhere Gewalt. Als höhere Gewalt gilt jedes Ereignis, das sich ausserhalb des Einflussbereichs der Parteien befindet, insbesondere Elementarereignisse wie Sturm, Lawinen, Murgänge, Felsstürze, Feuer und dergleichen.

Sie ist ferner verpflichtet, jederzeit für Ordnung auf dem Baurechtsgrundstück zu sorgen.

Betreffend die Erneuerungspflicht gemäss Absatz 1 gelten nach Ausübung des Wahlrechts gemäss Ziffer 8.1 (ordentlicher Heimfall) folgende Modalitäten:

- Ab dem Zeitpunkt, in welchem sich die Baurechtsgeberin nach den Modalitäten gemäss Ziffer 8.1.1 für die «Übernahme der heimfallenden Anlagen» entschieden hat, sind sämtliche Erneuerungsarbeiten gemäss Absatz 1 mit der Baurechtsgeberin abzustimmen beziehungsweise bedürfen diese der Zustimmung der Baurechtsgeberin.
- Ab dem Zeitpunkt, in welchem sich die Baurechtsgeberin nach den Modalitäten gemäss Ziffer 8.1.2 für den «Rückbau der Anlage» entschieden hat, entfällt die Erneuerungspflicht gemäss Absatz 1.

## 4. **Baurechtsdauer, Verlängerungsanspruch**

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des vorliegenden Vertrags im Grundbuch und dauert bis zum 31. Dezember 2059. Nutzen und Gefahr gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmerin über.

Die Baurechtsgeberin räumt der jeweiligen Baurechtsnehmerin einen Anspruch auf einmalige Verlängerung des Baurechts für 30 Jahre bis 31. Dezember 2089 ein. Die

Verlängerung des Baurechts gemäss Absatz 2 führt zur Fortsetzung des Rechtsverhältnisses zu den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen, ohne dass der Heimfall gemäss Ziffer 8 eintritt.

Der Verlängerungsanspruch wird durch einseitige schriftliche Erklärung der Baurechtsnehmerin ausgeübt. Die Erklärung ist der Baurechtsgeberin bis spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Baurechts zuzustellen. Die rechtzeitige Zustellung der Erklärung verpflichtet die Baurechtsgeberin, Hand zur vertraglichen Verlängerung zu bieten.

## 5. Übertragung

Das Baurecht ist übertragbar.

Die Übertragung bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin, welche sie aber nur aus wichtigen Gründen verweigern kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn das Baurecht auf keine von einer schweizerischen öffentlich-rechtlichen Institution direkt oder indirekt beherrschte Trägerschaft übertragen wird.

## 6. Baurechtszins

*Die jeweilige Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser bestimmt sich wie folgt:*

- 6.1. Basis-Baurechtszins von 1.00 Rp. pro kWh der Produktion der PV-Anlage pro Jahr.
- 6.2. Mindest-Baurechtszins von CHF 12'000.00 pro MWp pro Jahr. Die installierte Leistung bemisst sich an der effektiven installierten Leistung im Endausbau. Bei einem vollständigen Untergang der PV-Anlage wegen einem Ereignis höherer Gewalt gemäss Ziffer 3 ruht die Verpflichtung zur Bezahlung eines Basis-Baurechtszinses und eines Mindest-Baurechtszinses vollständig bis zur allfälligen Wiederinbetriebnahme der Anlage. Bei einem teilweisen Untergang der PV-Anlage wegen einem Ereignis höherer Gewalt gemäss Ziffer 3 ruht die Verpflichtung zur Bezahlung eines Basis-Baurechtszinses und eines Mindest-Baurechtszinses anteilmässig nach dem Verhältnis der verloren gegangenen installierten Leistung zur in Betrieb genommenen, installierten Leistung bis zur allfälligen Wiederinbetriebnahme des teilweise untergegangenen Teils der Anlage.
- 6.3. Der Baurechtszins wird anhand des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) indiziert. Er wird jährlich, erstmalig ab dem zweiten Kalenderjahr in dem die Anlage vollständig in Betrieb ist, an den Stand des LIK angepasst. Der für das jeweilige Kalenderjahr anzuwendende Indexstand ist der letzte zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres bekannte Stand des LIK. Der Referenzindex ist der Index des Monats Dezember des Jahres in dem 10% der Produktion der Anlage vollständig in Betrieb genommen wird.

