

Gemeindeverband Bestattungs- und Friedhofswesen der Gemeinden Kiesen, Oppligen und Wichtrach

- **Sachenrechtliche Bereinigung der Eigentumsverhältnisse zwischen der Kirchgemeinde Wichtrach und dem Gemeindeverband**

und

- **Nutzungsregelung des Friedhofareals**

Ausgangslage

Die Kirchgemeinde Wichtrach ist gemäss Eintrag im Grundbuch Eigentümerin der Parzelle Nr. 31. Dieses Grundbuchblatt umfasst das gesamte Areal der Kirche und des Friedhofs, den Parkplatz und alle Hochbauten. Konkret handelt es sich dabei um die Kirche, die Abdankungshalle und das „Taufhaus“ mit der Toilettenanlage.

Die Aufgaben rund um das Bestattungs- und Friedhofswesen für die Gemeinden Kiesen, Oppligen und Wichtrach werden seit dem 1. Januar 2009 durch den Gemeindeverband Bestattungs- und Friedhofswesen wahrgenommen. Vor diesem Zeitpunkt war der Gemeindeverband „Bürgerliche Kirchgemeinde“ mit der Erfüllung der erwähnten Aufgaben betraut.

Die Kirchgemeinde und der ehemalige Gemeindeverband Bürgerliche Kirchgemeinde arbeiteten in der Vergangenheit sehr eng zusammen. Im Weiteren hatte der Gemeindeverband in früheren Jahren neben dem Bestattungs- und Friedhofswesen eine Vielzahl zusätzlicher Aufgaben wie zum Beispiel das Zivilstandswesen, den hauswirtschaftlichen Unterricht und das Gesundheitswesen inklusive Lebensmittelkontrolle. Mit Ausnahme des Bestattungs- und Friedhofswesens wurden im Verlauf der Zeit sämtliche Aufgaben der Bürgerlichen Kirchgemeinde an andere Stellen übertragen.

In Bezug auf die Besetzung der erforderlichen Organe war im Organisationsreglement der Bürgerlichen Kirchgemeinde festgehalten, dass das Exekutivorgan der Kirchgemeinde und der Bürgerlichen Kirchgemeinde identisch sein kann. Da der örtliche Wirkungskreis der beiden Institutionen identisch war, machte diese Lösung durchaus Sinn. So konnten viele Schnittstellen eliminiert werden und es wurde eine effiziente Geschäftsbearbeitung ermöglicht.

Die Kirchgemeinde finanziert sich mit Kirchensteuern. Beim Bestattungs- und Friedhofswesen handelt es sich um eine Gemeindeaufgabe. Die Finanzierung erfolgt mittels ordentlichen Steuereinnahmen aus den Verbandsgemeinden Kiesen, Oppligen und Wichtrach, die der Verband nach einem einwohnerbezogenen Kostenschlüssel geltend macht. Die unterschiedliche Mittelherkunft war bereits im ersten noch verfügbaren Beerdigungsreglement des Begräbnisbezirks Wichtrach vom 21. September 1887 festgehalten. Es darf jedoch davon ausgegangen werden, dass die Aufgabentrennung bereits mit dem Kirchengesetz vom 18. Januar 1874 erfolgte.

Den vorstehend erwähnten rechtlichen Grundlagen folgend, wurden neben den laufenden Betriebs- und Unterhaltskosten in der nahen und fernen Vergangenheit auch grosse Investitionen, wie die Friedhoferweiterungen und der Bau der Abdankungshalle, durch die im Verband zusammengeschlossenen Gemeinden finanziert. Dieser Sachverhalt konnte durch historische Abklärungen weitgehend bestätigt werden.

Aufgrund der sehr engen Zusammenarbeit erfolgte trotz unterschiedlichen Finanzierungsquellen keine eigentumsrechtliche Ausscheidung der jeweiligen Anlageteile. Landerwerbe oder ein Landabtausch wurden, der stetigen Praxis folgend, der bestehenden Parzelle Nr. 31 zugewiesen. So wurde beispielsweise auch die letzte Friedhoferweiterung und der Bau der Abdankungshalle nachweislich durch die Verbandsgemeinden finanziert, jedoch eigentumsrechtlich der bestehenden Parzelle der Kirchgemeinde zugewiesen.

