



Einladung zur ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung

Wann: Donnerstag, 25. November 2021
Zeit: 20.00h
Ort: Kirchgemeindezentrum, Poststrasse 6

**Covidvorgabe: Kontaktdaten, Masken- und Abstandspflicht
(keine Zertifikatspflicht)**

Damit das Geschäft noch in diesem Jahr notariell abgewickelt werden kann, wird beziehend auf § 18 Abs. 3 des Gemeindegesetzes, die Ankündigungsfrist auf zwei Wochen verkürzt.

Traktanden

1. Genehmigung Abtretungsvertrag Friedhofgelände samt Gebäuden (ohne Bergkirche) an die politische Gemeinde Rheinau
2. Allfällige Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes

Die Stimmberechtigten werden zur Kirchgemeindeversammlung freundlich eingeladen. An der Versammlung der Reformierten Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon sind nur die reformierten Stimmberechtigten mit Wohnsitz in Rheinau und Ellikon stimmberechtigt.

Die Akten liegen ab 11.11.2021 während der ordentlichen Bürozeit in der Gemeindeverwaltung Rheinau zur Einsicht auf.

Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes können bis zehn Arbeitstage vor der Versammlung schriftlich an den Sachwalter eingereicht werden. In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Initiativen im Sinne von § 150 des Gesetzes über die politischen Rechte sind an den Sachwalter mit Titel, Wortlaut, Begründung, vorbehaltloser Rückzugsklausel, Name und Adresse der Initiantin oder des Initianten einzureichen. Der Sachwalter beschliesst innert drei Monaten nach Einreichung der Initiative über ihre Gültigkeit und unterbreitet diese der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung oder der Urnenabstimmung.

Rheinau, 4. November 2021

**Sachwalter
Reformierte Kirche Rheinau-Ellikon**

Reformierte Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon

Traktandum 1

Genehmigung Abtretungsvertrag Friedhofgelände samt Gebäuden (ohne Bergkirche) an die politische Gemeinde Rheinau

Antrag

Der Sachwalter der reformierten Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon beantragt in Übereinstimmung mit der katholischen Kirchenpflege Rheinau und der politischen Gemeinde Rheinau zur Beschlussfassung:

- 1. Der Abtretungsvertrag Friedhofgelände samt Gebäuden (ohne Bergkirche) an die politische Gemeinde Rheinau wird genehmigt.**

Beschluss des Sachwalters

Der Sachwalter der reformierten Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon und die katholische Kirchenpflege sind überzeugt, den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern eine gut durchdachte und vorbereitete Vorlage zu unterbreiten. Der Sachwalter hat die Vorlage genehmigt.

Rheinau-Ellikon, 1. November 2021

Sachwalter Richard Müller Brander

Weisung:

Worum geht es bei dieser Abstimmung

Im Zuge der Arbeiten für den Zusammenschluss der fünf reformierten Kirchgemeinden Benken, Marthalen, Ossingen, Rheinau-Ellikon, Trüllikon-Truttikon ist man in Rheinau auf einen besonderen Umstand gestossen:

Die reformierte Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon ist (zusammen mit der katholischen Kirchgemeinde) als einzige noch im Besitz des Friedhofgeländes inkl. der sich darauf befindenden Gebäuden. In den anderen Kirchgemeinden ist der Friedhof jeweils im Besitz der politischen Gemeinden.

Die Kirchgemeinden in Rheinau haben zwar mit der politischen Gemeinde Rheinau eine Vereinbarung über die Nutzung der Gebäude und des Friedhofareals, sind aber für Schutz und Sicherung des Areals verantwortlich.

Gemäss der kantonalen Bestattungsverordnung vom Mai 2015 sind jedoch die politischen Gemeinden für das Bestattungswesen zuständig und verantwortlich. In der Bestattungsverordnung steht unter anderem:

- § 3. Die politischen Gemeinden (Gemeinden) sind zuständig für das Bestattungswesens.
- § 23. 1 Die Gemeinden sorgen dafür, dass die Verstorbenen in geeignetem Rahmen würdig aufgebahrt werden.

