

«Swisscom drängt sich in eine Opferrolle»

Die Mobilfunkbetreiberin klagte über schwere Vertragsverhandlungen bezüglich eines Antennenstandorts in Hünenberg. Dieses Klagen in der Öffentlichkeit sei ein Muster der Firma, sagt ein Fachmann.

Vanessa Varisco

Die Gemeinde Hünenberg hat die Verträge für zwei Mobilfunkantennen mit der Swisscom gekündigt. Grund dafür, so die Swisscom, war, dass die Gemeinde neue Mietkonditionen aushandeln wollte. Anderthalb Jahre lang habe man nach einer Lösung gesucht, wobei die Mobilfunkbetreiberin ihrer Meinung nach «sehr faire» Angebote gemacht habe.

Man sei zwar daran interessiert, die Standorte zu behalten, beteuerte Mediensprecherin Sabrina Hubacher. Aber: «Gleichzeitig kann sich Swisscom Mietzinse und verschärfte Vertragskonditionen nicht diktieren lassen.»

Kopfschütteln erntet diese Aussage von einem Fachmann* für Mobilfunkantennen-Mietverträge. Der Experte berät institutionelle Grundeigentümer wie Banken, Versicherungen, Pensionskassen und Anlagestiftungen wie auch die öffentliche Hand und Private bezüglich Mobilfunk-Antennenanlagen und Vertragskonditionen. Somit hat er entsprechend mit den kommerziellen Mobilfunkprovidern zu tun – auch mit der Swisscom. Zum Ton, welchen das Unternehmen gegenüber den Medien in Hünenberg anschlägt, sagt er: «Die Swisscom drängt sich in eine Opferrolle. Ein Unternehmen wohlgeachtet, welches in den vergangenen zehn Jahren einen Reingewinn von über 1,5 Milliarden Franken pro Jahr verzeichnet hat.»

Die Absicht dahinter lautet: Druck ausüben

Das findet der Ingenieur sehr stossend. Ausserdem erklärt er, dass die Swisscom oft so vorgehe: zuerst die «Eskalation» der Verhandlungen bei Grundeigentümern und dann der Schritt in die Öffentlichkeit. Bei einer Kündigung seitens Mieterschaft würden lange Verhandlungen folgen, manchmal wende sich die Swisscom an die Medien, in anderen Fällen habe sie Rundschreiben an die Bevölkerung ausgestellt. «Um Druck zu machen», erläutert der Fachmann, der dies miterlebt hat.

Die Swisscom teilte dabei den Anwohnern einer Zentralschweizer Gemeinde mit, dass das Netz schlechter werde, weil ein Vertrag aufgrund gescheiterter Verhandlungen aufgelöst würde und die Antenne abgebaut werden müsse. «Die Strategie schlug ein. Der Grundeigentümer wurde im Dorf, im Verein und von Nachbarn darauf angesprochen, bis er einknickte», schildert der Experte, welcher den Grundeigentümer damals beriet. Immerhin: Der Grundeigentümer erhielt jährlich das Sechsfache der bisherigen Miete sowie bessere Vertragsbedingungen.

Dass Vertragsverhandlungen über neue Mietkonditionen zwischen Gemeinde und Swisscom scheitern, hat der Fachmann schon erlebt. Die Vorgehensweise der Swisscom in einer Zürcher Gemeinde ist jener in Hünenberg verblüffend ähnlich. Der Experte legt unserer Zeitung dazu auch die Klageantwort ans Mietgericht vor, welches die Anwälte der Zürcher Gemeinde verfasst haben.

Denn im dortigen Fall ging die Swisscom noch einen Schritt weiter als in Hünenberg und reichte Klage wegen missbräuchlicher Kündigung ein, wie dem Dokument zu entnehmen ist. In Hünenberg war eine Klage für Swisscom hingegen nicht möglich, denn da handelt es sich klar um keinen Fall von «Geschäftsraummieta», wo die besonderen Schutzbestimmungen aus dem



Auf dem Damm der Bahnschiene beim Zythus in Hünenberg soll eine 5G-Antenne gebaut werden.

Bild: Stefan Kaiser (19. Mai 2021)

Mietrecht auch nicht der Swisscom in die Hände spielen.

