

Vertragsverhandlungen selbst in die Hand nehmen

Mobilfunkantennen / Verhandlungen mit Mobilfunkanbietern sind hart, aber fair zu führen! Sich gut informieren, lohnt sich.

BRUGG ■ Mobilfunkanbieter schliessen mit Grundeigentümern sehr unterschiedliche Verträge ab. Dies beruht darauf, dass es sich um privatrechtlich Verträge handelt und beim Aufkommen der Erschliessung des Mobilfunknetzes keine Vergleichswerte verfügbar waren und ständig immer wieder neue Technologien zum Einsatz kommen.

Grundeigentümer, welche keine Vergleichswerte haben, müssen sich auf ihr Gefühl und auf die Telekommunikationsfirma verlassen. Eine nichtrepräsentative Umfrage des Schweizerischen Bauernverbands ergab die unglaubliche Spannweite von Fr. 2000.– bis Fr. 25 000.– je Jahr und Antenne!

Verträge nicht voreilig abschliessen

Die Entschädigung ist in der Regel teuerungsindexiert. Eine Anpassung drängt sich bei Ablauf der Verträge oder bei Aufrüstung der Anlagen auf. Inzwischen sind auch in der Deutschschweiz Dienstleistungsunternehmen tätig, die versprechen, deutlich höhere Entschädigun-



Eine Anpassung der Entschädigung drängt sich bei Ablauf der Verträge oder bei Aufrüstung der Anlagen auf. (Bild grü)

gen im Auftrag des Grundeigentümers auszuhandeln.

Leider ist das Angebot für die Bauern wenig vorteilhaft. Für die

Verhandlung wird vom künftigen Mehrertrag 20 Prozent dauernd an den Auftraggeber abfliessen (zum Vergleich: Für die

Immobilienverwaltung werden üblicherweise bis drei Prozent des Mietertrags verlangt).

Die dem SBV Treuhand und Schätzungen vorliegenden Verträge sind so stark bindend, dass eine Kündigung schwierig und nur mit hohen finanziellen Einbussen möglich ist. Mittels Generalvollmacht wird der Bauer quasi entmündigt, weil er durch diese in die Verhandlungen nicht mehr selbst eingreifen darf. Zudem wird der Bauer verpflichtet, einen einmal vorgelegten Vertrag innert wenigen Tagen zu unterzeichnen. Unter diesen Konditionen empfiehlt SBV Treuhand und Schätzungen solche Aufträge nicht zu unterzeichnen.

Besser ist es, die Verhandlungen selbst in die Hand zu nehmen. Mitarbeitende von SBV Treuhand und Schätzungen unterstützen Sie bei den Verhandlungen mit den Mobilfunkbetreibern und überprüfen die Verträge.

Rasche technische Entwicklung

Um selbst für die Verhandlungen gewappnet zu sein, ist es

hilfreich über einige Entwicklungen informiert zu sein, denn die technische Entwicklung müsste dazu führen, dass die einstigen vertraglichen Abmachungen nachgebessert werden können.

- 1993: GSM (Global System for Mobile Communications) ist der gängigste Standard für den digitalen Mobilfunk (geeignet für Sprachübertragung, 9,6 KBit/s).

- 1998/99: Markteintritt DiAx (heute Sunrise) und Orange bewirkt eine Verdichtung des Netzwerks.

- 2002: GPRS (General Pocket Radio Service) ermöglicht eine schnellere Übertragung von Daten im GSM-Netz (Übertragungsraten 30 bis 50 KBit/s). Mit GPRS wird das Netz nur beansprucht, wenn Daten tatsächlich versandt oder empfangen werden.

- 2002: WLAN (Wireless Local Area Network) bietet als leistungsfähiges und wirtschaftliches System eine drahtlose Erweiterung zum Ethernet-Daten-netz (bis 2 Mbit/s).

- 2004: UMTS (Universal Mobile Telecommunications System) ist ein äusserst leistungsfähiges

und komplexes digitales Mobilfunksystem, das im Vergleich zu GSM eine höhere Übertragungsraten ermöglicht (bis 384 Kbit/s).

- 2006: HSDPA (High Speed Downlink Packet Access) basiert auf der Technologie von UMTS (bis 1,8 Mio Bits pro Sekunde, 1,8 Mbit/s).

- Ab 2011: LTE (Long Term Evolution) für die noch schnellere Datenübertragung (bis 100 Mbit/s).

Wo weitere Informationen erhältlich sind

Überprüfen Sie also, ob auf ihrer Antenne nicht bereits zusätzliche Dienste aufgeschaltet sind, die eine Nachentschädigung rechtfertigen! Die Internetseite des Bakom (www.funksender.ch) gibt Ihnen zudem wichtige Hinweise über die Qualifikation ihrer Antenne.

Gerne unterstützen Mitarbeitende von SBV Treuhand und Schätzungen Sie bei Verhandlungen, Vertragsprüfung und Entschädigungsfragen. Rufen Sie an, Tel. 056 462 52 71.

*Martin Würsch,
SBV Treuhand und
Schätzungen*