



Entwurf
v. 22.04.2023

ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

NOTAR ROLAND BOLLIGER,
URKUNDSPERSON DES KANTONS AARGAU,
MIT BÜRO IN ROTHRIST

DIENSTBARKEITSVERTRAG

Begründung eines Nutzungsrechtes für Photovoltaik-Anlage

zwischen

Ortsbürgergemeinde Vordemwald, 4803 Vordemwald, von Gesetzes wegen handelnd durch den Gemeinderat und dieser durch Frau Gemeindeammann, Frau Karin Berglas-Zobrist, von Oberägeri ZG und Rapperswil AG, in Vordemwald, und Herr Stephan Niklaus, Gemeindeschreiber von Zauggenried BE, in Oftringen AG,

(nachfolgend OBGV genannt)

als Alleineigentümerin von SDR Vordemwald/1303.

und

EW Rothrist AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Rothrist, 4852 Rothrist, Bernstrasse 106, handelnd gemäss Handelsregisterauszug (Internet-Auszug vom 2023) durch Herrn Roberto Romano, von Vordemwald AG, in Rothrist AG, Geschäftsführer und Frau Daniela Frauchiger, von Wyssachen BE, in Zofingen AG, (Leiterin Finanzen), beide mit Kollektivunterschrift zu zweien,

CHE-109.361.060

(nachfolgend EWR genannt)

Visa der Urkundsparteien:

Stempel:

I.

Einleitende Feststellung

Die EW Rothrist AG realisiert auf dem Dach der Holzschnitzelfeuerungsanlage, Gebäude-Versicherungs Nr.: 1005 auf SDR Vordemwald / 1303 in 4803 Vordemwald eine Photovoltaik-Anlage. Die Ortsbürgergemeinde Vordemwald, als Alleineigentümerin von SDR Vordemwald/1303, stellt der EW Rothrist AG dazu die Dachfläche der Holzschnitzelfeuerungsanlage unentgeltlich zur Verfügung.

Die Planung, der Bau und der zukünftige Betrieb dieser Photovoltaik-Anlage führt die EW Rothrist AG durch, welche als betriebsverantwortliche Unternehmung auftritt und welche die Anlage alleine finanziert.

Die EW Rothrist AG und die Ortsbürgergemeinde Vordemwald wollen dadurch die Förderung von Photovoltaik-Anlagen aktiv unterstützen.

Die Rechtsbegründung beinhaltet - unter Vorbehalt öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften - das Recht auf Errichtung, Beibehaltung und bei allfälliger Zerstörung auf Wiederaufbau der Einrichtung.

Beschriebe der zu belastenden Liegenschaften:

SDR Vordemwald / 1303

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Vordemwald (BFS-Nr. 4287)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1303
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 34064 59283 06
SD-Recht	29.01.2018 024-2018/1108/0 (R) SDR Baurecht, bis 29.01.2048 ID.024-2018/000516 z.L. LIG Vordemwald/191 z.L. LIG Vordemwald/192
Fläche	136 m ² ,
Letzte Mutation	Geometergeschäft: 2017/14/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	40
Lagebezeichnung	Hülschimatt
Bodenbedeckung	
Gebäude / Bauten	Heizzentrale, Versicherungs Nr.: 1005 Gesamtfläche 136 m ² (auf mehreren Grundstücken)
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine

Visa der Urkundsparteien:

Stempel:

III.

Errichtung einer irregulären Personaldienstbarkeit / Rechtsbegründung:

1. Nutzungsrecht für Photovoltaik-Anlage mit Nebenleistungspflichten

1.1. Einräumung eines Nutzungsrechts

Die OBGV räumt hiermit der EWR und deren allf. Rechtsnachfolgerin das Recht ein, auf dem Dach des Gebäudes der Holzschnitzelfeuerungsanlage Gebäude-Versicherungs Nr.: 1005 auf SDR Vordemwald / 1303 eine Photovoltaik-Anlage mit einer Modul-Fläche von total ca. 125 m² inklusive der notwendigen Installationen zu erstellen, zu betreiben, zu bewirtschaften, zu unterhalten und in Absprache mit der OBGV teilweise oder ganz zu erneuern sowie die erzeugte Energie abzuleiten.

Die Photovoltaik-Anlage dient der Stromproduktion. Über die Energieverwendung entscheidet die EWR alleinig.

Im Zusammenhang mit dem Aufbau der Photovoltaik-Anlage ist auch das Anbringen der notwendigen Hilfseinrichtungen für die Erstellung, die Durchführung, den Fortbestand und den Unterhalt der durch den Betrieb der Anlage notwendigen Kabelleitungen und Apparaturen innerhalb des Gebäudes, Versicherungs Nr.: 1005 auf SDR Vordemwald/1303 in dieser Dienstbarkeit miteingeschlossen. Die Anlage wird über den bestehenden Wechselrichter auf der Ostseite der Rollhockeyhalle angeschlossen.

Alle Anlageteile, Netzleitungen und Apparaturen bleiben während der ganzen Vertragsdauer im Eigentum der EWR und werden von ihr unterhalten.

Den Mitarbeitern der EWR oder deren Beauftragten ist das jederzeitige Zutrittsrecht zum Bau, Betrieb und Unterhalt der Photovoltaik-Anlage und zu den notwendigen Apparaturen und Kabelleitungen im Gebäude, Versicherungs Nr.: 1005 auf der Parzelle SDR Vordemwald/1303 zu gewähren. Diese Zusicherung des Zutrittsrechts wird seitens der dienstbarkeitsbelasteten Grundeigentümerin als *Nebenleistungspflicht* akzeptiert.