- 2 Sie regeln den Zugang zu den Aufbewahrungsräumen für Personen, die von der verstorbenen Person Abschied nehmen möchten.
- § 24. 1 Die Gemeinden stellen auf dem Friedhofsgelände oder in seiner Nähe einen würdigen Ort für die Abdankung zur Verfügung.
2 Sie können für Abdankungen die Kirchen der anerkannten kirchlichen Körperschaften in Anspruch nehmen.
- § 30. Die Gemeinden legen Friedhöfe an und unterhalten sie.
- § 44. 1 Die Gemeinden bepflanzen und unterhalten die Gräber selbst oder überlassen dies den Angehörigen der verstorbenen Person.
2 Pflegen die Gemeinden die Gräber selbst oder im Auftrag der Angehörigen, können sie die Kosten in Rechnung stellen.

Bekanntlich verlieren die Kirchen an Rückhalt in der Bevölkerung und immer mehr Mitglieder kehren den Kirchen den Rücken und treten aus der Kirche aus. Dies hat zur Folge, dass deren finanziellen Mittel schwinden. Die Kirchen werden längerfristig in Schwierigkeiten geraten, den Unterhalt von Gebäuden und Grundstücken zu finanzieren. In unserem Fall heisst das, dass immer weniger Mitglieder für den Unterhalt des Friedhofareals aufkommen müssen, welches aber der ganzen Bevölkerung zur Verfügung steht.

Deshalb und aus rechtlicher Sicht macht es Sinn, das Friedhofgelände mit Friedhofgebäuden an die politische Gemeinde abzutreten.

Die Bergkirche bleibt von der Übertragung ausgeschlossen und bleibt im Besitz der beiden Kirchgemeinden. Mit der Zustimmung zur Abtretung des Friedhofareals an die politische Gemeinde wird die Schnittstelle zwischen den Kirchgemeinden und der politischen Gemeinde vereinfacht und insbesondere die Situation in Rheinau an diejenige der anderen Kirchgemeinden im Zusammenschluss angepasst.

Die Abstimmungsbroschüre ist auch auf der Webseite www.kirche-rheinau-ellikon.ch aufgeschaltet.

Die wesentlichen Inhalte des Abtretungsvertrages in Kürze

Das Gebäude (Bergkirche) bleibt bei der reformierten + katholischen Kirchgemeinde, alles andere (Friedhofareal, Friedhofgebäude) wird an die politische Gemeinde abgetreten.

Der Abtretungsvertrag beinhaltet:

- Unentgeltliche Grundstückabtretung
- Gebühren Notariat und Grundbuchamt werden hälftig geteilt

Dienstbarkeiten Grundstück 1243:

Recht; Fuss- und Fahrwegrecht z. L. Kat. Nr. 1242 (auf dem Plan mit orange eingezeichnet; Zugang zur Kirche, rund um die Kirche, Zugang WC-Anlagen)

Recht; Durchleitungsrecht für Erschliessungsleitungen z. L. Kat. Nr. 1242 (wo die Leitungen verlaufen, weiss ich nicht à muss das genau definiert sein?)

Dienstbarkeiten Grundstück 1242:

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z. G. Kat. Nr. 1243

Last: Durchleitungsrecht für Erschliessungsleitungen z. G. Kat. Nr. 1243

Recht; Fuss- und Fahrwegrecht z. L. Kat. Nr. 810 (bestehend)

Recht; Durchleitungsrecht für Erschliessungsleitungen z L. Kat. Nr. 810 (bestehend)

Beschluss und dessen Abhängigkeiten

Folgen einer Zustimmung oder einer Ablehnung

Bei Zustimmung:

Die reformierte und katholische Kirchgemeinden übertragen das Friedhofareal samt Gebäuden (ohne Bergkirche) an die politische Gemeinde Rheinau. Damit werden die entstehenden Kosten für den Betrieb und Unterhalt des Friedhofs und den Friedhofgebäuden durch die politische Gemeinde und somit von der ganzen Bevölkerung getragen.

