

Verlust von Land oder Nutzungsmöglichkeiten

Beim Verlust von Land oder dem Verlust der vollständigen Verfügungsfreiheit über die Nutzung des eigenen Grundstücks darf der Landeigentümer dafür eine Entschädigung verlangen.



*Autor: Cadio Pericin, Experte,
Bewertung und Recht*

Soll eine neue Stromleitung verlegt oder ein Veloweg gebaut werden, wird dafür häufig Landwirtschaftsland benötigt.

Cadio Pericin

Beispiel Stromleitung

Für die Verlegung einer neuen Stromleitung, ob ober- oder unterirdisch verlegt, wird ein Dienstbarkeitsvertrag benötigt. Die Entschädigung dafür richtet sich meist nach den Empfehlungen, die der Schweizer Bauernverband in Zusammenarbeit mit verschiedenen anderen Verbänden, z.B. dem Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen, herausgibt. Die Entschädigungsansätze werden alle zwei Jahre an die Teuerung und das aktuelle Zinsniveau angepasst.

Bei der Prüfung solcher Dienstbarkeitsverträge fällt häufig auf, dass die Leitung (das Werk) ungenau beschrieben wird. Als Entschädigung wird vom Werkeigentümer ein Pauschalbetrag vorgeschlagen, der nicht nachvollziehbar ist. Wenn man nicht weiss, was und wo gebaut werden soll, können später auch keine Abweichungen beanstandet werden. Zudem ist es für die zukünftigen Grundstückeigentümer wichtig, zu wissen, was die Nutzung ihres Grundstücks beeinträchtigt.

Bei der Festlegung der Entschädigung für Werke, die nicht im Boden vergraben sind, wird in den Entschädigungsansätzen des Schweizer Bauernverbandes und weiterer Verbände die Nutzung des Landes berücksichtigt: Die Entschädigung für einen Mast auf intensiv genutztem Ackerland ist deutlich höher als für denselben Mast auf einer extensiv genutzten Alpweide. Wichtig ist dabei, dass nicht die aktuelle Nutzung massgebend ist, sondern das Potenzial des Standorts, also das, was möglich ist.



Für die Entschädigung für den Bau eines Strommastes, ist das Potenzial des Standorts ausschlaggebend.
(Bild: Pixabay)

Nicht akzeptiert werden sollten Vertragsklauseln, die es dem Werkeigentümer erlauben, das Werk in Zukunft nach freiem Belieben zu erweitern. Plant der Grundstückeigentümer ein Bauwerk, bei dem das mit einer Dienstbarkeit geschützte Werk im Weg steht, so muss es der Grundstückeigentümer nach aktuellem Recht auf eigene Kosten verlegen. Es ist jedoch möglich, vertraglich zu vereinbaren, dass der Werkeigentümer bei einem Bauvorhaben (= berechtigtes Interesse) des Grundstückeigentümers auf eigene Kosten weichen muss.

Wir empfehlen, die Dienstbarkeit auf 25 Jahre zu begrenzen. So wird in einem noch überschaubaren Zeitraum überprüft, ob der Weiterbestand der Dienstbarkeit noch notwendig ist. Was mit dem Werk nach Ablauf des Dienstbarkeitsvertrags geschehen soll, wird in vielen Dienstbarkeitsverträgen nicht geregelt. Sinnvoll ist es, zu vereinbaren, dass das Werk zurückgebaut und das Land rekultiviert wird.

Beispiel Veloweg

Soll ein Veloweg gebaut werden, so geht es meist darum, dass der Kanton oder die Gemeinde Land für dieses Projekt erwerben möchte.

Hier gilt es zu klären, ob dieser notwendig ist. Allenfalls können Alternativen vorgeschlagen werden. Zu prüfen sind auch Sicherheitsaspekte, insbesondere wenn der Veloweg Zufahrten zu Feldern und Hofgebäuden quert. Je früher sich die betroffenen Landeigentümer im Verfahrensablauf äussern können, desto eher kann auf ihre Anliegen Rücksicht genommen werden.

In Bezug auf die Entschädigung sind folgende Punkte zu beachten:

- Landwert
- Minderwert der Restfläche
- Inkonvenienzen (Beeinträchtigungen)

Wenn Land für ein Projekt im öffentlichen Interesse abgegeben werden muss, steht die Frage nach Realersatz häufig an erster Stelle. Ein solcher lässt sich für Land zwar rechtlich nicht durchsetzen, ist für die Betroffenen aber in vielen Fällen eine akzeptable Lösung.

Nachdem der Bund für den Erwerb von Landwirtschaftsland im eidgenössischen Enteignungsgesetz den dreifachen höchstzulässigen Preis festgelegt hat, ist im Grossen Rat des Kantons Thurgau eine Motion eingereicht worden, die diese Vorgehensweise auch in der kantonalen Gesetzgebung festlegen möchte. Bis zu einer allfälligen Umsetzung dieses breit abgestützten Anliegens gilt für einen Veloweg im Kanton

Thurgau noch der einfache Verkehrswert, der für die Entschädigung massgebend ist.

Erleidet die verbleibende Fläche eines Grundstücks, über das ein Veloweg gebaut werden soll, eine Wertminderung, so ist diese abzugelten. Durch den Bau eines Veloweges können verschiedenste Beeinträchtigungen in der Bewirtschaftung des Betriebs entstehen. Bei Betrieben mit einem hohen Viehbesatz kann die Wegfuhr von Hofdünger oder die Reduktion des Tierbestandes notwendig werden. Der Veloweg kann auch dazu führen, dass der Weidegang verunmöglicht oder erschwert wird. Durch den Veloweg sind in Zukunft möglicherweise weitere Wege zu fahren, um zum Hof oder den Feldern und Wiesen zu gelangen. Es kann auch sein, dass durch den Radweg auf der Restparzelle Flächen entstehen, die nur noch mit erhöhtem Aufwand zu bewirtschaften sind. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf neue Böschungen hinzuweisen. Diese Aufzählung ist nicht vollständig. Die Betroffenen sollten sich überlegen, welche Folgen der Veloweg auf ihren Betrieb haben wird. Diese Überlegungen sind am besten für alle Jahreszeiten und verschiedene Witterungsverhältnisse anzustellen.

Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter:
Telefon 056 462 52 71

agriexpert