Gestützt darauf räumt die OBGV hiermit der EWR zu Lasten ihrer Parzelle **SDR Vordemwald / 1303** das Benützungsrecht auf eine Zeitdauer von mindestens 30 Jahren, gerechnet ab Inbetriebnahme der Anlage per 01.07.2023 an der erforderlichen Dachfläche (Modulfläche) von ca. 125 m² der Holzschnitzelfeuerungsanlage, Versicherungs Nr.: 1005 für die Erstellung, die Bewirtschaftung, den Betrieb und den Unterhalt einer Photovoltaik-Anlage inklusive der erforderlichen Infrastruktur für Wechselrichter, Anlagenüberwachung und Leitungstrassees, als irreguläre (übertragbare) Personaldienstbarkeit ein, mit dem Recht, die notwendigen Kabelleitungen und Apparaturen innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes zu erstellen.

Bei Weiterbestand der Anlage nach Ablauf der Dienstbarkeitsdauer, verpflichtet sich die OBGV – *unter der Voraussetzung, dass die Holzschnitzelfeuerungsanlage noch weiter besteht* - zu einer Verlängerung der Dienstbarkeit auf eine zwischen den Vertragsparteien neu festzulegende Zeitdauer Hand zu bieten.

Die Rechtseinräumung erfolgt zwischen den Vertragsparteien **unentgeltlich**.

Die OBGV verzichtet während der Dauer des Vertrags auf eine Entschädigung für die Dachnutzung.

1.2. Nebenleistungspflichten

1.2.1. Steuerung der Anlage

Die notwendigen elektrotechnischen Anlagen werden auf dem Gebäudedach des Holzschnitzelfeuerungsgebäudes installiert. Als Wechselrichter dient die auf der Ostseite der Rollhockeyhalle bereits bestehende Infrastruktur. Die dienstbarkeitsbelastete Grundeigentümerin ist im Sinne einer *Nebenleistungspflicht* verpflichtet, die mit der Dienstbarkeit belastete Infrastruktur (Gebäude, Vorplatz, Zufahrt etc.) auf LIG Vordemwald/191 und LIG Vordemwald/192 während der Dauer des Vertrages ordentlich zu unterhalten und den Zutritt für Mitarbeiter der EWR bzw. deren Beauftragte zur gesamten Anlage jederzeit zu gewähren, damit der Betrieb der Anlage garantiert ist.

1.2.2. Rückbau der Anlage (Wiederherstellungspflicht)

Im Zeitpunkt des Vertragsablaufs - und sofern keine Vertragsverlängerung zwischen den Vertragsparteien erfolgt - ist die Anlage fachmännisch auf alleinige Kosten der EWR rückzubauen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen, die nicht im Zusammenhang mit der Installierung der PVA und deren Unterhaltung stehen, namentlich auch alters- und witterungsbedingte Veränderungen am Gebäude und dessen Dach. Die EWR ist nicht verpflichtet, Leitungen zu entfernen, die unter Putz verlegt sind.

Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, die in diesem Vertrag begründete Dienstbarkeit im Grundbuch zu löschen, sobald der Rückbau der Anlage abgeschlossen ist.

1.3. Örtliche Lage

Die Photovoltaik-Anlage ist im beiliegenden Dienstbarkeitsplan (Katasterplankopie dat. vom 2023, Massstab 1:500, unterzeichnet am 2023) (Beilage Nr. 1) **rot** koloriert eingezeichnet.

1.4. Zeitliche Dauer

Die Einräumung dieser Dienstbarkeiten erfolgt auf eine Zeitdauer von mindestens 30 Jahren, gerechnet ab Inbetriebnahme der Anlage per 01.07.2023 und dauert bis 01.07.2053.

Nach Ablauf der 30 Jahre kann eine Vertragsverlängerung mit neuen Konditionen ausgehandelt werden. Es wird diesbezüglich auf die Vereinbarung des separat abgeschlossenen Dachnutzungs-Vertrags dat. vom 2023 verwiesen.

1.5. Unterhaltskosten

Die Kosten für den baulichen Unterhalt (Reparaturen, Erneuerungen, Beschädigungen, welche durch die Anlage am Dach entstanden sind) und den betrieblichen Unterhalt der Anlage sowie die Versicherung der Anlage gehen zu Lasten der EWR. Für Schäden aller Art, die auf Umgebungseinflüsse zurückzuführen sind, die von der EWR nicht zu vertreten sind, kann die EWR nicht verantwortlich gemacht werden.

Die OBGV haftet der EWR für Beschädigungen an der Anlage, welche sie selbst oder durch sie beauftragte Dritte zu verantworten haben.

1.6. Dachnutzungsvertrag

Die Modalitäten für den Betrieb der Photovoltaik-Anlage (wie Verwendung des erzeugten Stroms, Einspeisung ins Netz, Verwendung von Subventionen, Einspeisevergütungen und Entschädigungen usw.) haben die Parteien in einem **Dachnutzungsvertrag** geregelt. Dieser wird von den Parteien genehmigt und als **Beilage Nr. 2** als integrierender Bestandteil dieses Vertrages erklärt.

1.7. Grundbucheintrag

Diese Vereinbarung ist als irreguläre (übertragbare) Personaldienstbarkeit wie folgt im Grundbuch einzutragen:

▪ **Auf SDR Vorderwald/1303:**

- (L) Benützungsberechtigt an Dachfläche auf Gebäude Vers. Nr. 1005 für den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage mit Nebenleistungspflichten z.G EW Rothrist AG, mit Sitz in Rothrist (CHE-109.361.060) befristet bis 01.07.2053.

Die Vertragsparteien werden ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Vorderwald der vorbeschriebenen Rechtseinräumung vorgehen.

