

## SBV Treuhand und Schätzungen

# Leitungen: Recht und Entschädigung

«Sichere, umweltschonende und gesellschaftlich akzeptierte Stromübertragungsnetze mit ausreichender Kapazität bilden die Grundlage für unsere Versorgungssicherheit», schrieb das Bundesamt für Energie Anfang Jahr. Der Bauer stellt den Boden für die Werke zur Verfügung und hat Anspruch auf eine anständige Entschädigung und faire Verträge.

Allerdings kann ein Bauer nur korrekt und kompetent verhandeln, wenn er gut informiert ist. Dazu soll dieser Artikel beitragen.

### Rechtlicher Hintergrund

Von einer Dienstbarkeit spricht man, wenn ein Grundstück zum Vorteil eines anderen Grundstückes (= Grunddienstbarkeit) oder einer bestimmten Person (= Personaldienstbarkeit) belastet wird. Die Dienstbarkeit berechtigt, bestimmte Eingriffe vorzunehmen (z.B. Bau einer Leitung), oder schränkt das Recht des Eigentümers des Grundstückes ein (z.B. Bau- und Pflanzverbote). Verpflichtungen zur Vornahme von Handlungen durch den Grundeigentümer (z.B. Unterhaltspflicht) können nur nebensächlich mit einer Dienstbarkeit verbunden werden.

Die Dienstbarkeit entsteht durch Vertrag, Urteil, Enteignungsakt und durch den Eintrag im Grundbuch. Ohne Eintrag in das Grundbuch bestehen nur nachbarrecht-



liche Durchleitungsrechte und äusserlich wahrnehmbare Werke (z.B. Masten, Überleitung). Ein schriftlicher Dienstbarkeitsvertrag reicht zurzeit noch aus. Mit Inkrafttreten der Revision des Sachenrechtes (voraussichtlich 1.1.2012) wird künftig die öffentliche Beurkundung nötig sein (Art. 732 nZGB). Es ist zu erwarten, dass die Werkeigentümer ältere Verträge noch vor diesem Datum erneuern möchten.

Vor dem Eingehen länger als 25 Jahre dauernder Dienstbarkeiten oder der Einräumung von langen Baurechten raten wir ab. Spätestens die nächste Generation sollte wieder Gelegenheit erhalten, die Konditionen neu zu verhandeln.

### Durchleitungsrecht

Das Leitungsbaurecht berechtigt zum Bau, zum Betreiben und Unterhalten der Leitung auf fremdem Boden. Der Eingriff in das Eigentum muss in einem schriftlichen Vertrag zweifelsfrei zustande gekommen sein. Der Mustervertrag von SBV Treuhand und Schätzungen regelt die wesentlichen Punkte für den Bauern gründlich und gut. Eigentümer der Leitung bleibt der Ersteller, womit auch einige wesentliche Haftungsfragen an diesen zurückfallen.

### Leitung aus Nachbarschaft

Die Pflicht, die Durchleitung dem Nachbarn zu gestatten, ist gesetzlich verankert. Als Nachbar gilt jeder Eigentümer in einem gewissen Umkreis. Der Nachbar muss neben dem Bedarf nachweisen, dass eine andere Linienführung mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden ist. Neben einer korrekten Entschädigung sind auch der Leitungsverlauf und der Zeitpunkt der Erstellung mit dem Grundeigentümer zu vereinbaren.

### Enteignungsrecht

Mit gesetzlicher Grundlage und für öffentliches Interesse können Werkeigentümer die Durchleitung auch gegen den Willen des Grundeigentümers durchsetzen. Damit kann der Durchleitungsanspruch mittels Klage geltend gemacht werden. Die Verfahren dauern oft mehrere Jahre. Für den Enteigneten ist das Verfah-

ren zwar kostenlos, trotzdem sollten die damit verbundenen Umtriebe und Kosten für die eigene Vertretung nicht unterschätzt werden.

