

Verträge genau prüfen

Dienstbarkeiten / Neue Ansätze, wichtige Vertragsinhalte: Auf diese Punkte ist bei Vertragsabschlüssen zu achten.

BRUGG ■ Seit dem 1. Januar 2009 gelten die neuen, der Teuerung angepassten Entschädigungsansätze für Schächte, erdverlegte Leitungen, Masten und Überleitungen. Die Entschädigungsansätze sind damit gegenüber 2007/08 um 2,7 Prozent angestiegen.

Die Ansätze zur Entschädigung von Dienstbarkeiten (Stangen und Masten, Schächte und Durchleitungen), die der Schweizerische Bauernverband (SBV) herausgibt, sind in der ganzen Schweiz bekannt und werden allgemein gut akzeptiert.

Entschädigungsansätze sind eine untere Limite

Die unten stehenden Tabellen zeigen einen Auszug aus den neuen Entschädigungsansätzen. In den Ansätzen nicht enthalten ist der Schaden an Kulturen, Bauten und Boden, der durch die Erstellung oder Wartungsarbeiten des Werks entsteht. Sind eigene Bauten (Haus, Ökonomiegebäude, Strasse) vom Werk beeinträchtigt, ist deren Zustand

vor der Werkerstellung aufzunehmen und abzuklären, ob die Anlage nicht auch das Gebäude und die darin Lebenden schädigen kann. In solchen Fällen sind eine intensive Vertragsverhandlung und externe Beratung dringend zu empfehlen.

Durch geschickte Verhandlungstaktik, Interessengemeinschaften und bei grösseren Werken können allenfalls bessere Entschädigungen vereinbart werden. Die Richtlinie stellt damit eine untere Limite für die Entschädigung dar und darf nicht unterschritten werden.

Die vollständige Fassung der Entschädigungsansätze sowie ein Mustervertrag für Dienstbarkeiten (Durchleitung, Schächte, Masten) können bei SBV Treuhand und Schätzungen, Tel. 056 462 52 71, bestellt werden.

Erst prüfen, dann unterschreiben

Die Verhandlungen über Vertragsinhalte sind schwer zu führen, da die Werkeigentümer aus administrativen Gründen einheitliche Verträge anwenden

möchten. Aus Sicht des Grundeigentümers mag dieses Argument zwar einleuchten, jedoch keineswegs genügen. Seine Rechte als Grundeigentümer sind zu respektieren. Bei den Vertragsverhandlungen sind beide Parteien gleichwertige Partner.

Das Unternehmen möchte die Leitung realisieren und hat dazu über das Enteignungsrecht in der Regel auch die gesetzliche Macht, dies zu erzwingen. In den meisten Fällen kommt der Vertrag aber freiwillig zustande, und das Enteignungsrecht muss nicht beansprucht werden. Trotz der gefestigten Stellung der im Dienst der Öffentlichkeit stehenden Werke (z. B. Elektrizitäts- oder Wasserwerk, Fernmeldeunternehmen) sind die Verträge durch die Grundeigentümer genau zu prüfen, bevor sie unterschrieben werden. Dabei ist die Entschädigung nur ein Teil davon und oft nicht einmal der wichtigste.

Dem SBV Treuhand und Schätzungen sind Verträge aufgefallen, die umfassende Bau-

und Pflanzverbote beinhalten oder dem Landwirt die Pflicht auferlegen, Bäume und Wald eigenständig tief zu halten. Auffallend sind auch Verträge, die den Ausbau, die Umnutzung sowie die Drittnutzung ausdrücklich und uneingeschränkt beinhalten. Solche Verträge sollten nicht unterschrieben werden, auch wenn die Entschädigung ein willkommener Zustupf darstellt. Die nebenstehenden (nicht abschliessenden) Vertragspunkte sind deshalb zu beachten.

Auf externe Beratung zurückgreifen

Mit SBV Treuhand und Schätzungen in Brugg AG steht den Grundeigentümern ein starker Partner zur Hand. Die Mitarbeitenden der Abteilung Treuhand und Schätzungen sind mit Rat und Tat auf Ihrer Seite: Sie helfen Verträge auszuhandeln, Streitigkeiten zu vermeiden und wo nötig zu schlichten. Rufen Sie an, bevor Sie unterschreiben (Tel. 056 462 52 71)!

