

TR1180-WJ003

Freileitung Beznau - Niederwil

DBV-00114411

**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. 2322, 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. 2322, 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. 21600 m<sup>2</sup> (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 hievori, 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	8 025.00	Niederhaltungsentschädigung
CHF	139.00	Umtriebspauschale (pro Vertrag)
CHF	300.00	Beurkundungspauschale (150.00 CHF pro Person)
<b>CHF</b>	<b>8 464.00</b>	<b>Total</b>

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 dann zumal 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 Grundbucheintragung

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 Grundbucheintragung wird hiermit abgegeben.

Im Grundbuch sind folgende Eintragungen vorzunehmen

bei GB Lupfig Nr. 2322

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

Ort, Datum: Lupfig, 11.8.25

Für die Grundeigentümerschaft

Swissgrid AG

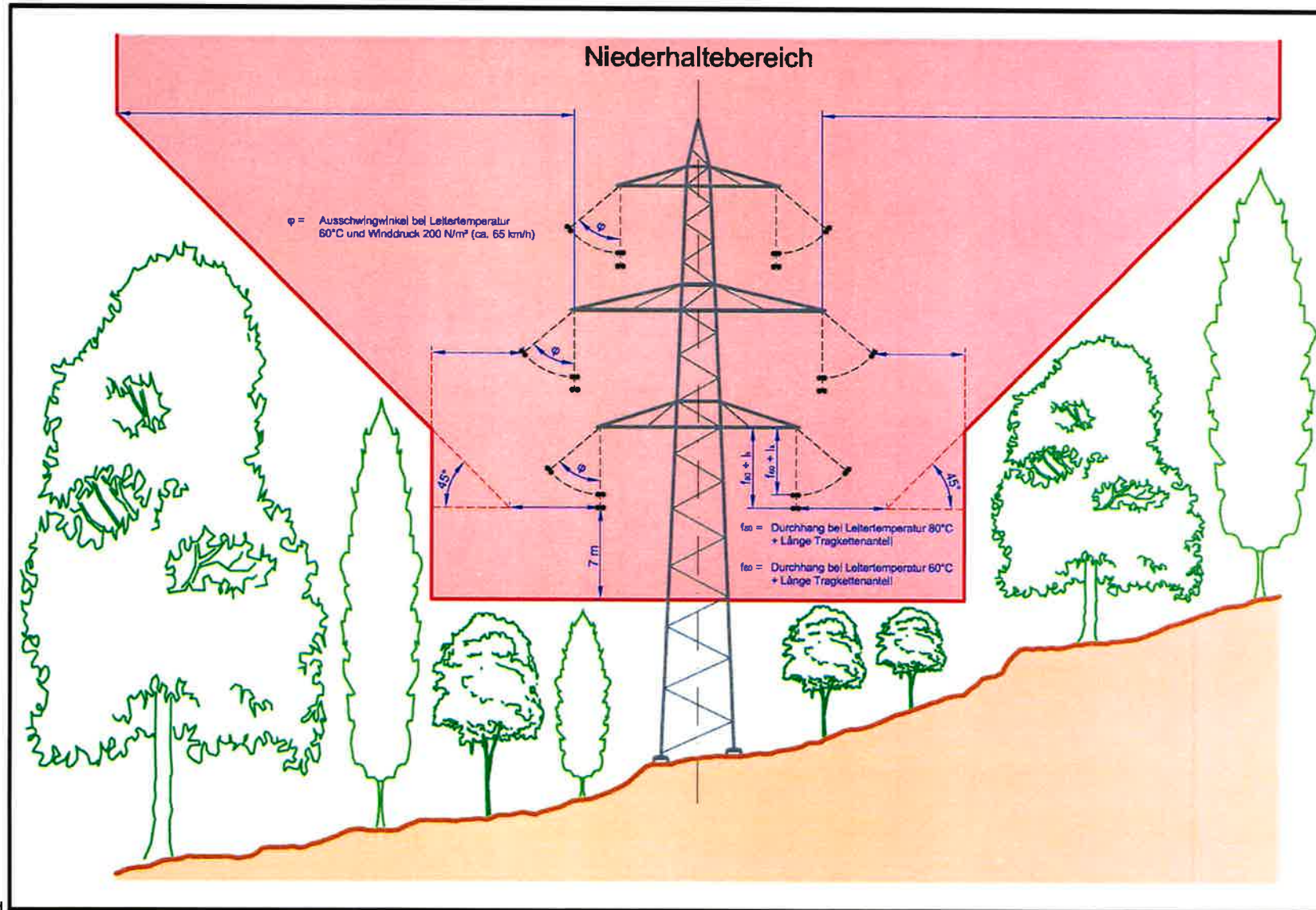
  
.....  
Andreas Rohrer

.....  
Andreas Vögeli

  
.....  
Ivano Colomberotto

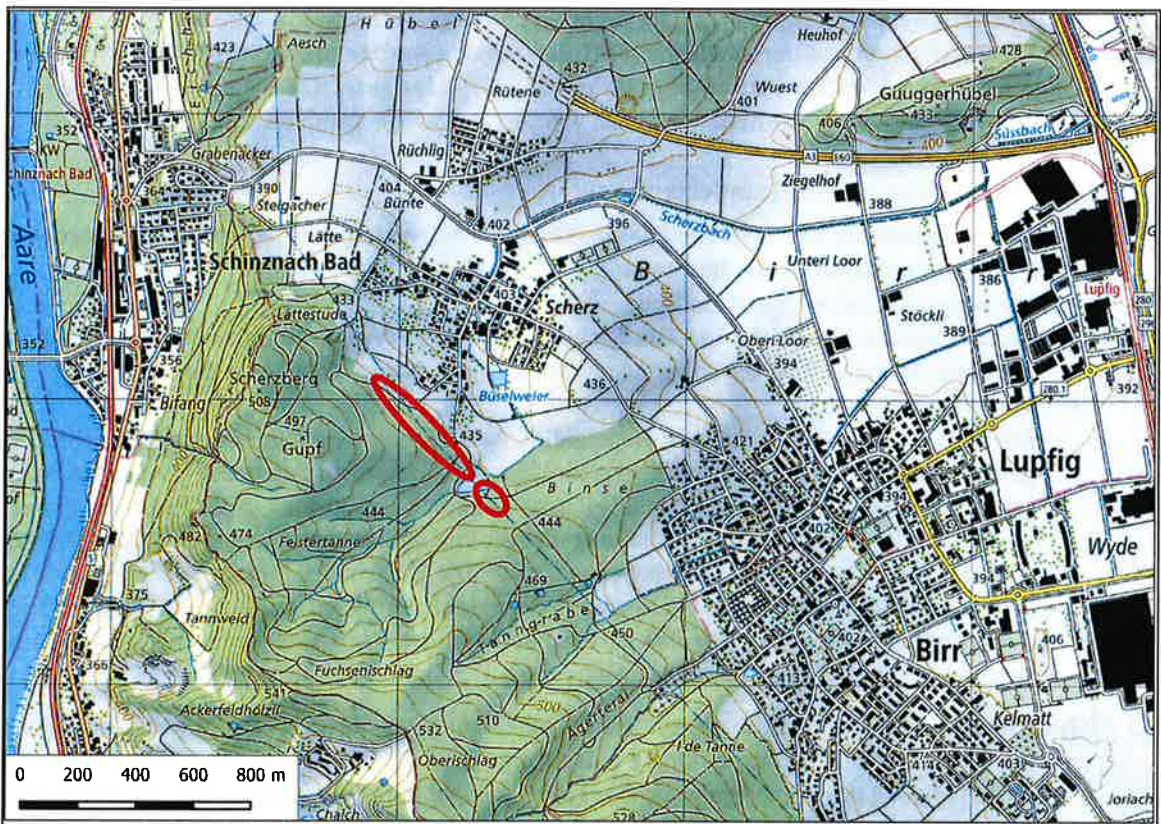
Kontakt Swissgrid:

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



Freileitung Beznau – Niederwil  
Trassenbezeichnung TR1180-WJ003  
Swissgrid AG

# Waldentschädigung Grundbuch Lupfig Nr. 2322



Ausschnitt aus der Landeskarte 1:25'000

Hasspacher&Iseli

Im Auftrag der EnerTrans Switzerland AG / Swissgrid AG

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

03.07.2025 | dv

Bearbeitet von  
Lubor Dvorak

## 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 Windwurfrisiko 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 Niederhalteservitut 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

