

# Öffentliche URKUNDE

betreffend die

## Begründung von Dienstbarkeiten

**Einräumung eines unselbständigen Baurechtes für eine Leichenhalle  
eines Nutzungsrechts für Friedhofanlage  
von Werkleitungsrechten  
eines Zufahrtsrechts und eines öffentliches Fusswegrecht**

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern, xxxxxxxxxxxxxxxx, xx, sind heute erschienen

**Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach**, öffentliche Körperschaft, mit Sitz in Escholzmatt-Marbach, c/o Kurt Zihlmann, Kirchenratspräsident, Färberhus 9, 6196 Marbach, vertreten durch den Kirchenrat und dieser durch den Kirchenratspräsidenten Kurt Zihlmann, Färberhus 9, 6196 Marbach, und die Aktuarin Verena Kaufmann, Bühl 46, 6196 Marbach

als Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 28, Plan Nr. 26, Under Büel, Grundbuch Marbach

- **Dienstbarkeitsgeberin** -

und

**Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach**, öffentliche Körperschaft, mit Sitz in Escholzmatt-Marbach (UID: CHE-115.062.275), c/o Gemeindekanzlei, Hauptstrasse 95, 6182 Escholzmatt, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Gemeindepräsident Beat Duss und **Gemeindeschreiber Anton Kaufmann**

- **Dienstbarkeitsnehmerin** -

welche den Notar beauftragt haben, den nachstehenden Dienstbarkeitsvertrag zu beurkunden:

## 1. Einleitung

- a. Die Einwohnergemeinde Marbach hat im Jahr 1970 auf dem Grundstück Nr. 36, Grundbuch Marbach, eine Leichenhalle erstellt. Die Gemeindeversammlung vom 15. März 1970 hat dafür den notwendigen Kredit bewilligt. Sämtliche Bau- und Unterhaltskosten (bauliche Unterhaltskosten und jährliche Unterhaltskosten, wie Licht, Kraft, Wasser etc.) musste in vollem Umfang die Gemeinde Marbach tragen. Die Kirchgemeinde Marbach als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 36 hat das benötigte Land auf dem Grundstück Nr. 36 der Einwohnergemeinde gratis im Baurecht zur Verfügung gestellt. Unmittelbar neben dieser Leichenhalle baute die Kirchgemeinde Marbach eine Doppelgarage. Für die Benützung der Leichenhalle konnte die gleiche Zufahrt wie zur Doppelgarage benützt werden.

Der erforderliche Baurechtsvertrag ist im Entwurf ausgearbeitet worden. Er wurde jedoch nicht unterzeichnet und demzufolge auch nicht ins Grundbuch eingetragen.

- b. Die bestehende Leichenhalle auf dem Grundstück Nr. 36 ist nicht mehr zeitgemäss ausgestattet. Das auf dem gleichen Grundstück anliegende "Pfrundhaus" wird nicht mehr für die öffentlichen Bedürfnisse der Kirchgemeinde beansprucht und soll auch in Zukunft als Wohnhaus von Privatpersonen genutzt werden. Der Standort einer Leichenhalle auf dem Vorplatz dieses Wohnhauses wirkt störend und stellt eine Belastung dar. Die Gemeinde Escholzmatt-Marbach plant daher auf dem Friedhof Marbach, Grundstück Nr. 28, Grundbuch Marbach, in Zusammenarbeit mit der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach eine neue Leichenhalle. Die Berechtigung dazu ist vertraglich zu regeln und im Grundbuch sicherzustellen. Neben dem Baurecht sind auch die Zugangs- und Zufahrtsrecht und die Werkleitungsrechte zu regeln.
- c. Die alte Leichenhalle auf dem Grundstück Nr. 36 wird nach dem Neubau der neuen Leichenhalle auf dem Friedhof Marbach von der Gemeinde Escholzmatt-Marbach nicht mehr beansprucht. Alle diesbezüglichen bisherigen Vereinbarungen zwischen der Einwohnergemeinde und der Kirchgemeinde werden gegenseitig aufgehoben. Das Gebäude mit der Leichenhalle auf dem Grundstück Nr. 36 geht nach Inbetriebnahme der neuen Leichenhalle ins Alleineigentum der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach über. Diese übernimmt künftig sämtliche Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten.
- d. Die Friedhofanlage in Marbach ist vor der umfassenden Sanierung im Jahr 2002 von der Kirchgemeinde Marbach verwaltet worden. Am 18. April 2002 hat die Gemeindeversammlung der Gemeinde Marbach für die Sanierung der Friedhofanlage einen Sonderkredit von CHF 1'117'000.00 bewilligt. Das Projekt umfasste die Sanierung der Stützmauer und der Betonbrüstung, Entwässerungsarbeiten, die Sanierung des Vorplatzes mit einer Natursteinpflasterung, den Ersatz von diversen Plattengräber-Abdeckplatten. Nebst diesen Sanierungsarbeiten wurde ein Urnenhain und ein Gemeinschaftsgrab neu angelegt. Die Kirchgemeinde Marbach hat ihren bisherigen Friedhoffonds im Umfang von CHF 130'000.00 in diese Friedhofsanierung investiert. Dabei wurde die Friedhofverwaltung an die Einwohnergemeinde übertragen.

