

TR1180-WJ003

Freileitung Beznau - Niederwil

DBV-00114410

Waldvertrag

Vereinbarung Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages (Personaldienstbarkeit)

zwischen

Ortsbürgergemeinde Lupfig, Breitenstrasse 14, 5242 Lupfig

vertreten laut Vollmacht durch

Andreas Rohner, 03.06.1985, ledig, von Zurzach (AG), Bebié-Weg 8, 5300 Turgi

Ivano Colomberotto, 05.05.1965, verheiratet, von Zürich (ZH), Breitenstrasse 38, 5242 Lupfig

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2320, Grundbuch Lupfig

genannt „**Grundeigentümer**“

und

Swissgrid AG, Bleichemattstrasse 31, 5001 Aarau (UID-Nr. CHE-112.175.457)

vertreten laut Vollmacht durch

Andreas Vögeli, 12.03.1970, von Schwaderloch (AG), Flachsacherstrasse 1, 5242 Lupfig

genannt „**Swissgrid**“

betreffend

Gewährung einer Niederhalteverpflichtung

Nach vorangegangener Information durch die Swissgrid vereinbaren die Parteien folgendes:

1 Dienstbarkeit/Recht zur Begründung

Folgende Dienstbarkeit ist als dinglich wirkend im Grundbuch einzutragen:

Last: Niederhalteverpflichtung
Zulasten Grundstück Nr. 2320, Gemeinde Lupfig
Zugunsten der Swissgrid AG, Aarau

Der jeweilige Grundeigentümer des belasteten Grundstücks hat für sich und seine Rechtsnachfolger der Swissgrid und deren Rechtsnachfolgern oder Mitbeteiligten das Recht eingeräumt, über das belastete Grundstück eine der Übertragung elektrischer Energie dienende Freileitung zu erstellen, zu führen und zu betreiben. Da auf einer Fläche von ca. 3700 m² (im beiliegenden Plan gelb bezeichnet) der Wald die Betriebssicherheit der Leitung gefährdet, vereinbaren die Parteien folgendes:

1. Swissgrid wird das Recht eingeräumt, in Abstimmung mit dem Grundeigentümer vorgängig bezeichnete Bäume auf eigene Rechnung zu schlagen oder einen sachverständigen Dritten mit diesen Arbeiten zu beauftragen.
2. Weiter wird Swissgrid das Recht erteilt, vorhandene bzw. nachwachsende Waldbestände oder Einzelbäume soweit niederzuhalten bzw. zu schlagen, dass jederzeit ein Sicherheitsabstand von 7 Metern zu den Leiterseilen eingehalten wird und heranwachsende oder umstürzende Bäume die Leitung nicht gefährden können (vgl. beiliegende Darstellung).
3. Das Bezeichnen der jeweils niederzuhaltenden bzw. zu fällenden Bäume oder Bestände erfolgt durch Swissgrid oder deren Beauftragte, unter Beizug des Grundeigentümers und des zuständigen Forstdienstes.
4. Der erstmalige Waldaushieb und die späteren Aushiebe bzw. die Niederhaltung des nachwachsenden Waldbestandes beschränken sich auf folgende Arbeiten:
 - Fällen der Bäume und Zurückschneiden der behindernden Wipfel oder einzelner Äste
 - Ausästen des gefällten Holzes.Der Grundeigentümer wird rechtzeitig über den Zeitpunkt der Holzarbeiten informiert. Das geschlagene Holz verbleibt im Eigentum des Grundeigentümers. Vorbehalten bleiben anderslautende Verfügungen und Weisungen von Behörden.
5. Nimmt der belastete Grundeigentümer, in Abänderung der Regelung in Ziffer 1 hievor, in Aussicht, die Arbeiten selber auszuführen bzw. ausführen zu lassen, ist in allen Fällen, in denen der Schnitt den sicheren Betrieb der Leitung beeinträchtigen könnte, sicherzustellen, dass die Ausführung der Arbeiten unter Einhaltung der massgeblichen Sicherheitsvorschriften erfolgt. Swissgrid ist deshalb durch den Grundeigentümer mit einem Vorlauf von mindestens 80 Werktagen vor Beginn der Arbeiten zu konsultieren, damit das konkrete Vorgehen im Einzelnen (Art und Umfang der Arbeiten, Art der technischen Ausführung, zu treffende Massnahmen im Rahmen des Sicherheitskonzepts wie z.B. Instruktion von Personen gemäss Art. 10 der Starkstromverordnung, Termin, Ausführender der Arbeiten, Kostenumfang) mit Swissgrid abgesprochen werden kann.
6. Für Bäume, welche der Grundeigentümer nach Erstellen der Leitung pflanzt und die infolge vertragswidriger Gefährdung der Leitung gefällt oder zurückgeschnitten werden müssen, zahlt Swissgrid keine Entschädigung für vorzeitigen Abtrieb.
7. Für den erstmaligen Aushieb und die späteren Waldaushiebe bzw. die Niederhaltung des nachwachsenden Waldbestandes entschädigt Swissgrid den Grundeigentümer gemäss forstfachlicher Schätzung. Die Schätzung wird alle 25 Jahre durchgeführt.
8. Die Beschränkung gilt für die Dauer des Bestandes der bestehenden oder umgebauten, ausgebauten oder ersetzten Hochspannungsfreileitung.
9. Allfällig notwendige kantonale oder eidgenössische Bewilligungen werden von Swissgrid eingeholt.
10. Diese Dienstbarkeit ist übertragbar.