#### 6.4. Beteiligung am wirtschaftlichen Erfolg, wobei

6.4.1. *sich der jährliche Gewinn als Basis für die Gewinnbeteiligung wie folgt berechnet:*

+ (kalkulatorische) Einnahmen	Stromproduktion (MWh) x Spotmarktpreis (CHF/MWh) + Herkunftsnachweise (CHF/MWh) gemäss Jahresabschluss
- Betriebskosten	gemäss Jahresabschluss (inkl. Impairment)
- Abschreibungen	(Buchwert der Anlage + bestehende Verlustvorträge) x Risikoadäquate Rendite (Rendite der 10-jährigen Schweizer Staatsanleihe + 5.5% Risikozuschlag)
- Kapitalkosten	gemäss Jahresabschluss
- Steuern	
<hr/>	<hr/>
= (kalkulatorischer) jährlicher Übergewinn	als Basis für die Gewinnbeteiligung

6.4.2. *negative jährliche (Über-) Gewinne zeitlich unbegrenzt mittels Verlustvorträgen auf die Folgejahre übertragen werden.*

6.4.3. *bestehende Verlustvorträge unbeschränkt am jährlichen (Über-) Gewinn in Abzug gebrachter werden können.*

6.4.4. *die Baurechtsgeberin 50% der um allfällige Verlustvorträge korrigierten Übergewinne als Gewinnbeteiligung erhält.*

6.5. *Sämtliche Grundlagen zur Ermittlung der Parameter sind zwischen der Baurechtsberechtigten und der Baurechtsgeberin offen zu legen.*

*Der Baurechtszins ist jährlich nachschüssig per Ende Juni zu bezahlen.*

*Falls sich der erste Baurechtszins nach Ziff. 6.2 berechnet, so ist dieser pro rata zu entrichten.*

## 7. **Vorkaufsrechte**

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an den Grundstücken der Baurechtsgeberin und das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin am Baurecht wird aufgehoben (Art. 682 Abs. 2 ZGB). Diese Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte sind im Grundbuch entsprechend **vorzumerken** (Art. 681b Abs. 1 ZGB). Die Vormerkung ist entsprechend auf den Grundstücken Nr. 7321, 7322, 7323 und 7324 vorzunehmen.

## 8. **Heimfall**

### 8.1. Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, d. h. beim Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufes, gehen sämtliche kraft Baurecht im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Der Baurechtsgeberin steht folgendes Wahlrecht zu:

#### 8.1.1. Übernahme der heimfallenden Anlagen

Entscheidet sich die Baurechtsgeberin für die Übernahme der heimfallenden Anlagen, so hat sie der Baurechtsnehmerin als Entschädigung für den Heimfall den

Wiederbeschaffungswert zum Zeitpunkt des Heimfalls, abzüglich der Wertverminderung infolge der technischen Altersentwicklung, zu vergüten. Die Heimfall-entschädigung zum Zeitpunkt des Heimfalls berechnet sich also wie folgt:

Wiederbeschaffungswert x (Restlebensdauer/technische Lebensdauer)

Der Wiederbeschaffungswert wird durch Unternehmensofferten, ein Experten-gutachten, durch andere gleichwertige Methoden oder mittels Übereinkunft bestimmt.