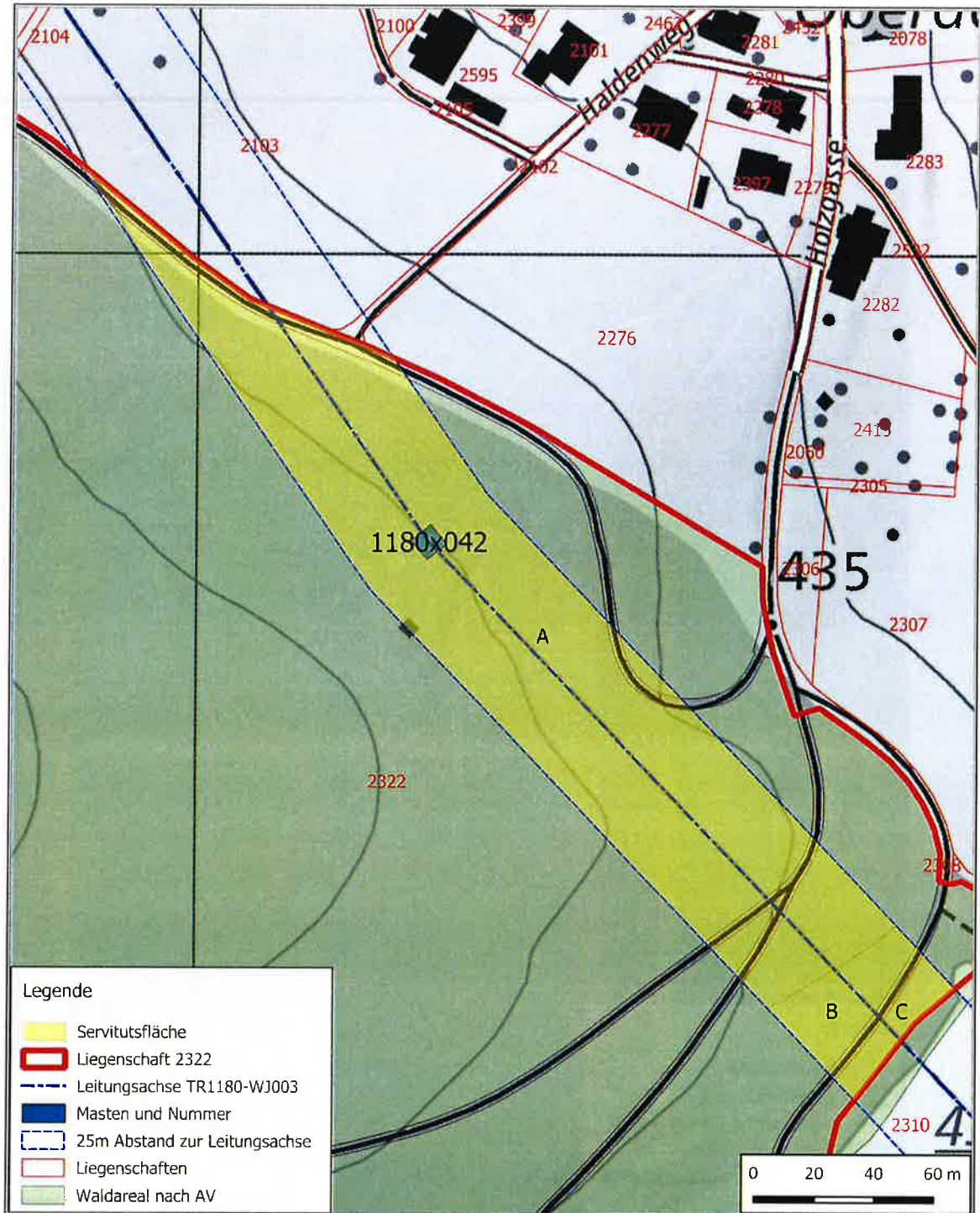
<b>Lage und Standortverhältnisse</b>			
Masten	zwischen Mast Nr. 1180x041 und Nr. 1180x043		
Flurname	Haldenschlag, Binse, Weierischlag, Winkel		
Lage, Topographie	Flach oder sanfte NE- bis SE-Hänge		
Höhe über Meer	431 - 458 m ü.M.		
Waldgesellschaft	Kantonale Standortkartierung vorhanden: 7g – Typ. Waldmeister-Buchenwald m. Lungenkraut, Ausb. m. Wald-Ziest 7f – Typischer Waldmeister-Buchenwald mit Lungenkraut 26f – Ahorn Eschenwald mit Lungenkraut		
Ertragsklasse	Teilflächen A, B und C: 1,5 – sehr gut; Teilfläche D: 1 – sehr gut		
<b>Planungsgrundlagen, Rahmenbedingungen</b>			
Planungsrechtliche Vorgaben, besondere Naturwerte, Waldfunktionen	-		
Erschliessung	Gut: durch die Servitutsfläche führen diverse Waldstrassen		
<b>Bestandesbeschreibung, Teilflächen (siehe Kartenausschnitt)</b>			
Teilfläche	Fläche [Aren]	Höhe unterster Leiter, m	Beschreibung
A	150	47 - 64 m	Dauerwaldartige Bestockung in verschiedenen Stadien der Überführung mit allmählichen Übergängen. Stärkere Dimensionen (etwa mittleres Baumholz) eher im Norden, gen Süden schwächer bis zu Stangenholz. Schwaches Baumholz ist am häufigsten. Laubhölzer überwiegen deutlich. Baumarten: Buche, Hagebuche, Fichte, Bergahorn, Esche, Tanne, Eiche, Linde, Kirsche, Nussbaum, Roteiche
B	11	47 - 52 m	Fichten-Stangenholz bis schwaches Baumholz. Relativ gleichförmig, normal geschlossen. Baumarten: Fichte, Bergahorn, Buche, Esche.
C	6	52 - 54 m	Ungleichförmige Bestockung, meistens als Dickung bis Stangenholz mit vereinzelt grösseren Bäumen. Locker bis lückig, aus Sträuchern und Laubbäumen. Baumarten: Bergahorn, Esche, Erle, Eiche, Hagebuche, Ulme, Fichte.
D	49	51 - 54 m	Dauerwald oder dauerwaldartige Bestockung in fortgeschrittener Überführung. Grösste Dimensionen – starkes Baumholz. Baumarten: Buche, Bergahorn, Esche, Tanne, Eiche, Kirsche, Fichte, Erle, Ulme, Aspe, Linde.
Total	216		
<b>Servitut</b>			
Breite	Beidseitig 25m.		

### 3 Entschädigungstabelle

Entschädigungskomponenten	Einheit	Teilflächen:				CHF Total
		A	B	C	D	
<b>Bodenwert</b>						
Ertragsklasse		1,5	1,5	1,5	1	
Basiswert	CHF pro Are	180	180	180	200	
Zuschläge/Abzüge	%	0%	0%	0%	0%	
Massgebender Bodenwert	CHF pro Are	180	180	180	200	
<b>1. Ertragsausfall 25 Jahre</b>						
Barwert bei 100% Ertragsausfall	CHF pro Are	56	56	56	62	
Ertragsausfall in %	%	40%	40%	30%	40%	
Fläche	Aren	150	11	6	49	
Betrag	CHF	3'360	247	101	1'216	4'924
<b>2. Randschäden</b>						
<b>2.1 Länge</b>						
Länge	m'					
Gefahrenklasse (Ansatz)	CHF pro m'					
Betrag	CHF					
<b>2.2 Länge</b>						
Länge	m'					
Gefahrenklasse (Ansatz)	CHF pro m'					
Betrag	CHF					
<b>3. Vorzeitiger Abtrieb</b>						
<b>3.1 nach Holzmenge (Liegendmass)</b>						
nach Holzmenge (Liegendmass)	m3					
Ansatz	CHF pro m3					
Betrag	CHF					
<b>3.2 nach Fläche</b>						
nach Fläche	Aren	150	11	6	49	
Vorzeitiger Abtrieb, %	%	40%	40%	30%	40%	
Ansatz	CHF pro Are	35	35	35	40	
Betrag	CHF	2'100	154	63	784	3'101
<b>Total Entschädigungen für 25 Jahre (Einmalbetrag)</b>		<b>5'460</b>	<b>401</b>	<b>164</b>	<b>2'000</b>	<b>8'025</b>