Ähnliche Vorgehensweise in einer Zürcher Gemeinde

Der Blick ins Dokument unterstreicht denn auch die Aussage des Fachmanns, dass die Swisscom oft nach dem gleichen Schema vorgehe. Ein Beispiel: Die Mediensprecher gaben Auskunft, dass man zwar sehr interessiert sei, die Standorte in Hünenberg zu halten, das Unternehmen sich aber Mietzinse und verschärfte Konditionen nicht «diktieren» lassen könne. In der Zürcher Gemeinde klang es seitens Swisscom offenbar ähnlich. Die Kündigung wird als missbräuchlich bezeichnet. Denn (als «Beklagte» ist die Gemeinde bezeichnet, «Klägerin» ist die Swisscom, Anm. d. Red.): «Die Beklagte hat die Kündigung ausgesprochen, um die Klägerin dazu zu zwingen, neue Konditionen, welche von der Beklagten diktiert würden, zu akzeptieren.» Zu einem Urteil ist es bislang nicht gekommen. Warum? «Man befindet sich noch in Vergleichsgesprächen. Das Prozessrisiko, einen unliebsamen Präzedenzfall zu erstreiten, liegt aber bei Swisscom», erklärt der Fachmann.

Verhandlungen über einen neuen Mietzins gehören beim Fachmann zum Alltagsgeschäft. «Im Mobilfunkmarkt gibt es zwischen Anbietern und Grundeigentümern noch immer sehr viele Knebelverträge. Nicht nur bei der Swisscom, sondern auch bei Salt und Sunrise», führt er aus. Ein fairer Vertrag beinhaltet ihm zufolge gleich ausgestaltete Rechte und Pflichten für beide Par-

teien – und keine übermässig langen Laufzeiten. «Es ist deshalb durchaus sinnvoll, Verträge neu zu verhandeln, wie das in Hünenberg gemacht wird. Und dass solche Verhandlungen länger dauern, ist nicht unüblich.»

Gemäss einer Mitteilung der Gemeinde Hünenberg war der tiefe Mietzins ausschlaggebend für die Kündigung des Standortes: 6000 Franken pro Jahr wurden der Gemeinde vergütet. Im Kanton bei anderen Grundeigentümern werden aber bis zu viermal höhere Preise bezahlt. «Das in der

«Die Strategie schlug ein. Der Grundeigentümer wurde im Dorf, im Verein und von Nachbarn darauf angesprochen, bis er einknickte.»

Fachmann für Mobilfunkantennen-Mietverträge

Zwischenzeit erhöhte finale Angebot der Swisscom liegt jedoch noch weit von den marktüblichen Ansätzen entfernt», heisst es in der Mitteilung weiter. Der Experte sagt dazu: «Fallen diese zwei Standorte weg, könnte sich die Swisscom natürlich auch beim kantonalen Masten im Chnodenwald einmieten, wie es die beiden anderen Anbieter ebenfalls tun.»

Im Zürcher Fall störte sich die Swisscom daran, dass der Experte mit den Vertragsverhandlungen mandatiert wurde, insbesondere auch deshalb, weil er in anderen Fällen das Acht- bis Zehnfache des bisherigen Mietzins erreichen konnte – unter gleichzeitiger Neutralisierung der Risiken und Verbindlichkeiten aus den bestehenden, sehr einseitig zu Gunsten für Swisscom formulierten Vertragswerken.

Aus Sicht der Klägerin sei es also unanständig, störe sich jemand daran, wenn ein Vertrag unvorteilhafte Bedingungen enthalte, hielten die Anwälte fest. «In neuen Verträgen wird festgehalten, dass eine Umrüstung von 4- auf 5G bewilligt werden muss», ordnet der Fachmann ein. Das bietet den Grundeigentümern Sicherheit, da bei Umrüstungen stets Missmut aus der Nachbarschaft droht.

Übermässig lange Vertragsdauer als Zankapfel

In Hünenberg wollte man offenbar ebenfalls mehr Sicherheit: So verlangt die Gemeinde gemäss Mitteilung von der Swisscom beispielsweise, dass diese die Zustimmung der Gemeinde einholt, bevor die Sende-

leistung der Antennenanlage wesentlich erhöht werden sollte. Das wäre bei einer Umrüstung auf 5G mutmasslich der Fall. Auch wollte die Gemeinde einen Vertrag befristet auf zehn Jahre. «Die Swisscom will stattdessen eine Mindestvertragsdauer von 15 Jahren mit stillschweigender Verlängerung um jeweils fünf Jahre, es sei denn, der Vertrag werde unter Einhaltung einer dreijährigen Frist vorgängig gekündigt», schreibt der Hünenberger Gemeinderat.

Man sei nicht gewillt, die Gemeinde in einem sich rasend schnell entwickelnden Technologiegebiet «unverhältnismässig lange» zu binden, sagt der Gemeinderat. Das empfiehlt der Fachmann übrigens auch nicht, betont aber auch, dass lang andauernde Verträge ein Muster der Swisscom seien – in Zürich war die übermässig lange Vertragsdauer ebenfalls Teil der Uneinigkeiten.

*Name der Redaktion bekannt

ANZEIGE

Conrad Keiser AG

Alte Steinhäuserstr. 19
6390 Cham

MAZDA HONDA

www.keiser.ch
041 741 88 22