Die vorstehend neu begründete irreguläre Personaldienstbarkeit wird unentgeltlich eingeräumt und geht sämtlichen im Grundbuch bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

Das Grundbuchamt Zofingen wird hiermit ersucht, die vorstehend neu begründete Dienstbarkeit im Nachgang zu sämtlichen bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Grundbuch einzutragen.

III.

Verschiedene / weitere Vertragsbestimmungen:

1. Der diesem Dienstbarkeitsvertrag beiliegende **Dienstbarkeitsplan, als**
 - DIENSTBARKEITSPLAN (agis-Katasterplan, Massstab 1:500, erstellt am, unterzeichnet am 2023)
 - Projektplan PV-Anlage Holzschnitzelfeuerung Vordemwald dat. vom2023
 - Dachnutzungsvertrag dat. vom 2023wird von den Vertragsparteien und der Urkundsperson mitunterzeichnet und bildet Bestandteile dieser Urkunde.

2. Legitimation der Ortsbürgergemeinde Vordemwald

Der Gemeinderat Vordemwald bestätigt, für die Ortsbürgergemeinde Vordemwald zum Abschluss des vorliegenden Rechtsgeschäftes gemäss den geltenden Bestimmungen und für ihn massgeblichen Normen berechtigt zu sein.

Der Gemeinderat Vordemwald bestätigt gestützt auf den rechtskräftigen Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom über die Delegation gemäss § 8 des kantonalen Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden vom 19.12.1978 zum Abschluss dieser Urkunde legitimiert zu sein.

3. Mit *rein obligatorischer Wirkung* wird vereinbart, dass die hiervoor begründete Dienstbarkeit nur mit Zustimmung der OBGV übertragbar ist. Die Ablehnung aus wichtigen Gründen ist möglich. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Übertragung an einen nicht von der EWR beherrschten Dritten.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung.
5. Die dieses Dienstbarkeitsvertrages wegen entstehenden Kosten (Grundbuchamt und Beurkundungskosten) gehen zu alleinigen Lasten der EWR.

Visa der Urkundsparteien:

Stempel:

6. Das **Original dieser Urkunde** wird beim Grundbuchamt Zofingen deponiert und dient diesem als Rechtsgrundausweis.

Zuhanden der Vertragsparteien sowie der Abteilung Planung und Bau der Gemeinde Rothrist werden **beglaubigte Fotokopien** dieser Urkunde als Orientierungsmittel ausgefertigt.

7. Die Urkundsperson wird mit Substitutionsbefugnis zu allen mit diesem Verträge zusammenhängenden Aktenvervollständigungen, Vorkehren und Anmeldungen ermächtigt und beauftragt.

Visa der Urkundsparteien:

Stempel:

Abgeschlossen in

V o r d e m w a l d , den 2023

Die Vertragsparteien:

Die Grundeigentümerin von
SDR Vordemwald / 1303
Ortsbürgergemeinde Vordemwald
Namens des Gemeinderates:
Frau Gemeindeammann:

EW Rothrist AG:
(CHE-109.361.060)

.....
(Karin Berglas)

.....
(Roberto Romano)

Der Gemeindegemeinschafter:

.....
(Daniela Frauchiger)

.....
(Stephan Niklaus)

Visa der Urkundsparteien:

Stempel:

BESCHEINIGUNG

Notar Roland Bolliger, Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Büro in Rothrist, **bescheinigt:**

1. Die Ortsbürgergemeinde Vordemwald, handelt von Gesetzes wegen durch den Gemeinderat und dieser durch Frau Karin Berglas, Gemeindeammann, von Oberägeri ZG und Rapperswil AG, in Vordemwald und Herr Stephan Niklaus, Gemeindeschreiber, von Zauggenried/BE, in Oftringen;
2. Zur Vertretungsbefugnis des Gemeinderates wird auf den rechtskräftigen Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom über die Delegation gemäss § 8 des kantonalen Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden vom 19.12.1978 verwiesen, wonach der Gemeinderat zum Abschluss dieser Urkunde legitimiert ist.
3. Die **E W Rothrist AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Rothrist, 4852 Rothrist, Bernstrasse 106, handelnd gemäss Handelsregisterauszug (Internet-Auszug vom 2023) durch Herrn Roberto Romano, von Vordemwald AG, in Rothrist AG, Geschäftsführer und Frau Daniela Frauchiger, von Wyssachen BE, in Zofingen AG, (Leiterin Finanzen), beide mit Kollektivunterschrift zu zweien;
4. Die Urkundsparteien bzw. deren zeichnungsberechtigten Organe,
 - Herr Karin Berglas (der Urkundsperson persönlich bekannt), und
 - Herr Stephan Niklaus (der Urkundsperson persönlich bekannt), und
 - Herr Roberto Romano (der Urkundsperson persönlich bekannt), und
 - Frau Daniela Frauchiger (der Urkundsperson persönlich bekannt),haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen;
5. Die Urkundsparteien bzw. deren zeichnungsberechtigten Organe haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen;
6. Die Urkundsparteien bzw. deren zeichnungsberechtigten Organe haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.