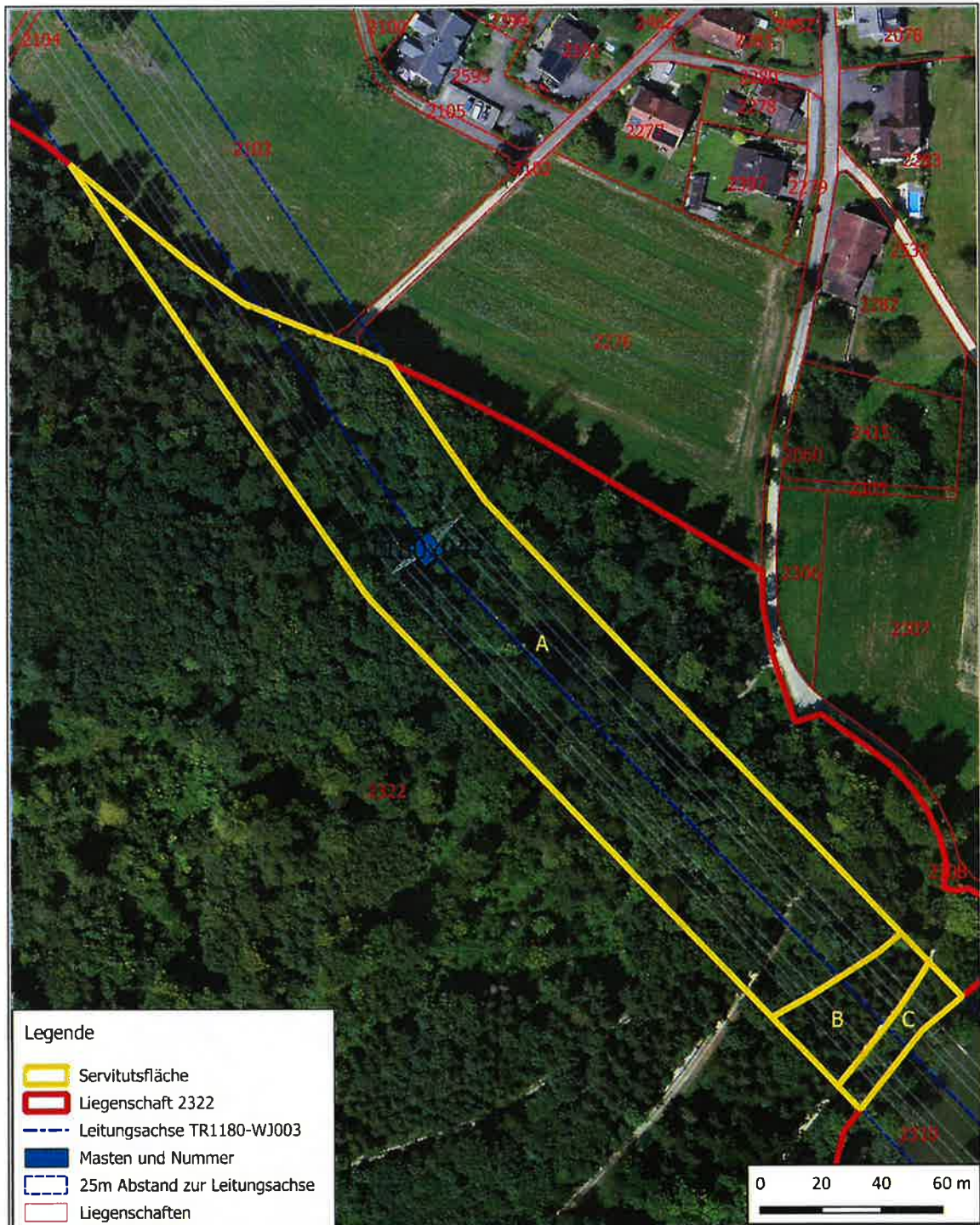
## 4 Kartenausschnitte

### Ausschnitt – Nord