Bei Ablehnung

Sollte der Antrag abgelehnt werden, erfolgt keine Grundstücksübertragung. Die reformierte und katholische Kirchgemeinden bleiben weiterhin im Besitz dieses Grundstücks und der Gebäude und sind weiterhin für die anfallenden Kosten verantwortlich, welche sie mit den schwindenden Kirchensteuern finanzieren müssen. Obwohl der Friedhof für alle Dorfbewohner*innen zur Verfügung steht, müsste eine schrumpfende Minderheit (Kirchenmitglieder) die Kosten tragen.

Was geschieht nach der Zustimmung zum Abtretungsvertrag

Der vorliegende Vertrag kann durch die Vertragspartner unterzeichnet werden. Das Friedhofareal wechselt den Besitzer. Die politische Gemeinde Rheinau ist zukünftig für den Unterhalt und Betrieb verantwortlich.

Bitte um Zustimmung zum Abtretungsvertrag

Der Sachwalter der reformierten Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon, in Übereinstimmung mit der katholischen Kirchenpflege Rheinau und der politischen Gemeinde Rheinau bittet die Stimmberechtigten, den vorliegenden Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag zu genehmigen.

Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag

Nachstehend

Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag

Traktandum 2

Anfragen gemäss Art. 17 des Gemeindegesetzes

Unterlagen in der Aktenauflage

- Zustimmung des Sachwalters der reformierten Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon vom 01.11.2021
- Zustimmung der politischen Gemeinde Rheinau vom 02.11.2021

Rechtsmittel

Die Nichtbeachtung von Bestimmungen über die Geschäftsbehandlung, die Teilnahme von Nichtstimmberechtigten an den Verhandlungen, Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung der Versammlung sowie die Verletzung des Stimmrechts bilden nur dann einen Beschwerdegrund, wenn ein solcher Verstoss in der Versammlung gerügt wird. Der Rekurs ist **innert 5 Tagen**, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich bei der Bezirkskirchenpflege Andelfingen einzureichen.

Stimmrechtsrekurs

Gegen die gefassten Beschlüsse kann wegen Verletzung der Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung **innert 5 Tagen**, von der Veröffentlichung an gerechnet, bei der Bezirkskirchenpflege Andelfingen schriftlich Rekurs erhoben werden.

Gemeindebeschwerde

Gegen die gefassten Beschlüsse der Gemeinde kann gestützt auf Art. 171 Gemeindegesetz **innert 30 Tagen**, von der Veröffentlichung an gerechnet, bei der Bezirkskirchenpflege Andelfingen schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen.

Rekurse, Beschwerden und Berichtigungen sind der Bezirkskirchenpflege Andelfingen, Frau Christa Fehr, Dorfstrasse 47, 8415 Berg am Irchel einzureichen. Die Eingabe muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die Beweismittel sind, soweit möglich, der Eingabe beizulegen.

Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag

Bergkirche-Friedhof, 8462 Rheinau,

1. **Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon am Rhein**, besondere Rechtsformen, 8462 Rheinau,

heute vertreten durch den Sachwalter Richard Müller Brander, von Rheinau ZH, in Rheinau,

2. **Römisch-katholische Kirchgemeinde Rheinau**, besondere Rechtsformen, 8462 Rheinau,

heute vertreten durch die Kirchenpflege und diese vertreten durch den Präsidenten Pius Baschnagel, von Eggenwil AG, in Rheinau und den Aktuar Rolf Federlein, von Winterthur ZH, in Rheinau,

