

Entschädigungsansätze für Schächte und erdverlegte Leitungen in landwirtschaftlichem Kulturland

Ausgabe 2024/2025 (indexiert per 31.12.2023)

Gemeinsame Empfehlungen von:

- Schweizer Bauernverband (SBV), 5200 Brugg
- Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen (VSE), 5001 Aarau
- Swisscom (Schweiz) AG, 3050 Bern
- Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA), 8152 Glattbrugg
- Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfaches (SVGW), 8027 Zürich
- Schweizerische Bundesbahnen (SBB), 3003 Bern
- Swissgrid AG, 5001 Aarau



Vorbemerkungen

Geltungsdauer und Teuerungsanpassung

Die Ansätze gelten ab dem 1. Januar 2024.

Teuerungsbedingte Anpassungen erfolgen in Abständen von 2 Jahren nach dem Lebenskostenindex (Index der Konsumentenpreise) des Bundesamtes für Statistik (Index auf Basis Dez. 2015 = 100%):
Stand per 31.12.2021 = 102.40, Stand per 31.12.2023 = 107.10.

Anpassungen in Folge des Zinsumfeldes erfolgen in Abständen von 2 Jahren innerhalb der Bandbreite von minimal 1.0% und maximal 5.0%. Aktuell massgebend ist ein Kapitalisierungssatz von 1.125%.

Ändern die Rahmenbedingungen erheblich, können die Parteien eine Überprüfung der Ansätze verlangen.

Geltungsbereich

Die Ansätze gelten für Schächte sowie für erdverlegte Leitungen und Kabelanlagen in landwirtschaftlichem Kulturland ausserhalb der Bauzonen. Sie sind anwendbar bei:

- a) neu zu erstellenden Anlagen
- b) Neuentschädigung abgelaufener, befristeter Verträge
- c) Nachentschädigung bei Verträgen mit unbefristeter Laufzeit

Vorbehalte

Wo die Entschädigungsansätze aufgrund von Reglementen und Bestimmungen von Kantonen, Gemeinden oder Benützungsorganisationen festgelegt werden, sind bezüglich der Entschädigung gegebenenfalls die betreffenden Richtlinien zu beachten. Unter besonderen Umständen können sich die Parteien auch auf eine andere Entschädigungsregelung einigen.

Grundsätze der Entschädigungsbemessung

Die nachstehenden Entschädigungsansätze umfassen die Abgeltung des Einkommensausfalles als Folge der Ertragseinbüsse und des Mehraufwandes beim Schacht sowie eine Vergütung für das Durchleitungsrecht, welches grundsätzlich folgende Elemente umfasst:

- Das dingliche Recht, eine Rohrleitungs- oder Kabelanlage zu erstellen, zu betreiben, zu unterhalten und in Rohranlagen Kabel nachzuziehen
- Das Recht zur jederzeitigen Vornahme von Kontroll-, Reparatur- und Unterhaltsarbeiten
- Das Recht zur Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch
- Die Verpflichtung alles zu unterlassen, was den Bau und Betrieb sowie die Überwachung der Anlage gefährdet oder stört
- Die Verpflichtung zur Überbindung der Dienstbarkeit auf Rechtsnachfolger

Nicht inbegriffen sind Kultur- und Terrainschäden, die während der Bauzeit oder bei späteren Reparatur- und Unterhaltsarbeiten entstehen, sowie die Entfernung oder Schädigung von Obstbäumen, Spezial- und Intensivkulturen. Diese Schäden sind separat nach der vom Schweizer Bauernverband herausgegebenen Wegleitung abzugelten.

Bei Beanspruchung von Waldflächen sind für die Ermittlung der Entschädigungen Forstfachleute beizuziehen.

