

Nicht leichtfertig unterschreiben

DIENSTBARKEITSVERTRÄGE Die Grundversorgung (Strom, Wasser usw.) kann nicht ausschliesslich über öffentlichen Grund geführt werden, weshalb oft das Grundstück von Landwirten benutzt und entsprechend vergütet wird. Beim Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags gilt es aber einiges zu beachten.



Martin Würsch

Eine Ortsbürgergemeinde im Kanton Bern besitzt Grundstücke, die nicht nur oberirdisch teilweise landwirtschaftlich, sondern auch unterirdisch von der Swisscom für Telefonleitungen genutzt wird. Diese Nutzung des Grundstücks muss natürlich geregelt und entsprechend vergütet werden. Der Jurist spricht hier von einem Dienstbarkeitsvertrag, der die Eingriffe innerhalb eines Grundstückes regelt, die ein Dritter, z.B. die Swisscom, vornehmen darf. Jeder, der ein fremdes Grundstück für seine Zwecke verwenden möchte, benötigt dazu eine Be-

rechtigung. Im vorliegenden Fall wurde die Vereinbarung zur Nutzung des Grundstückes vor Jahren unterschrieben und musste deshalb auch erneuert werden. Allerdings trugen die Standardverträge der Swisscom dem Anliegen der Ortsbürgergemeinde zu wenig Rechnung, weshalb die Ortsbürgergemeinde bei Experten von Agriexpert Unterstützung suchte.

Lösung gesucht und gefunden

Agriexpert erkannte das Problem und vermittelte zwischen der Swisscom und der Ortsbürgergemeinde. In gemeinsamen Diskussionen bestand Agriexpert auf die Berücksichtigung der wichtigsten Anliegen der Grundeigentümerin (siehe Tabelle), was zu einem neuen Vertrag führte. Der neu ausgearbeitete Dienstbarkeitsvertrag schützt nun die Grundeigentümerin in ihren Rechten. Beispielsweise wird neu ausdrücklich erwähnt, dass die Swisscom sämtliche Haftung für allfällige Schäden übernimmt, die durch die Anlage entstehen könnten.

Neue Standardverträge

Der Fall der Ortsbürgergemeinde brachte einen Stein ins Rollen: Die Swisscom hat ihren Standardvertrag überarbeitet und auf die wichtigsten Anliegen der Grundeigentümerin Rücksicht genom-

men. Agriexpert ist sehr zufrieden mit den neuen Dienstbarkeitsverträgen. Einerseits sichert er dem Anlageeigentümer die Investition und andererseits hat der Grundeigentümer Gewähr, dass er ein überschaubares Risiko einget.

Was heisst das für Landwirte?

Dienstbarkeitsverträge müssen nicht einfach so nach Erhalt unterschrieben werden. Es empfiehlt sich bei unklaren Verträgen entsprechend zu verhandeln, damit eine beidseitige Einigung über alle wesentlichen Punkte zustande kommt. Verträge werden nach der Unterschrift meist erst wieder bei Streitigkeiten hervorgehoben und dann gemäss Wortlaut ausgelegt. Deshalb ist es wichtig, dass alle relevanten Punkte ausführlich und verständlich niedergeschrieben werden. In der Tabelle rechts wurden die wichtigsten Punkte, die für einen Dienstbarkeitsvertrag gelten, zusammengetragen und die Verträge von Agriexpert und Swisscom miteinander verglichen. Die Tabelle soll Anhaltspunkte für den eigenen Dienstbarkeitsvertrag geben. Auf alle Fälle soll vor dem Unterzeichnen eines Vertrages aber ein Fachexperte hinzugezogen werden, denn kleine Fehler können bei Streitigkeiten plötzlich teure Folgen haben. ■

Aufgepasst!

Bei Dienstbarkeiten werden zwischen Grunddienstbarkeiten und Personaldienstbarkeiten unterschieden. Eine Grunddienstbarkeit räumt ein Recht gegenüber einem Grundstück und eine Personaldienstbarkeit gegenüber einer Person ein.

Seit dem 01.01.2012 müssen neue und geänderte Verträge öffentlich beurkundet werden. Grunddienstbarkeiten müssen im Grundbuch eingetragen werden und bei Dienstbarkeiten, die nur einen Teil eines Grundstückes betreffen, muss ein Geometerplan eingereicht werden. Der Gesetzgeber wollte mit den strengeren Vorschriften unklare Verträge vermeiden und den Grundeigentümer besser in seinen Rechten schützen. Die öffentliche Beurkundung ist mit einem hohen Aufwand verbunden. Aus diesem Grund bieten viele Werkeigentümer an, den Grundeigentümer und sich gleichzeitig zu vertreten. Dazu lassen sie eine Vollmacht unterzeichnen. Der durch den Gesetzgeber gewollte Schutz wird ausgehebelt. Solche Vollmachten zur Doppelvertretung sollten nur mit äusserster Zurückhaltung unterschrieben werden.

www.schmid-energy.ch

Heizöl ist raffiniert, Holz ist raffinierter.

Schmid AG | voller Energie

SCHMID
energy solutions

Checkliste: Bewertung von Dienstbarkeitsverträgen

Agriexpert analysiert zwei Standardverträge, die sie für gut befundet. In der letzten Spalte kann ein dritter Vertrag verglichen und ein Urteil gebildet werden, ob der Vertrag unterzeichnet werden kann. Werden wesentliche Mängel aufgedeckt, so sind Nachverhandlungen angezeigt.