-als Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft-

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

tritt ab an

die **Gemeinde Rheinau**, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.857.881, Schulstrasse 11, 8462 Rheinau, als Alleineigentümerin,

heute vertreten durch Andreas Jenni, Gemeindepräsident und Tiffany Steiger, Gemeindeschreiberin,

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Grundbuchamtskreis Feuerthalen

In der Gemeinde Rheinau

Übertragung von

2'422 m² Grundstücksfläche

von alt Kat. Nr. 811 (GBBl. 884)

zu neu Kat. Nr. 1242 (GBBl. 884)

Bereinigung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten auf GBBl. 884:

Anmerkungen

- 1) öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung
Duldung der Errichtung und des Fortbestandes eines Lagefixpunktes sowie des Zutrittsrechtes dazu und Verbot der Beseitigung oder Beschädigung desselben. Anzeige von Gefährdung an die Baudirektion, Amt für Raumordnung und Vermessung, Beleg 1997/88, Änderung Beleg 2009/54
→ nachführen bei neu Kat. Nrn. 1242 (Blatt 884) und 1243 (Blatt 50014)
- 2) öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Schutzmassnahmen betreffend das Gebäude Assek. Nr. 122 (Unterschutzstellung / Bau- und Nutzungsbeschränkungen), Beleg 2009/37
→ nachführen bei neu Kat. Nr. 1243 (Blatt 50014)
→ teillöschen bei neu Kat. Nr. 1242 (Blatt 884)

Dienstbarkeiten

- 1) Last: Fuss- und Fahrwegrecht, zugunsten Kataster 810,
dat. 18.07.1997, Beleg 61, EREID CH7909-0000-0003-74366
→ nachführen als Last bei neu Kat. Nr. 1242 (Blatt 884)
→ teillöschen betreffend neu Kat. Nr. 1243 (Blatt 50014)
→ nachführen der neuen Kat. Nr. beim beteiligten Grundstück und im Servitutenprotokoll
- 2) Recht: Durchleitungsrecht für Erschliessungsleitungen, zulasten Kataster 810,
dat. 18.07.1997, Beleg 61, EREID CH7909-0000-0003-74467
→ nachführen als Recht bei neu Kat. Nr. 1242 (Blatt 884)
→ teillöschen betreffend neu Kat. Nr. 1243 (Blatt 50014)
→ nachführen der neuen Kat. Nr. beim beteiligten Grundstück und im Servitutenprotokoll

- 3) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, zulasten Kataster 810, dat. 18.07.1997, Beleg 61, EREID CH7909-0000-0003-74164
- nachführen als Recht bei neu Kat. Nr. 1242 (Blatt 884)
 - teillöschen betreffend neu Kat. Nr. 1243 (Blatt 50014)
 - nachführen der neuen Kat. Nr. beim beteiligten Grundstück und im Servitutenprotokoll

Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss Mutationsplan Rheinau Nr. 194
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Diese Abtretung erfolgt unentgeltlich.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung erfolgt heute, unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages.
2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der heutigen Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat etc.) separat ab, Wert 01.01.2022.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die

Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes für den Abtretungsvertrag, den Mutationsvollzug und die Dienstbarkeiten werden von den Vertragsparteien gemeinsam zu je 1/3 bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuern Kenntnis genommen.

Die veräussernde Partei erklärt, dass das Grundstück unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken gedient hat und beantragt deshalb Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer, gestützt auf § 218 lit. b StG.

Die erwerbende Partei verzichtet ausdrücklich auf eine Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.

7. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Vertragsobjekt weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.

8. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
9. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

10. Soweit es sich bei der veräussernden oder der erwerbenden Partei um eine Mehrheit von Personen handelt, haften diese für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag solidarisch.

11. **Neue Grunddienstbarkeiten:**

- a) Fuss- und Fahrwegrecht samt Zugangsrecht zur Bergkirche und zu den WC-Anlagen, mit Nebenleistungspflicht

zugunsten

Kat. Nr. 1243 GBBl. 50014

zulasten

Kat. Nr. 1242 GBBl. 884

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat auf dem belasteten Grundstück das Fuss- und Fahrwegrecht auf dem im Plan - ad acta- rot schraffierten Weggebiet.

