

(Fassung für GV vom 13.6.18)

Quelle Rüebisberg

Vereinbarung

zwischen den Miteigentümern am Quellenrecht der Quelle Rüebisberg

1. Einwohnergemeinde Fisibach
2. Robert Rey
3. Rudolf Glockshuber und Marion Koch
4. Florian Weidmann
5. Dominik Rüede
6. Christian Rüede (landwirtschaftlicher Betrieb)
7. Christian und Sabine Rüede
8. Rolf und Denise Deubelbeiss
9. Ernst Meier
10. Matthias Haab und Karin Haywood Haab

betreffend

Rechte und Pflichten der Miteigentümer

und

Reglement der Quelle Rüebisberg

Im Folgenden wird die Einwohnergemeinde Fisibach als „Gemeinde Fisibach“ bezeichnet, und die Miteigentümer 2–10 werden als „private Miteigentümer“ bezeichnet.

I. Vorbemerkung

Diese Vereinbarung passt die Vereinbarung vom 21. Juli 1998 den heutigen Verhältnissen an. Die Liegenschaften der Weiler Rüebisberg (Gemeinde Bachs ZH) und Waldhausen (Gemeinde Fisibach AG) und die Gemeinde Fisibach werden durch eine eigene Quelfassung mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die zugehörige Brunnenstube befindet sich auf dem Grundstück Kat. Nr. 932* der Gemeinde Bachs (GB Blatt 1400, Plan Nr. 26), welches sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Fisibach befindet.

*Frühere Bezeichnungen: - Liegenschaft GR 834, Parz. Nr. 318.05
- Kat. Nr. 668, Grundprotokoll Bd. 15 S. 77.

Im Grundbuch sind das Recht und die Nutzung des Wassers durch Dienstbarkeiten wie folgt geregelt:

„Übertragbares und vererbliches Recht zur Aneignung und Ableitung des in der Liegenschaft Kat. Nr. 932 entspringenden, bereits gefassten Quellwassers, sowie zur Erstellung und Unterhaltung der hierfür erforderlichen Vorrichtungen, wie Reservoir und Leitungen.“

Die Verwaltung, der Betrieb und der Unterhalt der Quelle werden gemeinsam durch die Miteigentümer besorgt. Die Einzelheiten werden nachfolgend unter Ziff. II bis IV geregelt. Wo nichts anderes geregelt ist, kommen die gesetzlichen Regelungen zur Anwendung.

II. Rechte und Pflichten der Miteigentümer

1. Die privaten Miteigentümer sind verpflichtet sicherzustellen, dass die Miteigentumsanteile bei Handänderungen ihrer Grundstücke auf den oder die Erwerber übertragen werden, also mit der jeweiligen Liegenschaft verbunden bleiben. Bei einer Aufteilung von Grundstücken auf mehrere Eigentümer sind auch die Miteigentumsanteile am Quellenrecht entsprechend aufzuteilen und zu übertragen (siehe insbesondere Art. 743 Abs. 1 ZGB). Die Miteigentumsanteile müssen stets mit einem in Rüebisberg oder Waldhausen liegenden Grundstück subjektiv dinglich verknüpft bleiben. Die Aufteilbarkeit von Grundstücken und Miteigentumsanteilen am Quellenrecht wird durch die für Rüebisberg und Waldhausen gültigen Bauverordnungen beschränkt. Nach der Aufteilung von Grundstücken und Miteigentumsanteilen gelten für die neuen privaten Miteigentümer die gleichen Rechte und Pflichten wie für die anderen privaten Miteigentümer.
2. Die privaten Miteigentümer bezahlen keine Wasserzinsen oder andere allfällige Gebühren im Zusammenhang mit der Wasserversorgung, sofern die Versorgung über die Quelle Rüebisberg erfolgt.
3. Die Gemeinde Fisibach verpflichtet sich, für die regelmässigen jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten vollumfänglich aufzukommen (Ausnahme siehe Ziffer 6). Von dieser Pflicht ausgenommen sind die Zuleitungen ab Quellfassung zu den Liegenschaften in Rüebisberg samt Löschschutz. Die Aufwendungen hierfür gehen voll zu Lasten der betroffenen Miteigentümer in Rüebisberg.
4. Die Gemeinde Fisibach garantiert die ausreichende und umfassende Versorgung der Grundstücke der privaten Miteigentümer und ihrer Rechtsnachfolger mit Trink- und Brauchwasser aus der Quelle. Diese Verpflichtung dauert so lange, als die Quelle selber ausreichende Leistung produziert. In Zeiten ungenügender Quellenleistung, in

Notsituationen oder in Fällen höherer Gewalt ist die Gemeinde Fisibach lediglich zur gleichen Versorgung mit Trinkwasser verpflichtet, wie sie die übrigen Gemeindegebiete von Fisibach versorgt.