Entschädigungsansätze für Schächte

Die Entschädigungsdauer beträgt 25 Jahre (50 Jahre siehe Umrechnungsfaktor)

Art des Schachtes Anbaueignung des Standortes	Ansätze je Schacht bis 1 m Durchmesser					
	Schacht mehr als 30 cm über Terrainhöhe CHF	Schacht bis 30 cm über Terrainhöhe CHF	Schacht auf Terrain- höhe CHF	Schacht Überdeckung bis 40 cm CHF	Schacht Überdeckung 41–80 cm CHF	Schacht Überdeckung > 80 cm CHF
A) Ackerfähiges Land						
A1 sehr intensiv nutzbar	3'523.--	2'629.--	1'752.--	2'629.--	182.--	17.--
A2 intensiv nutzbar	2'910.--	2'132.--	1'256.--	2'132.--	133.--	17.--
A3 weniger intensiv nutzbar	2'464.--	1'853.--	942.--	1'853.--	99.--	17.--
G) Grünland						
G1 intensiv nutzbar	1'323.--	1'107.--	214.--	214.--	17.--	17.--
G2 weniger intensiv nutzbar	612.--	546.--	166.--	166.--	17.--	17.--
G3 Magerwiesen (Maiensässe)	315.--	282.--	133.--	133.--	17.--	17.--
G4 Weiden, Alpweiden	231.--	198.--	116.--	116.--	17.--	17.--

In den Entschädigungsansätzen sind die Abgeltung eines Maschinen-Schadenrisikos sowie die Verkehrswertveränderung am landwirtschaftlich genutzten Land, nicht aber an allfällig naheliegenden Gebäuden oder Anlagen, enthalten.

Umrechnung auf 50 Jahre

In besonderen Fällen und bei Überdeckungen > 80 cm kann auch eine 50-jährige Entschädigungsdauer vereinbart werden. Dafür ist der Ansatz für 25 Jahre mit dem Faktor 1.75603¹ zu multiplizieren.

¹ Barwertfaktor 50 Jahre dividiert durch Barwertfaktor 25 Jahre (je Mittelwert aus Barwert vorschüssig und nachschüssig, p = 1.125%)

Erläuterungen zur Anbaueignung

A) Ackerfähiges Land

- A1 Vorzügliche Eignung für intensiven, hackfruchtbetonten Ackerbau (Kartoffel, Zuckerrüben und Feldgemüse über 20% des Ackerlandes einschliesslich Kunstwiesen)
- A2 Gute bis mittlere Eignung für Ackerbau, vorwiegend getreidebetonte Fruchtfolge (Hackfrüchte unter 20%, Getreide, Mais und Raps über 50% des Ackerlandes einschliesslich Kunstwiesen)
- A3 Mässige Eignung für Ackerbau, kunstwiesenbetonter Fruchtwechsel (Hackfrüchte unter 20%, Kunstwiesen über 50% des Ackerlandes)

Als ackerfähiges Land gelten auch Kunstwiesen, die sich in einer Fruchtfolge-Rotation befinden.

G) Grünland

- G1 Intensive Futterbaugelände (vier und mehr Nutzungen)
- G2 Weniger intensive Futterbaugelände (bis drei Nutzungen, Heu-, Emd- und Nachnutzung)
- G3 Magerwiesen und Maiensässe, erschwert maschinell nutzbar
- G4 Ausgesprochenes Weideland (nicht maschinell bearbeitbar, vereinzelt Talgebiet, hauptsächlich Jura- und Alpweiden)

Abweichungen

Ansätze für 25 Jahre

Schieberschächte bis 30 cm Ø

80% der Ansätze für Schächte bis 1 m Ø

Überdeckte grossflächige Schächte (mehr als 1 m²)

Neuanlagen	- Überdeckung > 80 cm Entschädigung pro m ²	CHF	17.--
	- Überdeckung 41–80 cm Entschädigung pro m ²		
	- Ackerland	CHF	132.--
	- Wiesland	CHF	17.--
	- Überdeckung bis 40 cm Die Ansätze sind fallweise zu bestimmen.		
Bestehende Anlagen	- Überdeckung > 80 cm Entschädigung pro m ²	CHF	17.--
	- Überdeckung 41–80 cm		
	- Entschädigung pro m ² im Ackerland	CHF	33.--
	- Entschädigung pro m ² im Wiesland	CHF	17.--
Einstiegsschächte (mehr als 1 m ²) wie Swisscom (Schweiz) AG und EW-Schächte	- Ansätze für Schächte bis 1 m Ø zusätzlich pro m ²	CHF	17.--

Besondere Anlagen

Die Ansätze sind fallweise zu bestimmen.