Ferner besitzt der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes das jederzeitige und ungehinderte Zugangsrecht zur Kirche und zu den WC-Anlagen.

Die Kosten für Unterhalt (Reparatur, Reinigung -inklusive Schneeräumung- etc.) und der allfälligen Erneuerung der mit dieser Dienstbarkeit belasteten Weggebiete und Anlagen bezahlt der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes alleine.

b) Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen samt Zugangsrecht, mit Nebenleistungspflicht,

zugunsten

Kat. Nr. 1243 GBBl. 50014

zulasten

Kat. Nr. 1242 GBBl. 884

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes den dauernden Fortbestand von Werkleitungen -gemäss Plan ad acta- und gewährt ihm das dazu notwendige Anschluss- und Durchleitungsrecht.

Sollte eine Verlegung dieser Leitungen notwendig werden, so gehen sämtliche damit zusammenhängenden Kosten zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des berechtigten Grundstückes. Der ursprüngliche Zustand des Terrains inkl. einer allfälligen Bepflanzung ist wieder herzustellen.

Die Kosten des Unterhaltes und der allfälligen Erneuerung dieser Leitungen gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des berechtigten Grundstückes.

Weitere Bestimmungen zu den Dienstbarkeiten:

1. Diese Dienstbarkeiten sind sofort ins Grundbuch einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend.
2. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam zu je 1/3 bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.
3. Für die Einräumung dieser Dienstbarkeiten hat der berechnigte Grundeigentümer keine Entschädigung zu leisten.

12. Der Gemeinderat Rheinau hat diesen Rechtsgeschäften mit rechtskräftigem Beschluss vom *** zugestimmt.

13. Die Kirchgemeindeversammlung der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon am Rhein und der römisch-katholischen Kirchgemeinde Rheinau hat dieser Abtretung / Vollzug der Mutation Nr. 194 / neue Dienstbarkeiten mit Abstimmung vom *** und *** zugestimmt. Die Rechtskraftbescheinigungen vom *** und *** liegen vor, die entsprechenden Protokolle ebenfalls.

Feuerthalen,

Die veräußernde Partei:

Für die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon am:

.....
Richard Müller Brander, Sachwalter

Für die römisch-katholische Kirchgemeinde Rheinau:

.....
Pius Baschnagel, Präsident

.....
Rolf Federlein, Aktuar

Die erwerbende Partei:

Für die Gemeinde Rheinau:

.....
Andreas Jenni, Präsident

.....
Tiffany Steiger, Schreiberin

Diese Urkunde -inkl. Dienstbarkeitspläne- enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Feuerthalen,

, ___:___ Uhr

NOTARIAT FEUERTHALEN

Mirjana Gulic, Notariatssekretärin mbA

Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

die Bergkirche-Friedhof, 8462 Rheinau,

1. Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon am Rhein, besondere Rechtsformen, 8462 Rheinau,

heute vertreten durch den Sachwalter Richard Müller Brander, von Rhein-
au ZH, in Rheinau,

2. Römisch-katholische Kirchgemeinde Rheinau, besondere Rechtsfor-
men, 8462 Rheinau,

heute vertreten durch die Kirchenpflege und diese vertreten durch den
Präsidenten Pius Baschnagel, von Eggenwil AG, in Rheinau und den Ak-
tuar Rolf Federlein, von Winterthur ZH, in Rheinau,

-als Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft-

Gemeinde Rheinau

Grundbuch Blatt 884, alt Kat. Nr. 811, neu Kat. Nr. 1242

Grundbuch Blatt 50014, neu Kat. Nr. 1243

1. Löschung der Dienstbarkeit EREID CH7909-0000-0003-74265

Last: Beschränktes Benützungs- und Gestaltungsrecht der Friedhofanlage
mit Fusswegecht für die Öffentlichkeit, zugunsten Gemeinde Rheinau, be-
sondere Rechtsform, UID CHE-114.857.881

