

Damit eine Deponie nicht zum Alptraum wird

Immer wieder werden Grundeigentümer angefragt, ob auf ihrem Grundstück eine Deponie errichtet werden kann. Oft sieht der Grundeigentümer nur die angebotene Deponieentschädigung, allenfalls noch eine willkommene Bodenverbesserung. Fragen zu den Risiken stellen sich erst später. Mit einer umsichtigen Vertragsgestaltung werden heikle Punkte zwischen Deponiebetreiber und Grundeigentümer bereits am Anfang bereinigt.

Text: August Köpfl, Ruedi Streit, agriexpert.ch

Stellt der Grundeigentümer sein Land für eine Deponie zur Verfügung, muss er sich im Klaren sein, was die Folgen des Deponiebetriebes für seinen Landwirtschaftsbetrieb oder seine Pächter sind.

Oft sind Deponien während zahlreicher Jahre in Betrieb und das Land daher während dieser Zeit für die Landwirtschaft nicht verfügbar. Bereits die Planung kann bis zur Bewilligung ebenfalls mehrere Jahre erfordern. Es ist möglich, dass aus verschiedensten Gründen mittelfristig eine Deponiebewilligung nicht eingeholt wird. Darum ist es ratsam, einen Dienstbarkeitsvertrag zeitlich zu befristen. Mit einer Bewilligung werden verschiedene Auflagen verbunden (dazu bestehen beim kantonalen Amt für Umwelt verschiedene Merkblätter und Richtlinien).

Der Dienstbarkeitsvertrag als Grundlage

Grundlage für das Einverständnis des Grundeigentümers ist ein Dienstbarkeitsvertrag, der im Grundbuch als Last beim betroffenen Grundstück eingetragen wird. Im Vertrag soll festgehalten werden, ob nur sauberer Aushub oder alles deponiert werden darf, was bewilligt wird. Ebenfalls ist festzulegen, ob nur ein Teil eines Grundstücks mit der Dienstbarkeit belastet wird oder ob die gesamte Parzelle betroffen ist. Bei derartigen langen Projektdauern sollte sich der Grundeigentümer auch die Frage stellen, ob der Vertrag allenfalls vorzeitig aufgelöst werden kann. Als Gründe für eine vorzeitige Auflösung sind denkbar: finanzielle Probleme beim Deponiebetreiber, Verletzung von Vertragspflichten usw. Ebenfalls könnte eine Auflage der Behörden dazu führen, dass der Grundeigentümer diesen Auflagen nicht zugestimmt hätte

(z.B. ökologische Ausgleichsflächen, Bachöffnung als Kompensation). Weiter ist von Vorteil, wenn der Vertrag für eine bestimmte Dauer abgeschlossen wird. Damit kann verhindert werden, dass die Auffüllung ewig dauert und nicht fertig wird.

Die Entschädigung

Bei der Entschädigung wird in der Regel eine jährliche Entschädigung je Kubikmeter eingefüllter Menge vereinbart. Dabei ist es ratsam, festzuhalten, ob für das wegfallende Land eine Ersatzfläche zur Verfügung gestellt wird oder ob der Ertragsausfall (inkl. Direktzahlungen) zusätzlich zur Deponieentschädigung ausgerichtet wird. Eine solche Regelung ist vor allem bei längerer Beanspruchung wertvoll. Wegen der länger dauernden Betriebsphase sollte eine Indexierung der Entschädigung vorgesehen werden. Anstelle des Landesindexes der Konsumentenpreise kann auch ein branchenspezifischer Index verwendet werden (z.B. Index KBOB.Dep, Baupreisindex usw.).

Der Deponiebetrieb

Ein weiterer Bereich im Vertrag sollte die Phase während des Deponiebetriebes behandeln. So ist es ratsam, bei der Etappierung die Beanspruchung einer weiteren Etappe rechtzeitig anzuzeigen. Zudem sollte festgehalten werden, wenn Wege nicht benützt werden können oder Ersatz für wegfallende Flächen oder weitere Beeinträchtigungen geleistet werden soll. Liegt die Deponiefläche in der Nähe der Hofgebäude, Obst-, Beeren- und Gemüsekulturen, sollte