Hanglagen

Bei über 18% Geländeneigung sind bei Schächten auf Terrainhöhe die Ansätze der Schächte bis 30 cm über Terrainhöhe zu verwenden.

Spezialkulturen

Bei Spezialkulturen mit intensiver maschineller Bearbeitung sind die Ansätze fallweise zu berechnen.

Entschädigungsansätze für erdverlegte Leitungen

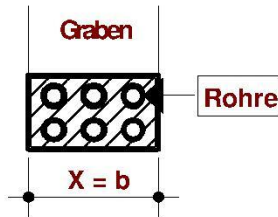
Entschädigungsdauer 50 Jahre (25 Jahre siehe Umrechnungsfaktor und nachfolgende Tabellen)

Die Leitungen sind so tief zu verlegen, dass die Oberkanten bei Ackerland mindestens 80 cm, bei Dauergrünland mindestens 60 cm unter dem Terrain liegen und die Überdeckung wieder der ursprünglichen Bodenstruktur entspricht.

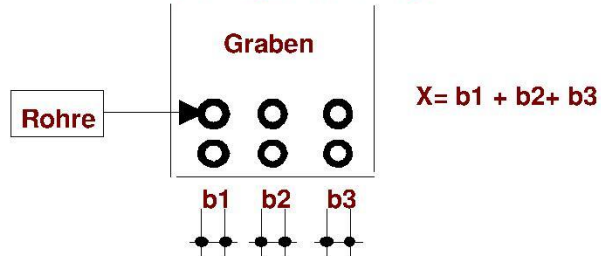
Die Ansätze gelten für einzelne Rohr- und Kabelleitungen sowie einbetonierte Rohr- und Kabelanlagen.

