

Verträge zu Mobilfunkanlagen ausserhalb der Bauzone

Kriterium	Bemerkung
Vertrauen und Transparenz	Selber sachlich, verlässlich und ehrlich verhandeln schafft Vertrauen. Transparenz einfordern / Informationen sammeln und verlangen Oft sind auch bestehende Verträge und die darin vereinbarten Anpassungsklauseln und Fristen zu berücksichtigen.
Inhalt und Vertragsdauer	Welchen Titel der Vertrag hat (Dienstbarkeits-, Miet- oder Pachtvertrag) ist unwichtig. Unterzeichnete Verträge sind einzuhalten. Wichtig ist ein ausgewogener, fairer Inhalt (Dauer, Abgeltung, Pflichten, Risiken ...).
Vertragsverlängerungsoption	Kürzere Verträge ermöglichen gegenseitig raschere Anpassungen 10 Jahre mit einer Verlängerungsoption von 5 Jahren sind ideal, da damit dem Betreiber der Anlage ein gewisser Investitionsschutz angeboten wird.
Verlängerungsoptionen mit Anpassungsklausel	Die Dauer der Verlängerungsoption mit entsprechender Anpassungsklausel bezüglich der Entschädigung im Vertrag festschreiben.
Objekt / Antenne	Das Objekt / Werk ist exakt zu beschreiben: Umschreibung der benutzten Fläche, Zustand, Zugangsweg etc. Beschreibung der Anlage, etc. inkl. Fotomontage bei neuen Standorten und Situationsplan (Baugesuchsunterlagen einfordern).
Jährliche Indexanpassungen	Entschädigungshöhe pro Jahr mit Indexierung an Teuerung (LIK) oder einen Immobilienpreisindex. Die jährliche Anpassung an eine Teuerung ist für die Absicherung einer drohenden Inflation wichtig.
Entschädigungsanpassung	Entschädigungsanpassung bei zusätzlicher Mitbenützung der Anlage durch weitere Anbieter oder Erweiterung der Nutzung vereinbaren. Vergrösserung, Leistungserweiterung oder Zusatznutzung nur mit schriftlicher Zustimmung und Nachverhandlung der Entschädigung zulassen.
Übertragung auf Dritte	Der Vertrag darf nicht beziehungsweise nur mit ausdrücklich schriftlicher Zustimmung des Grundeigentümers auf Dritte übertragen werden. Insbesondere ist die Übertragung der Rechte auf Gesellschaften mit Sitz im Ausland oder auf Gesellschaften ohne genügend Eigenkapital und Reserven kaum zu empfehlen.



Verlegungskosten	Kosten der Verlegung der Anlage müssen zu Lasten der Betreiberin gehen, wenn z.B. Land eingezont wird oder ein grösseres Bauvorhaben des Grundeigentümers die Verlegung nötig machen würde (Variante: Abstufung der Verlegungskosten nach Dauer)
Rechenschaft bei Gesundheitsschäden	Sollte sich im Nachhinein durch neue Erkenntnisse nachweisen lassen, dass die Anlage zu Gesundheitsschäden bei Mensch und Tier führen, müssen die Betreiber zur Rechenschaft gezogen werden können oder die Antenne abbauen. Steht die Anlage in der Nähe von Wohnhäusern oder Stallungen, sollte vertraglich abgesichert werden, dass allfällige Abschirmungen durch die Anlagebetreiberin vorzunehmen sind.
Grenzwerteinhalten	Die Grenzwerte der NISV sind strikte einzuhalten. Ändern sich die Grenzwerte ist der Standort neu zu beurteilen und allenfalls zu verlegen. Die Anlage ist entsprechend auf dem aktuellen Stand der Technik zu betreiben.
Übertragung allfälliger Haftungsklage	Übertragung der Folgen allfälliger Haftungsklagen gegen den Grundeigentümer auf die Betreiberin der Anlage.
Unterhaltungspflicht	Klärung der Unterhaltungspflicht an der Mitbenützung von Strassen, Wegen und Wendepätzen (v.a. auch bei gemeinschaftlich erstellten Strassen und Wegen).
Anlageschutz vor unbefugtem Zutritt	Die Anlage ist vom Betreiber von unbefugtem Zutritt zu schützen. Die Haftung des Vermieters für Schäden an der Anlage ist soweit gesetzlich zulässig wegzubedingen.
Gerichtsstand und schweizerisches Recht	Als Gerichtsstand muss das Gericht am Ort der stehenden Antenne in den Vertrag geschrieben werden. Auf den Vertrag sollte nur schweizerisches Recht angewendet werden können.
Kosten	Kosten einer allfälligen öffentlichen Beurkundung und des Eintrags im Grundbuch gehen zu Lasten der Betreiberin.
Ausserbetriebsetzung	Regelung der Folgen bei der Ausserbetriebsetzung der Anlage (Abbruch, Tragen der Abbruchkosten, Rekultivierung etc.). Übergabe des Grundstückes rekultiviert und frei von jeglichen Altlasten an den Grundeigentümer inkl. der dazu nötigen Garantien während einer Frist von 5 Jahren.

* * * * *