V o r d e m w a l d , den 2023

Die Urkundsperson:

Protokoll Nr. / 2023

Visa der Urkundsparteien:

Stempel:

DIENSTBARKEITSPLAN

SDR Vorderwald/1303

Rothrist, den

Die Vertragsparteien:

Die Grundeigentümerin von
SDR Vorderwald / 1303:

Ortsbürgergemeinde Vorderwald
Namens des Gemeinderates:

Frau Gemeindeammann:

(Karin Berglas)

Der Gemeindeschreiber:

(Stephan Niklaus)

EW Rothrist AG:
(CHE-109.361.060)

(Roberto Romano)

(Daniela Frauchiger)

Die Urkundsperson:

Legende:

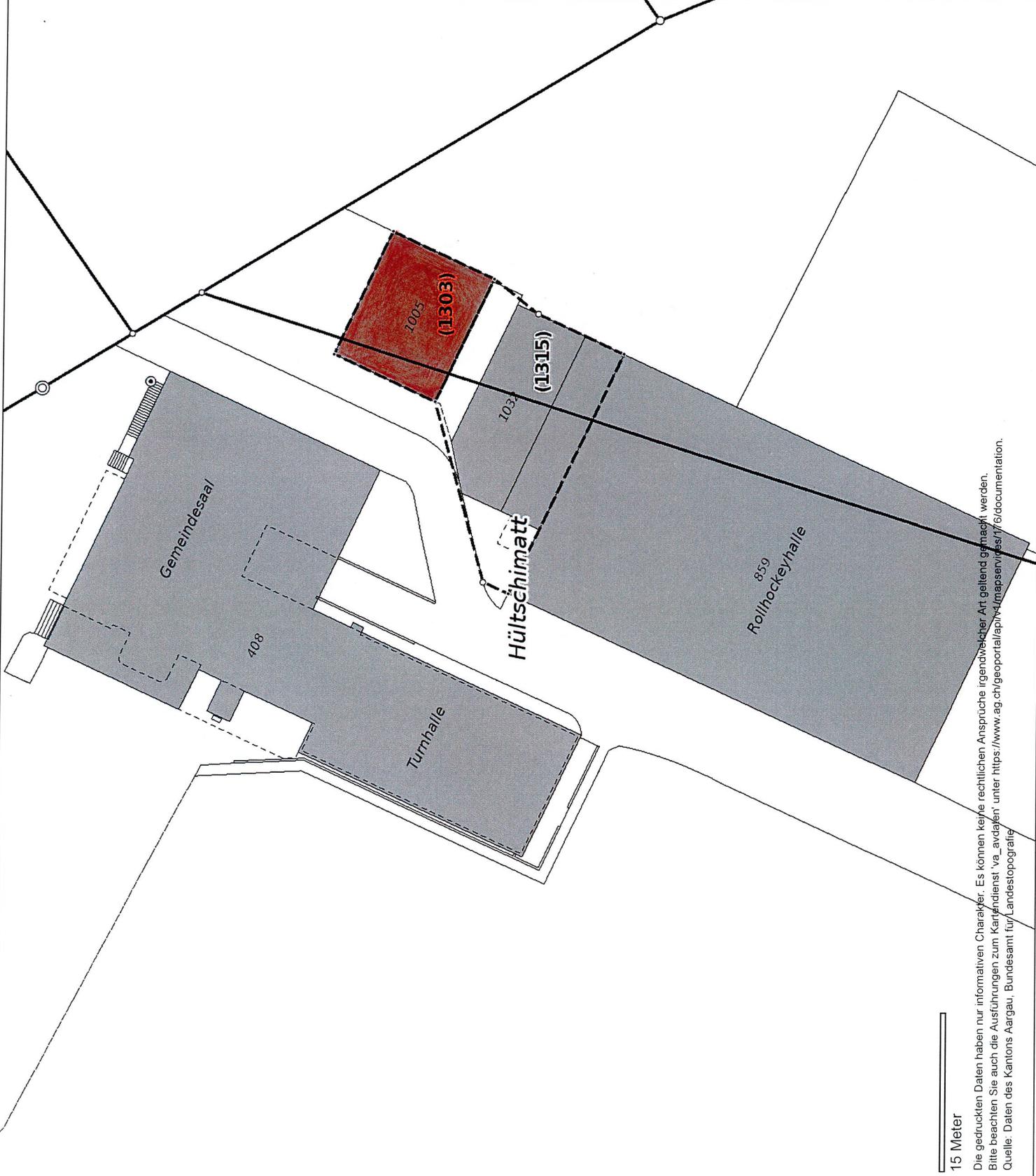
Auf SDR Vorderwald/1303:

- (L) Benützungrecht an Dachfläche auf Gebäude
Vers. Nr. 1005 für den Betrieb einer Photo-
voltaik-Anlage mit Nebenleistungspflichten
z.G EW Rothrist AG, mit Sitz in Rothrist
(CHE-109.361.060) befristet bis 01.07.2053.



1: 500

erstellt: 24.04.2023



15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'va_avdayen' unter <https://www.ag.ch/geoportal/apiv4/umservivess/176/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Projektplan PV-Anlage Holzschnitzfeuerung Vorderwald

Spezifikationen Gebäude:

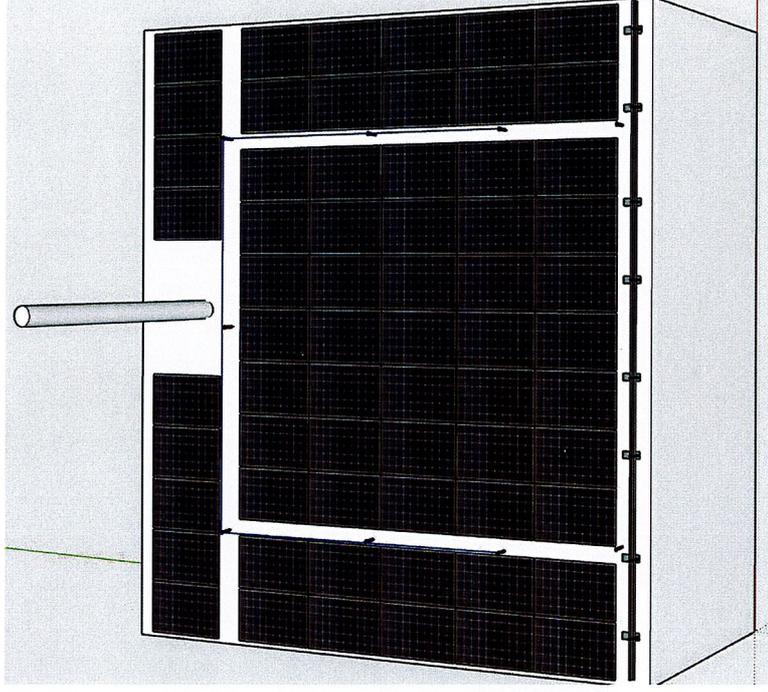
Dachhöhe: 6,80 m über Terrain
Traufe 5,75 m über Terrain
Dachfläche: Länge ~13,55 m
Breite ~11,95 m