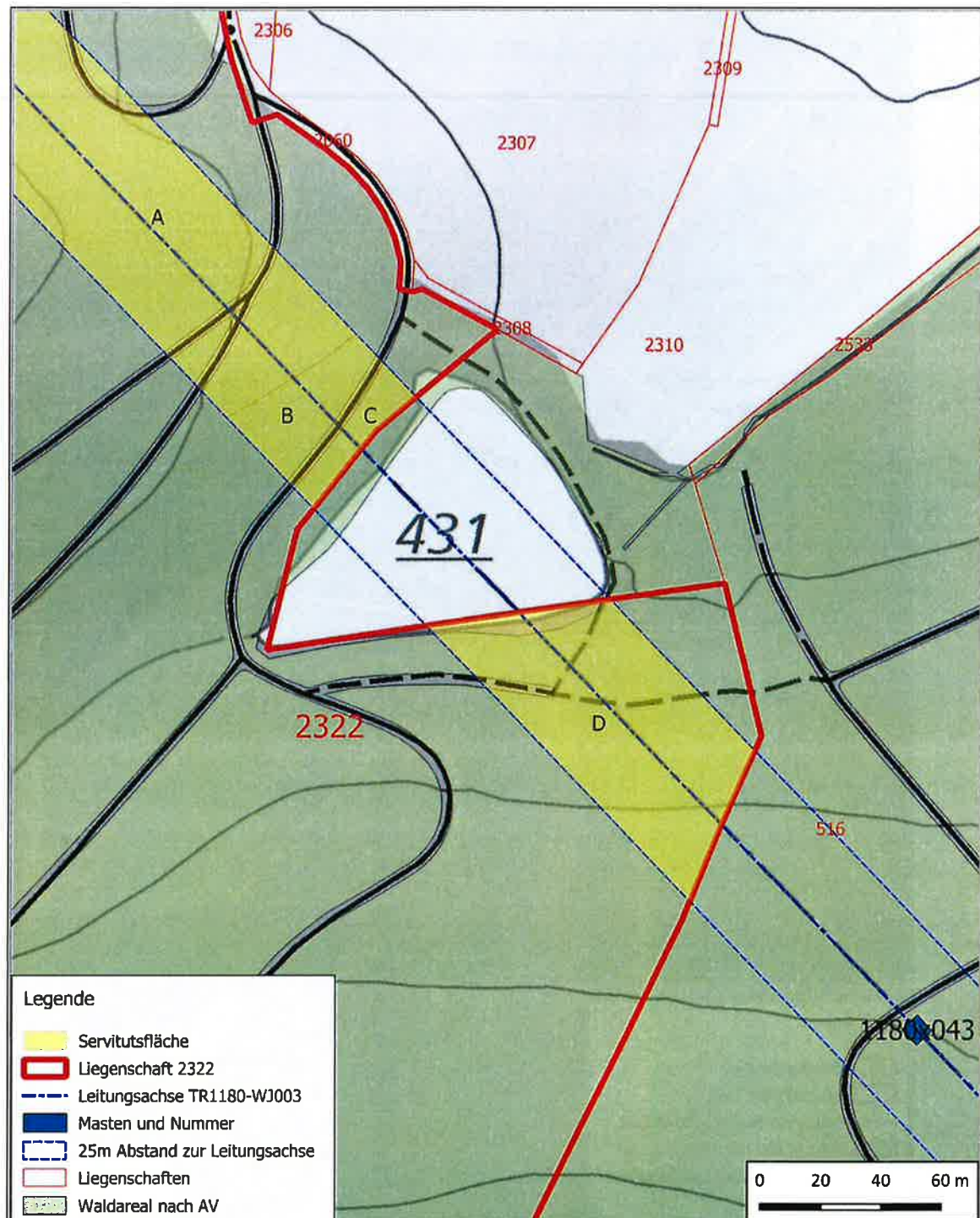
Landeskarte

Ausschnitt – Nord



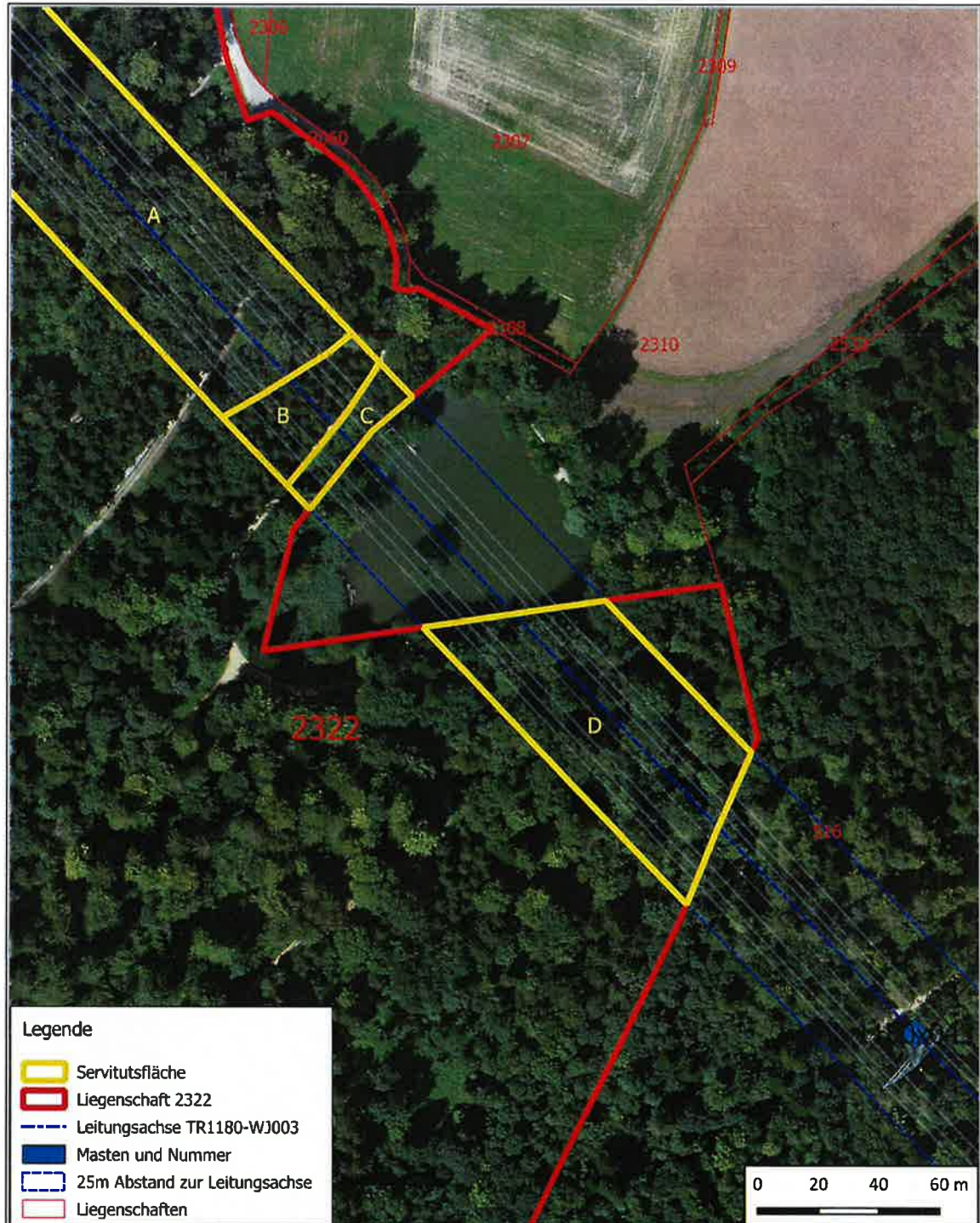
Orthophoto 2024