2 Obligatorische Bestimmungen

Für das Einräumen dieser Rechte bezahlt Swissgrid dem Grundeigentümer folgende, durch einen Forstexperten festgelegte Entschädigung, gemäss beigefügter Schätzungstabelle für die Dauer von 25 Jahren.

CHF	3 215.00	Niederhaltungsentschädigung
CHF	139.00	Umtriebspauschale (pro Vertrag)
CHF	300.00	Beurkundungspauschale (150.00 CHF pro Person)
CHF	3 654.00	Total

Die von der Mehrwertsteuer befreite Gesamtschädigung ist zahlbar innerhalb von 90 Tagen nach erfolgter Eintragung dieses Vertrags ins Grundbuch.

Die Entschädigung wird, nach Ablauf von 25 Jahren seit Baubeginn der Anlage oder der letzten Entschädigung nach den dazumal üblichen Bedingungen, neu festgesetzt und erneut bezahlt. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, im Falle der Veräusserung der belasteten Waldfläche die vorstehend eingeräumten Rechte dem Erwerber zu überbinden und Swissgrid den Eigentümerwechsel zu melden.

3 Allgemeine Bestimmungen

Die Kosten der öffentlichen Beurkundung sowie der Grundbucheintragung gehen zu Lasten der Swissgrid AG. Die Rechnung ist an folgende Adresse zu senden

SPS Switzerland AG
Dienstbarkeitsmanagement
Sternmatt 6
Postfach 2050
6010 Kriens
AT: 11794231 (EnerTrans AG)

4 Grundbuchanmeldung

Der Grundeigentümer ermächtigt die Swissgrid, die Dienstbarkeit gemäss Ziff. 1 im Grundbuch eintragen zu lassen, den bestehenden Rechten im Range der dinglichen Sicherheit nachgehend. Die entsprechende Grundbuchanmeldung wird hiermit abgegeben.