2. Masskorrektur infolge Rundung

1 m² Mindermass bei alt Kat. Nr. 811 (Blatt 884)

3. Eigentumsübertragung: Abtretung

Übertragung von 2'422 m² Grundstücksfläche von alt Kat. Nr. 811 (Blatt
884) zu neu Kat. Nr. 1242 (Blatt 884) seitens der Bergkirche-Friedhof ins
Eigentum der

Gemeinde Rheinau, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.857.881,
als Alleineigentümerin,

4. Bereinigung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten gemäss vorste-
hender Urkunde,

5. Neue Grunddienstbarkeiten

- a) Fuss- und Fahrwegrecht samt Zugangsrecht zur Bergkirche und zu den WC-Anlagen, mit Nebenleistungspflicht, zugunsten Kat. Nr. 1243, zulasten Kat. Nr. 1242
- b) Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen samt Zugangsrecht, mit Nebenleistungspflicht, zugunsten Kat. Nr. 1243, zulasten Kat. Nr. 1242

6. Vollzug der Mutation Nr. 194

gestützt auf die Nachführungs-Tabelle und den Mutationsplan Nr. 194,

gestützt auf die vorstehende Urkunde.

Die veräussernde Partei:

Für die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon am:

.....
Richard Müller Brander, Sachwalter

Für die römisch-katholische Kirchgemeinde Rheinau:

.....
Pius Baschnagel, Präsident

.....
Rolf Federlein, Aktuar

Die erwerbende Partei:

Für die Gemeinde Rheinau:

.....
Andreas Jenni, Präsident

.....
Tiffany Steiger, Schreiberin

Gesetzliches Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer

Für die **Grundstückgewinnsteuer** bei einer Handänderung steht den Gemeinden im Kanton Zürich **ein gesetzliches Pfandrecht** am betroffenen Grundstück zu.

Wird diese Steuer vom Pflichtigen nicht bezahlt, so kann die Gemeinde das gesetzliche Pfandrecht eintragen lassen und letztlich die Zwangsverwertung des Grundstückes zu ihren Gunsten verlangen.

Steuerpflichtig ist der Veräusserer. Dieser hat dem Gemeindesteueramt innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) eine Steuererklärung einzureichen. Das Notariat übergibt dem Veräusserer das Steuererklärungsformular.

Handänderungen im Sinne dieser Vorschriften sind

- die **zivilrechtlichen Eigentumsübertragungen**, welche in der Regel eine Eintragung im Grundbuch erfordern, wie Kauf und Tausch, und
- die sogenannten **wirtschaftlichen Handänderungen**, d.h. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken,

soweit sie nicht von der Steuerpflicht befreit sind oder diese aufgeschoben wird (wie bei Schenkung, Erbvorbezug, Ersatzbeschaffung, Grenzbereinigung, Quartierplan).

Das **gesetzliche Pfandrecht** der Gemeinde besteht für

- die aufgrund der **aktuellen** Handänderung geschuldete Grundstückgewinnsteuer (inkl. allfälligem aufgrund früherer Ersatzbeschaffung aufgeschobenem Grundstücksgewinn) und
- die aufgrund von **früheren** zivilrechtlichen und/oder wirtschaftlichen Handänderungen am selben Grundstück noch geschuldeten Grundsteuern.

Es erlischt indessen, wenn es nicht **innerhalb von drei Jahren** nach der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird (bei wirtschaftlichen Handänderungen beginnt diese Frist mit der Wahrnehmung der Handänderung durch die Steuerbehörde).

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Wird ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung gewährt, auch wenn dieser erst später, d.h. nach erfolgter Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes geltend gemacht wird, so wird der bereits beim Steueramt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag dem Veräusserer erstattet.