Spezifikationen PV-Anlage:

Modell: Axitec AXIperfect FXXL WB AC-425TFM/108WB
Modulfläche: 125 m²
Anzahl Module: 64 Module
Leistung: 27,2 Wp
Installation: Angebaut
Neigung: 6°
Ausrichtung: 24° Süd-Ost

Wechselrichter:

1 Delta RPiM30A mit 2 MPPT
Standort Wechselrichter: Bei Wechselrichter PVA Rollhockeyhalle

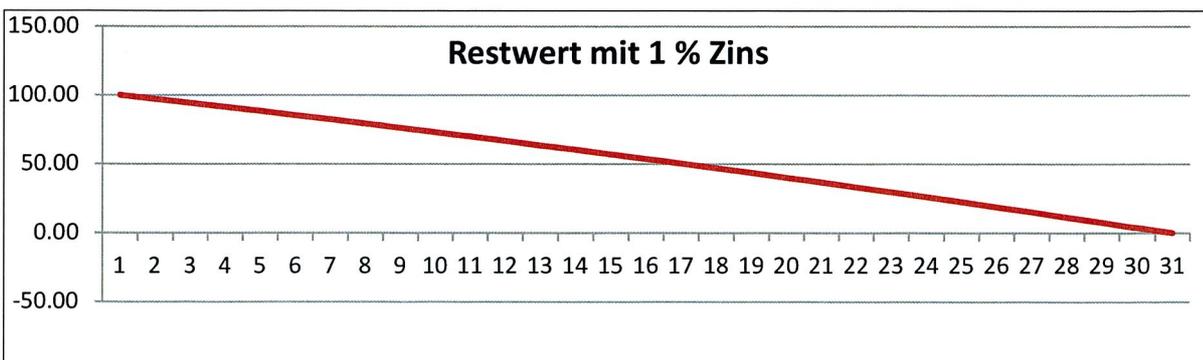


**Restwerttabelle auf der Basis von jährlich gleich hohen Kapitalkosten
(konstante Annuität)**

Jahr	1.0 % Zins
0	100.00
1	97.13
2	94.22
3	91.29
4	88.33
5	85.34
6	82.31
7	79.26
8	76.18
9	73.07
10	69.92
11	66.75
12	63.54
13	60.30
14	57.03
15	53.72
16	50.39
17	47.02
18	43.61
19	40.17
20	36.70
21	33.19
22	29.65
23	26.07
24	22.46
25	18.81
26	15.12
27	11.40
28	7.63
29	3.84
30	0.00

Annahmen

Modell	Konstante jährliche Kapitalkosten
Abschreibungsdauer	30 Jahre
Kapitalverzinsung	1.0%
Restwert nach 30 Jahren	0 CHF
Annuität	-3.87



Dachnutzungs-Vertrag

zwischen

EW Rothrist AG
Bernstrasse 106
4852 Rothrist

Vertreten durch Herr Roberto Romano und Frau Daniela Frauchiger

(nachfolgend **EWR** genannt)

und

Ortsbürgergemeinde Vordemwald
Poststrasse 2
4803 Vordemwald

Vertreten durch Frau Karin Berglas und Herr Stephan Niklaus

(nachfolgend **OBGV** genannt)

betreffend Bau, Betrieb und Instandhaltung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Holzschnitzelfeuerung, Leimstrasse, 4803 Vordemwald (Gebäude Vers.-Nr. 1005).

Inhalt

Dachnutzungs-Vertrag	1
1. Vertragsgegenstand	3
2. Vertragsbestandteile	3
3. Lage und Dimension der Photovoltaik-Anlage	3
4. Nutzungsrecht.....	4
5. Bau	4
6. Eigentumsverhältnisse	4
7. Betrieb und Unterhalt.....	5
8. Energieverwendung	5
9. Entschädigung für die Dachnutzung	5
10. Werbung und kommerzielle Nutzung	6
11. Immaterialgüterrecht	6
12. Vertragsdauer und Beendigung, Verlängerung	6
13. Ausserordentliche Kündigung	6
14. Kontrollwechsel	7
15. Aufrechterhaltung der Anlage bei frühzeitiger Vertragsauflösung	7
16. Rechtsnachfolger	7
17. Haftung	7
18. Betriebshaftpflichtversicherung	8
19. Sachversicherung	8
20. Bestehende Verträge.....	8
21. Schriftlichkeitsvorbehalt	8
22. Anwendbares Recht und Gerichtsstand	8
23. Ausfertigung	9

Präambel

Die EWR realisiert auf dem Dach der Holzsnitzelfeuerung (Gebäude Vers.-Nr. 1005) in 4803 Vordemwald eine Photovoltaik-Anlage (PVA). Die Planung, der Bau und der zukünftige Betrieb dieser PVA führt die EWR AG durch. Die PVA wird alleinig durch die EWR finanziert und sie tritt als betriebsverantwortliche Unternehmung auf.

Die OBGV stellt der EWR die Dachfläche unentgeltlich zur Verfügung.