Mit der Friedhofsanierung und der dabei vorgenommenen Übertragung der Friedhofverwaltung wurde das Friedhof- und Bestattungsreglement der Gemeinde Marbach revidiert und von der Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2002 neu beschlossen. Darin ist insbesondere in Art. 4 geregelt, dass der Einwohnergemeinde das gesamte Bestattungswesen obliegt und dass die ganze Friedhofanlage von der Einwohnergemeinde unterhalten und verwaltet wird.

Der Friedhof Marbach befindet sich auf dem Grundstück Nr. 28, Grundbuch Marbach, welches im Eigentum der Röm.-Kath. Kirchgemeinde steht. Die Nutzung des Grundstücks durch die Einwohnergemeinde für ihre Friedhofanlage ist vertraglich bisher nicht geregelt worden und beruht auf einem gegenseitigen und unbestrittenem Duldungsrecht. Mit dem Bau der neuen Leichenhalle auf dem Grundstück Nr. 28 ist auch die Berechtigung für die Friedhofanlage sachenrechtlich zu regeln und als Recht ins Grundbuch einzutragen. Dazu sollen die konkreten Regelungen in die vorliegende Vereinbarung aufgenommen werden.

## 2. Unselbständiges Baurecht für eine Leichenhalle

- a. Die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach als Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. 28, Grundbuch Marbach, räumt der Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach für sich und allfälligen Rechtsnachfolgern das dingliche Recht ein, auf ihrem Grundstück Nr. 28, Grundbuch Marbach, auf der im Dienstbarkeitsplan eingezeichneten Landfläche von ca. xx0 m<sup>2</sup> eine Leichenhalle zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben und bei einem Abbruch oder Abgang wieder aufzubauen.

Die Lage und der Umfang dieses Baurechtes ist im beigehefteten Situationsplan M 1:500 rot schraffiert eingezeichnet. Der Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

- b. Die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach erhält hierfür ein unselbständiges Baurecht im Sinn von Art. 675 und 779 Abs. 1 und 2 ZGB, welches im Grundbuch einzutragen ist.
- c. Die gesamten Kosten für den Bau-, Betrieb- und Unterhalt an der erstellten Leichenhalle, an den Anlagen und den Einrichtungen auf der Baurechtsfläche trägt die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach alleine. Die Grundeigentümerhaftpflicht diesbezüglich wird der Rechtsnehmerin überbunden.

## 3. Nutzungsrecht für die Friedhofanlage

- a. Die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach als Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. 28 räumt der Einwohnergemeinde Escholzmatt für sich und allfällige Rechtsnachfolger für die Friedhofanlage auf dem Grundstück Nr. 28, Grundbuch Marbach, auf der im Dienstbarkeitsplan eingezeichneten Landfläche ein Nutzungsrecht ein. Die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach ist als Dienstbarkeitsnehmerin berechtigt, die bestehende Friedhofanlage zu unterhalten und auszubauen sowie darauf alle erforderlichen Einrichtungen und Anlagen zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach kann über die Nutzung der ihr überlassenen Fläche ausschliesslich selber bestimmen und entscheiden. Die Friedhofanlage bleibt für die Allgemeinheit zugänglich.

Die Abgrenzung der Nutzungsfläche ist im beigehefteten Plan grün schraffiert und umrandet. Dieser Plan bildet einen Bestandteil des Vertrages.

- b. Die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach erhält hierfür ein übertragbares Nutzungsrecht im Sinn von Art. 781 ZGB, welches im Grundbuch einzutragen ist.

- c. Die gesamten Kosten für den Bau-, Betrieb- und Unterhalt an der auf der Nutzungsfläche erstellten Friedhofanlage mit den dazugehörigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen trägt die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach alleine. Die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach hat zudem die gesamte Umgebungs- und Stützmauer mit den erforderlichen Verankerungen zu unterhalten und allenfalls zu erneuern und zu ergänzen. Die zu unterhaltende Friedhofmauer ist im beigehefteten Dienstbarkeitsplan braun eingezeichnet. Die Grundeigentümerhaftpflicht diesbezüglich wird der Rechtsnehmerin überbunden.