Martin Würsch, SBV Treuhand und Schätzungen

Wichtige Vertragspunkte

Gegenstand

Der Vertragsgegenstand (Werk) ist genau zu definieren. Das bedeutet, dass z. B. bei einer Hochspannungsleitung die Anzahl Leitungen und die maximale Spannung im Vertrag fixiert werden. Dies verhindert, dass das Recht für weitere Leitungen ohne Zustimmung ausgedehnt werden kann. Weitergehende Rechte und Pflichten sind nur in Ausnahmen und gegen Entschädigung einzuräumen.

Dauer

Der SBV setzt sich für eine maximale Dauer von 25 Jahren ein. Oft werden den Landwirten 50-jährige oder unbefristete Verträge unterbreitet, die damit auch die kommende Generation belasten.

Entschädigung

Die Entschädigung bei Vertragsunterzeichnung ist nach Ablauf der Vertrags- resp. Entschädigungsdauer von 25 Jahren wieder nach den dann geltenden Ansätzen geschuldet. Der Schaden an Kultur, Boden und Bauwerken bei der Erstellung und bei Unterhaltsarbeiten ist separat zu entschädigen.

Erstellung

Der Werkersteller hat den Boden mit grösstmöglicher Sorgfalt zu behandeln. Bei Nässe darf der Boden nicht mit schweren Maschinen befahren werden. Im Zweifelsfall ist ein Bodenfachmann beizuziehen. Derselbe Grundsatz gilt bei den anfallenden Wartungsarbeiten nach Fertigstellung des Werks.

Haftung

Die Haftung des Grundeigentümers ist auf ein Minimum zu beschränken und wo möglich wegzubedingen. Dies gilt insbesondere für allfällige Schäden, welche durch das Werk selbst und dessen Betreiben entstehen könnten.

Vertragsauflösung bzw. nicht wieder Erneuerung

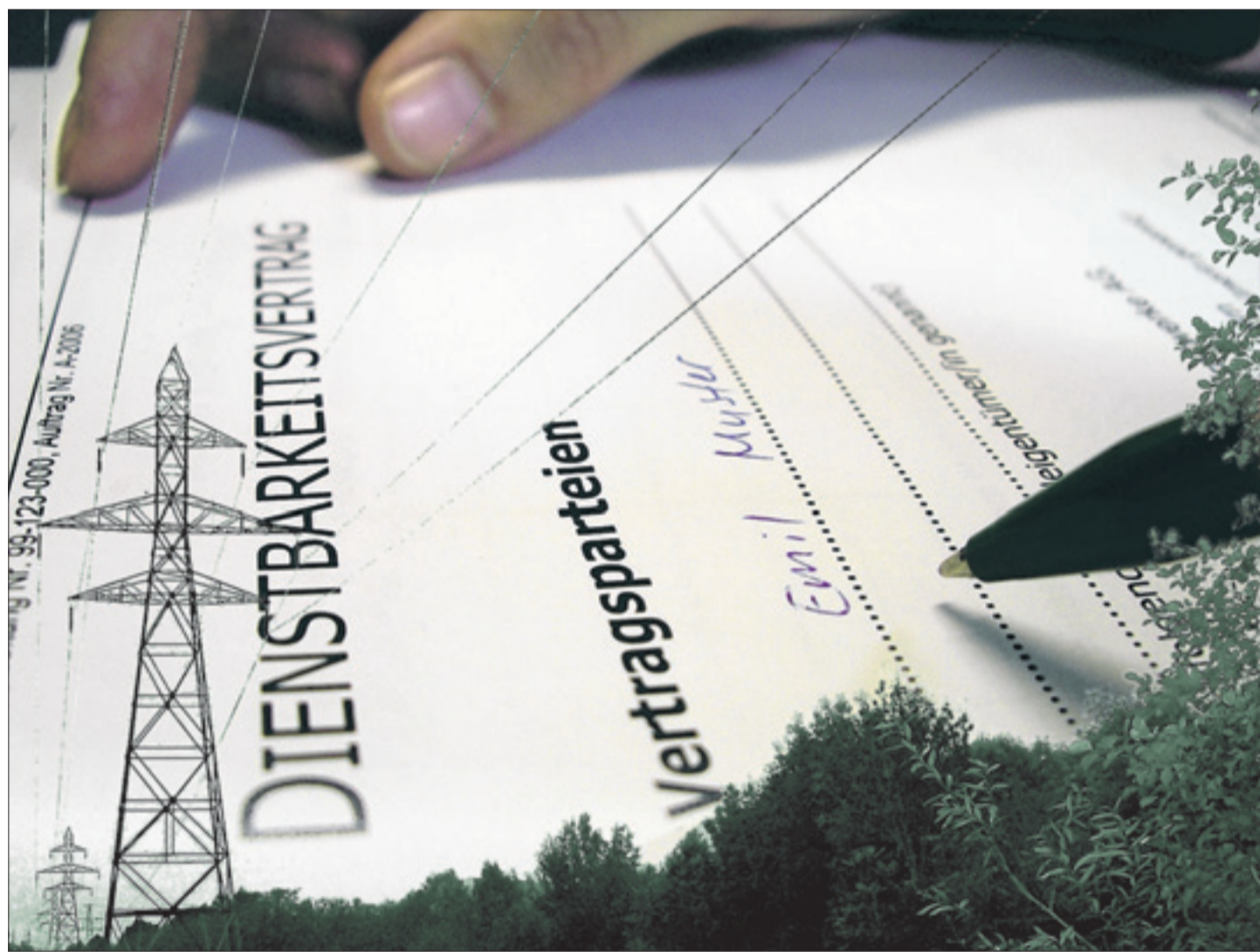
Der Werkeigentümer ist zu verpflichten, dass bei Stilllegung des Werks dieses abmontiert bzw. auf eigene Kosten entfernt und entsorgt wird (Altlasten). Solange z. B. die Leitung im Boden ist, muss diese entschädigt werden. Der Landwirt kann je nach Art der Leitung die Benutzung derselben nicht überprüfen.