**Rechte des Grundeigentümers**

**1. Entschädigung**

Der Bauer hat Anspruch auf die Entschädigung des Schadens. In den Ansätzen von SBV T&S für Leitungen, Masten und Schächte ist der Kulturschaden nicht enthalten. Dieser ist separat zu entschädigen. Der Minderertrag und die Arbeit des Bauern für Herrichtung des Bodens sind zu berücksichtigen. Die Ansätze werden schweizweit sehr gut anerkannt und sind breit abgestützt. Mit geschickter Verhandlung, bei grossen Vorhaben und bei Zeitdruck der Werkeigentümer können allenfalls auch höhere Entschädigungen ausgehandelt werden. Wichtig ist zu wissen, dass die Ansätze nicht für jegliche Objekte angewendet werden können, so sind z.B. für Mobilfunkantennen wesentlich höhere Ansätze üblich.

**2. Verlegung der Leitung**

Wenn eine Verlegung der Leitung nötig wird, hat der Ersteller der Leitung die Kosten selbst zu tragen. Ein Verzicht auf die Verlegung der Leitung sollte in keinem Fall unterzeichnet werden. Drängt sich ein solcher Verzicht aus irgendwelchen Gründen trotzdem auf, so ist dieser Nachteil dem Grundeigentümer zumindest finanziell abzugelten. Die Auswirkungen eines solchen Verzichtes zeigen sich erst Jahrzehnte später, wenn zum Beispiel ein Neubau geplant ist.

**3. Rücksichtnahme durch Ersteller**

Der Ersteller hat beim Bau und beim Unterhalt der Leitung Rücksicht auf das Eigentum des Bauern zu nehmen. Dazu gehört, dass die bestehenden Kulturen nicht unnötig geschädigt werden. Es zeugt von wenig Respekt gegenüber der Arbeit des Bauern und der Natur, wenn eine Kultur kurz vor der Ernte zerstört wird. Die Entschädigung des Schadens ändert daran nichts. Aber auch für diesen

Fall stellt der Schweizerische Bauernverband Treuhand und Schätzungen Anleitungen zur Abschätzung des Kultur- und Landschaftens zur Verfügung.

**4. Nachweis eines ausreichenden Bedürfnisses**

Leitungen dürfen nicht auf Vorrat in den Boden verlegt werden, ohne dass ein Nachweis des Nutzens erbracht werden kann. Die Werke nehmen aber aus Kostengründen die Gelegenheit wahr, um Leerrohre einzulegen. Auch wenn diese Rohre nicht genützt werden, sind sie voll zu entschädigen.

**SBV Treuhand und Schätzungen** setzt sich für faire Verträge und eine korrekte Entschädigung der Bauern ein. Telefonieren Sie mit unseren Spezialisten und klären Sie Ihre Fragen im Voraus, denn auch hier gilt: «Wer unterschreibt, gebunden bleibt!» (Martin Würsch, SBV Treuhand und Schätzungen, 056 462 52 71)

# Entschädigungsansätze

Die nachfolgend auszugsweise publizierten Entschädigungsansätze decken die Entschädigung von Leitungen und Schächten ab. Wenn es sich um grössere Veränderungen handelt oder Spezialobjekte (wie z.B. Windkraftwerke, Messmasten, Mobilfunkantennen), sollten für die Verhandlungen Experten von SBV Treuhand und Schätzungen beigezogen werden.