Im Grundbuch sind folgende Eintragungen vorzunehmen

bei GB Lupfig Nr. 2320

Dienstbarkeit: Last: Niederhalteverpflichtung
z. G. Swissgrid AG, Aarau

Ort, Datum: Lupfig, 11. 8. 25

Für die Grundeigentümerschaft

Swissgrid AG

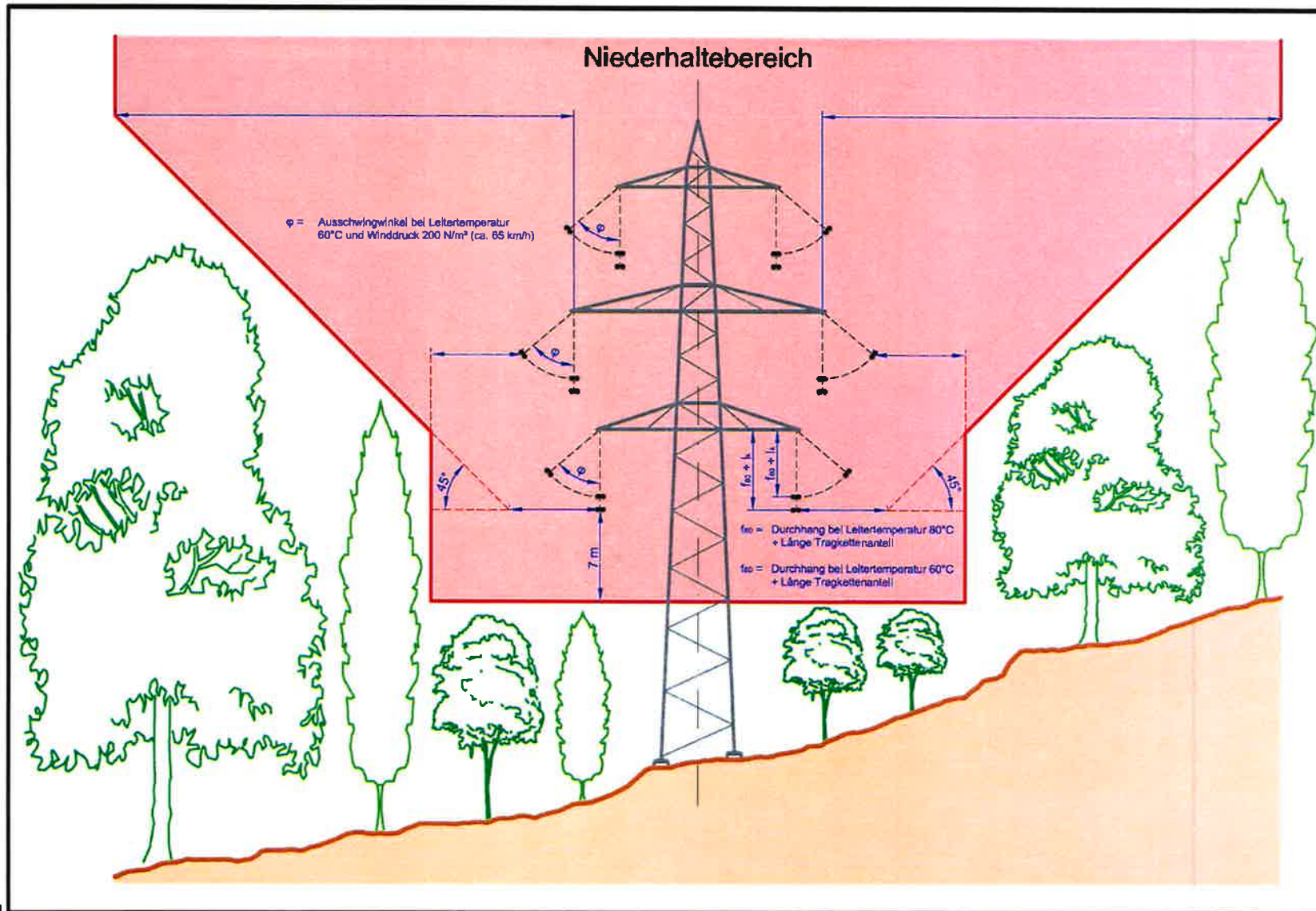

.....
Andreas Rohner

.....
Andreas Vögeli


.....
Ivano Colomberotto

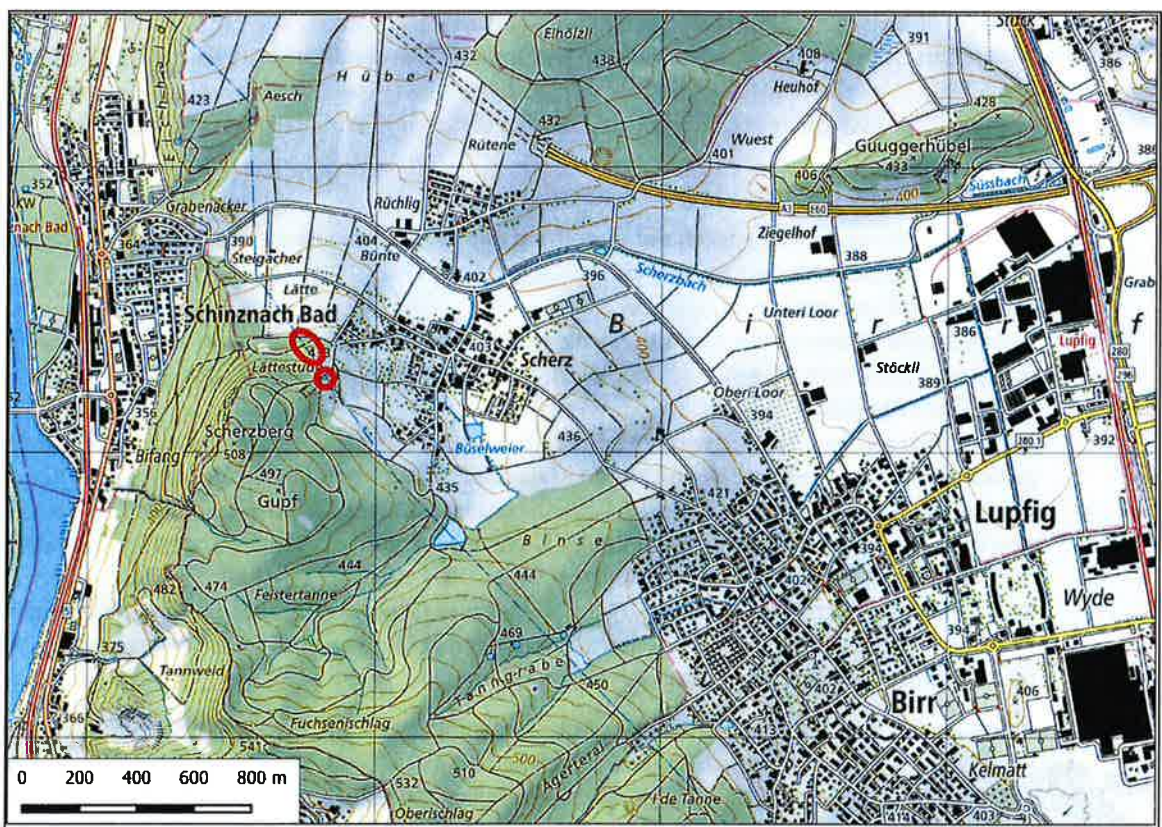
Kontakt Swissgrid:

Mail: (dienstbarkeiten@swissgrid.ch), Tel: (0848 010 020)



Freileitung Beznau – Niederwil
Trassenbezeichnung TR1180-WJ003
Swissgrid AG

Waldentschädigung Grundbuch Lupfig Nr. 2320



Ausschnitt aus der Landeskarte 1:25'000

Hasspacher&Iseli

Hasspacher & Iseli GmbH
Hauptgasse 25
CH-4600 Olten
hallo@hasspacher-iseli.ch
062 212 82 81