Aufgrund der allgemeinen Anwendung der Einheitsmethode kommt das Recht zur Besteuerung des aufgeschobenen Grundstücksgewinns bei Wegfall des Steueraufschubs grundsätzlich der Zuzugsgemeinde zu.

Die Steuerbehörde hat den infolge der Ersatzbeschaffung aufgeschobenen Grundstücksgewinn sowie die massgebende Besitzesdauer durch eine mit Rechtsmitteln anfechtbare Verfügung verbindlich festzusetzen.

Das gesetzliche Pfandrecht der Gemeinde für den aufgeschobenen Grundstücksgewinn kann während der Eintragsfrist dennoch bestehen, sofern die Voraussetzungen des Steueraufschubs nicht gegeben waren oder ein Rechtsmissbrauch vorliegt. Zum Beispiel klärt die Steuerbehörde ab, ob beim Steuerpflichtigen ursprünglich eine Absicht des dauernden Verbleibens im Ersatzobjekt vorhanden war, wenn der Steuerpflichtige nach einer Verbleibdauer von weniger als einem Jahr seinen Wohnsitz an einem anderen Ort begründet.

Der Erwerber kann beim zuständigen Gemeindesteueramt Auskunft über die für das fragliche Grundstück noch nicht veranlagte und noch nicht bezahlte Grundstückgewinnsteuer verlangen. Das Notariat stellt ihm auf Wunsch das entsprechende amtliche Formular zur Verfügung.

Eine geeignete **Sicherstellung der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer durch den Veräusserer** kann von den Parteien im Kaufvertrag vereinbart werden.

Weitere Auskünfte erteilt das Notariat oder das Gemeindesteueramt, insbesondere auch bei Vorliegen von besonderen Umständen (wie z.B. bei Steueraufschub und -befreiung infolge Ersatzbeschaffung durch den Verkäufer, bei kombinierten Rechtsgeschäften, bei allfälligem Vorliegen von wirtschaftlichen Handänderungen).

Ein elektronisches Steuererklärungsformular mit einer Möglichkeit zur Berechnung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ist im Internet erhältlich unter:

<http://steueramt.formular.stzh.ch/default.aspx?gemnr=1>

Datum:

Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in:



Auszug aus dem Protokoll der Kirchenpflege

Sitzung vom: 1. November 2021
Antragsteller/in: Richard Müller, Sachwalter
Titel: **Abtretung Friedhofgelände an die politische Gemeinde Rheinau**

Im Zuge der Arbeiten für den Zusammenschluss der fünf reformierten Kirchgemeinden Benken, Marthalen, Ossingen, Rheinau-Ellikon, Trüllikon-Truttikon ist man in Rheinau auf einen besonderen Umstand gestossen:

Die reformierte Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon ist (zusammen mit der katholischen Kirchgemeinde) als einzige noch im Besitz des Friedhofgeländes inkl. der sich darauf befindenden Gebäuden. In den anderen Kirchgemeinden ist der Friedhof jeweils im Besitz der politischen Gemeinden.

Die Kirchgemeinden in Rheinau haben zwar mit der politischen Gemeinde Rheinau eine Vereinbarung über die Nutzung der Gebäude und des Friedhofareals, sind aber für Schutz und Sicherung des Areals verantwortlich.

Bekanntlich verlieren die Kirchen an Rückhalt in der Bevölkerung und immer mehr Mitglieder kehren den Kirchen den Rücken und treten aus der Kirche aus. Dies hat zur Folge, dass deren finanziellen Mittel schwinden. Die Kirchen werden längerfristig in Schwierigkeiten geraten, den Unterhalt von Gebäuden und Grundstücken zu finanzieren.

In unserem Fall heisst das, dass immer weniger Mitglieder für den Unterhalt des Friedhofareals aufkommen müssen, welches aber der ganzen Bevölkerung zur Verfügung steht.