Wenn sich die Parteien nicht innert 6 Monaten über den Wiederbeschaffungswert einigen können, soll ein Schiedsgericht alle Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit Ziffer 8.1 dieses Vertrags durch ein Schiedsverfahren gemäss der Internationalen Schweizerischen Schiedsordnung des Swiss Arbitration Centre entscheiden. Es gilt die zur Zeit der Einreichung der Einleitungsanzeige in Kraft stehende Fassung der Schiedsordnung.

Das Schiedsgericht soll aus drei Mitgliedern bestehen;

Der Sitz des Schiedsverfahrens ist Chur;

Die Sprache des Schiedsverfahrens ist Deutsch.

#### 8.1.2. Rückbau der Anlage gemäss Art. 71a Abs. 5 EnG

Verlangt die Baurechtsgeberin den Rückbau der Anlagen, so entfällt (1) die Entschädigungspflicht gänzlich und die Baurechtsnehmerin ist (2) verpflichtet, die gesamte Anlage gemäss Art. 71 a Abs. 5 EnG (beziehungsweise entsprechend den dazumal massgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorgaben) auf eigene Kosten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

#### 8.1.3. Modalitäten für die Ausübung des Wahlrechts

Für die Ausübung des vorstehend beschriebenen Wahlrechts gelten folgende Modalitäten:

- Die Baurechtsnehmerin kann die Baurechtsgeberin frühestens 10 Jahre vor dem zeitlichen Ablauf des Heimfalls schriftlich (unter Hinweis auf die vorliegende Regelung) auffordern, das vorstehend beschriebene Wahlrecht schriftlich auszuüben.
- Die Baurechtsgeberin hat ihr Wahlrecht innert 2 Jahren seit dieser Aufforderung auszuüben. Falls die Baurechtsgeberin innert dieser 2 Jahre nicht ausdrücklich die «Übernahme der heimfallenden Anlagen» gemäss Ziff. 8.1.1 erklärt, gilt Ziff. 8.1.2. («Rückbau der Anlage»).
- Ohne Fristansetzung gemäss Al. 1 kann die Baurechtsgeberin das Wahlrecht bis zum Tag des Heimfalls ausüben. Falls die Baurechtsgeberin bis zu diesem Zeitpunkt nicht ausdrücklich die «Übernahme der heimfallenden Anlagen» gemäss Ziff. 8.1.1 erklärt, gilt Ziff. 8.1.2. («Rückbau der Anlage»).

#### 8.1.4. Verhältnis zu Ziff. 4 (Verlängerungsanspruch)

Der Verlängerungsanspruch gemäss Ziff. 4 wird verwirkt und geht unter ab dem Zeitpunkt, in dem die Baurechtsnehmerin die Baurechtsgeberin zur Ausübung des vorstehend beschriebenen Wahlrechts auffordert.

## 8.2. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f - 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

## **B. OBLIGATORISCHE BESTIMMUNGEN ZUM BAURECHT**

### 1. Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zugunsten der baurechtsbelasteten Fläche bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Im Zusammenhang mit der PV-Anlage betrifft dies insbesondere:

- Fuss- und Fahrwegrecht  
zL Grundstück Nr. 6782, zG Grundstücke 7321 und 7322; unter anderem mit:  
Regelung der Kostentragung für den Unterhalt und eine allfällige Erneuerung der Wegflächen zuzüglich der besonderen Abmachung für die Phasen mit einer intensiven Bautätigkeit
- Leitungsbaurecht für Materialtransportbahn mit Nebenleistungspflicht  
zL Grundstück Nr. 6782, zG Grundstücke 7321 und 7322; unter anderem mit:  
Regelung für die Errichtung, den Betrieb und den Rückbau der Transportseilbahn
- Durchleitungsbaurecht für Werkleitungen mit Nebenleistungspflicht  
zL Grundstück Nr. 6782, zG Grundstücke 7321 und 7322; unter anderem mit:  
Regelung für die Errichtung, den Betrieb und die Instandsetzung der Werkleitungen

Sie ist verpflichtet, die Ausübung der zulasten der baurechtsbelasteten Fläche im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zu dulden. Im Zusammenhang mit der PV-Anlage betrifft dies insbesondere:

- Viehtriebrecht  
zL Grundstücke Nr. 7321 und 7322, zG Grundstück Nr. 6782; unter anderem mit:  
Räumlicher und zeitlicher Umschreibung des Viehtriebrechts

Sämtliche realen und/oder finanziellen Verpflichtungen/Lasten im Zusammenhang mit den besagten Dienstbarkeiten - auch jene, welche bloss obligatorisch vereinbart sind - gehen zulasten der (jeweiligen) Baurechtsnehmerin.

### 2. Sicherheitsleistung betreffend Rückbau

#### 2.1 Stadt Zürich als beherrschende Aktionärin der Baurechtsnehmerin

Solange die Stadt Zürich die Mehrheit des Aktienkapitals der Baurechtsnehmerin vollständig direkt oder indirekt hält, verzichtet die Baurechtsgeberin auf eine Sicherheitsleistung betreffend die Kosten für den Rückbau der PV-Anlage. Die Vorsteherin bzw. der Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe der Stadt Zürich wird der Baurechtsgeberin spätestens bei Inbetriebnahme der PV-Anlage einen «Comfort-Letter» zustellen, wonach

sie die Baurechtgeberin mit angemessenem Kapital ausstatten wird und nicht beabsichtigt, die Mehrheit des Aktienkapitals der Baurechtnehmerin zu veräussern. Der «Comfort-Letter» ist eine reine Absichtserklärung und enthält keine rechtlich durchsetzbaren Rechtsansprüche. Insbesondere ist der «Comfort-Letter» keine Garantie, Bürgschaft oder andere Sicherheit.

## 2.2 Stadt Zürich als nicht beherrschende Aktionärin der Baurechtnehmerin

Wenn die Stadt Zürich die Mehrheit der Aktien der Baurechtnehmerin oder einer allfälligen Obergesellschaft verkauft oder sonst wie veräussert, dann verpflichtet sie sich, vor dem Verkauf oder der Veräusserung der Mehrheit der Aktien dafür zu sorgen, dass die Baurechtnehmerin die mutmasslichen Rückbaukosten der PV-Anlage (vgl. Art. 75a Abs. 5 EnG bzw. die entsprechende Nachfolgeregelung) mittels einer Solidarbürgschaft einer erstklassigen Schweizer Bank sichert.

Diese Solidarbürgschaft hat mindestens folgenden Modalitäten zu genügen:

- Begünstigte der Sicherheit sind die Baurechtsnehmerin und die Gemeinde Suses.
- Die Solidarbürgschaft ist im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der PV-Anlage bzw. im Zeitpunkt gemäss obigem Abs. 1 zu errichten und dauert bis am 31. Dezember 2061 bzw. im Falle der Verlängerung der Baurechtsdauer bis am 31. Dezember 2091.
- Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Surses.

## 3. Beweidung der Baurechtsgrundstücke durch Dritte - Beweidung angrenzender Flächen

Soweit mit dem Betrieb der PV-Anlage zweckmässig vereinbar, verpflichtet sich die jeweilige Baurechtsnehmerin, die Beweidung der mit der PV-Anlage überbauten Baurechtsflächen zugunsten der Baurechtsgeberin bzw. zugunsten der von dieser bezeichneten Nutzer/innen (Pächter/in) unentgeltlich zu dulden.

Soweit die PV-Anlage beziehungsweise Teile davon vor Gefährdung/Schädigung durch weidende Tiere geschützt werden müssen, ist die Realisierung dieses Schutzes und die Tragung der entsprechenden Kosten allein Sache der Baurechtsnehmerin.

Ferner ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, auf erstes Verlangen der Grundeigentümerin die PV-Anlage gegen das Grundstück Nr. 6782 sowie gegen die Viehtriebkorridore (gemäss Dienstbarkeit) auf ihre Kosten mittels eines Weidezaunes einzufrieden.

