

## Landwirtschaftliche Fachtagung zum Sachenrecht (12.11.2015)

Bericht: Martin Würsch

Mit einer jährlichen Fachtagung greift SBV Agriexpert aktuelle Themen im Bereich der Betriebswirtschaft, des Rechts oder der Bewertung auf, um damit Anwälte, Berater, Amtsinhaber und die landwirtschaftlichen Familien fundiert zu informieren. Damit nehmen wir ein grosses Anliegen der Landwirtschaft auf, dass Wissen auf hohem Standard gut aufbereitet und praxisnah verbreitet. In diesem Jahr fand am 12.11.2015 an der Fachhochschule in Windisch die Fachtagung rund um Nachbarrecht, Dienstbarkeiten, Gewährleistung beim Kauf / Bau sowie um Kiesabbau und Deponien. Mit anderen Worten: rund um das Recht an Sachen.

Bereits vor acht Uhr trafen die ersten Teilnehmenden an der Fachhochschule Windisch ein. Die Tagung beginnt mit dem Kennenlernen der Teilnehmenden (es waren über 120), bei Kaffee und Gipfeli. Die Mitarbeitenden des Sekretariats von Agriexpert mussten bereits vorher dafür sorgen, dass alles bereit ist, der Caterer die Kaffeemaschinen warm laufen liess, während die Kursordner und Namens-tafelchen verteilt und die Technik im Saal getestet wurde. Wie üblich standen erste Probleme mit dem Beamer an. Die Auflösung des PC passte nicht und so wurden Folien teilweise abgeschnitten. Das Problem konnte schliesslich durch Cornelia Hürzeler zusammen mit dem Techniker gelöst werden. Blöcke und Schreibzeug, sowie Wasser und etwas Süsses (gesponsert von der Agrisano) standen auf den Tischen der Teilnehmenden bereit. Die ersten Referenten bereiteten sich auf ihren Auftritt vor und testeten das Mikrophon. Der Ansturm konnte beginnen.

### Nachbarrecht

Pünktlich um 08:30 Uhr konnte der erste Referent, Rechtsanwalt André Keller der Studer Rechtsanwälte AG, mit seinem Referat zum Nachbarrecht beginnen. Mit treffenden Beispielen und Fotos zeigte er auf, dass die Nachbarschaft auch viel Konfliktpotential mit sich bringt. In der Landwirtschaft häufig sind Streitigkeiten über Immissionen durch Lärm, Staub und Gestank. Bei privaten Grundeigentümern hingegen zeigte André Keller auf, dass selbst der Laubfall, Sträucher die zu weit an

die Grenze hin wachsen oder geschmacklos gestaltete Buchsbüsche (s.Bild) zu Gerichtsfällen führen können.



### Gewährleistung beim Kauf- und Werkvertrag

«Bauen ist ein rechtliches Abenteuer» unter diesem Titel referierte Rechtsanwalt Christian Munz, Voser Rechtsanwälte Baden, über die Mängelrüge bei Bautätigkeiten. Mit treffenden Beispielen unterlegte er das theoretische Wissen. In einem Beispiel wurde das Badezimmer nicht korrekt gegen Nässe abgedichtet, in einem anderen wurde eine Stütze so montiert, dass sich die Fenster nicht mehr öffnen liessen (s. Bild). Eindrücklich konnte aufgezeigt werden, dass ein festgestellter Mangel unverzüglich (in der Regel max. innert 7 Tagen) anzuzeigen ist.



Säule vor Fenster



Ankippter Zustand



Geöffneter Zustand

### Mit- und Gesamteigentum (und dessen Aufhebung)

Dr. Roger Brändli ging auf das ebenfalls konflikträchtige Mit- bzw. Gesamteigentum ein. Da alles was dereinst gemeinschaftlich im Eigentum ist, entweder real geteilt oder wieder zu Alleineigentum zusammengeführt werden muss, tun sich die Mit- bzw. Gesamteigentümer gut daran, die Auflösung möglichst konkret vertraglich zu regeln. Die Auflösung kann gesetzlich während max. 50 Jahren wegbedungen werden. Bei landwirtschaftlichen Lie-

genschaften sind zudem die Schranken des Realteilungs- und Zerstückelungsverbot zu beachten. Das Bundesgericht entschied (BGer 5A\_522/2013) dass die Zuweisung von Miteigentumsanteilen an landwirtschaftlichen Grundstücken nicht möglich ist, wenn beide Miteigentümer selbständig über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügen.