Wichtige Vertragspunkte

- Umfang, Dauer, vorzeitige Auflösung
- Ausstieg durch Grundeigentümer
- Entschädigung, Indexierung
- Etappierung, offene Fläche
- Mitsprache bei Ersatzmassnahmen, Einsprache gegen zusätzliche Projektauflagen
- Rekultivierung, Folgebewirtschaftung
- Abnahmeverfahren
- abgetragener Boden bleibt für Rekultivierung
- Übertragbarkeit nur mit Einwilligung
- bei Streitereien evtl. mit Schiedsverfahren?

eine Vermeidung von Immissionen (Staub, Lärm usw.) besprochen werden. Gewisse Punkte können vorgängig gut definiert werden (Zu- und Wegfahrten, Etappierung, Zeitdauer usw.) und sollten deshalb bei Vertragsabschluss bekannt sein und eine Grundlage bilden. Es muss jedoch auch in Betracht gezogen werden, welche Lösungen gesucht werden sollen, wenn der einmal festgelegte Plan nicht mehr eingehalten werden kann oder abgeändert werden muss.

Die Rekultivierungsphase

Wenn die zur Verfügung gestellte Fläche aufgefüllt ist, steht die Rekultivierungsphase an. Für die Wiederherstellung der ursprünglichen (oder besseren) Bodeneigenschaften ist dies die wichtigste Phase. Wohl dürfte der Deponiebetreiber von den Behörden mit der Bewilligung verschiedene Auflagen erhalten. Es schadet aber nicht, gewisse Punkte auch im Dienstbarkeitsvertrag festzuhalten oder zu präzisieren. So ist wichtig, dass die Wiederherstellung durch bodenkundliche Fachpersonen begleitet wird. Die Rekultivierung sollte nach der Rekultivierungsrichtlinie des Fachverbandes der schweizerischen Kies- und Betonindustrie erfolgen. Es empfiehlt sich, Abnahmezeitpunkte festzulegen, an denen zusammen mit den bodenkundlichen Fachpersonen die Folgebewirtschaftung definiert wird. Während dieser kann der Boden nur reduziert bewirtschaftet werden. Auch eine allfällige Entschädigung dieser Ertragsminderung gilt es zu besprechen. Weiter ist der Grundeigentümer über die Lage und den Verlauf von allfälligen Drainageleitungen zu orientieren.

Die Übertragbarkeit des Deponierechtes

Die Deponiebetreiber möchten in der Regel auch eine Übertragbarkeit ihres Rechtes vereinbaren. Eine solche ergibt für den Grundeigentümer jedoch nur Sinn, wenn der Übernehmer des Rechtes die Vertragsbedingungen auch einhalten kann (insbesondere die Pflichten des Deponiebetreibers übernimmt). Eine Übertragung des Deponierechtes sollte folglich nur mit Einwilligung des Grundeigentümers erfolgen.

Die Folgen für Miterben

Als weitere Punkte sind für den Grundeigentümer zu erwähnen, dass mit Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages auch ein allfälliges Gewinnanspruchsrecht der Miterben ausgelöst werden kann. Massgeblich dafür sind die Bestimmungen des Kaufvertrages für das Grundstück. Mit dem zusätzlichen Ertrag aus der Deponieentschädigung werden auch Steuern anfallen.

Meist wird dem Grundeigentümer ein Dienstbarkeitsvertrag vorgelegt, der im Auftrag des Deponiebetreibers erstellt wurde. Eine Überprüfung des vorgelegten Deponievertrages durch eine unabhängige Stelle ist dem Grundeigentümer zu empfehlen. Agriexpert hat Erfahrung bei der Überprüfung verschiedener Vertragsvorschläge und bietet den Grundeigentümern entsprechende Unterstützung zur Verbesserung der Verträge an.

*Bei Fragen helfen wir gerne weiter:
Agriexpert, Brugg, Tel. 056 462 51 11
Rufen Sie uns an. Es lohnt sich.*



Pferde würden Bauern mit Label wählen

Werden Sie ein Vorbild für andere Betriebe und zeigen Sie mit dem STS-Pferdelabel, dass Ihre Pferdehaltung durch den Schweizer Tierschutz STS anerkannt ist, hohen Anforderungen genügt und freiwillig überprüft wird. Und profitieren Sie von individueller Beratung, Erfahrungsaustausch und gratis Teilnahme an Weiterbildungen. Infos auf: www.tierschutz.com/pferde



SCHWEIZER TIERSCHUTZ STS