Bearbeitet von
Lubor Dvorak

Im Auftrag der EnerTrans Switzerland AG / Swissgrid AG

03.07.2025 | dv

Inhalt

1	Allgemeines, Grundlagen	2
2	Lage und Bestandesbeschreibung	3
3	Entschädigungstabelle	4
4	Kartenausschnitte	5

1 Allgemeines, Grundlagen

1.1 Ausgangslage

Die Freileitung erfordert im Bereich von Wald Sicherheitsabstände zu den Bäumen. Unterhalb und seitlich der Stromleiter bedarf es einer Niederhaltung des Waldes. Mit den Waldeigentümern wurden Verträge zu dieser Niederhaltung abgeschlossen. Die im Rahmen der Dienstbarkeitsverträge bisher ausgerichteten Entschädigungen an die Grundeigentümer laufen aus.

Die Servitutsflächen und deren waldbauliche Behandlung werden überprüft sowie die Waldentschädigungen für die zukünftige Vertragsperiode von 25 Jahren festgesetzt. Bei Parzellen, in welchen Niederhaltungserfordernisse neu entstanden sind, werden erstmalige Waldverträge abgeschlossen.

1.2 Entschädigung der Grundeigentümer

Der Grundeigentümer hat Anspruch auf Abgeltung der folgenden, aus der Baumwuchsbeschränkung entstehenden wirtschaftlichen Nachteile:

- Ertragsausfall auf der Servitutsfläche
- Randschäden in den an die Servitutsfläche angrenzenden Waldbeständen (Werteinbussen durch Astigkeit, Sonnenbrand, erhöhtes Windwurfisiko etc. infolge Exposition der Bäume)
- Vorzeitiger Abtrieb:
Mit dem vorzeitigen Abtrieb wird entschädigt, dass die Bäume vor dem optimalen Erntezeitpunkt gefällt werden müssen und die bisherigen Pflegeaufwendungen durch den geringeren Ertrag weniger gedeckt werden können. Entschädigt wird der vorzeitige Abtrieb in der Regel bei der erstmaligen Einrichtung einer Waldniederhaltungsfläche. Im Rahmen der vorliegenden Waldbewertung wird der vorzeitige Abtrieb pauschal abgeschätzt. Die Pauschale beinhaltet allfällige unvollständige Ertragsausfallentschädigungen in der/den vorausgehenden Vertragsperiode(n) und berücksichtigt den Umstand, dass es sich um eine bereits bestehende Leitung bzw. in der Regel um eine bereits bestehende Waldniederhaltungsfläche handelt.

Zusätzlich zu den Entschädigungen gemäss Entschädigungstabelle (Ziffer 3) hat der Grundeigentümer das Recht auf folgende leitungsbedingte Entschädigungen:

- Entschädigung des vorzeitigen Abtriebes bei allfälliger leitungsbedingter Entnahme von Bäumen ausserhalb der Servitutsfläche.

Die Entschädigungen basieren auf den Richtlinien zur Schätzung von Waldwerten des Schweizerischen Forstvereins. Sie werden bei Vertragsbeginn als Einmalbetrag ausbezahlt (Ertragsausfall: Barwert = kapitalisierte Rente, basierend auf einem Diskontierungs-Zinsfuss von 1.5% → 31% des Bodenwertes). Die Pauschalentschädigungen für die Einräumung des Durchleitungsrechtes sowie für die Mastenstandorte erfolgen separat.

1.3 Waldbauliche Behandlung der Servitutsfläche

Im Bereich der Freileitung wird im Einvernehmen mit dem Waldeigentümer eine landschaftsverträgliche, ökologisch sinnvolle und auf das langfristige Niederhaltungservitut ausgerichtete Waldform angestrebt. Mit angepassten Massnahmen soll erreicht werden, dass in Zukunft möglichst wenig Holzereiarbeiten ausgeführt werden müssen.

Das Bezeichnen der jeweils niederzuhaltenden bzw. zu fällenden Bäume oder Bestände erfolgt durch Swissgrid oder deren Beauftragte unter Beizug des zuständigen Forstdienstes.