5. Die Gemeinde Fisibach hat Anspruch auf Zuleitung der halben Quellenleistung im Jahresdurchschnitt nach Abzug der Restwassermenge. In Zeiten ungenügender Quellenleistung, in Notsituationen oder in Fällen höherer Gewalt reduziert sich dieser Anspruch auf Zuleitung des nach Versorgung der Grundstücke in Waldhausen und Rüebisberg allfällig verfügbaren Überlaufwassers. Die privaten Miteigentümer in Rüebisberg und Waldhausen haben gemeinsam Anspruch auf Zuleitung der anderen Hälfte der Quellenleistung. [Dieser hälftige Anteil auf die Quellenleistung wird im internen Verhältnis der privaten Miteigentümer aufgrund ihrer im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsquoten verteilt.](#)
6. Die privaten Miteigentümer und ihre Rechtsnachfolger verpflichten sich, vom finanziellen Aufwand für bauliche Massnahmen und Reparaturen an Quelfassung und Brunnenstube, welche im Interesse aller Miteigentümer ausgeführt werden, zusammen $\frac{1}{6}$ der Gesamtkosten zu übernehmen. Dieser $\frac{1}{6}$ der Gesamtkosten wird zu gleichen Teilen auf alle privaten Miteigentümer verteilt. Die restlichen $\frac{5}{6}$ der Gesamtkosten trägt die Gemeinde Fisibach. Von dieser Regelung ausgenommen sind die privaten Hauszuleitungen von der Brunnstube Rüebisberg zu den Liegenschaften in Rüebisberg, und die privaten Hauszuleitungen in Waldhausen. Aufwendungen für Reparaturen der privaten Hauszuleitungen in Rüebisberg gehen je separat einzig zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer in Rüebisberg. Für Reparaturkosten der privaten Hauszuleitungen in Waldhausen gilt das Wasserreglement der Gemeinde Fisibach.
7. Die Nutzung der Quelle Rüebisberg durch die Miteigentümer beruht auf der Konzessionserteilung vom 23.12.1998 durch die Baudirektion Kanton Zürich (AWEL), basierend auf dem Protokoll der Sitzung des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 23.12.1998, und endet am 31. 12. 2028. Die Gemeinde Fisibach verpflichtet sich, beim Kanton Zürich rechtzeitig die Konzessionserneuerung für alle Miteigentümer zu beantragen.
8. Alle Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Quellnutzung, wie für Inspektion der Wasserversorgungsanlagen, Trinkwasseruntersuchungen, Konzessionsgebühren usw., werden durch die Gemeinde Fisibach getragen.

III. Reglement der Quelle Rüebisberg

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Als Grundlage für dieses Reglement gelten die übergeordneten ZGB-Bestimmungen, speziell Art 646 ff. ZGB betreffend Miteigentum.

B. Versammlung der Miteigentümer

1. Die Versammlung der Miteigentümer besteht aus allen Miteigentümern der Quelle. Die Gemeinde Fisibach wird vertreten durch den Gemeinderat, in der Regel der zuständige Ressortinhaber Tiefbau. Der Brunnenmeister nimmt an der Versammlung mit beratender Stimme teil.
2. Die Versammlung beschliesst in allen Angelegenheiten, die ihr nach Gesetz oder diesem Reglement zustehen.
3. Die ordentliche Jahresversammlung findet einmal jährlich statt. Sie wird schriftlich von der Gemeinde Fisibach mindestens 21 Tage vor Abhaltung unter Angabe der Traktanden einberufen.
4. Die Gemeinde Fisibach oder drei private Miteigentümer gemeinsam können unter Angabe des zu behandelnden Gegenstands jederzeit die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung verlangen.
5. Der zuständige Vertreter der Gemeinde Fisibach leitet die Versammlung und sorgt für die Protokollierung der Beschlüsse. Nach jeder Miteigentümerversammlung wird das Protokoll von der Gemeinde Fisibach innerhalb zwei Wochen an die Miteigentümer verschickt. Die Genehmigung des Protokolls wird jeweils für die nächste Miteigentümerversammlung traktandiert.
6. Bei den Beschlussfassungen in der Versammlung hat jeder private Miteigentümer eine Stimme. Die Gemeinde Fisibach hat jeweils so viele Stimmen wie sämtliche privaten Miteigentümer zusammen.
7. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn der zuständige Vertreter der Gemeinde Fisibach und die Mehrheit der privaten Miteigentümer an der Versammlung anwesend sind. Die Miteigentümer können sich gegenseitig mit schriftlicher Vollmacht an der

Versammlung vertreten. Steht ein Miteigentumsanteil im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen, kann eine dieser Personen den Anteil an der Versammlung vertreten.