Ansätze, Stand = Dez. 2008 Anbaueignung des Standortes	Ansätze je Schacht bis 1 m Durchmesser			
	Schacht auf Terrainhöhe CHF	Schacht bis 30 cm über Terrainhöhe CHF	Schacht mit Überdeckung 41–80 cm CHF	Schacht mit Überdeckung > 80 cm CHF
<b>1. Ackerfähiges Land</b>				
1.1 sehr intensiv nutzbar	1250.–	1870.–	130.–	12.–
1.2 intensiv nutzbar	890.–	1520.–	95.–	12.–
<b>2. Wiesland</b>				
2.1 intensiv nutzbar	150.–	790.–	12.–	12.–
2.2 weniger intensiv nutzbar	120.–	390.–	12.–	12.–

## 2. Überdeckte, grossflächige Schächte (> 1 m<sup>2</sup>)

Neuanlagen	indexiert	
Überdeckung > 80 cm	Ackerland	Fr. 12.–
	Wiesland	Fr. 12.–
Überdeckung 41–80 cm	Ackerland	Fr. 95.–
	Wiesland	Fr. 12.–

## 3. Erdverlegte Leitungen

Aussen- durchmesser	Ansätze für 25 Jahre (CHF/m)
0,00 m	2.48
0,10 m	2.57
0,20 m	2.81
0,30 m	3.23
0,40 m	3.81
0,50 m	4.55
0,60 m	5.46
0,70 m	6.54

Die Ansätze gelten für Leitungen mit einer Überdeckung von mindestens 80 cm. Dies ist v.a. im Ackerbau wichtig zu beachten.

## 4. Benützung Datenleitungen durch Dritte

Sieht der Dienstbarkeitsvertrag die Datendurchleitung für Dritte vor, so sind zusätzlich zu den obigen Ansätzen Fr. 1.75/lm zu entschädigen. Dies gilt auch für Leitungen der Telefonunternehmen, die ihre Leitungen Dritten zur Verfügung stellen.

## 5. Abgeltung für Umtriebe

Pro abgeschlossenem Vertrag erhält der Bauer eine Umtriebsentschädigung von 100 Franken. Damit wird sein eigener Aufwand für das Verhandeln und das Studieren der Verträge entschädigt.

## 6. Nachentschädigung

Ist der bisherige Vertrag bereits abgelaufen oder wurde eine zusätzliche Nutzung der Leitungen (z.B. Datenleitung für Dritte) in Anspruch genommen, ist die Entschädigung nachzuholen. Für den Verzug ist ein Verzugszins von 5 Prozent geschuldet.

Die Entschädigungsansätze werden durch SBV Treuhand und Schätzungen alle zwei Jahre aktualisiert und ergänzt. Sie können bei SBV Treuhand und Schätzungen unter Tel. 056 462 52 71 bestellt werden.

Martin Würsch,  
SBV Treuhand und Schätzungen



## TELEX

**Mehrheit der Innerschweizer Betriebe für Impfung.** Nur 43 von 3700 Innerschweizer Betrieben verweigerten 2009 eine Impfung gegen Blauzungenkrankheit. Gehäufte Nebenwirkungen traten nicht auf. Die Gegner begründeten ihre Haltung mit gravierenden Nebenwirkungen. Von den 37 gemeldeten Fällen, die das Tierspital Zürich untersuchte, wurden aber nur bei einer Kuh Nebenwirkungen diagnostiziert. *lid.*

**Rahmablieferungen stärker belasten.** Die Schweizer Käse- und Milchproduzenten verlangen, dass die vier Millionen Franken, die Fromarte der Branchenorganisation Milch für die Marktentlastung von Butter zugesichert hat, verursachergerecht verteilt werden. Die Kommission Käse- und Milch der SMP lehnt die Empfehlung von Fromarte ab, den Milchproduzenten mit silagefreier Fütterung linear 1,5 Rappen pro Kilo verkäster Milch für die Periode Mai bis Juli abzuziehen, da diese Verteilung ausschliesslich linear erfolge. Käsereien, die mehr Rahm für die Herstellung von Butter abliefern statt diesen im Käse zu verarbeiten, trügen auch mehr zum Aufbau der Butterlager bei und sollten entsprechend stärker in die Finanzierung der Butterabräumung eingebunden werden. Die Käse- und Milchproduzenten haben die SMP beauftragt, einen verursachergerechteren Kostenteil zu verhandeln. *lid.*