### Dienstbarkeitsverträge

Rechtsanwalt Michael Ritter von Studer Anwälte AG zeigte uns allen wie wichtig es ist den Vertrag über Dienstbarkeiten präzise und ausführlich zu formulieren. Da Dienstbarkeiten über Jahrzehnte, wenn nicht gar «ewig» ein Grundstück belasten können, darf nicht darauf vertraut werden, dass das was wir heute z. B. unter einem Wegrecht verstehen auch in 50 Jahren noch gleich sein wird. Im konkreten Beispiel muss ein Fahrwegrecht in der Breite, der Belastbarkeit und der Häufigkeit der tolerierten Fahrten definiert werden.

### Auswirkung von Nutzungsbeschränkungen (Schadenberechnung)

Mit vielen konkreten Beispielen zeigte Ruedi Streit auf, wie sich der Schaden bei einer Nutzungsbeschränkung bei den Landwirten finanziell auswirken. Eine Nutzungsbeschränkung wirkt einem optimalen Einsatz der Ressourcen entgegen. Entweder muss die Bewirtschaftung umgestellt werden oder es müssen Mindererträge bzw. zusätzliche Aufwendungen in Kauf genommen werden. Die konkrete, korrekte und nachvollziehbare Berechnung des Schadens ist für die Verhandlungen von grosser Bedeutung.

### Sachenrecht und Bewertung

Sei es bei der Erbteilung, bei der Zuweisung von Liegenschaften, bei Schadenersatzansprüchen oder der Begründung von Dienstbarkeiten (wie Wohnrecht oder Nutznießung), nie kann die rechtliche Frage ohne die Frage nach der Bewertung ge-

löst werden. Die Bewertung ist dann problematisch, wenn vorgefundenen Bauten (noch) nicht bewilligt wurden. Die Offenlegung der rechtlichen Situation ist somit auch für die Bewertung das Fundament. Im schlimmsten Fall muss der Schätzer an Stelle einen Wert für das Gebäude ausweisen zu können, die künftigen Abbruchkosten in Abzug bringen.



**Bodenschätze und Deponien**

Besondere Dienstbarkeiten, welche in der Regel lange vor dem effektiven Abbau er-

richtet werden, sind jene für den Abbau von Kies und jene für das Auffüllen der entstandenen Deponien. Dr. Micha Berner von Walder Haas Berner AG machte auf die lange Planungsphase und die teilweise auftretenden Schwierigkeiten bei Bewilligungen aufmerksam.

**Leitungsdienstbarkeiten und Entschädigung**

Weniger vom juristischem Standpunkt aus, als von betriebswirtschaftlicher Seite her betrachtet hielt Martin Würsch sein Referat zur Entschädigung von Standorten für Leitungen, Masten und vieles mehr. Er zeigte auf, dass für die nichtlandwirtschaftliche Nutzung die maximal zulässigen Preise nach BGBB keine Rolle spielen dürften. In einer Übersicht verglich er auf dem Markt gebräuchliche Standardverträge, wobei er den Vertrag von SBV Agriexpert und jenen der Swisscom als positive Beispiele hervorhob.

**Schlussfolgerung aus dem Kurs**

Mit über 120 Teilnehmenden kann Agriexpert auf eine erfolgreiche Fachtagung zurückblicken. Die Referenten zeigten anhand praxisnaher Beispiele den aktuellen Stand der Rechtsprechung und der Bewertung auf. Die Teilnehmenden profitierten davon, dass sie kompetente Antworten auf die von Ihnen gestellten Fragen erhielten. Die Referenten schätzten das sehr interessierte Publikum und die Möglichkeit sich im Gespräch in den Pausen und beim Mittagessen auszutauschen. Neben dem vermittelten Fachwissen ist diese Gelegenheit ein wichtiger Bestandteil der Fachtagung.

Ein grosses Dankeschön gebührt auch den Mitarbeitenden von Agriexpert, die im Hintergrund dafür schauten, dass alles zur rechten Zeit organisiert war.



**b) Prüfung der Vertragsinhalte**

Anliegen	SBV	VSE	Swisscom
Gleichberechtigte Partner	😊	😞	😊
genaue Umschreibung Rechte	😊	😊	😊
keine Rechte auf Vorrat	😊	😞	😊
keine Haftung durch DB	😊	😊	😊
Ausschluss Grobfahrlässigkeit DB	😊	😞	😊
kostenlose Verlegung DB	😊	😞	😊
sorgfältiger Umgang mit Boden	😊	😊	😊
marktkonforme Abgeltung	😊	😞	😊
Zustimmung bei Vertragsübertragung	😊	😞	😊
endliche Vertragsdauer, < 25 J.	😊	😞	😊
<b>Gesamturteil</b>	<b>10</b>	<b>-4</b>	<b>9</b>