

Verhandeln lohnt sich!



Zurzeit werden von den Mobilfunkanbietern vielerorts Antennenanlagen umgerüstet und neue Sendemasten erstellt.

Text: Michael Riboni, Agriexpert, Bild: Pixabay



Viele Landwirte und Grundeigentümer, die Antennen auf ihrem Grundstück stehen haben, sind zurzeit in Verhandlungen mit Swisscom, Salt oder Sunrise. Oftmals verhandelt der Landwirt aber nicht direkt mit einem der genannten Mobilfunkunternehmen, sondern mit dazwischen geschalteten Gesellschaften, welche als Unterhändler für die vertragliche Absicherung der An-

tennenstandorte mittels Miet- oder Baurechtsverträgen verantwortlich zeichnen.

Verhandeln lohnt sich

Dabei vernehmen wir immer wieder, dass sich diese Unterhändler im Rahmen der Vertragsverhandlungen teilweise auf Entschädigungs- und Tarifempfehlungen des Schweizer Bauernverbandes abstützen würden. Hierzu ist jedoch festzuhalten, dass der Schweizer Bauernverband im Bereich der Entschädigung für Mobilfunkanlagen keinerlei allgemeingültige Empfehlungen abgibt. Das Verhalten einzelner Unterhändler geht deshalb teilweise bis an die Grenzen zum unlauteren Wettbewerb. Die Höhe der jährlichen Entschädigung, welche jeweils in der Form eines Miet- oder Baurechtszinses ausgerichtet wird, ist unter anderem abhängig vom konkreten Standort und dessen Wichtigkeit für den Betreiber. Zusätzlich zur jährlichen Entschädigung ist es ebenso üblich, dass dem Grundeigentümer beim Vertragsabschluss eine einmalige Umtriebsentschädigung vergütet wird. Schliesslich sollen auch die Umtriebe des Grundeigentümers für die Vertragsverhandlungen und die Vertragsprüfung abgegolten sein. Hinsichtlich der Entschädigungsfragen zeigt sich immer wieder, dass es sich lohnt, hart zu verhandeln und nicht schon beim ersten Angebot klein beizugeben.

10-Jahres-Vertrag

Neben der Entschädigung gilt es aber auch anderen wichtigen Vertragsbestandteilen genügend Beachtung zu schenken. So sollten Verträge beispielsweise keinesfalls für die Dauer von 20 oder gar mehr Jahren abgeschlossen werden. Vielmehr empfiehlt sich eine feste Vertragsdauer von zehn Jahren mit einem fix definierten Ende, welches keiner zusätzlichen Kündigung bedarf. Insbesondere sollte auf einseitige Verlängerungsoptionen für die Mobilfunkanbieter für fünf oder mehr Jahre verzichtet werden. Ein Horizont von zehn Jahren ist für die meisten Grundeigentümer überblickbar, alles darüber hinaus ist aus Sicht von Agriexpert eine zu lange Bindung.

Weitere wichtige Punkte, die einer vertraglichen Regelung bedürfen, sind im Sinne einer nicht abschliessenden Auflistung etwa Aufrüstung und Umbau der Anlage, Zufahrt zum Grundstück für Unterhalts- und Reparaturarbeiten, Kompatibilität zu eigenen Bauprojekten des Grundeigentümers, Haftung und Gerichtsstand.

Agriexpert unterstützt betroffene Grundeigentümer bei der Prüfung von Verträgen und Entschädigungen. Haben Sie Fragen diesbezüglich? Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns: 056 462 52 71.



Michael Riboni, MLaw, ist stv. Bereichsleiter bei Bewertung und Recht und Fachverantwortlicher Rechtsschutz beim Schweizer Bauernverband, Agriexpert.