

# Verhandeln, bis es funkt

Landwirtschaftliche Gebäude oder Grundstücke sind bei Mobilfunkanbieterinnen begehrte Antennenstandorte. Zur Entschädigung von kompletten Mobilfunkanlagen gibt es keine allgemeinverbindlichen Empfehlungen. Dauer und Höhe der Abgeltung sind Verhandlungssache. Dabei muss man auch Zusatzvereinbarungen, wie beispielsweise die Zufahrtsrechte, im Auge behalten.

Text: Michael Riboni

- Die Höhe der Entschädigung hängt vom Standort und damit von der Wichtigkeit für den Sendebetrieb ab.
- Durch die Mieteinnahmen kann bei landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken das Gewinnanspruchsrecht ausgelöst werden.
- Neben der vertraglichen Ausgestaltung stellen sich bei Baurechtslösungen auch bodenrechtliche Fragen.



Mobilfunkanlagen ausserhalb der Bauzone gelten als nicht zonenkonform. Sie können nur ausnahmsweise bewilligt werden, wenn die Standortgebundenheit (Art. 24 RPG) aus funktechnischen Gründen gegeben ist. Bild: Stefan Gantenbein

**A**ktuell werden von den Mobilfunkanbieterinnen vielerorts Antennenanlagen umgerüstet und neue Sendemasten aufgestellt. Viele Landwirtinnen und Landwirte und sonstige Grundeigentümer, die Antennen auf ihrem Grundstück stehen haben und ihre Verträge vor 10 bis 15 Jahren abgeschlossen haben, sind zurzeit in Verhandlungen mit Mobilfunkanbieterinnen. Oftmals verhandelt der Landwirt oder die Landwirtin aber nicht direkt mit einem der genannten Mobilfunkunternehmen, sondern mit dazwischen geschalteten Tochtergesellschaften. Diese zeichnen sich als Unterhändlerinnen für die vertragliche Absicherung der Antennenstandorte mittels Miet- oder Baurechtsverträgen verantwortlich.

**Den Standort als Verhandlungstrumpf ausspielen**

Die Höhe der jährlichen Entschädigung, welche jeweils in der Form einer jährlichen Abgeltung ausgerichtet wird, ist unter anderem abhängig vom konkreten Standort



**Michael Riboni**  
Stv. Bereichsleiter bei Bewertung & Recht, Agriexpert

und deren Wichtigkeit für die Betreiberin. Verbindliche Entschädigungsempfehlungen gibt der Schweizer Bauernverband im Bereich von Schächten, erdverlegten Leitungen, Masten und elektrischen Freileitungen heraus, nicht aber im Bereich kompletter Mobilfunkanlagen. Eine Richtschnur für Verhandlungen bei Antennenanlagen auf Gebäuden kann jedoch der regional übliche Mietzins für eine Zweizimmerwohnung sein. Bewegt sich die von der Mobilfunkanbieterin offerierte Entschädigung unter dem genannten ortsüblichen Jahresmietzins, sollte genauer hingeschaut und nicht einfach blind das erst beste Angebot unterschrieben werden. Allenfalls lohnt sich auch der Beizug einer Fachperson zur Beratung und Verifizierung des Entschädigungsangebotes.

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 eine allfällige Vertragsprüfung durch eine Fachperson abgegolten sein. Hinsichtlich der Entschädigungsfragen zeigt sich immer wieder, dass es sich lohnt, hart zu verhandeln und nicht schon beim ersten Angebot klein beizugeben.

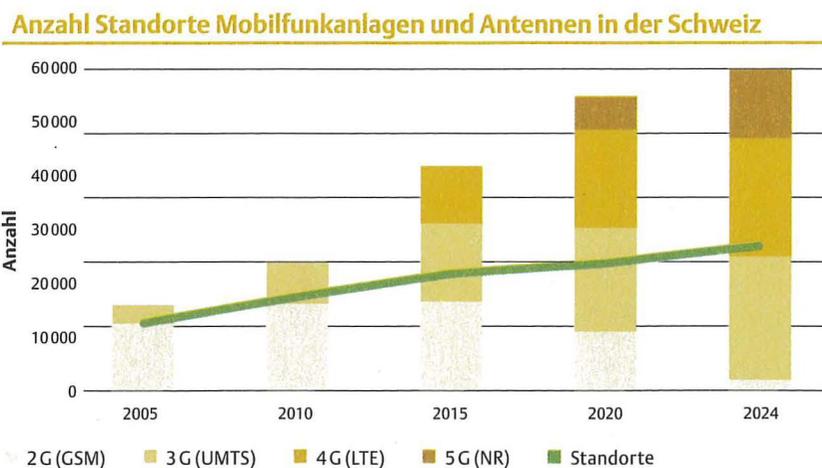
**Gewinnanspruchsrechte nicht vergessen**