Das Bedürfnis einer eigentumsrechtlichen Regelung respektive einer Trennung der Anlageteile bestand zum Zeitpunkt der Finanzierung der Investitionen nicht. Sowohl von Seite der Bürgerlichen Kirchgemeinde als auch von den primär verantwortlichen Verbandsgemeinden wurde gemäss den vorliegenden Akten und Dokumenten nie eine Anpassung der Eigentumsverhältnisse angeregt. Dies

wahrscheinlich aus Unkenntnis der genauen Situation und aufgrund der effektiv bestehenden, sehr engen und bis heute andauernden Zusammenarbeit.

Im Laufe der Zeit ergab sich im Zusammenhang mit der Besetzung der Exekutivorgane und der praktizierten Zusammenarbeit eine gewisse Verunsicherung. Auch wurde die eigentumsrechtliche Situation hinterfragt. Als Folge der identischen Organbesetzung entstand Ungewissheit in Bezug auf die Haftungssituation.

Als Folge der erhöhten Sensibilisierung haben der Kirchgemeinderat respektive der Rat der Bürgerlichen Kirchgemeinde im Jahr 1999 ein Rechtsgutachten zur vorliegenden Situation in Auftrag gegeben. Die Erkenntnisse daraus können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Parzelle Nr. 31 gehört sachenrechtlich allein der Kirchgemeinde. Sie enthält jedoch Teile, die wirtschaftlich dem Verband gehören. Die wirtschaftlichen Verhältnisse stimmen mit den sachenrechtlichen Gegebenheiten nicht überein.
- Es bestehen keine vertraglichen Regelungen zwischen der Kirchgemeinde und der Bürgerlichen Kirchgemeinde in Bezug auf die Rechtsverhältnisse.
- Die Finanzierungsverhältnisse sind betreffend Sachgütern unübersichtlich.
- Zur Verbesserung und zur Klärung der Situation werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:
 - Abparzellierung des Friedhofs und der Aufbahrungshalle und Überführung in das Verwaltungsvermögen des Verbandes.
 - Einräumung eines Baurechts oder eines ausschliesslichen Nutzungsrechts an den Verband für den Friedhof und die Aufbahrungshalle.
 - Begründung von vertikalem Stockwerkeigentum am Grundstück mit verschiedenen Zuweisungen. Die Detailregelungen wären in einem Nutzungs- und Verwaltungsreglement darzustellen.
 - Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Kirchgemeinde und dem Verband, welcher sämtliche Rechtsverhältnisse regelt. Dies inklusive Regelung der finanziellen Verhältnisse.
- Im Weiteren wurden die jeweiligen Zuständigkeiten für eine allfällige Umsetzung der vorstehenden Möglichkeiten abgeklärt und erläutert.
- In Bezug auf die Besetzung der Organe wird die Personalunion des Kirchgemeinderates und des Rates der Bürgerlichen Kirchgemeinde als grundsätzlich zulässig beurteilt. Die Zweckmässigkeit wurde jedoch sehr kritisch hinterfragt. Die Personalunion der Ratspräsidenten wurde sogar als rechtlicher Grenzfall bezeichnet. Dies primär in Bezug auf die haftungsrechtliche Konstellation der kumulierten Verantwortung.

Nach der Diskussion der Erkenntnisse aus den rechtlichen Abklärungen haben sich die zuständigen Organe entschieden, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Kirchgemeinde und der Bürgerlichen Kirchgemeinde abzuschliessen. Bei dieser Lösung handelte es sich einerseits um die unverbindlichste Lösungsvariante, die primär aus Kosten- und Kapazitätsgründen bevorzugt wurde. Andererseits konnte damit ein grosser Schritt in Bezug auf die Verbesserung der bis zu diesem Zeitpunkt absolut fehlenden Transparenz gemacht werden.