Die EWR und die OBGV wollen dadurch die Förderung von Photovoltaik-Anlagen aktiv unterstützen.

Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien folgenden Vertrag.

1. Vertragsgegenstand

Mit diesem Vertrag regeln die Parteien die gegenseitigen Rechte und Pflichten betreffend Projektierung, Bau, Betrieb und Unterhalt einer Photovoltaik-Anlage (PVA) auf dem Dach des Gebäude Vers.-Nr. 1005. Der Vertrag regelt insbesondere die Überlassung der Dachfläche an die EWR sowie das zur Verfügungstellen der vorhandenen Infrastruktur für Wechselrichter, Anlagenüberwachung und Leitungstrassees. Bei fehlenden Vertragsbestimmungen gelten subsidiär die Bestimmungen des schweizerischen Mietrechts.

2. Vertragsbestandteile

Folgende Dokumente bilden integrierende Bestandteile des Vertrages:

- Vorliegender Vertrag
- Anhang 1: Dienstbarkeits-Vertrag inklusive Katasterplankopie
- Anhang 2: Projektplan
- Anhang 3: Restwerttabelle

Bei Unvereinbarkeiten zwischen den einzelnen Dokumenten gilt die oben aufgeführte Rangordnung.

Mit Abschluss dieses Vertrages werden die grundbuchlich relevanten Vereinbarungen in der Form eines Dienstbarkeits-Vertrages mit der OBGV festgehalten. Die EWR ist ermächtigt, diesen auf ihre Kosten im Grundbuch öffentlich eintragen zu lassen.

3. Lage und Dimension der Photovoltaik-Anlage

Lage, Konstruktion und Dimensionierung der PVA bzw. der einzelnen Photovoltaik-Module auf der Dachfläche ergeben sich gemäss Anhang 2 dieses Vertrages.

Die notwendigen elektrotechnischen Anlagen werden auf dem Gebäudedach der Holzsnitzelfeuerung installiert. Der Wechselrichter wird auf der Ostseite der Rollhockeyhalle plziert.

Gemäss den vorliegenden Planunterlagen ist eine Modul-Fläche von ca. 125 m² betroffen.

Sämtliche geplanten Baumassnahmen werden in der Planungsphase vorgängig gemeinsam abgesprochen. Die Ausführung erfolgt fachmännisch nach den anerkannten Regeln der Technik, anhand der bewilligten Pläne und Unterlagen gemäss Anhang 2, welche den Parteien bekannt sind und von diesen als richtig anerkannt werden.

Änderungen in der Ausführung auf dem Dach und innerhalb des Gebäudes sind gemeinsam abzusprechen.

4. Nutzungsrecht

Die OBGV gewährt der EWR die Nutzung der definierten Dachfläche zur Installation gemäss Art. 3 vorstehend zum Bau, zur Bewirtschaftung, zum Betrieb und Unterhalt einer PVA.

Die OBGV gewährt der EWR eine übertragbare Dienstbarkeit zum Bau, zur Bewirtschaftung, zum Betrieb und zum Unterhalt einer PVA inklusive der notwendigen Installationen. Die EWR ist berechtigt, den vorliegenden Vertrag auf ihre Kosten im Grundbuch vormerken zu lassen.

Die Dienstbarkeit umfasst ebenfalls das Recht der EWR bzw. dessen Mitarbeitern und der vom EWR mandatierten Personen, das Grundstück mit Parzellen-Nr. 191 und 192 zum Zweck des Baus, Betriebs und Unterhalts zu betreten und zu befahren. Die Dienstbarkeit wird für 30 Jahre ab Datum der Inbetriebnahme der PVA am 01.07.2023 gewährt. Die Kosten für die grundbuchamtliche Behandlung dieses Geschäfts sowie die Kosten für die notariellen Aufwendungen trägt die EWR.

Die EWR kann die Anlage bei der oder alternativen Subventionsmodellen auf ihren Namen anmelden. Die OBGV gibt ihr dazu unentgeltlich die vorbehaltlose Vollmacht.

5. Bau

Leistungen der EWR

Die EWR erstellt die PVA sowie die technischen Einrichtungen auf ihre Kosten. Die EWR betreibt zur Produktion der Energie Photovoltaik-Module und Wechselrichter sowie weitere notwendige elektrotechnische Komponenten.

Leistungen der OBGV

Die OBGV stellt der EWR die geeigneten Standorte während der Dauer des Betriebs der Anlage zur Verfügung. Ebenso nimmt sie zur Kenntnis, dass die Dachnutzung im Grundbuch eingetragen wird. Es ist der EWR ausdrücklich gestattet, in dieser Zeit die Anlage in Absprache mit der OBGV teilweise oder ganz zu ersetzen.

6. Eigentumsverhältnisse

Sämtliche von ihr errichteten solarspezifischen Bauten und Anlagen (inkl. Bestandteile) verbleiben während der ganzen Vertragsdauer im Eigentum der EWR. Dies gilt auch für fest mit dem Gebäude oder dem Boden verbundene Anlagen und Einrichtungen. Grundsätzlich handelt es sich bei der Anlage um eine Anordnung modular zusammengeführter Anlagekomponenten, welche ohne Beeinträchtigung der Anlage oder der Bausubstanz entfernt werden können. Die gesamte Anlage inklusive Nebenanlagen wird während der Vertragsdauer von der OBGV als ausdrückliches Eigentum der EWR anerkannt.

