

WASSER: Das Recht, eine Quelle auf einem fremden Grundstück zu nutzen, hat einen Wert

Kosten für wassersuchende Landwirte

Viele Landwirtschaftsbetriebe sind von eigenen Quellen abhängig. Im Umgang mit Wasserquellen stellen sich rechtliche und finanzielle Fragen, vor allem dann, wenn sie durch fremde Grundstücke führen.

RUEDI STREIT
CADIO PERICIN*

Der Klimawandel mit wärmerem Wetter wird die Abhängigkeit von Wasser verstärken und verschiedene Landwirte überlegen sich, zur Sicherung der Wasserversorgung eine Quelle zu suchen oder zu erwerben. Denn mit steigendem Bedarf von Wasser sinkt gleichzeitig das verfügbare Wasserangebot.

Rechtliche Fragen

Im Grundsatz umfasst das Eigentum an Grund und Boden auch die Quellen (Artikel 667 ZGB). Der Grundeigentümer kann aber das Recht an einer Quelle mit einer Dienstbarkeit an eine andere Person übertragen (Artikel 704 ZGB). Zum Quellrecht gehört auch dazu, das Quellwasser zu fassen und abzuleiten (Artikel 780 ZGB). Der Quellberechtigte ist dabei verpflichtet, sein Recht in möglichst schonender Weise auszuüben. Der Grundeigentümer hingegen darf die Ausübung des Quellrechtes nicht verhindern oder erschweren (Artikel 737 ZGB). Der Quellberechtigte darf also eine Fassungsanlage erstellen und unterhalten und auch eine Wasserleitung durch das Grundstück legen, um das Wasser abzuleiten. Gleichzeitig muss der Grundeigentümer darauf achten, dass er durch die Bewirtschaftung das

Der Quellberechtigte muss jederzeit Zutritt zur Fassungsanlage haben.

Quellwasser nicht beeinträchtigt. Bei Quellen auf fremden Grundstücken bestehen also zwischen Grundeigentümer und Quellberechtigten verschiedene Berührungspunkte, die zu Konflikten führen können. So muss der Quellberechtigte jederzeit Zutritt haben zur Fassungsanlage, was allenfalls für den Grundeigen-



Eine gefasste Quelle. Ihr Wert kann geschätzt werden. (Bild: zvg)

DIENSTBARKEITSVERTRAG

Um Konflikte in der Bewirtschaftung von Quellen zu vermeiden, empfiehlt es sich, allfällige Regelungen im Dienstbarkeitsvertrag zu den folgenden Punkten zu besprechen: Standort der Quelle und Festlegung oberirdische Bestandteile und evtl. in Plan einzeichnen, evtl. Nutzmenge festlegen, Fläche mit allfälligen Nutzungsbeschränkungen auf Plan einzeichnen, Zutrittsrecht über geeigneten Weg festlegen, Berücksichtigung von stehenden Kulturen bei aufschiebenden Unterhaltsarbeiten, Vorgehen bei Nachfassen usw. Wenn bei einer Quelle mehrere Quellberechtigte vorhanden sind, sollten neben der Wasser-

zuteilung auf die Berechtigten auch die Aufteilung der Unterhaltskosten auf die Berechtigten geregelt werden. Bei alten Dienstbarkeitsverträgen, die teilweise sehr einfach gehalten sind, treten zu diesen Fragen immer wieder Unklarheiten auf. Die Neuregelung eines alten Quellrechtes, z.B. als Folge einer Nachfassung einer alten Quelle, bietet daher auch die Gelegenheit, mit einem entsprechend ergänzten Dienstbarkeitsvertrag das Dienstbarkeitsverhältnis auf eine saubere Grundlage zu stellen. Mit der Errichtung einer Dienstbarkeit, die es dem Berechtigten erlaubt, das Quellwasser auf einem fremden Grundstück

ganz oder anteilmässig zu nutzen, ist es noch nicht getan. Das Wasser muss noch auf den eigenen Betrieb geführt werden. Für alle Grundstücke, die die Wasserleitung vom Quellgrundstück bis zu den eigenen Grundstücken durchqueren muss, sind Grunddienstbarkeiten für die Wasserdurchleitung zu errichten, damit auch bei einem Eigentümerwechsel der Bestand der Leitung nicht gefährdet ist und der Zutritt zu den Grundstücken zwecks Wartung und Erneuerung der Anlage gewährleistet bleibt. Verträge über Dienstbarkeiten sind öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch einzutragen. str/per

tümer ungelassen sein kann. Es empfiehlt sich daher ein Dienstbarkeitsvertrag (siehe Kasten).