#### **4. Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen**

- a. Im Grundstück Nr. 28 sind die notwendigen Werkleitungen für die Leichenhalle und die Friedhofanlage erstellt. Die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach gewährt dafür der Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach ein Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen. Die Leitungen dürfen unterhalten und erneuert werden. Es dürfen an diesen Werkleitungen alle erforderlichen Kontroll-, Reparatur-, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vorgenommen werden. Für allfällige Schäden durch diese Inanspruchnahme hat die Dienstbarkeitsnehmerin aufzukommen. Nach Beendigung von Bauarbeiten wird das benützte Terrain durch den Dienstbarkeitsnehmer wieder instand gestellt.
- b. Die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach erhält hierfür ein Leitungsrecht für Werkleitungen, welches im Grundbuch einzutragen ist.
- c. Die Kosten für den Bau, Betrieb und Unterhalt der Werkleitungen werden von der Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach sowie auch von der belasteten Grundeigentümerin, soweit die Werkleitungen den Interessen der Belasteten dient, im Sinn von Art. 741 ZGB im Verhältnis ihrer Interessen gemeinsam getragen.

#### **5. Fahrwegrecht z.G. Allgemeinheit**

- a. Die Friedhofanlage und die neue Leichenhalle sind über den Zufahrtsweg zur Kirche und über den Kirchenvorplatz erreichbar. Zur Leichenhalle sind Zufahrten, wie z.B. Leichentransport, Anlieferungen bei Bestattungen, Fahrten bei Bau- und Unterhaltsarbeiten sowohl vom Gemeindewerkdienst, von den Beauftragten Unternehmern, von Bestattungsdiensten wie auch von Privaten erforderlich. Ebenso muss die Zufahrt auch zum Friedhof von den erwähnten Personen und Unternehmen ermöglicht sein.
- b. Die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach als Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. 28, Grundbuch Marbach, räumt der Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach für sich und allfälligen Rechtsnachfolgern zu Gunsten der Allgemeinheit über den bestehenden Weg und den Kirchenvorplatz für Betriebs- und Unterhaltsarbeiten ein Fahrwegrecht auf dem Grundstück Nr. 28 ein, welches im Grundbuch einzutragen ist.
- c. Die Lage und der Umfang dieses Baurechtes ist im beigehefteten Situationsplan M 1:500 blau schraffiert eingezeichnet. Der Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.
- d. Die Kosten für den Bau und den baulichen Unterhalt des Zufahrtsweges und des Kirchenvorplatzes werden weiterhin von der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach getragen. Die Kostenbeteiligung der Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach am Winterdienst und den Reinigungsarbeiten (betrieblichen Unterhalt) wird in einer gegenseitigen Vereinbarung separat geregelt.

## 6. Fusswegrecht z.G. Allgemeinheit

- a. Die Friedhofanlage und die neue Leichenhalle sind über den Zufahrtsweg zur Kirche, über den Kirchenvorplatz, den Weg um die Kirche herum und über die Zugangstreppe beim Sigristenhaus erreichbar. Für alle Beteiligten soll der Zugang zur Leichenhalle wie auch zum Friedhof zu Fuss ungehindert jederzeit möglich sein.
- b. Die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach als Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. 28, Grundbuch Marbach, räumt der Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach für sich und allfälligen Rechtsnachfolgern zu Gunsten der Allgemeinheit über die bestehenden Weganlagen und den Kirchenvorplatz Fusswegrecht auf dem Grundstück Nr. 28 ein, welches im Grundbuch einzutragen ist.
- c. Die Lage und der Umfang dieses Baurechtes ist im beigehefteten Situationsplan M 1:500 blau und orange schraffiert eingezeichnet. Der Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.
- d. Die Kosten für den Bau und den baulichen Unterhalt des Zufahrtsweges, des Kirchenvorplatzes und die Zugangstreppe beim Sigristenhaus werden weiterhin von der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach getragen. Die Kostenbeteiligung der Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach am Winterdienst und den Reinigungsarbeiten (betrieblichen Unterhalt) wird in einer gegenseitigen Vereinbarung separat geregelt.