Erläuterung zu Breite X

Betonierte Rohranlage

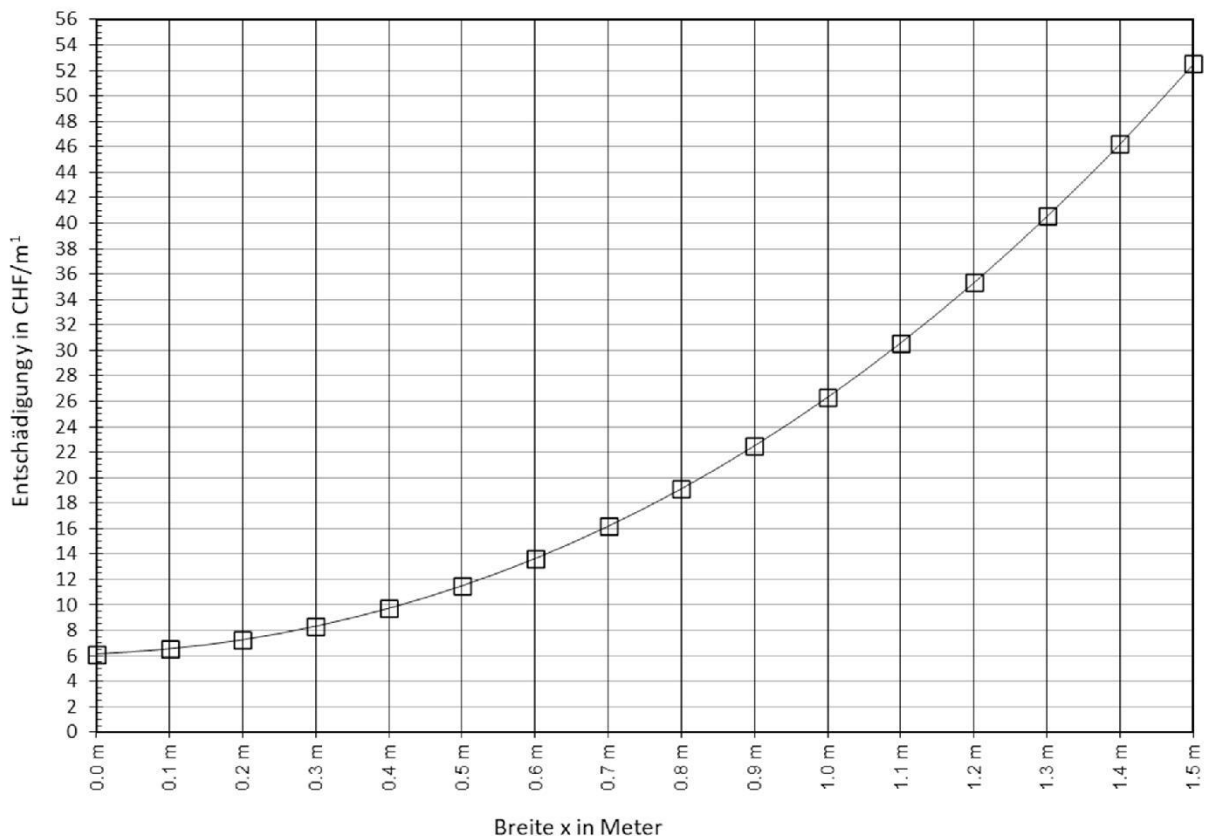


Erdverlegte Rohranlage



Ansätze pro Laufmeter für sämtliche Leitungen

Acker- und Wiesland: Ansätze für 50 Jahre (CHF/m)



Bei Alpweiden, Wald und befestigten Flurwegen sind die Ansätze um 50% zu reduzieren.

Werden im Leitungsbereich zusätzliche Schutzzonen ausgeschieden, so werden diese Entschädigungen fallweise festgelegt.

Umrechnung: Wird eine Entschädigungsdauer von 25 Jahren vereinbart, sind die Ansätze für 50 Jahre mit dem Faktor 0.56947 zu multiplizieren (siehe nachfolgende Grafik und Tabelle).

Acker- und Wiesland: Ansätze für 25 Jahre (CHF/m)