7. Betrieb und Unterhalt

Leistungen der EWR

- a) Die PVA wird über eine Anlagenfernüberwachung überwacht.
- b) Stör- oder Reparaturfälle werden durch Mitarbeiter der EWR bzw. deren Beauftragte vor Ort behoben. Arbeiten an den Anlagen werden ausschliesslich durch die EWR oder von diesem mandatierten Personen vorgenommen. Vorbehalten bleiben gegenseitige anderslautende, schriftlich vereinbarte Absprachen unter den Parteien.
- c) Die Anlage bleibt mindestens 30 Jahre in Betrieb. Vorbehalten bleiben vorgängige anderslautende, schriftlich vereinbarte Absprachen der Parteien.
- d) Die EWR verpflichtet sich, die gültigen gesetzlichen Vorschriften für Planung, Installation, Betrieb und Kontrolle ihrer Anlagen jederzeit einzuhalten und nötige Änderungen oder Ergänzungen, die aus den Vorschriften resultieren, auf eigene Kosten vorzunehmen.
- e) Die EWR trifft die notwendigen und angemessenen Vorkehrungen, dass der Zugang der Anlage für unbefugte Personen nicht möglich ist.

Leistungen der OBGV

- a) Der OBGV ist es untersagt, bauliche oder anderweitige Vorkehren zu treffen, welche den Betrieb der Anlage verunmöglichen oder wesentlich erschweren oder zu einer verminderten Sonneneinstrahlung führen. Instandhaltung der Anlage wird während der gesamten Betriebsdauer durch die EWR auf ihre Kosten vorgenommen.
- b) Bei Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten am Dach kann die PVA vorübergehend demontiert werden. Sollte ein Abriss und Neuaufbau des Hauses oder eine Aufstockung erfolgen, so gestattet die OBGV die Neuinstallation der PVA. In solchen Fällen ist sich die OBGV im Klaren, dass die Arbeiten für die Demontage und Neumontage der gleichen Anlage und der Ertragsausfall zu ihren Lasten verrechnet werden muss. Die OBGV übernimmt die dadurch entstehenden Kosten der EWR.
- c) Die OBGV ist verpflichtet, die mit der Dienstbarkeit belastete Infrastruktur (Gebäude, Vorplatz, Zufahrt etc.) während der Dauer des Vertrages ordentlich zu unterhalten und den Zutritt zur gesamten Anlage jederzeit zu gewähren, damit der Betrieb der Anlage gewährleistet ist.
- d) Die spezifischen Arbeiten für den allgemeinen Dachunterhalt während der Vertragsdauer werden gemeinsam vereinbart. Die entstehenden Kosten trägt die OBGV.
- e) Für die Sicherheit auf dem Grundstück ist die OBGV verantwortlich. Die permanente Dachsicherheit sowie gesicherte Dachzustiege im Bezug der PVA auf dem Gebäudedach ist die EWR verantwortlich.

8. Energieverwendung

Über die Energieverwendung entscheidet die EWR alleinig. Geplant ist eine, für die Bewohnerinnen und Bewohner im Versorgungsgebiet der EWR, freiwillige Beteiligung mittels Bezugsrechten für einzelne PVA-Module.

9. Entschädigung für die Dachnutzung

Die OBGV verzichtet während der Dauer des Vertrages auf eine Entschädigung für die Dachnutzung.

10. Werbung und kommerzielle Nutzung

Die Vermarktungsrechte für die PVA liegen bei der EWR. Die EWR spricht die jeweiligen Massnahmen mit der OBGV ab. Die Rechte für die produzierte Überschussenergie verbleiben bei der EWR.

Die OBGV erteilt ihr Einverständnis, dass die EWR nach vorheriger Information der OBGV die PVA mit Drittpersonen besichtigen und hierfür das Grundstück bzw. das Gebäude betreten darf. Die Einhaltung aller Sicherheitsbestimmungen muss durch die EWR gewährleistet werden.

11. Immaterialgüterrecht

Die OBGV anerkennt im Zusammenhang mit der PVA ausdrücklich das Eigentum der EWR.

12. Vertragsdauer und Beendigung, Verlängerung

Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch die Parteien in Kraft und gilt für eine feste Vertragsdauer von 30 Jahren ab Datum der Inbetriebnahme der PVA am 01.07.2023. Nach Ablauf der 30 Jahre kann eine Vertragsverlängerung mit neuen Konditionen ausgehandelt werden. Dazu verhandeln die beiden Parteien zwei Jahre vor Ablauf des Vertrages. Können sich die Vertragsparteien bis spätestens einen Monat vor Vertragsablauf nicht schriftlich einigen, ist die Anlage fachmännisch auf alleinige Kosten der EWR rückzubauen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen, die nicht im Zusammenhang mit der Installierung der PVA und deren Unterhaltung stehen, namentlich auch alters- und witterungsbedingte Veränderungen am Gebäude und dessen Dach. Die EWR ist nicht verpflichtet, Leitungen zu entfernen, die unter Putz verlegt sind. Allfällige Netzverstärkungen und der AC-Anschluss können belassen werden. Kommt eine Einigung willkürlich nicht zustande, trägt die verursachende Partei die Abbaukosten.

Bei Vertragsbeendigung stimmen beide Parteien der Löschung der Dienstbarkeiten im Grundbuch zu.

13. Ausserordentliche Kündigung

Durch die EWR

Die EWR hat jederzeit das Recht zur ausserordentlichen Kündigung mit sofortiger Wirksamkeit,

- a) sofern die OBGV ohne Zustimmung der EWR bauliche Veränderungen am Gebäude oder sonstige Massnahmen trifft, die zu einer nachhaltigen Leistungsminderung der PVA führen,
- b) sofern wesentliche Pflichten des vorliegenden Vertrages durch die OBGV trotz schriftlicher Mahnung nicht eingehalten werden.