Finanzielle Fragen

Das Recht, eine Quelle auf einem fremden Grundstück zu nutzen, hat einen Wert. Neben den Kosten für die Erstellung einer Quellfassung, der Ableitung des Wassers und den Anschluss an das eigene Leitungsnetz stellt dieser Wert einen weiteren Kostenfaktor für den wassersuchenden Landwirt dar.

Für die Bewertung von Quellen bestehen zwei Ansätze. Die klassische Bewertung einer Quelle erfolgt mittels eines Wertansatzes, wie er beispielsweise in der Anleitung «Das Schweizerische Schätzerhandbuch» beschrieben ist. Dort ist ein Maximalmarktwert pro Minutenliter einer Quelle angegeben. Je nach Einstufung der Quelle bei verschiedenen Kriterien wird dieser Maximalwert reduziert. Kriterien zur Bewertung einer Quelle sind:

- Qualität des Wassers
- Höhenlage der Fassung aus Sicht des Verbrauchers
- Regelmässigkeit der Ergiebigkeit der Quelle
- Angebot und Nachfrage (Marktlage) für Quellwasser

Alternativ kann der Wert der Quelle für den Nutzer mit der finanzmathematischen Barwertmethode bestimmt werden, die auch bei Immobilienbewertungen angewendet wird. Damit wird berechnet, welchen zukünftigen Nutzen der Erwerber

des Quellrechts erwarten darf. Dieser Nutzen entspricht der Gesamtheit der Nutzleistungen, die die Quelle vom Bewertungszeitpunkt an erbringt, abzüglich der Kosten, die für den Erhalt der Nutzleistungen notwendig werden. Dabei sind die Nutzleistungen und die Kosten im Zeitablauf zu schätzen und auf den Bewertungszeitpunkt abzuführen, womit dem gewählten Zinssatz eine grosse Bedeutung zukommt.

Einige der wertbestimmenden Eigenschaften einer Quelle sind schwierig abzuschätzen.

Auf jeden Fall zu empfehlen ist die Pflege eines entspannten Verhältnisses zur Nachbarschaft.

So liegen in den seltensten Fällen Erhebungen über die Ergiebigkeit einer Quelle und deren Regelmässigkeit im Verlauf der Monate und Jahre vor, so dass der Quellerguss oft sehr grob geschätzt werden muss. In der Regel ist nicht jeder Liter, der gefasst wird, auch tatsächlich nutzbar. Auch die Qualität des Quellwassers kann sich während eines Jahres ändern und bei einer Neufassung einer Quelle können die zukünftigen Kosten für Unterhalt und Erneuerung nur geschätzt werden.

Entschädigungsansätze

Für die Abgeltung von Durchleitungsrechten für die Wasserleitung durch fremde Grundstücke kann hingegen auf die Publikation «Entschädigungsansätze für Schächte und erdverlegte Leitungen in landwirtschaftlichem Kulturland» abgestellt werden (kostenloser Download ab Website www.agriexpert.ch).

Auf jeden Fall zu empfehlen ist die Pflege eines entspannten Verhältnisses zur Nachbarschaft. Damit lassen sich häufig auch für schwierige rechtliche und finanzielle Fragen für beide Seiten zufriedenstellende Lösungen finden.

*Ruedi Streit ist stv. Bereichsleiter Bewertung & Recht, Agriexpert, und Cadio Pericin ist Experte bei Agriexpert. Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter. Tel.: 056 462.52.71.

NACHRICHTEN

NZL: Bauern sollen weniger Kühe haben

Die Landwirte und insbesondere die Viehhalter in Neuseeland müssen zukünftig einen spürbaren Beitrag zur Senkung der Treibhausgasemissionen leisten. Im Bereich Landwirtschaft wird unter anderem von einer unabhängigen Klimakommission vorgeschlagen, die Viehbestände bis 2030 im Vergleich zu 2018 um rund 14% abzubauen, um die biogenen Methanemissionen bis dahin um einen Zehntel zu senken. Die Milch- und Fleischerzeugung werde durch Produktivitätsfortschritte jedoch sehr viel weniger abnehmen und ihr Niveau weitgehend beibehalten, prognostiziert die Kommission. Einige Betriebe könnten die Tierhaltung auch zugunsten des Gartenbaus aufgeben. Zusätzlich sollten durch Zuchtfortschritte Schafe und Kühe gehalten werden, die weniger Methan ausstossen. Auch müsse der Düngemittelverbrauch durch effektiveres Management – insbesondere bei Stickstoff – eingeschränkt werden, damit weniger Lachgas freigesetzt werde. Empfohlen wird von den Fachleuten zudem, die Forschung im Bereich von Impfstoffen oder Futterzusatzmitteln zu intensivieren, über die der Methanausstoss ebenfalls verringert werden könne. AgE/hal

Lohnt sich ein Handy-Abo?