Im Rahmen dieses Vertrages wurde festgehalten, dass sich Bauten und Anlagen auf der Parzelle befinden, die wirtschaftlich dem Verband gehören. Konkret wurde der Friedhof und die Abdankungshalle erwähnt. Dies jedoch ohne weitere Konkretisierung. Im Weiteren wurde die Kostenregelung für gemeinsam benutzte Anlageteile, wie z.B. die Toiletten oder den Parkplatz, geregelt. Auf das sachenrechtliche Eigentum resp. auf den ausschliesslich relevanten Grundbucheintrag hatte die schriftliche Regelung jedoch keine Auswirkungen.

Der Vertrag wurde im November 2000 durch die Parteien unterzeichnet. In den identischen Unterschriften für beide Vertragsparteien war jedoch ersichtlich, dass es sich hier nicht um die optimale und zukunftsgerichtete Lösung handeln konnte.

Neuregelung des Bestattungs- und Friedhofwesens

In Anbetracht der unterschiedlichen Aufgaben- und Verantwortungsbereiche wurde von Seite der politischen Gemeinden eine weitergehende Trennung der involvierten Organisationen angestrebt. So sollte der Gemeindeverband über eigene Exekutivorgane verfügen. Im Weiteren haben sich die ursprünglich vielfältigen Aufgaben der Bürgerlichen Kirchgemeinde auf das Bestattungs- und Friedhofwesens reduziert. Aus der Namensgebung des Verbandes konnte keine Ableitung auf die Aufgaben gemacht werden. Unter den gegebenen Umständen wurde der Gemeindeverband Bürgerliche Kirchgemeinde per 31. Dezember 2008 durch die Verbandsgemeinden aufgelöst.

Per 1. Januar 2009 hat der neu gegründete Gemeindeverband Bestattungs- und Friedhofwesen der Gemeinden Kiesen, Oppligen und Wichtrach seine Tätigkeit aufgenommen. Gemäss Organisationsreglement befasst sich der Verband neu ausschliesslich mit dem Bestattungswesen in den Verbandsgemeinden.

Die eingesetzten Verbandsorgane haben sich relativ rasch entschieden, die eigentumsrechtliche Situation verbindlich zu klären. Dies auch unter dem Aspekt, dass der Verband gemäss dem im Jahr 2000 abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Bezahlung von Infrastrukturbeiträgen verpflichtet war, deren Nutzen respektive Gegenwert in keinem Zusammenhang mit der aktuellen und ausschliesslichen Verbandsaufgabe stand. Der erwähnte Vertrag wurde durch den Vorstand des Gemeindeverbandes, unter Wahrung der vertraglichen Kündigungsfrist, im August 2009 mit Wirkung auf den 31. Dezember 2010 gekündigt.

In diesem Zusammenhang wurden mit den Verantwortlichen der Kirchgemeinde erste Gespräche und Verhandlungen, im Hinblick auf vollständige Entflechtung der rechtlichen Verhältnisse, geführt. Dies jedoch ohne die grundsätzlich gute, intensive und sich aus den Aufgaben ergebende Zusammenarbeit in Frage zu stellen.

Handlungsbedarf / Zielsetzungen

Die Hauptzielsetzung des Vorstandes des Gemeindeverbandes Bestattungs- und Friedhofwesen lag in der Bereinigung der Grundbucheinträge. Das sachenrechtliche Eigentum soll den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Dies in Anlehnung an die seinerzeitigen Finanzierungslösungen. Eine definitive Bereinigung der Verhältnisse bedingt einen notariell beurkundeten Abtretungsvertrag.

Im Weiteren wurde rasch erkannt, dass für den Betrieb des Friedhofes Flächen beansprucht werden, die sich unbestritten im Eigentum der Kirche befinden und deren Erwerb auch durch die Kirche finanziert wurde. Somit muss für die betroffenen Parzellenteile die Nutzung verbindlich geregelt werden.

Im Hinblick auf die Erklärung und die Umsetzung der Absichten des Vorstandes des Gemeindeverbandes wurde mit den Vertretern der Kirchgemeinde am 18. November 2009 ein erstes Gespräch geführt. Aus dieser ersten Gesprächsrunde ergaben sich konkrete Positionen, die es in den folgenden Monaten respektive Jahren zu konkretisieren und teilweise zu verhandeln galt.