## 7. Grundbucheintragung

Die mit diesem Vertrag eingeräumten Rechte sind als Dienstbarkeiten wie folgt ins Grundbuch Marbach einzutragen:

auf Nr. 28:

- Last: Unselbständiges Baurecht für Leichenhalle lt. Plan z.G. Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach  
 Last: Nutzungsrecht für Friedhofanlage lt. Plan z.G. Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach  
 Last: Werkleitungsrechte z.G. Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach  
 Last: Fusswegrecht lt. Plan z.G. Allgemeinheit  
 Last: Fahrwegrecht lt. Plan z.G. Allgemeinheit

## 8. Vereinbarung über die bisherige Leichenhalle

- a. Das Gebäude mit der Leichenhalle auf dem Grundstück Nr. 36 geht nach Inbetriebnahme der neuen Leichenhalle ins Alleineigentum der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach über. Diese übernimmt hierfür künftig sämtliche Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten.
- b. Alle bezüglich der alten Leichenhalle auf dem Grundstück Nr. 36 betroffenen Vereinbarungen zwischen der Einwohnergemeinde und der Kirchgemeinde gelten gegenseitig als aufgehoben.
- c. Die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach hat fortan keinen Rechtsanspruch mehr an diesem Objekt.

- d. Sollte die alte Leichenhalle allenfalls weiterhin als Materialraum für die Friedhofanlage, die Leichenhalle oder das öffentliche WC im Sigristenhaus von der Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach genutzt werden, wird dies in einer separaten Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde und der Kirchgemeinde geregelt.

## **9. Dienstbarkeitsentschädigung**

Die Dienstbarkeiten werden unentgeltlich eingeräumt. Die Vertragsparteien haben sich für in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gegenseitig keine Entschädigung zu bezahlen.

## **10. Vertragsdauer**

Die vorbeschriebenen Dienstbarkeiten werden auf eine unbeschränkte Dauer eingeräumt.

## **11. Vertragskosten**

Die Bewilligungs-, Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren bezahlt die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach.

## **12. Zustimmung Domkapital der Diözese Basel**

Die Errichtung der Dienstbarkeiten bedarf der Zustimmung des Domkapitels der Diözese Basel. Die Zustimmung wird durch den Kirchenrat Marbach eingeholt.

Gemäss Merkblatt vom 30. September 2018 (Aufsicht über kirchliche Stiftungen durch das Residentialkapitel im Auftrag des Diözesanbischofs und die röm.-kath. Landeskirche des Kantons Luzern gemäss den rechtlichen Grundlagen und Ergänzung zur Vereinbarung zwischen dem Bischof von Basel und der jeweiligen Kirchgemeinde im Jahre 2015) ist im vorliegenden Rechtsgeschäft der nur die Zustimmung des Bischofs (Domkapitel) notwendig. Die Zustimmung des Synodalrates entfällt, nachdem die Limite von 30 % der Kirchensteuereinnahmen nicht überschritten wird.

## **13. Rechtsnachfolge**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, den Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der seinerseitigen Verpflichtung zur Weiterübertragung.

## **14. Ausfertigung**

Das Original dieses Vertrages dient dem Grundbuchamt als Beleg. Die Vertragsparteien und der Notar erhalten je ein weiteres Vertragsexemplar. Den Urkundsparteien wird das Vertragsexemplar vom Grundbuchamt nach der Grundbucheintragung zugestellt.

## 15. Grundbucheintragung

Der Notar wird bevollmächtigt und beauftragt, diesen Dienstbarkeitsvertrag beim Grundbuchamt Luzern West in Schüpfheim zur Vormerkung im Tagebuch und zur Eintragung ins Grundbuch Marbach anzumelden.

Es werden zur Grundbucheintragung angemeldet:

- Die Eintragung des unselbständigen Baurechts für die Leichenhalle z.G. Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach und z.L. Nr. 28.
- Die Eintragung des Nutzungsrechtes für die Friedhofanlage z.G. Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach und z.L. Nr. 28.
- Die Eintragung der Werkleitungsrechte z.G. Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach und z.L. Nr. 28.
- Die Eintragung des Fahrwegrechtes z.G. Allgemeinheit
- Die Eintragung des Fusswegrechtes z.G. Allgemeinheit

Die unterzeichneten Vertragsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar vorgelesen worden ist.

Escholzmatt, xx. April 2022

### DIE VERTRAGSPARTEIEN

Der Dienstbarkeitsgeber:

**Röm.-Kath. Kirchgemeinde Marbach**

\_\_\_\_\_  
(Kurt Zihlmann, Präsident)

\_\_\_\_\_  
(Verena Kaufmann, Aktuarin)

Die Dienstbarkeitsnehmerin:

**Gemeinderat Escholzmatt-Marbach**

\_\_\_\_\_  
(Beat Duss, Gemeindepräsident)

\_\_\_\_\_  
(Anton Kaufmann, Gemeindegemeinderat)

**Beurkundung**

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX**, bescheinigt, dass er die vorstehende Urkunde den Vertragsparteien vorgelesen hat, dass diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und dass die Urkunde von den Beteiligten in seiner Gegenwart unterzeichnet worden ist. Die Vertragsparteien sind dem Notar persönlich bekannt.

Escholzmatt, xx. April 2022

Der Notar:

Beurk. Prot. Nr.