So reizvoll eine hohe Entschädigung ist, sollte seitens Grundeigentümer nicht vergessen werden, dass bei landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken das im bürgerlichen Bodenrecht (BGBB) verankerte Gewinnanspruchsrecht aufgelöst werden kann. Nichtlandwirtschaftliche Nutzungen wie Mieteinnahmen für eine Mobilfunk- oder Solaranlage kommen gemäss BGBB unter Umständen einer Veräusserung gleich und können folglich gewinnanspruchsrelevant sein. Auch diesem Gesichtspunkt sollte im Rahmen einer ganzheitlichen Beratung Beachtung geschenkt werden.

**Mietvertrag besser als Baurecht**

Üblicherweise werden die Antennenstandorte mit langfristigen Mietverträgen gesichert. Vermehrt lässt sich jedoch beobachten, dass die Mobilfunkanbieterinnen neuerdings auf Lösungen mit Baurechtsvertrag und Grundbucheintrag umschwanken. Baurechtsverträge legen dem Grundeigentümer tendenziell engere Fesseln an als Mietverträge. Aus Sicht des Grundeigentümers ist es deshalb nach wie vor ratsam, einen Mietvertrag abzuschliessen. Falls trotzdem ein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden soll, sollte die vertragliche Ausgestaltung unbedingt genau unter die Lupe genommen werden. Der Beizug einer Fachperson ist sehr zu empfehlen.

Neben der vertraglichen Ausgestaltung stellen sich bei Baurechtslösungen auch bodenrechtliche Fragen. Die Einräumung eines Baurechts an einem landwirtschaftlichen Grundstück fällt grundsätzlich



Seit 2005 hat sich die Anzahl Standorte von Mobilfunkanlagen in der Schweiz mehr als verdoppelt. Mit dem Ausbau des 5G-Netzes ist ebenfalls die Anzahl installierter Antennen je Standort stetig gestiegen. Geschuldet ist diese Entwicklung dem steigenden Datenkonsum von Nutzerinnen und Nutzern. Gemäss der Erhebung von Ericsson verdoppelte sich in den letzten Jahren das mobile Datenvolumen weltweit alle 18 Monate hauptsächlich aufgrund vermehrter Videonutzung. Die Videoübertragung macht heute rund drei Viertel des gesamten mobilen Datenverkehrs aus.

Quelle: BAKOM

lich sowohl unter das Realteilungs- als auch unter das Zerstückelungsverbot des BGG. Ausnahmen davon sind nur mit ausdrück-

## Eine Richtschnur kann der Mietzins für eine Zweizimmerwohnung sein.

licher Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde möglich. Die Einholung entsprechender bodenrechtlicher Bewilligungen beziehungsweise die hierfür nötigen Abklärungen sind Sache der Mobilfunkanbieterinnen und sollen von diesen auf eigene Kosten vorgenommen werden.

### Keine übermässig langen Verträge

Neben der Entschädigung gilt es auch anderen wichtigen Vertragsbestandteilen genügend Beachtung zu schenken. So sollten die 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 Mobilfunkanbieterinnen 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.

### Auch Zusatzbestimmungen regeln

Es gibt weitere wichtige Punkte, die einer vertraglichen Regelung bedürfen. Dies unter anderem etwa die Indexierung an die Teuerung, die Modalitäten einer allfälligen Aufrüstung und eines Umbaus der Anlage, die Regelung der Zufahrtsrechte zum Grundstück für Unterhalt und Reparatur, die Kompatibilität zu eigenen Bauprojekten des Grundeigentümers sowie die Haftung und der Gerichtsstand. ■

Werden Sie Teil der fenaco-LANDI Gruppe

fenaco  
de la terre à la table



Logistikerin / Logistiker  
w/m/d

60%, per sofort oder nach Vereinbarung  
7302 Landquart

RUTISHAUSER  
DIVINO

Winzerin / Winzer oder  
landwirtschaftliche/r  
Mitarbeiterin / Mitarbeiter  
w/m/d

100%, per 1. September 2024 oder nach Vereinbarung  
8215 Hallau



600 Lernende in über  
20 Berufsbildern  
Finde deine Lehrstelle

[www.fenaco.com/  
deine-lehre-bei-der-fenaco](http://www.fenaco.com/deine-lehre-bei-der-fenaco)



Lagermitarbeiterin /  
Lagermitarbeiter Pflanzenbau  
w/m/d

100%, per sofort oder nach Vereinbarung  
3421 Lyssach

Diese und weitere spannende  
Stellenangebote finden Sie unter  
[www.fenaco.com/jobs](http://www.fenaco.com/jobs)