Konkrete Lösung / Umfang und Inhalt der vertraglichen Regelungen

In einer Vielzahl von Gesprächen und Verhandlungsrunden und unter Würdigung von historischen Abklärungen haben sich die Verantwortlichen der Kirchgemeinde mit dem Vorstand des Gemeindeverbandes auf folgende grundsätzliche Regelungen geeinigt:

- Eigentumsrechtliche Abtretung eines Teiles der Parzelle Nr. 31
- Dienstbarkeitsvertrag im Hinblick auf die Nutzung

Parallel zu den Gesprächen zwischen der Kirchgemeinde und dem Gemeindeverband wurden erfolgreiche Verhandlungen mit der Gemeinde Wichtrach im Hinblick auf die Übernahme des restlichen Teils des „Chilchwägli“ geführt, das sich noch im Eigentum der Kirchgemeinde befindet. Der betroffene Wegteil nördlich und westlich des Friedhofs ist für die Gemeinde Wichtrach als Schulweg und als Verbindungsweg für den Langsamverkehr zwischen den Ortsteilen von grosser Bedeutung. Da

diese Abtretung Auswirkungen auf die anderen Flächen hatte, erfolgte eine gemeinsame Vermessung. Aufgrund der daraus resultierenden Messurkunde sind sämtliche Parzellierungen und Handänderungen in der gleichen Urkunde geregelt, wobei dieser Vertragsteil allein in der Kompetenz des Gemeinderates von Wichtrach liegt.

Nachfolgend werden die wichtigsten und relevanten vertraglichen Regelungen zusammengefasst:

Kaufvertrag mit Parzellierung und Vereinigung

- Im Rahmen der Parzellierung werden durch entsprechende Flächenzuweisungen drei neue Grundstücke gebildet.
- Die Kirchgemeinde veräussert dem Gemeindeverband die neu gebildete Parzelle Nr. 1153, mit einer Fläche von 3 965 m² zu einem Preis von Fr. 70 500.—. Gemäss Vertrag wurde dieser Betrag bereits bezahlt. Dies, gemäss den von den Parteien anerkannten historischen Abklärungen der Einwohnergemeinde Wichtrach, gestaffelt in den Jahren 1887, 1903 und 1965. Der Kauf beinhaltet neben der Fläche auch die Abdankungshalle und die anderen sich auf der Parzelle befindenden Installationen.
- Die Kirchgemeinde und der Verband räumen sich gegenseitige Weg- und Vorkaufsrechte ein.

Dienstbarkeitsvertrag

- Der Dienstbarkeitsvertrag regelt die Nutzung des im Eigentum der Kirchgemeinde verbleibenden Areals innerhalb der Mauer.
- Dieser Teil der kirchlichen Parzelle Nr. 31 umfasst nach der Abtretung insgesamt eine Fläche von 3 568 m², welche im Rahmen eines Dienstbarkeitsplanes in verschiedene Nutzungszonen eingeteilt wurde.
- Die Nutzungszone „rot“ mit einer Fläche von 1 015 m² umfasst die Kirche und deren unmittelbare Umgebung. Für diese Zone liegt die Last des Unterhaltes und der Erneuerung, inklusive des angrenzenden Mauerteils, ausschliesslich bei der Kirchgemeinde. Dies mit Ausnahme der sich darauf befindenden Familiengräber. Ansonsten besteht kein Nutzungsrecht des Friedhofverbandes.
- Die Zone „grün“ befindet sich südlich der Kirche und umfasst eine Fläche von 531 m². Dieser Parzellenteil dient im Normalfall kirchlichen Bedürfnissen. Die Kirchgemeinde trägt die Last des Unterhaltes. In Notfällen (Kriegszeiten, nach Katastrophen oder Epidemien) ist jedoch der Verband berechtigt, diese Fläche für Gräber zu beanspruchen. Dies jedoch gegen Kostenfolge und unter der Bedingung, dass sämtliche Flächen im Eigentum des Verbandes bereits belegt sind. In diesem Fall ginge die Last des Unterhaltes auf den Verband über.
- Die Zone „gelb“ umfasst eine Fläche von 2 022 m². Dieser Parzellenteil wird heute durch die bestehende Friedhofanlage beansprucht. Das Nutzungsrecht und die Unterhalts- und Erneuerungspflicht liegt ausschliesslich beim Verband. Da es sich dabei um das Eigentum der Kirche handelt, ist eine Nutzungsentschädigung geschuldet. Für die nächsten 30 Jahre wurde diese auf einen jährlichen Betrag von Fr. 3 033.— festgelegt. Die Berechnung basiert auf einem Landwert von Fr. 50.— je m² und einem Zinssatz von 3 %. Nach Ablauf der 30-jährigen Frist erfolgen eine Bereinigung der Flächen und eine teuerungsbedingte Anpassung des Landwertes. In diesem Zusammenhang gilt es zu erwähnen, dass der Verband beabsichtigt, zukünftig primär die Flächen zu beanspruchen, die sich in seinem Eigentum befinden.
- Im Weiteren erfolgen im Rahmen des Vertrages weitere obligationenrechtliche Regelungen in Bezug auf eine Koordination von Unterhaltsarbeiten und im Hinblick auf die Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der gesamten Anlage.