Viele Schweizer Handynutzer zahlen jedes Jahr Hunderte Franken zu viel für ihr Handyabo. Die Kunden könnten oftmals sparen, wenn sie statt eines Abos eine Prepaid-Karte nutzen würden. Zu diesem Schluss kommt eine Studie des Online-Vergleichsdienstes Moneyland. Denn die Konsumenten berücksichtigten bei der Wahl des Mobilfunk-Angebots meist nur Abos. Dies ist laut der Studie ein Fehler: Häufig seien Prepaid-Angebote klar billiger. Moneyland hat anhand der vier Nutzerprofile «Wenignutzer», «Normalnutzer», «Daten-Normalnutzer» und «Vielnutzer» ermittelt, welche Angebote am günstigsten sind. Erst beim «Vielnutzer», der unlimitiert surfen und telefonieren will, steht ein Abo auf dem ersten Platz. Ohne Aktionsangebote ist ein Vertrag mit Lidl Connect (in Zusammenarbeit mit Salt) für gut 408 Franken am günstigsten. Allerdings gebe es auch hier einige nur unwesentlich teurere Prepaid-Angebote. avp

HELPER: Kleinstarbeitsverhältnisse korrekt versichern

Es sind «normale» Arbeitnehmer

Welche Versicherungen gilt es bei Helfern auf dem Betrieb zu beachten? Nicht jede ist gleich relevant.

BEAT NEBIKER*

Werden auf einem Betrieb Helfer für den Verlad von Mastpoulets, die Traubenlese oder die Kartoffelernte engagiert, so stellt sich oftmals die Frage, wie solche Kleinstarbeitsverhältnisse korrekt zu versichern sind.

Handelt es sich um geplante und organisierte Tätigkeiten im wirtschaftlichen Interesse des Arbeitgebers und werden Bar- und/oder Naturallohne ausgerichtet, so gelten die Helfer trotz der Geringfügigkeit ihrer Entschädigungen als «normale» Arbeitnehmer. Bezüglich Versi-

cherungsschutz gelten folgende Grundsätze:

- AHV, IV, EO, Arbeitslosenversicherung, Familienzulagen: Bis zu einem Lohn von 2300 Franken pro Kalenderjahr muss der Arbeitgeber nur auf Verlangen des Arbeitnehmers Beiträge abrechnen.
- Krankentaggeldversicherung: Helfer müssen grundsätzlich auch gegen krankheitsbedingte Arbeitsunfähigkeit versichert werden. Der Arbeitgeber kann jedoch in einem schriftlichen Einsatzvertrag die Krankentaggeldversicherung wegbedingen. Dies macht durchaus Sinn, da in einem Leistungsfall die Taggelder tief ausfallen werden.
- Unfallversicherung gemäss UVG: Auch Personen, die nur geringfügige Arbeitseinsätze leisten, unterstehen der gesetzlichen Unfallversicherung.

• Berufliche Vorsorge gemäss BVG (Pensionskasse): Diese ist für Kleinstarbeitsverhältnisse nicht relevant, da die Eintretens-kriterien nicht erfüllt sind.

Der Versicherungsschutz bei Kleinstarbeitsverhältnissen wird optimalerweise über die Globalversicherung der Agrisano sichergestellt. In Ergänzung dazu empfiehlt es sich, für den Betrieb eine freiwillige Aushilfenversicherung abzuschliessen.

Die landwirtschaftlichen Versicherungsberatungsstellen, die den kantonalen Bauernverbänden angegliedert sind, oder der Beratungsdienst der Agrisano in Brugg AG sind Ihnen bei Fragen zum Versicherungsschutz Ihrer Helfer gerne behilflich.

*Der Autor arbeitet bei der Agrisano Stiftung. www.agrisano.ch

REKLAME

Mit uns planen Sie
Ihre Zukunft: flexibel
gespart!

agrisano

Für die Landwirtschaft!
Alle Versicherungen aus einer Hand.

Wir beraten Sie kompetent!

QR-Code scannen und
Regionalstelle kontaktieren!