8. Beschlüsse werden mit dem einfachen Mehr der Stimmen gefasst. Ausgenommen hiervon sind Beschlüsse, die finanzielle oder sonstige gravierende Konsequenzen für die Miteigentümer haben. Derartige Beschlüsse bedürfen einer 3/4 Mehrheit aller Miteigentümerstimmen. Auch die Änderung dieses Reglements (inkl. der Vereinbarung gemäss Ziff. II) bedarf der Zustimmung einer 3/4 Mehrheit der Miteigentümerstimmen. Vorbehalten bleiben abweichende zwingende gesetzliche Vorschriften.
9. Kommt über ein Traktandum **trotz mehrheitlicher Zustimmung** wegen Nichterreichens des qualifizierten Mehrs kein Beschluss zustande, so ist das gleiche Traktandum an einer nächsten ordentlichen oder ausserordentlichen Versammlung erneut zu traktandieren. Scheitert auch dann ein Beschluss am qualifizierten Mehr, so ist das Geschäft **einer Schlichtungsstelle** (sachkundiger, neutraler Ingenieur) **vorzulegen**. **Falls sich die Miteigentümer nicht mit einer 3/4 Mehrheit auf eine Schlichtungsstelle einigen können, bestimmt das Bezirksgerichtspräsidium Dielsdorf die Schlichtungsstelle**. Diese entscheidet nach Anhörung aller unterschiedlichen Standpunkte in der Sache endgültig. Vorbehalten bleiben abweichende zwingende gesetzliche Vorschriften.

C. Verwaltung

Die Gemeinde Fisibach ist für die Verwaltung der Quelle zuständig und bestimmt den jeweiligen Verwalter der Quelle. In der Regel wird dies der aktuelle Brunnenmeister der Gemeinde Fisibach sein. Der Verwalter ist für den Betrieb der Quelfassung verantwortlich. Er fungiert als Brunnenmeister, ist Ansprechstelle für die Belange der Quelle, koordiniert und betreut die Verwaltungsangelegenheiten und nimmt ohne Stimmrecht an den Versammlungen der Miteigentümer teil. Er informiert betroffene Miteigentümer rechtzeitig über Unterbrechungen bei der Wasserversorgung.

D. Bauliche Massnahmen und Reparaturen

1. Die Gemeinde Fisibach und die privaten Miteigentümer verpflichten sich, die notwendigen Massnahmen wie Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Quelle erforderlich sind, ausführen zu lassen.

2. Kleinere bauliche Massnahmen und Reparaturen von allgemeinem Interesse bis zu einem Gesamtwert von Fr. 2'000.- pro Jahr werden vom Verwalter in eigener Kompetenz angeordnet. Grössere bauliche Massnahmen und Reparaturen bedürfen der Zustimmung einer Versammlung der Miteigentümer.
3. Die Kosten für bauliche Massnahmen und Reparaturen gemäss Ziff. II./6. werden wie folgt aufgeteilt: Die privaten Miteigentümer tragen zusammen 1/6 der Gesamtkosten. Dieser Anteil wird den privaten Miteigentümern je zu gleichen Teilen belastet. Die restlichen 5/6 der Gesamtkosten trägt die Gemeinde Fisibach.

E. Information

1. Die Gemeinde Fisibach informiert die Miteigentümer in geeigneter Weise umfassend über alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Quelle. Insbesondere stellt die Gemeinde Fisibach massgebliche Unterlagen wie Resultate von Wasseranalysen und Daten über die Förderleistung der Quelle Rüebisberg allen Miteigentümern als schriftliche Kopie zeitnah zur Verfügung.
2. Alle privaten Miteigentümer informieren die Gemeinde Fisibach über allfällige bauliche Veränderungen an der Trinkwasserversorgung ihrer Liegenschaften sowie über weitere Gegebenheiten, die im Zusammenhang mit der Quelle von Bedeutung sind.

IV. Gerichtsstand, Anmerkung im Grundbuch und Inkrafttreten

Die Gemeinde Fisibach und die privaten Miteigentümer anerkennen für alle Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung den Gerichtsstand Dielsdorf.

Die Miteigentümer ermächtigen die Gemeinde Fisibach, sämtliche sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Eintragungen im Grundbuch vornehmen zu lassen. Insbesondere ist diese gesamte Vereinbarung der Miteigentümer im Grundbuch auf dem Quellenrechtsgrundstück GB Bachs Blatt Nr. 1391 anmerken zu lassen.

Diese Vereinbarung tritt in Kraft und wird wirksam am

Ort und Datum:

Unterschriften:

1. Einwohnergemeinde Fisibach

2. Robert Rey

3. Rudolf Glockshuber und Marion Koch

4. Florian Weidmann

5. Dominik Rüede

6. Christian Rüede (landwirtschaftlicher Betrieb)

7. Christian und Sabine Rüede

8. Rolf und Denise Deubelbeiss

9. Ernst Meier

10. Matthias Haab und Karin Haywood Haab