Pflicht zur Überbindung

Wechselt der Werkeigentümer, so sind sämtliche Pflichten des Vertrags auf die Nachfolgegesellschaft zu übertragen. Eine Übertragung des Vertrags auf einen anderen Werkeigentümer sollte nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Grundeigentümers möglich sein.

Gerichtsstandsklausel

Der Gerichtsstand ist für den Grundeigentümer am besten am Ort der gelegenen Sache zu definieren. Auf alle Fälle ist darauf zu achten, dass für den abzuschliessenden Vertrag Schweizer Recht Anwendung findet und der Gerichtsstand ebenfalls in der Schweiz liegt. mw



Die Tücke kann im Detail liegen: Vor der Unterzeichnung von Dienstbarkeitsverträgen sind die verschiedenen Vertragspunkte genau unter die Lupe zu nehmen. (Bilder sch)

Auszug aus den neuen Entschädigungsansätzen

(Quelle SBV Treuhand und Schätzungen)

Anbaueignung des Standorts	Betonmasten			Gittermasten			Schächte		
	Einfacher Tragmast Fr.	A-Bock längs Fr.	A-Bock quer Fr.	5x5 m Fr.	6x6 m Fr.	7x7 m Fr.	Schacht bis 30 cm über Terrainhöhe Fr.	Schacht mit Überdeckung bis 40 cm Fr.	Schacht mit Überdeckung > 80 cm Fr.
Ackerland									
sehr intensiv	2730.-	3550.-	6330.-	8760.-	9480.-	10 650.-	1870.-	1870.-	12.-
intensiv nutzbar	2250.-	3380.-	5750.-	7850.-	8610.-	9680.-	1520.-	1520.-	12.-
Wiesland									
intensiv nutzbar	1020.-	1410.-	2960.-	4160.-	4800.-	5520.-	790.-	150.-	12.-
weniger intensiv	480.-	680.-	1430.-	2120.-	2420.-	2830.-	390.-	120.-	12.-

Erdverlegte Leitungen	Durchmesser					
	0,00 m	0,10 m	0,20 m	0,60 m	0,70 m	0,80 m
Ansätze für 50 Jahre (Fr./m)	3.53	3.77	4.18	7.87	9.34	11.03
Ansätze für 25 Jahre (Fr./m)	2.48	2.65	2.93	5.52	6.56	7.76

Überleitung
Für die Überleitung gelten Ansätze von Fr. 1.90 bis Fr. 9.60 pro Meter, je nach Grösse und Spannung.

Datentransfer für Dritte

Für den Datentransfer für Dritte beträgt die Entschädigung Fr. 1.75 pro Meter. Zudem wurde pro Vertragsabschluss eine Umtriebsentschädigung von Fr. 100.- vereinbart.