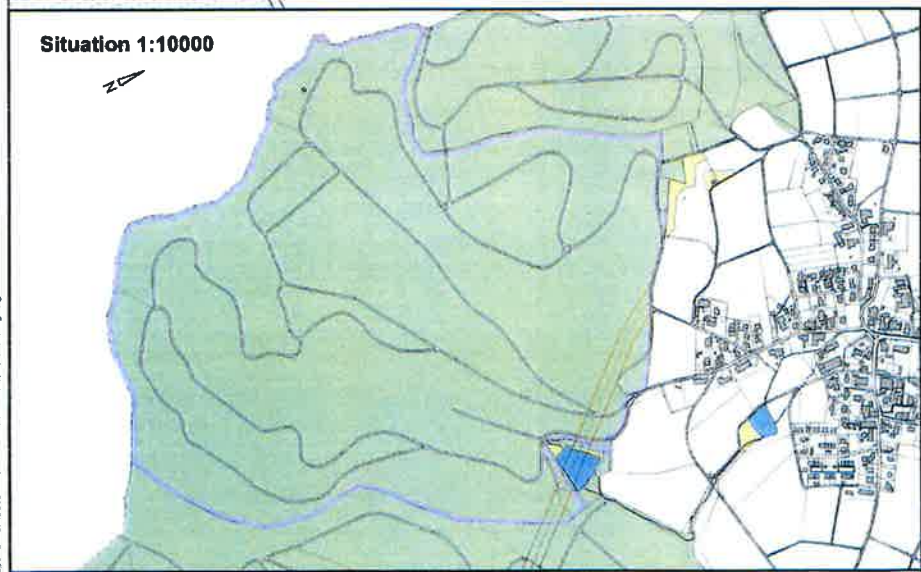
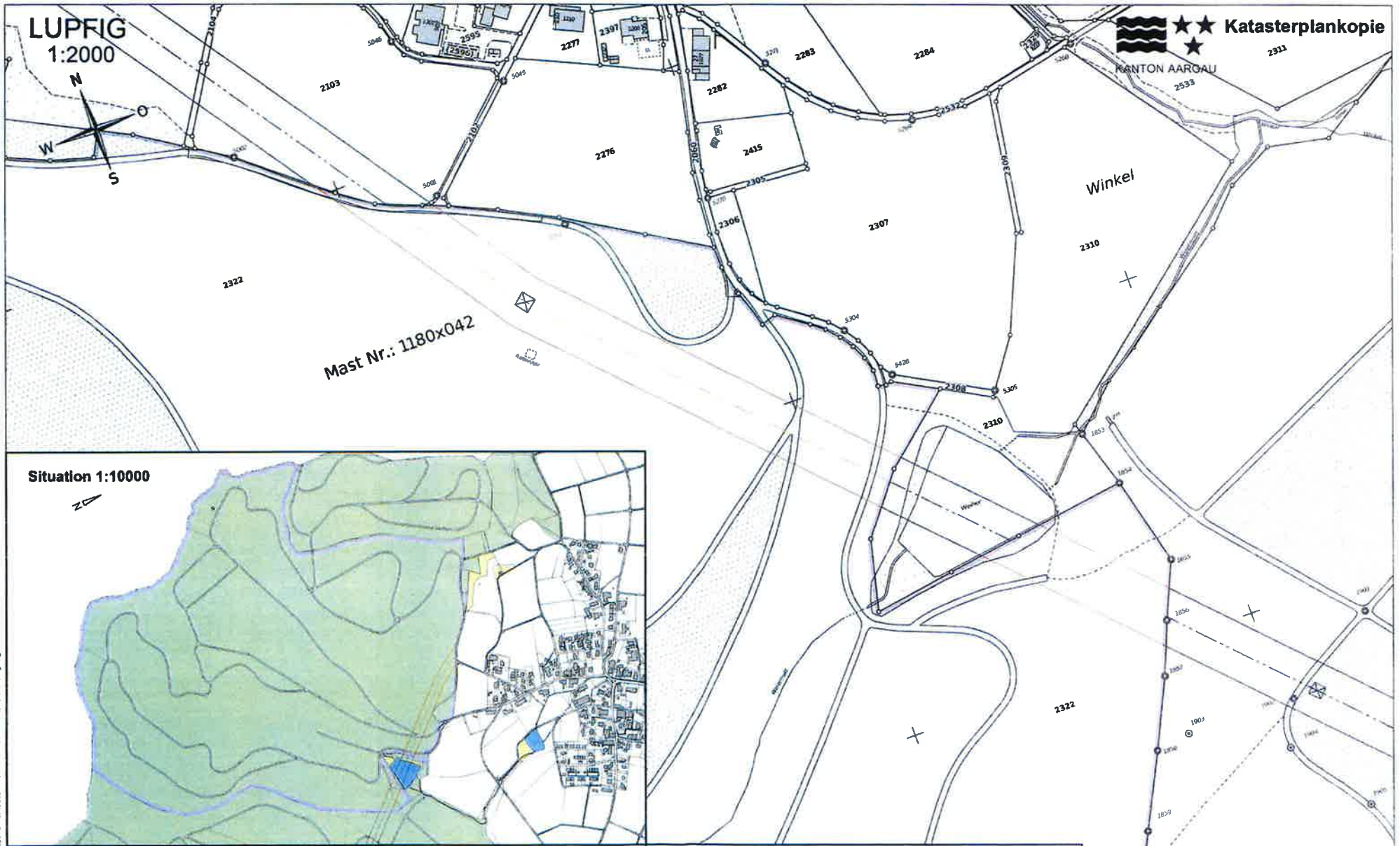
**Ausschnitt – Süd**