Durch die OBGV

Die OBGV hat jederzeit das Recht zur ausserordentlichen Kündigung mit sofortiger Wirksamkeit,

- a) falls die PVA nicht innerhalb von 1 Jahr nach Vertragsabschluss in Betrieb ist,
- b) falls die PVA länger als 6 Monate ausser Betrieb ist und die EWR eine zusätzlich gesetzte Frist von 3 Monaten zur Behebung des Mangels verstreichen lässt,
- c) sofern wesentliche Pflichten des vorliegenden Vertrages durch die EWR trotz schriftlicher Mahnung nicht eingehalten werden.

14. Kontrollwechsel

Wenn die heutigen Aktionäre der EWR direkt oder indirekt die Stimmenmehrheit oder Kapitalmehrheit an Dritte abgeben, hat die OBGV das Recht, innert 6 Monaten nach Bekanntwerden dieses Sachverhaltes die Anlage zum Restwert zu erwerben. Die ausgegebenen Bezugsrechte werden am Restwert abgezogen.

Die OBGV hat das gleiche Recht, wenn die EWR die Dienstbarkeit auf einen nicht von ihr beherrschten Dritten übertragen will.

15. Aufrechterhaltung der Anlage bei frühzeitiger Vertragsauflösung

Bei einer frühzeitigen Vertragsauflösung steht die Aufrechterhaltung des Betriebs der PVA im Vordergrund. Es gelten folgende Vereinbarungen:

- a) Es wird gemeinsam eine Lösung für die mögliche Aufrechterhaltung des Betriebs der PVA durch eine Partei gesucht.
- b) Eine mögliche Übernahme der PVA durch die OBGV erfolgt anhand der vorerwähnten Restwerttabelle. Erwirbt die OBGV Bezugsrechte an der PV-Anlage werden diese am Restwert abgezogen.
- c) Die Kosten eines allfälligen Rückbaus der PVA trägt die Partei, welche die Vertragsauflösung zu verschulden hat.

16. Rechtsnachfolger

Die Parteien verpflichten sich, diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf einen allfälligen Rechtsnachfolger (z.B. Erwerber des Gebäudes oder Tochtergesellschaft der EWR) zu übertragen, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung. Eine selbständige Übertragung der Dienstbarkeit durch die EWR an Dritte ist nur mit Zustimmung der OBGV möglich. Die OBGV kann die Zustimmung aus wichtigen Gründen verweigern. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Übertragung der Dienstbarkeit an einen nicht von der EWR beherrschten Dritten.

Jede Partei kann einen Rechtsnachfolger ablehnen, wenn dieser nicht in der Lage ist, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen.

Handelt eine Partei diesen Bestimmungen zuwider und entsteht der anderen Partei unmittelbar oder mittelbar ein Schaden, so wird die dieser Bestimmung zuwiderhandelnde Partei schadensersatzpflichtig.

17. Haftung

Die Parteien haften der jeweils anderen Vertragspartei nach den gesetzlichen Haftungsbestimmungen.

Die EWR hat der OBGV für jegliche Art von Schäden an Gebäuden oder Infrastruktur schadlos zu halten, die aus dem Bau oder Betrieb der PVA herrühren oder sonst wie mit dieser direkt oder indirekt zusammenhängen, ungeachtet der Frage, wer als Werkeigentümer der Anlage gilt. Die EWR haftet auch für Folgeschäden welche durch die Dachnutzung entstehen könnten.

Für Schäden aller Art, die auf Umgebungseinflüsse zurückzuführen sind, die von der EWR nicht zu vertreten sind, kann die EWR nicht verantwortlich gemacht werden.

Die OBGV haftet der EWR für Beschädigungen an der Anlage, welche er selbst oder durch ihn beauftragte Dritte zu verantworten haben.

18. Betriebshaftpflichtversicherung

Die EWR verfügt über eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Garantiesumme für Personen- und Sachschäden im Umfang von CHF 30 Mio.

Die OBGV verfügt über eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Garantiesumme für Personen- und Sachschäden im Umfang von CHF 10 Mio.

19. Sachversicherung

Beide Parteien wirken gemeinsam darauf hin, dass die PVA der EWR und das Grundstück bzw. Gebäude der OBGV bei der Gebäude- und weiteren Versicherungen separat versichert werden. Sofern dies nicht möglich ist, gilt folgendes:

- a) Der auf die PVA entfallende zusätzliche Prämienteil kann von der OBGV zulasten der EWR verrechnet werden.
- b) Im Schadensfall steht der auf die PVA entfallende Teil der ausbezahlten Versicherungssumme der EWR zu.

20. Bestehende Verträge

Bestehen zwischen der EWR und der OBGV anderweitige Verträge, so werden diese von dieser Vereinbarung nicht berührt und gelten unverändert weiter, sofern sie nicht im Widerspruch zu dieser Vereinbarung stehen.

21. Schriftlichkeitsvorbehalt

Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung dieser Klausel.

22. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Für den vorliegenden Vertrag gilt ausschliesslich schweizerisches Recht.

Für sämtliche Streitigkeiten aus vorliegendem Vertrag vereinbaren die Parteien die ausschliessliche Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte. Gerichtsstand ist Zofingen.

23. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird von den Parteien in drei Exemplaren unterzeichnet. Je ein Exemplar zu Händen der Parteien sowie ein Exemplar zu Händen des Grundbuchamts.

Vordemwald,

Ortsbürgergemeinde Vordemwald

Karin Berglas
Gemeindeammann

Stephan Niklaus
Gemeindeschreiber

Rothrist,

EW Rothrist AG

Roberto Romano
Geschäftsführer

Daniela Frauchiger
Leiterin Finanzen

Anhänge

- Anhang 1, Dienstbarkeits-Vertrag inklusive Katasterplankopie
- Anhang 2, Projektplan
- Anhang 3, Restwerttabelle