

Gute Regelung kann helfen

Betriebswirtschaft / Bei Durchleitungen können die Beteiligten einen Dienstbarkeitsvertrag abschliessen, um Missverständnisse zu umgehen.

BRUGG Durch zahlreiche landwirtschaftliche Grundstücke führen fremde Leitungen, sowohl oberirdisch (z. B. Stromleitungen) wie auch unterirdisch (z. B. Wasserleitungen). Immer häufiger stellen die Leitungen bei der Nutzung des Grundstückes ein Hindernis dar. Bei den betroffenen Grundeigentümern tauchen dazu Fragen zur rechtlichen Situation auf. Es ist vielschichtig, solche Fragen zu beantworten. Denn es gibt mehrere Gründe, auf die sich eine Durchleitung stützen kann.

Bereinigung später schwierig

Auf freiwilliger Basis werden Durchleitungen mit einem Dienstbarkeitsvertrag vereinbart. Es ist aber nicht zwingend, dass bei jeder Durchleitung ein Dienstbarkeitsvertrag vereinbart wird. So kommt es immer wieder vor, dass bei alten Leitungen kein Dienstbarkeitsvertrag vereinbart wurde. Ohne Dienstbarkeitsvertrag bestehen jedoch verschiedene Unsicherheiten, deren spätere Bereinigung oft schwierig ist.

Mit dem Dienstbarkeitsvertrag erhält der Leitungseigentümer die Gewähr, dass sein Eigentum an der Leitung während der Dauer des Vertrages anerkannt ist. Damit das Leitungseigentum auch gegenüber Dritten gesichert ist, muss die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Der Dienstbarkeitsvertrag ist öffentlich zu beurkunden. In diesem Dienstbarkeitsvertrag werden einerseits die Rechte und Pflichten des Leitungseigentümers und des Grundeigentümers geregelt. Andererseits werden darin auch die Dauer der Dienstbarkeit, eine allfällige Entschä-



Stromleitungen, die über eine landwirtschaftliche Parzelle führen, können ein Hindernis sein. (Bild Josef Scherrer)

digung und weitere Details geregelt (siehe Kasten Vertragspunkte Dienstbarkeitsvertrag). Aufgrund einer Änderung im Sachenrecht ist dem Grundeigentümer heute zu empfehlen, ein Dienstbarkeitsvertrag auch die Kostentragung bei einer allfälligen Verlegung zu regeln.

Sonderrecht für Gasleitung

Die Dienstbarkeit entsteht mit dem Eintrag im Grundbuch. Wenn die Leitung jedoch äusserlich wahrnehmbar ist (z. B. Stromleitung, aber auch eine Reihe von Kontrollschächten einer unterirdischen Leitung), entsteht sie bereits mit deren

Erstellung. Weiter kann eine Durchleitung auch aufgrund der nachbarrechtlichen Beschränkungen erzwungen werden. Dies ist dann der Fall, wenn das Grundstück A ohne eine Durchleitung durch das benachbarte Grundstück B nicht bestimmungsgemäss genutzt werden kann. Grundstück B muss dann die Durchleitung gestatten, sofern dies aufgrund einer Interessenabwägung die geeignetste Lösung. Selbstverständlich ist der Schaden auf Grundstück B zu entschädigen.

Das nachbarrechtliche Durchleitungsrecht kann aber nicht beansprucht werden, wenn zur

Erreichung des Durchleitungsrechtes ein Sonderrecht die Entschädigung vorsieht. Ein solches Sonderrecht trifft beispielsweise für Stromleitung und Gasleitungen, die im öffentlichen Interesse erstellt werden müssen, zu. Eine Behörde muss dem Werk das Enteignungsrecht erteilen. In einem Rechtsmittelverfahren können die betroffenen Grundeigentümer dieses Recht anfechten. Mit dem rechtskräftigen Urteil über die Enteignung entsteht die Dienstbarkeit. Auch wenn zu einer schon lange bestehenden Leitung kein Grundbucheintrag und auch sonst keine Verträge oder Entscheide

vorhanden sind, kann der Grundeigentümer die Leitung daher nicht einfach entfernen.

Entschädigungsansätze

In einem Punkt des Dienstbarkeitsvertrages sollte auch die Entschädigung geregelt sein. Unstrittig ist für beide Seiten meist die Entschädigung des Kulturschadens, der beim Bau der Leitung entstanden ist. Diskussionen entstehen jedoch häufig bei der Entschädigung des Durchleitungsrechtes. Dazu stehen die Empfehlungen für Entschädigungsansätze für elektrische Freileitungen und Masten sowie für Schächte und erdverlegte Leitungen zur Verfügung.

ist in einem Enteignungsverfahren die Höhe der Entschädigung strittig, werden die Entschädigungsansätze als massgebliche Entschädigung anerkannt. Falls allerdings ein örtliches Reglement die Durchleitung entschädigungslos verlangt, geht die Reglementsbestimmung vor. Ein Entschädigungsbetrag kann dann allenfalls nur verlangt werden, wenn der Landwirt einen tatsächlichen Schaden durch die Leitung belegen kann.

Keinen Anspruch auf eine periodische Entschädigung nach den erwähnten Entschädigungsansätzen hat ein Grundeigentümer, wenn bei einer schon länger bestehenden Leitung bei der Erstellung eine Einmalentschädigung vereinbart wurde. Da die Entschädigungsansätze jedoch anfang der 90er-Jahre vereinbart wurden, können sich Leitungseigentümer auf den Standpunkt stellen, die Entschädigungsansätze seien für ihren

Dienstbarkeitsvertrag nicht anwendbar. Bei neuen Verträgen ist von besonderer Bedeutung, dass ein Vertragspunkt eingefügt wird, wonach der Leitungseigentümer die Kosten der Verlegung übernimmt, wenn dies wegen veränderter Verhältnisse vom Grundeigentümer verlangt werden kann. Ist der Leitungseigentümer damit nicht einverstanden, muss er darauf aufmerksam gemacht werden, dass er bei einem Durchleitungsrecht, das er in einem nachbarrechtlichen Enteignungsverfahren erhält, die Kosten einer notwendigen Verlegung übernehmen muss.

Ruedi Streit, SBV Agriexpert

Entschädigungsansätze unter:
www.agriexpert.ch

Wichtige Vertragspunkte

- Genaue Umschreibung der Leitung und Linienführung.
- Dienstbarkeit auf 25 Jahre beschränken.
- Entschädigung auf Dauer der Dienstbarkeit beschränken.
- Kostentragung bei Verlegung
- Sorgfalt bei Erstellung und Betrieb der Leitung
- Haftung des Grundeigentümers beschränken.
- Rückbau bei Auflösung
- Pflicht zur Überbindung bei Übertragung der Dienstbarkeit
- Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache *rust*