*Landeskarte*

**Ausschnitt – Süd**



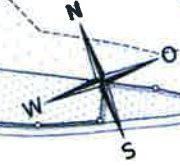


And. Index: Datum/Name: And. Status:	<b>TR1180-WJ003 Beznau - Niederwil</b> <b>Plan zum Dienstbarkeitsvertrag</b>  <b>Situation</b>	<b>Grundstück-Nr.: Lupfig / 2322</b> <i>Kanton Aargau</i>  Leitungsmasten Nr.: 1180x042 Leitungsachse: 422m Leitungsseil: 484m Trassenbreite: 30m
	Massstab: 1:2000 Gezeichnet: 30.04.2025/bc Format: A3 Freigegeben: Projekt: Zeichnungsnummer: Lupfig_2322 Blatt: 1-1	

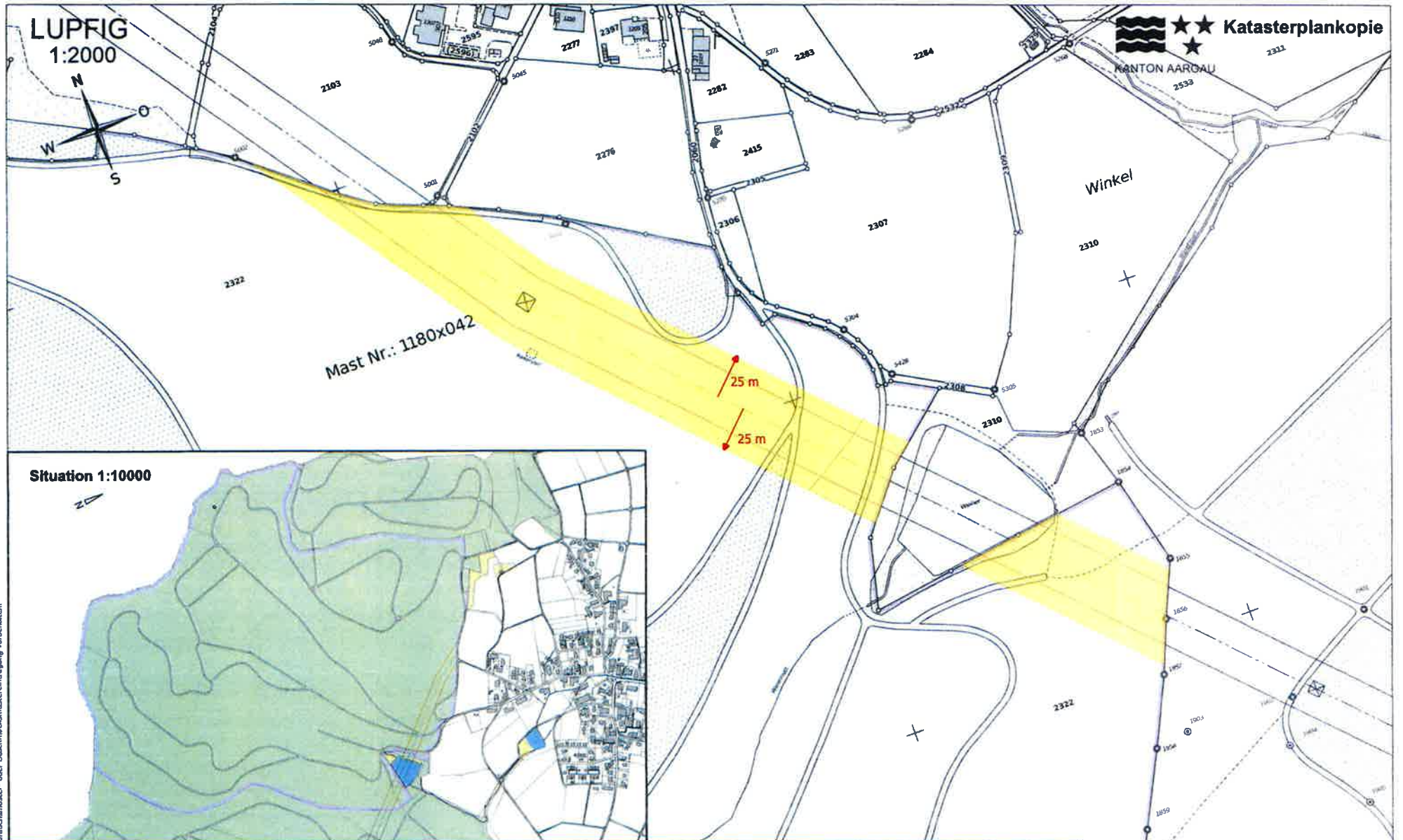
- 6. Mai 2025  
  
  
**Beglaubigt**

© Apple EzerTrans AG 2011  
 Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments, Verwertung und Mitteilung seines Inhalts  
 ist ohne schriftliche Genehmigung des Kantons Aargau.  
 Alle Rechte für den Fall der Patent-, Gebrauchsmuster- oder Geschmackschutzverletzung vorbehalten.

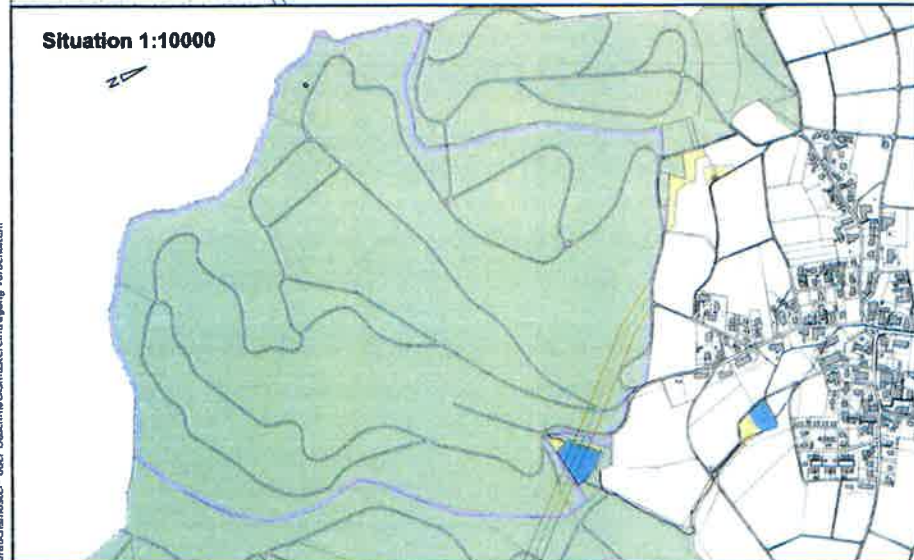
LUPFIG  
1:2000



★★★ **Katasterplankopie**  
KANTON AARGAU



Situation 1:10000



© Alpiq Energiefonds AG 2011  
 Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments, Verweitung und Mitteilung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. Alle Rechte für den Fall der Patent-, Gebrauchsmuster- oder Geschmackschutzverletzung vorbehalten.