## 4. Tränkebrunnen für Weidebetrieb

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, im Raum Crest'Ota – Cartas die bestehende Wasserversorgung für die Beweidung nicht zu beeinträchtigen. Wenn die PV-Anlage zu einer Beeinträchtigung der Wasserversorgung führt, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, die nötige Wassermenge gemäss Alpbestossung vor Ort zu gewährleisten. Planung und Ausführung haben im Einverständnis zwischen der Alpkorporation Val Nandro und der Baurechtsnehmerin zu erfolgen,

## 5. Öffentlich-rechtliche Abgaben

Jede Partei bezahlt die gesetzlichen Abgaben und Steuern selbst.

## 6. Ansprüche Dritter

Die Baurechtsnehmerin übernimmt - anstelle der Grundeigentümerin - alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten, Einrichtungen, Anlagen und Baurechtsflächen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Die Baurechtsnehmerin hat mithin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen. Werden Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin vollumfänglich schadlos zu halten.

Davon ausgenommen sind allfällige Ansprüche auf Vergütung von wirtschaftlichen Ausfällen im Zusammenhang mit der heute betriebenen Alpwirtschaft. Die entsprechenden Ansprüche jedwelcher Art gehen unter Vorbehalt der Überbindung an Dritte zu Lasten der Baurechtsgeberin.

## 7. Verlegung von Leitungen

Für allfällige Verlegungsansprüche Dritter betreffend Leitungen, welche dem Baurechtsgrundstück (auch ausserhalb desselben) ausschliesslich oder mehrheitlich dienen, gilt Ziffer 5 vorstehend.

## 8. Folgen bei Eintritt eines Ereignisses höherer Gewalt

Wenn ein Ereignis gemäss Absatz 2 von Ziffer 3 in Abschnitt A eintritt, wird die Baurechtsnehmerin darüber entscheiden, ob sie die PV-Anlage wieder in Stand setzt oder darauf verzichtet. Sie teilt ihren Entscheid der Baurechtsgeberin innert 12 Monaten seit Eintritt des Ereignisses mit.

Wenn sie sich für die Instandsetzung der PV-Anlage entscheidet, wird die Baurechtsnehmerin sich bemühen, die PV-Anlage so rasch als möglich wieder in Stand zu setzen. Wenn sie sich gegen die Instandsetzung der PV-Anlage entscheidet oder innert der Frist von 12 Monaten nicht vernehmen lässt, ist sie verpflichtet, die PV-Anlage gemäss Art. 71 Abs. 5 EnG zurückzubauen.

Die Parteien werden auf Ersuchen der Baurechtsnehmerin in guten Treuen und innerhalb eines Jahres eine allfällige Anpassung des Baurechtsvertrages, namentlich eine Verlängerung der Baurechtsdauer im Falle einer Instandsetzung der PV-Anlage oder eine Auflösung des Baurechtsvertrages im Falle des Rückbaus der PV-Anlage vereinbaren.

## 9. Absichtserklärungen

Die Parteien erklären die Absicht, spezifische Themen bzw. Punkte separat und zusätzlich in einer Absichtserklärung zu erfassen, weiter aufzuarbeiten sowie präzisierend zu klären (Absichtserklärungen) und, nach Möglichkeit, zeitnah in rechtlich verbindlichen Vereinbarungen zu regeln, z.B.