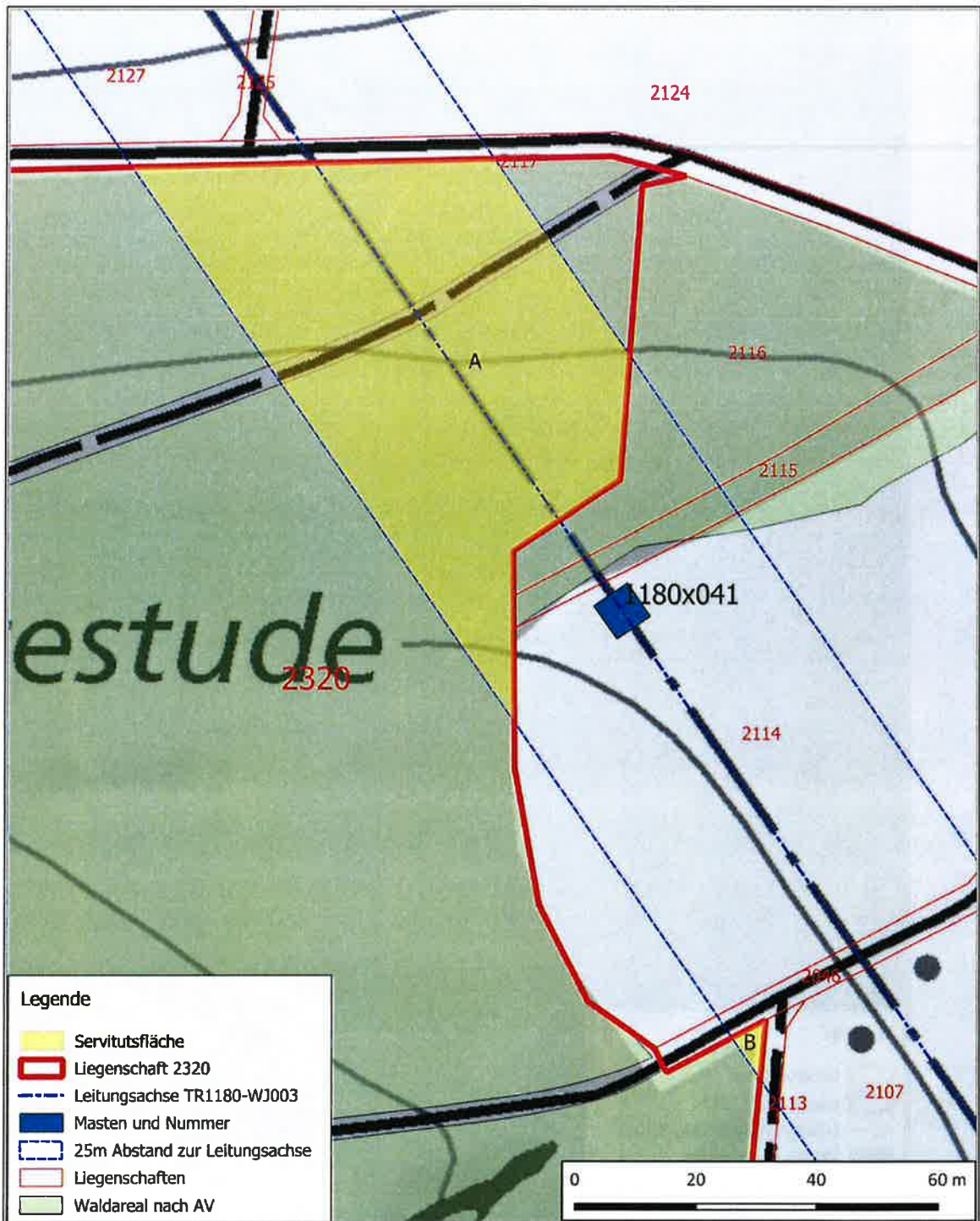
2 Lage und Bestandesbeschreibung

Lage und Standortverhältnisse			
Masten	zwischen Mast Nr. 1180x040 und Nr. 1180x041		
Flurname	Lättestude, Lätte		
Lage, Topographie	Sanfter Nordhang		
Höhe über Meer	432 - 450 m ü.M.		
Waldgesellschaft	Kantonale Standortkartierung vorhanden: 9a – Typischer Lungenkraut-Buchenwald 9w – Lungenkraut-Buchenwald mit Schläffer Segge 10w – Lungenkraut-Buchenwald mit Immenblatt		
Ertragsklasse	2 gut		
Planungsgrundlagen, Rahmenbedingungen			
Planungsrechtliche Vorgaben, besondere Naturwerte, Waldfunktionen	-		
Erschliessung	Sehr gut – Waldstrasse angrenzend, Maschinenweg durchgehend		
Bestandesbeschreibung, Teilflächen (siehe Kartenausschnitt)			
Teilfläche	Fläche [Aren]	Höhe unterster Leiter, m	Beschreibung
A	36	34 - 38 m	Stangenholz bis schwaches Baumholz. Relativ gleichförmig, locker. Mischwald – Einzelmischung. Baumarten: Fichte, Bergahorn, Birke, Nussbaum, Föhre, Esche, Eiche, Hagebuche
B	1	23 – 24 m	Eine kleine Parzellenecke, Waldrand. Bäume im Stadium Dickung bis Stangenholz. Baumarten: Hagebuche, Linde, Feldahorn, Aspe Bergahorn, Eiche, Nussbaum.
Total	37		
Servitut			
Breite	Beidseitig 25m.		