<table border="1"> <tr> <td>Änd. Index:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Datum/Name:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Änd. Status:</td> <td></td> </tr> </table>	Änd. Index:		Datum/Name:		Änd. Status:		<b>TR1180-WJ003 Beznau - Niederwil</b> <b>Plan zum Dienstbarkeitsvertrag</b>  <b>Situation</b>	<b>Grundstück-Nr.: Lupfig / 2322</b> <b>Kanton Aargau</b>  Leitungsmasten Nr.: 1180x042 Leitungsachse: 422m Leitungssell: 484m Trassenbreite: 30m										
Änd. Index:																		
Datum/Name:																		
Änd. Status:																		
<b>swissgrid</b>	<table border="1"> <tr> <td>Massstab:</td> <td>1:2000</td> <td>Gezeichnet:</td> <td>30.04.2025/bc</td> </tr> <tr> <td>Format:</td> <td>A3</td> <td>Freigegeben:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Projekt:</td> <td></td> <td>Zeichnungsnummer:</td> <td>Lupfig_2322</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Blatt:</td> <td>1-1</td> </tr> </table>	Massstab:	1:2000	Gezeichnet:	30.04.2025/bc	Format:	A3	Freigegeben:		Projekt:		Zeichnungsnummer:	Lupfig_2322			Blatt:	1-1	
Massstab:	1:2000	Gezeichnet:	30.04.2025/bc															
Format:	A3	Freigegeben:																
Projekt:		Zeichnungsnummer:	Lupfig_2322															
		Blatt:	1-1															

- 6. Mai 2025

**Beglaubigt**