Bei den Vertragsmustern handelt es sich um: A) Mustervertrag von SBV Agriexpert und B) Standardvertrag der Swisscom (ab 2016).

Kriterium	Begründung	A) Mustervertrag SBV-Agriexpert	B) Standardvertrag Swisscom	Ihr Vertrag
1. Gleichberechtigung	Weil es immer zwei Partner braucht die unterschreiben.	Der SBV geht davon aus, dass kein Zwang gegenüber dem Grundeigentümer ausgeübt wird.	Der Vertrag sieht keine Erweiterung der Anlage vor und geht von Neuverhandlungen bei Vertragsablauf aus.	
2. genaue Definition	Weil nur so auch später jeder weiss was er darf bzw. kann.	Die Anlage wird auch technisch genau definiert.	Die Leitungen dienen ausschliesslich dem Datenverkehr und sind mit Lage, Anzahl Rohre und deren Durchmesser definiert.	
3. kein Vorrat an Rechten	Weil eine Erweiterung, Änderung der Anlage die Zustimmung des Grundeigentümers bedarf.	Eine Änderung der Anlage ist ausdrücklich untersagt.	Das Einziehen weiterer Leitungen ist nur für eigene Zwecke (nicht für Drittanbieter) und nur innerhalb der bestehenden Rohre zulässig. Alles Weitere bedarf neuer Verhandlungen.	
4. keine Haftung für die Anlage	Weil die Haftungsfolgen (z.B. Schaden an Mensch und Tier) nicht abschliessend beurteilt werden kann.	Sorgfaltspflicht wird ausdrücklich erwähnt.	Ausdrücklich und vertraglich erwähnt, übernimmt die Swisscom sämtliche Haftung für allfällige Schäden, die durch die Anlage entstehen könnten.	
5. Ausschluss leichte Fahrlässigkeit	Weil ein Betriebsunterbruch rasch hohe Schadenersatzforderungen nach sich ziehen kann.	Haftung wird ausdrücklich wegbedungen.	Der Grundeigentümer haftet gegenüber der Swisscom nur für grobfahrlässige Schädigung der Leitung.	
6. Verlegung der Leitung auf Kosten des Werks	Weil sich die Verhältnisse bei lange dauernden Vertragsverhältnissen ändern können und eine Verlegung einer Leitung teuer ist.	Entgegen der neuen gesetzlichen Regelung trägt der Anlageeigentümer die Kosten der Verlegung der Leitung.	Die Swisscom übernimmt die Kosten einer allfälligen Verlegung der Leitung.	
7. Sorgsamer Umgang mit Boden und Kultur	Weil es der Anstand und die Achtung vor der Arbeit und Natur gebietet und nicht alles mit Geld zu haben ist.	Vertraglich ausdrücklich geregelt.	Das schonende Betreiben der Anlage und die Rekultivierung in den ursprünglichen Zustand wird vertraglich zugesichert.	
8. Faire Abgeltung	Weil jedes eingeräumte Recht dem Berechtigten Vorteile verschafft, die in der Regel wirtschaftlich genutzt werden.	Der SBV empfiehlt mit Merkblatt das fallweise Verhandeln der Entschädigung.	Die Swisscom unterscheidet zwischen «normalen» Datenleitungen und Mobilfunkanlagen. Bei letzteren wird eine jährlich frei ausgehandelte Marktmiete angeboten.	
9. Zustimmung zur Übertragung	Weil es dem Grundeigentümer nicht egal ist, mit wem er den Vertrag abschliesst.	Der Vertrag kann nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Grundeigentümers auf Dritte übertragen werden.	Der Vertrag kann nur innerhalb des Swisscom-Konzerns übertragen werden. Die Übertragung auf Dritte bedarf der Zustimmung.	
10. Vertragsdauer	Weil der Grundeigentümer nur für sich und nicht auch noch für alle Generationen, die nach ihm kommen, Verpflichtungen eingehen will.	Der Vertrag sieht beide Möglichkeiten vor. SBV Agriexpert bevorzugt die fixe Vertragsdauer.	Der Vertrag gilt für eine Dauer von 25 Jahren. Einigen sich die Parteien nicht über die Fortsetzung, so kann der Eigentümer zwischen Übernahme oder Entfernung entscheiden.	
Empfehlung des SBV, Agriexpert an die Grundeigentümer		Gute Vorlage für die Verhandlung mit den Anlageeigentümern. Wie jeder Muster-Vertrag ist auch dieser dem Einzelfall anzupassen und schriftlich zu ergänzen.	Sehr gute Vorlage, die durch konstruktive Verhandlungen zwischen der Swisscom mit SBV, Agriexpert zustande gekommen ist. Wie jeder Muster-Vertrag ist auch dieser dem Einzelfall anzupassen und schriftlich zu ergänzen.	

Autor Martin Würsch, Ing.-Agr. FH, dipl. Treuhandexperte, leitet den SBV-Fachbereich Agriexpert. Laurstrasse 10, 5201 Brugg, ☎ 056 462 51 11.

INFOBOX

www.ufarevue.ch 12 · 15