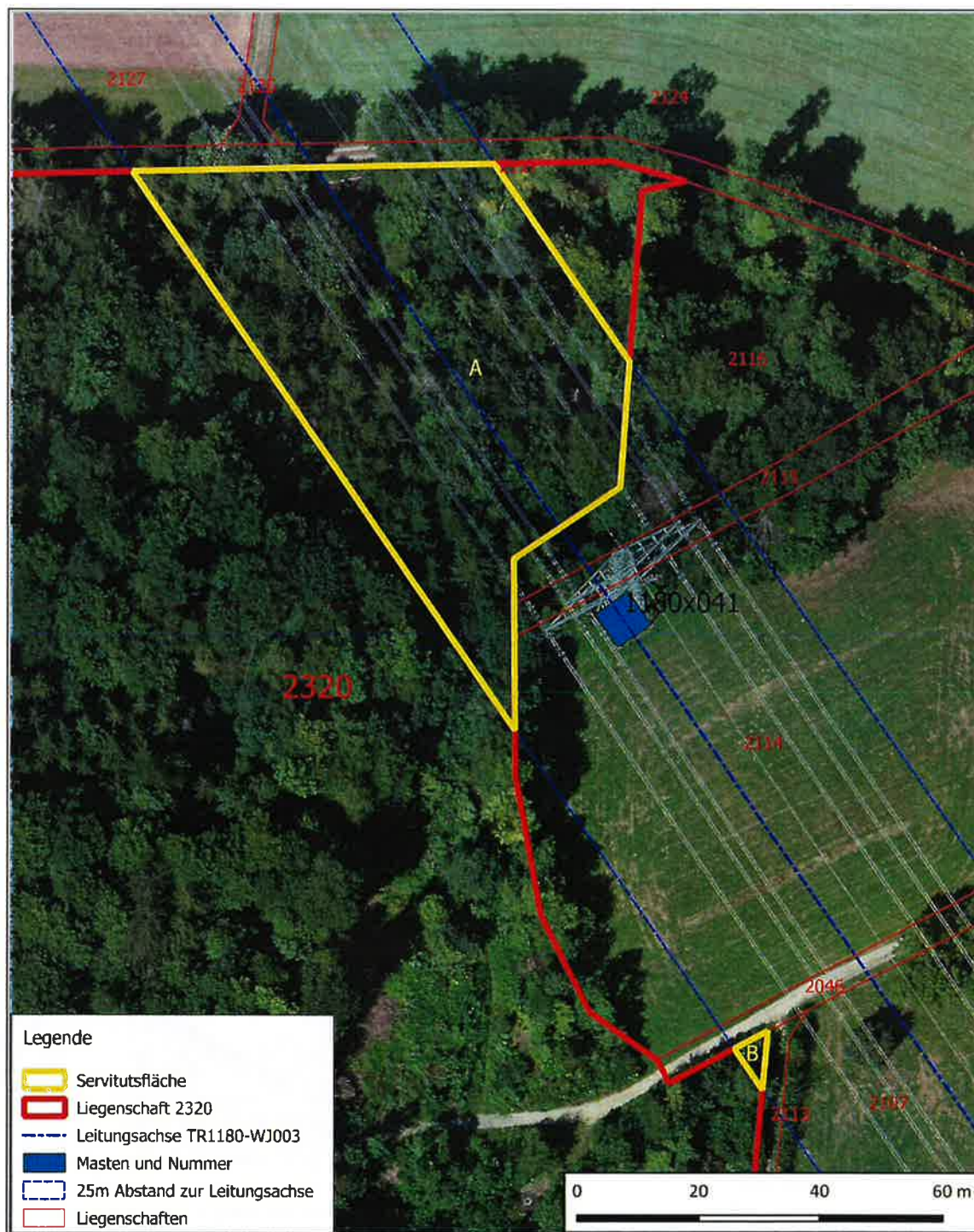
3 Entschädigungstabelle

Entschädigungskomponenten	Einheit	Teilflächen		CHF Total
		A	B	
Bodenwert				
Ertragsklasse		2	2	
Basiswert	CHF pro Are	160	160	
Zuschläge/Abzüge	%	0%	0%	
Massgebender Bodenwert	CHF pro Are	160	160	
1. Ertragsausfall 25 Jahre				
Barwert bei 100% Ertragsausfall	CHF pro Are	50	50	
Ertragsausfall in %	%	100%	100%	
Fläche	Aren	36	1	
Betrag	CHF	1'800	50	1'850
2. Randschäden				
2.1 Länge				
Länge	m'	25		
Gefahrenklasse (Ansatz)	CHF pro m'	5		
Betrag	CHF	125		125
2.2 Länge				
Länge	m'	65		
Gefahrenklasse (Ansatz)	CHF pro m'	2		
Betrag	CHF	130		130
3. Vorzeitiger Abtrieb				
3.1 nach Holzmenge (Liegendmass) m3				
Ansatz	CHF pro m3			
Betrag	CHF			
3.2 nach Fläche				
Fläche	Aren	36	1	
Vorzeitiger Abtrieb, %	%	100%	100%	
Ansatz	CHF pro Are	30	30	
Betrag	CHF	1'080	30	1'110
Total Entschädigungen für 25 Jahre (Einmalbetrag)		3'135	80	3'215