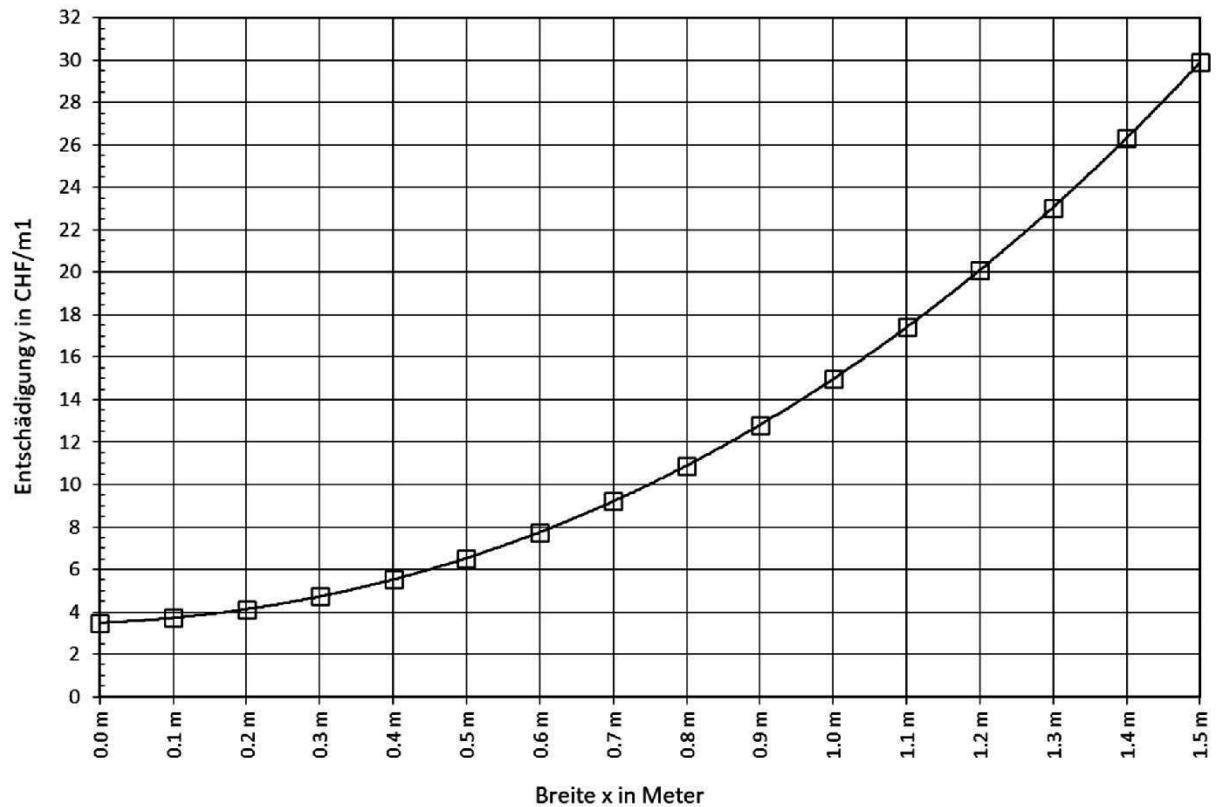


Tabelle der Entschädigungswerte (25 Jahre)

Teuerungsangepasste Ansätze (indexiert per 31.12.2023)

Acker- und Wiesland

Ansätze pro Laufmeter für sämtliche Leitungen

Aussendurchmesser	Ansätze für 25 Jahre (CHF/m)	Ansätze für 50 Jahre (CHF/m)
Minimum	3.48	6.12
0.10 m	3.72	6.53
0.20 m	4.12	7.24
0.30 m	4.74	8.30
0.40 m	5.53	9.71
0.50 m	6.53	11.48
0.60 m	7.76	13.63
0.70 m	9.21	16.17
0.80 m	10.89	19.11
0.90 m	12.81	22.50
1.00 m	14.99	26.31
1.10 m	17.42	30.59
1.20 m	20.13	35.32
1.30 m	23.04	40.54
1.40 m	26.34	46.25
1.50 m	29.89	52.50

Entschädigung Vertragsabschluss und Beurkundung (Entschädigungsdauer 25 Jahre)

Für die mit dem Vertragsabschluss verbundenen Umtriebe wird pro Vertrag eine pauschale Entschädigung von CHF 139.00 vergütet.

Diese Entschädigung wird beim erstmaligen Abschluss und bei Neuausstellung oder bei materiellen Änderungen bzw. Ergänzungen des Dienstbarkeitsvertrages vergütet. Bei formellen Änderungen bzw. Ergänzungen betreffend beispielsweise Adressen, Parzellennummern usw. ist die Entschädigung dann geschuldet, wenn sie nicht bereits beim Abschluss des abzuändernden bzw. zu ergänzenden Vertrages entrichtet wurde.

Für die persönliche Teilnahme an der Beurkundung wird eine zusätzliche pauschale Entschädigung von CHF 150.00 vergütet.

Entschädigung für Wiederinstandstellung Kulturland

Der zeitliche Aufwand des Grundeigentümers für die Wiederinstandstellung des beanspruchten Kulturlandes wird mit einem Ansatz von CHF 63.00 bis CHF 75.00/h entschädigt².

Datentransfer für Dritte (Entschädigungsdauer 25 Jahre)

Für die Entschädigung zum Datentransfer für Dritte gilt zusätzlich ein Ansatz von CHF 2.45/m.

Für das auf Bestand der Anlage eingeräumte Durchleitungsrecht für Daten zu Gunsten Dritter wird eine Entschädigung von CHF 2.45 pro Laufmeter für eine Dauer von 25 Jahren bezahlt. Sie wird zusätzlich zur allfälligen Durchleitungsentschädigung ausserhalb von Bauzonen ausgerichtet.

Der Ansatz ist gültig für sämtliche Kabelleitungen ausserhalb von Bauzonen.

Entschädigungsansätze für elektrische Freileitungen und Masten

Für elektrische Freileitungen und Masten wird auf die diesbezügliche gemeinsame Empfehlung verwiesen.

² Basis: Agroscope Tänikon, Agroscope Transfer | Nr. 499 / 2023, Kostenkatalog 2023, S. 8