- Zusammenschluss zum Eigenverbrauch ZEV sowie Lokale Elektrizitätsgemeinschaft LEG:  
Ermöglichung bzw. Schaffung im Interesse der Gemeinde mit Parteien vor Ort in Radons bzw. im Bereich der PV-Anlage (Bergbahnen mit Bahn- und Nebenbetrieben;

Restaurant Berghaus und weitere Gastwirtschaftsbetriebe; Wohnhäuser und Maiensässe; weitere)

- Unterkunfts- und Verpflegungsmöglichkeiten für Bauarbeiter während der Bauphase in Radons
- Berücksichtigung regionaler Unternehmen für Arbeiten während der Bau- und Betriebsphase (wo möglich)
- Umsetzung von Massnahmen zur Verminderung von Baulärm während der Bauphase (Hochsaison)
- Verbesserung der Zufahrtsstrasse Tinizong – Radons für die Nutzung während der Bauphase, z.B. Bau von Kreuzungsstellen, Absicherung von Stützmauern
- Schaffung von Synergien für die Stärkung des Naturtourismus in der Region, zum Beispiel mit einem Energiepfad Radons
- Wissenschaftliche Begleitung der Bau- und Betriebsphase durch regionale Organisationen

## C. VERBINDLICHKEIT DER OBLIGATORISCHEN BESTIMMUNGEN

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB sämtliche obligatorischen Bestimmungen gemäss Abschnitt A und B dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte an den Baurechtsgrundstücken oder an den belasteten Liegenschaften im Grundbuch **vorzumerken**. Die Vormerkung ist entsprechend auf den Grundstücken Nr. 7321, 7322, 7323 und 7324 vorzunehmen.

## D. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

### 1. Suspensivbedingungen

Dieser Baurechtsvertrag tritt in Kraft, sobald kumulativ die folgenden Bedingungen eingetreten sind:

- a. Die für den Bau und den Betrieb der PV-Anlage verantwortliche Aktiengesellschaft mit der Firma «Nandro-Solar AG» oder ähnlich ist gegründet und im Handelsregister eingetragen.
- b. Der Verwaltungsrat der Aktiengesellschaft mit der Firma «Nandro-Solar AG» oder ähnlich hat dem Baurechtsvertrag zugestimmt.
- c. Die Baubewilligung für eine alpine Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage von mindestens 33.33 MWp ist in Rechtskraft erwachsen.
- d. Die mit dem Bau und Betrieb potentiell in Konflikt stehenden Dienstbarkeiten lastend auf Grundstück Nr. 7321 und 7322  
Last: Umfassende Rechte für Bau, Ausbau, Verlegung, Erweiterung, Erneuerung und Betrieb von Transport- und Schneepistenanlagen bis 23.01.2089 z.G. SDR Surses/7082  
Last: Selbständiges und dauerndes Bau-, Benützungs- und Durchleitungsrecht für Schnee-Erzeugungsanlagen mit Kostentragung bis 23.01.2089 z.G. Savognin Beschneiungsinfrastruktur AG, Surses/GR (UID: CHE-345.754.002) wurden im Grundbuch gelöscht oder aber die Baurechtnehmerin hat zu Händen der Baurechtgeberin schriftlich den Verzicht auf den Eintritt dieser Bedingung erklärt.
- e. Die Baurechtnehmerin hat den definitiven Investitionsentscheid getroffen und die Stadt Zürich hat die für den Bau der PV-Anlage notwendigen Ausgaben bewilligt, wobei ihr hierfür eine Frist von längstens 2 Jahren seit Rechtskraft der Bewilligung gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG zusteht.

2. Umtriebsentschädigung

Falls die Baurechtsnehmerin definitiv auf die Investition verzichtet oder die vorerwähnte 2-jährige Frist abgelaufen ist, fällt der vorliegende Vertrag dahin. Die Baurechtsnehmerin ist diesfalls bereit, der Baurechtsgeberin eine einmalige Umtriebsentschädigung in der Höhe von CHF 50'000 zu bezahlen. Darüber hinaus stehen den Vertragsparteien diesfalls aus dem vorliegenden Vertrag gegenseitig keinerlei Ansprüche irgendwelcher Art zu.

3. Grundbuchanmeldung

Die Parteien verpflichten sich, umgehend nach Eintritt der Bedingungen gemäss Ziffer 1 vorstehend und der Beseitigung der Vorbehalte gemäss Ziffer 4 nachstehend den vorliegenden Vertrag zum grundbuchlichen Vollzug anzumelden, wobei der Bedingungseintritt gegenüber dem Grundbuchamt durch gemeinsame Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung zu bestätigen ist.