4 Kartenausschnitte

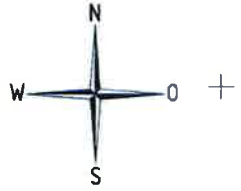


Landeskarte

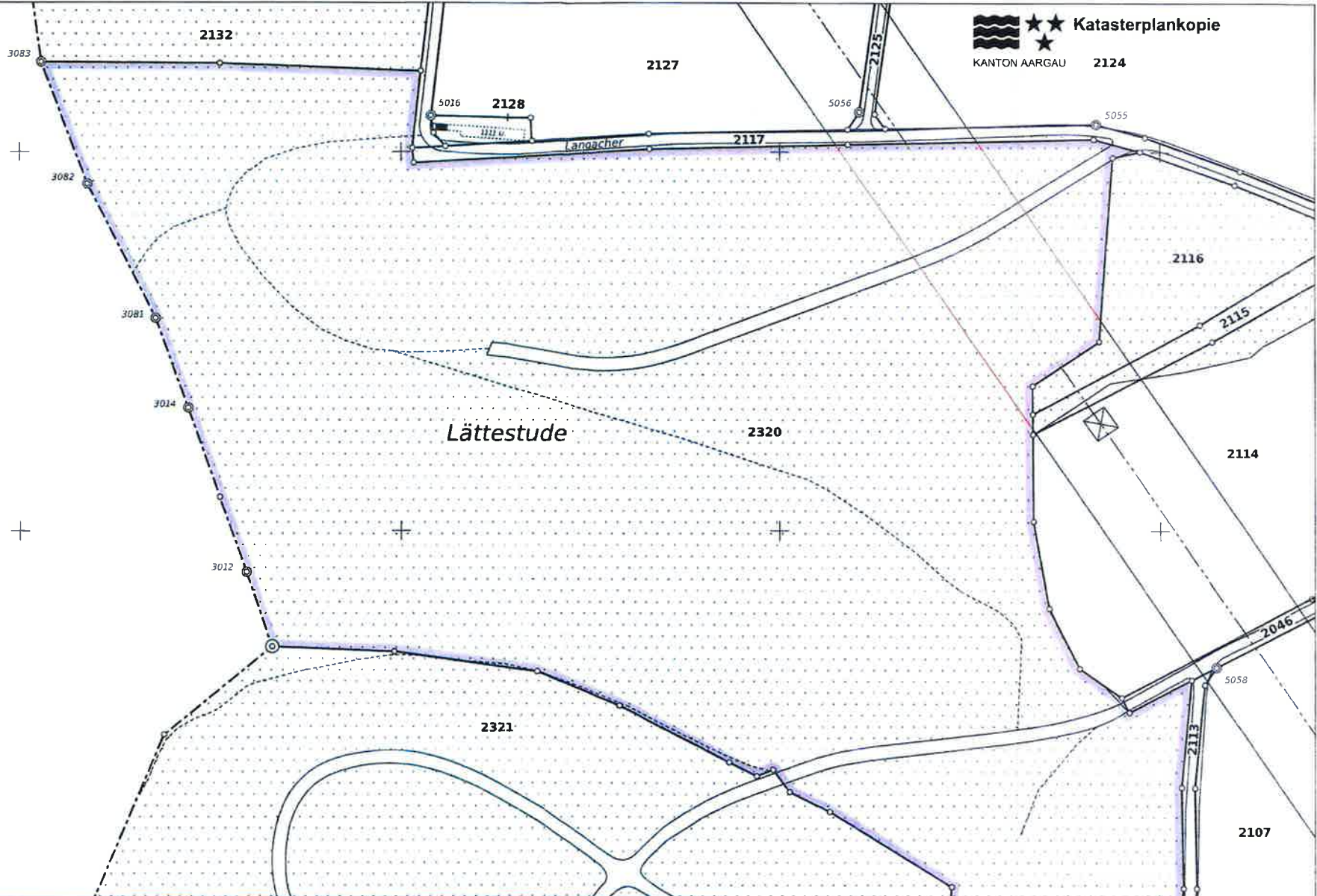


Orthophoto 2024

LUPFIG
1:1000



 **Katasterplankopie**
KANTON AARGAU 2124



Grundstück-Nr.: Lupfig / 2320
Kanton Aargau

Leitungsmasten Nr.: -
Leitungsachse: 72m
Leitungsseil: 91m
Trassenbreite: 31m

And. Index:	TR1180-WJ003 Beznau - Niederwil		
Datum/Name:	Plan zum Dienstbarkeitsvertrag		
And. Status:	Situation		
swissgrid	Massstab:	1:1000	Gezeichnet: 30.04.2025/bc
	Format:	A3	Freigegeben:
	Projekt:		Zeichnungsnummer: Lupfig_2320
			Blatt: 1-1