Rechtliche Zuständigkeit

Gemäss Artikel 11 des Organisationsreglements des Gemeindeverbandes Bestattungs- und Friedhofswesen der Gemeinden Kiesen, Oppligen und Wichtrach werden in Hinblick auf die Ermittlung der Zuständigkeit für ein Geschäft „den Ausgaben gleichgestellt: Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken“.

Gemäss Artikel 15 beschliessen die Verbandsgemeinden „über neue einmalige Ausgaben von über Fr. 100 000.—“.

Für die Bestimmung des relevanten Betrages ist grundsätzlich auf den Verkehrswert abzustützen. Da für die betroffene Parzelle und die Abdankungshalle kein Verkehrswert besteht, ist auf den amtlichen Wert oder allenfalls den Gebäudeversicherungswert zurückzugreifen. Dieser liegt weit über der relevanten Schwelle von Fr. 100 000.—. Somit ist die Zuständigkeit der Verbandsgemeinden für die Sanktionierung des Eigentumsübergangs gegeben.

In Bezug auf den ebenfalls thematisierten Dienstbarkeitsvertrag würde bei einer isolierten Betrachtung die Zuständigkeit bei der Delegiertenversammlung liegen. In Anbetracht der gegenseitigen Abhängigkeiten (ohne Dienstbarkeitsvertrag wäre der Kaufvertrag nicht zustande gekommen und ohne Kaufvertrag hätte der Verband dem Dienstbarkeitsvertrag nicht zugestimmt) kommen aus Sicht des Vorstandes die Grundsätze der „Einheit der Materie“ respektive des „Trennungsverbotes“ zur Anwendung, die verlangen, dass das Geschäft gemeinsam behandelt wird.

Inhalt des erforderlichen Beschlusses

Da für den Vollzug der sachenrechtlichen Bereinigung der Eigentumsverhältnisse kein Kredit mehr erforderlich ist und es sich bei den finanziellen Folgen, die sich aus dem Dienstbarkeitsvertrag ergeben, um eine Konsequenz aus dem Abtretungsvertrag handelt, steht nicht ein Kreditgeschäft im Vordergrund. In Anlehnung an den bereits zitierten Artikel 11 des Organisationsreglements ist grundsätzlich der Eigentumsübergang relevanter Inhalt des erforderlichen Beschlusses. Die Betrachtung in Beträgen dient ausschliesslich der Bestimmung der Zuständigkeit.

Antrag

Der Vorstand des Gemeindeverbandes Bestattungs- und Friedhofswesen der Gemeinden Kiesen, Oppligen und Wichtrach beantragt den Stimmberechtigten der Gemeinde Kiesen der sachenrechtlichen Bereinigung der Eigentumsverhältnisse zwischen der Kirchgemeinde Wichtrach und dem Gemeindeverband und der Nutzungsregelung des Friedhofareals zuzustimmen.