Antrag:

Der Sachwalter der reformierten Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon beantragt in Übereinstimmung mit der katholischen Kirchenpflege Rheinau und der politischen Gemeinde Rheinau zur Beschlussfassung:

Der Abtretungsvertrag Friedhofgelände samt Gebäuden (ohne Bergkirche) an die politische Gemeinde Rheinau wird genehmigt.

Der Sachwalter beschliesst:

Der Sachwalter der reformierten Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon und die katholische Kirchenpflege sind überzeugt, den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern eine gut durchdachte und vorbereitete Vorlage zu unterbreiten. Der Sachwalter hat die Vorlage genehmigt.

Mitteilung durch Protokollauszug an:
Publikation und Einladung zur Versammlung

8462 Rheinau, 2. November 2021

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:

Werner Schweizer

Von: Daniel Landolt <daniel.landolt@raiffeisen.ch>

Gesendet: Dienstag, 2. November 2021 17:57

An: josua.studer@bluewin.ch; Elisabeth Steiner <famstone@gmx.net>; sehaupt@bluewin.ch; therese.habluetzel@bluewin.ch

Cc: richard.mueller@kirche-wm.ch; hanspeter@maag-martel.ch

Betreff: WG: Kirchgemeinde Rheinau - Ellikon: Abtretung Friedhofareal und darauf befindliche Bauten an Politische Gemeinde Rheinau

Lieber Josua, liebe Kolleginnen

Im Anhang findet ihr den Antrag auf dem Zirkulationsweg der reformierten Kirchgemeinde Rheinau-Ellikon sowie der katholischen Kirchenpflege zwecks Genehmigung des Abtretungsvertrages des Friedhofgeländes samt Gebäuden (ohne Bergkirche) an die politische Gemeinde Rheinau.

Wir wurden seitens der RPK Weinland Nord gebeten, ebenfalls zu diesem Antrag Stellung zu nehmen (vgl. Seite 2 der Weisung).

Ich bitte euch bis spätestens am **Freitag, 5. November** um eine Stellungnahme:

Daniel Landolt, Präsident RPK Weinland Nord

Ich stimme dem Antrag zu.

Die kostenlose Abtretung an die politische Gemeinde Rheinau macht meiner Meinung nach Sinn. Mit diesem Entscheid ist sichergestellt, dass die entstehenden Kosten für den Betrieb und Unterhalt des Friedhofs sowie des Friedhofgebäudes auch in Zukunft getragen werden können. Im Weiteren sind die politischen Gemeinden für das Bestattungswesen zuständig.

Josua Studer, Vizepräsident RPK Weinland Nord

Ist aus meiner Sicht O.K.

Elisabeth Steiner, Aktuarin RPK Weinland Nord

Für mich O.K.

Esther Haupt, Mitglied RPK Weinland Nord

Therese Hablützel, Mitglied RPK Weinland Nord

Ich stimme dem Antrag zu. Aufgrund der Zuständigkeiten im Bestattungswesen ist die Abtretung an die politische Gemeinde sinnvoll.

Bei Fragen stehe ich euch gerne zur Verfügung.

Beste Grüsse

Daniel Landolt
Präsident RPK Weinland Nord

Daniel Landolt | Leiter Markt | Mitglied der Bankleitung

Raiffeisenbank Tägerwilen | Hauptstrasse 67 | 8274 Tägerwilen
Direktwahl 071 666 44 46 | Mobile 079 430 92 89 | daniel.landolt@raiffeisen.ch | www.raiffeisen.ch/taegerwilen

Geschäftsstellen in Kreuzlingen, Ermatingen, Hefenhäusern und Siegershausen

RAIFFEISEN

Von: Daniel Landolt [<mailto:daniel.landolt@hotmail.com>]

Gesendet: Dienstag, 2. November 2021 06:56

An: Daniel Landolt <daniel.landolt@raiffeisen.ch>