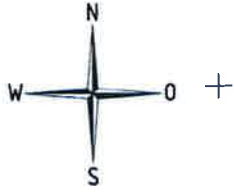
6. Mai 2025


Beglaubigt

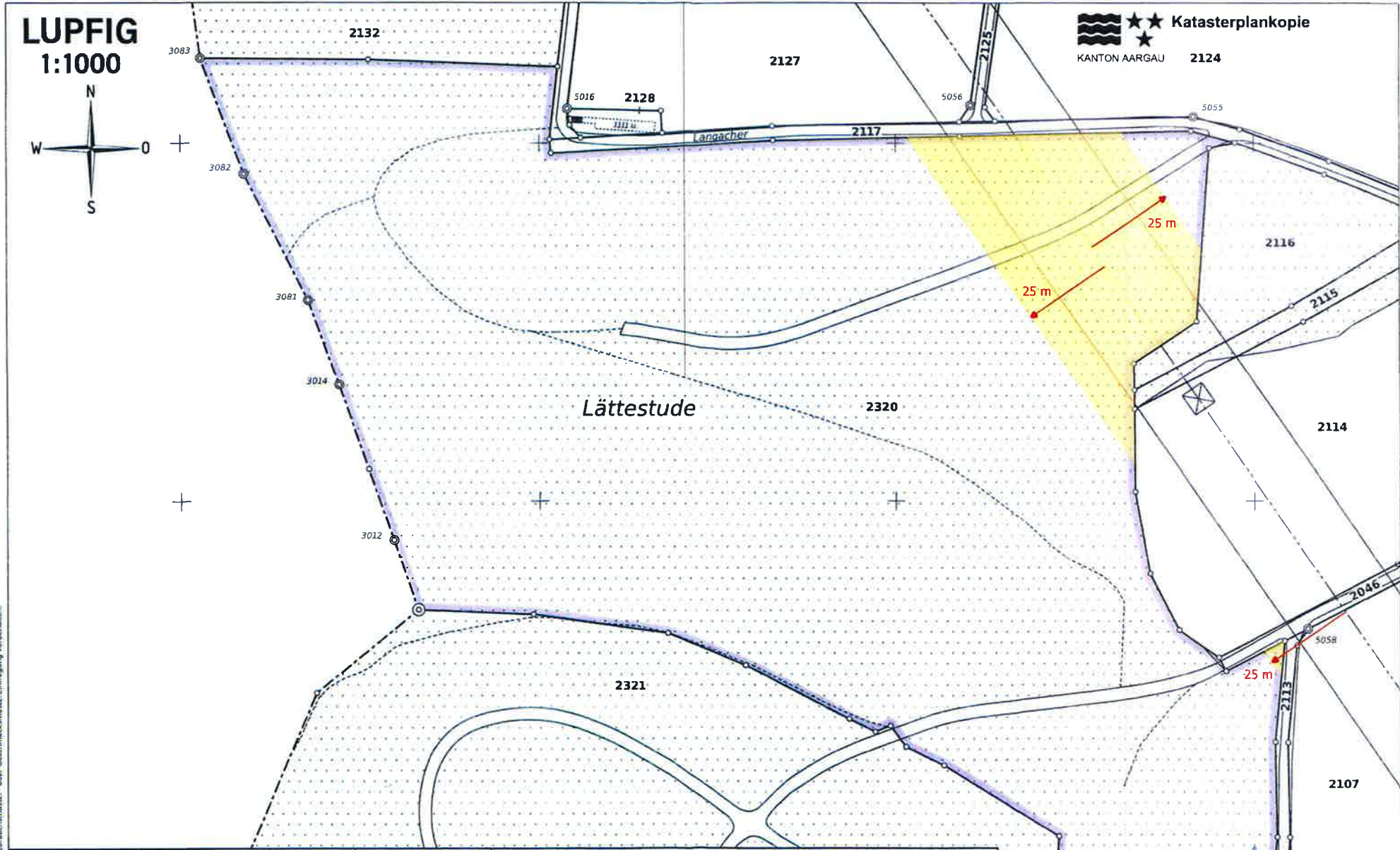


© 2011, Esri/Trimble AG, 2011
Wiederabgabe, Vervielfältigung dieses Dokuments, Verwertung und Mitteilung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. Alle Rechte für den Fall der Patent-, Gebrauchsmuster- oder Geschmacksmustereröffnung vorbehalten.

LUPFIG
1:1000



Katasterplankopie
KANTON AARGAU 2124



Lättestude

Grundstück-Nr.: Lupfig / 2320	And. Index:
Kanton Aargau	Datum/Name:
Leitungsmasten Nr.: -	And. Status:
Leitungsachse: 72m	
Leitungsseil: 91m	
Trassenbreite: 31m	

TR1180-WJ003 Beznau - Niederwil	
Plan zum Dienstbarkeitsvertrag	
Situation	
Massstab:	1:1000
Format:	A3
Projekt:	
Gezeichnet:	30.04.2025/bc
Freigegeben:	
Zeichnungsnummer:	Lupfig_2320
Blatt:	1-1

swissgrid

6. Mai 2025
Beglaubigt



© Alpine Energietransit AG, 2011. Alle Rechte vorbehalten. Die Nutzung dieses Dokuments, die Vervielfältigung, die Verbreitung und die Weitergabe dieses Dokuments sind ohne schriftliche Genehmigung des Verlegers ausdrücklich untersagt. Die Haftung für Schäden, die aus der Nutzung dieses Dokuments resultieren, ist ausgeschlossen. Die Rechte für den Fall der Patent-, Gebrauchsmuster- oder Geschmacksmustereintragung vorbehalten.