4. Vorbehalt betreffend Grundbucheintrag

Dem Grundbucheintrag dieses Baurechtsvertrages bleiben vorbehalten:

- Zerstückelungsbewilligung eines im GZ-Beizugsgebiet liegenden Grundstücks seitens des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden für die baurechtsbelasteten Grundstücke Nr. 7321 und 7322
- Feststellungsverfügung (Nichtanwendung BGGB) seitens des Grundbuchinspektors und Handelsregisters bezüglich der baurechtsbelasteten Grundstücke Nr. 7321 und 7322
- Messurkunde (Mutation) seitens des Nachführungsgeometers mit den definitiven Grenzen und Flächenmassen der baurechtsbelasteten Grundstücke Nr. 7321 und 7322 sowie der Baurechtsgrundstücke Nr. 7323 und 7324
- Nachtrag zum vorliegenden Baurechtsvertrag (sofern die Grenzen und Baurechtsflächen gemäss Mutation nicht mit denjenigen gemäss vorliegender Urkunde übereinstimmen)
- Grundbuchlicher Vollzug des Kaufvertrages (inklusive Nachtrag) zwischen der Alpkorporation Val Nandro und der Gemeinde Surses

5. Gewährleistung

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die Baurechtsgrundstücke im ihr bekannten Zustand. Jede Sach- und Rechtsgewährleistung wird seitens der Grundeigentümerin ausdrücklich wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

6. Sicherstellung Baurechtszins

Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wird hiermit ausdrücklich verzichtet.

7. Bestehende Miet- und Pachtverträge

Das Baurechtsgrundstück wird - vorbehaltlich Ziffer 3 in Abschnitt B - miet- bzw. pachtfrei übertragen.

8. Plangrundlage

Die Plangrundlage „Photovoltaik-Grossanlage, Surses / 1:10'000“ bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.

9. Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern

Die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergebenden Notariats- und Grundbuchgebühren, die Geometerkosten sowie eine allfällige Handänderungssteuer werden ungeachtet der Ziffer 1 (Suspensivbedingungen) vorn und unter solidarischer Haftbarkeit der Gründerin bzw. der Baurechtsnehmerin getragen.

10. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Baurechtsberechtigte erklärt hinsichtlich des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), dass an ihnen keine Personen im Ausland im Sinne dieses Gesetzes beteiligt seien und sie nicht von solchen beherrscht werde. Sie erklärt, die Grundstücke weder ganz noch teilweise auf Rechnung von Personen im Ausland zu erwerben. Ferner erklärt sie, dass ihr keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinne von Art. 5 BewG gewährt wurden und dies auch nicht erfolgt. Schliesslich erklärt die Baurechtsberechtigte, dass sie auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland handle. Im Übrigen hält die Baurechtsberechtigte fest, dass sie die Vertragsobjekte zur Überbauung als Betriebsstätte (zur eigenen Nutzung) erwirbt und diese auch als solche weiter betreibt.

11. Gerichtsstand

Vorbehältlich des Schiedsgerichts gemäss Ziffer 8.1.1 in Abschnitt A ist Gerichtsstand für allfällige sich aus diesem Vertrag ergebende Streitigkeiten ausschliesslich Surses; anwendbar ist schweizerisches Recht.

Tiefencastel

Die Baurechtsgeberin:

Gemeinde Surses

.....  
Daniel Wasescha, Gemeindepräsident

.....  
Beat Jenal, Gemeindegemeinderat

Die Baurechtsnehmerin:

Nandro-Solar AG in Gründung

.....  
Stadt Zürich, Elektrizitätswerk vertreten durch xxx

.....  
Stadt Zürich, Elektrizitätswerk vertreten durch xxx

.....