

**AUSZUG AUS DEM MEMORANDUM
von RA Andreas Künzli
an den Gemeinderat Hinwil
vom 07. Januar 2020**

«Testament Dr. Irène Rüegg-Marton+ vom 16. März 1979 / Ziffer 5.

Unter Vorbehalt des Wohn- und Nutzungsrechtes von Frau Klara Renner-Eisler gemäss Zf 2.1. (...), vermache ich meine ganze Liegenschaft Kat. Nr. 140 in Hinwil, umfassend Wohnhaus Assek. Nr. 1452 an der Kempfnerstrasse 8 mit 4'758 m² (recte 4'503 m³) Grundfläche, Hofraum, Garten und Wiese, frei von Grundpfandschulden der politischen Gemeinde Hinwil mit der Auflage, die Liegenschaft für **einen gemeinnützen Zweck** zu verwenden und diese **Zuwendung** als Fonds (Separatgut) im Sinne von § 139 des Gemeindegesetzes zu behandeln. Am liebsten wäre es mir, die Liegenschaft würde für ein Altersheim verwendet und ein möglichst grosser Teil des Grundstückes würde nicht überbaut, sondern als Parkanlage ausgestaltet und als solche dem ganzen Quartier und ev. einer weiteren Öffentlichkeit für Erholungszwecke zugänglich gemacht. Das bestehende Haus soll, wenn möglich erhalten bleiben, **es darf aber abgebrochen werden**, wenn der gemeinnützige Zweck, dem das Grundstück **zugeführt** werden soll, dadurch besser verwirklicht werden kann.

Hinwil, 16. März 1979

Sig. Dr. Irène Rüegg-Marton

A. Vorläufiges Projekt GR Hinwil für Antrag Urnenabstimmung

Verkauf des Grundstückes an die Wohnbaugenossenschaft Bachtel-Hinwil zu CHF 1,8 Mio. (CHF 1,6 Mio.) mit Verpflichtung Testaments-Bestimmungen einzuhalten, sowie mit Vorkaufsrecht / Rückkaufsrecht / Gebrauchsleihe / Genehmigung Miet-Reglement etc. WBG legt Projekt-Studie für Realisierung mit drei MFH mit total 36 Wohnungen und UN-Garage vor, betont Kosten-Miete-Prinzip. Erlös an Stiftung Wohnen im Alter.

B. Begrifflichkeit / Definitionen

Aus dem Testament, soweit für Umsetzungs-Vorlage wichtig (kontrovers bisher), ist bei der Testaments-Auslegung die Frage zu beantworten, wie weit der gemeinnütziger Zweck **bedingungslose Auflage sei**, und ob dies auch für die Verwendung für ein Altersheim, einen Park, ein Quartier-Treff oder öffentlicher Erholungsplatz etc. gelte.

a) Auflage

Mit Auflage ist die Bestimmung von Art. 482 ZGB gemeint. Eine somit unbedingte Verpflichtung für Erben und Legatsbedachte die Verpflichtung des Erblassers einzuhalten. Hier ist unstrittig und nicht diskutabel, dass Gemeinnützigkeit bzw. gemeinnütziger Zweck verlangt wird. Ob damit auch eine enge Altersheim-Cura gemeint ist, wird sich noch weisen. Wir sind uns leider in der Justiz gewohnt, in erster Linie strikte Begriffe (Wort-Klauberei) in den Vordergrund zu stellen (z.B. Duden, Wikipedia). Dazu folgendes:

b) **Gemeinnützigkeit**

oder gemeinnützig ist ein Verhalten von Personen oder Körperschaften, das dem Gemeinwohl dient. Dazu kann auch Wissenschaft, Forschung, Bildung, Erziehung, Kunst, Kultur, Sport, Katastrophen, humanitäre oder Alters-Hilfe zählen. Es ist kein gesetzlicher geschützter Begriff. Allgemein wird darunter verstanden: «sich einsetzen für die Allgemeinheit». Also ein dehnbarer Begriff. Kann auch durchaus wirtschaftliche Interessen beinhalten. Gemeinnützigkeit kann auch ein steuerrechtlicher Aspekt aufweisen.

Gemeinnützigkeit verweist auf das

c) **Gemeinwohl**

Gemeinwohl oder Allgemein-Wohl bezeichnet das Wohl, welches aus sozialen Gründen möglichst vielen Mitgliedern eines Gemeinwesens zu Gute kommen soll. Das Gemeinwohl-Kriterium ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der zuweilen der Auslegung bedarf. Dabei ist nicht zu übersehen, dass bereits die Gemeinde als solche eine gemeinnützige Körperschaft ist, deren Dienstleistungen auch aus sozialen Gründen möglichst vielen Gemeinde-Mitgliedern zukommen soll.

Wenn nun im Testament aber auch noch das Alters-Kriterium genannt wird, so muss man davon ausgehen, dass nicht nur die Gemeinde, als gemeinnützige Körperschaft bedacht werden sollte, sondern eben ein **mehrerer** dazu, nämlich noch der Alterszweck.

d) Zuführen

Das Testament sagt, das allenfalls nicht erhaltungsmögliche Haus dürfe abgebrochen werden, wenn der gemeinnützige Zweck, dem das Grundstück zugeführt werden solle, besser verwirklicht werden könnte. Also: Nur **bedingtes Erhaltungs-Gebot**, **kein Abbruch-Verbot**, aber auch **kein Verkaufs- oder Mobilisierungs-Verbot**, sofern Haus und Grundstück **besser als einem Altersheim**, aber doch einem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden könne. Zuführen heisst (gemäss Duden) zuleiten, etwas bringen, etwas seiner Bestimmung zuführen, aber auch abgeben, abliefern, ausgeben, aushändigen, ausliefern, übergeben, zukommen lassen, heraus rücken, zugehen lassen, ausfolgen und so weiter. Klarerweise wird damit verlangt, dass in jedem Falle, auch bei Abbruch oder Verkauf, der Erlös **bedingungslos** und vollumfänglich den gemeinnützigen Zweck weiter geleitet werden muss.

e) Welche Zwecke sind zulässig, welche nicht?

Die Verknüpfung mit Alter, lockerer Überbauung, Park, Quartier, Erholung, sind in dieser Prioritäten-Folge zu berücksichtigen. Weitere Zwecke werden kritischer.

f) Alter, Wohnungen

Der Verkauf an die WGB zwecks Projekt-Realisierung muss daher zwingend eine hohe Altersquote gegenüber anderen Sozial-Wohnungen oder -Zwecken haben. Ich würde den Anteil mit 60 % bis 75 % (allenfalls gar noch etwas höher) festsetzen. Kostenmiete ist zwingend. Der nicht durch die Altersquote belegte Teil der (Sozial-) Wohnungen würde zweckmässig auch einer prozentualen Limitierung unterworfen. Denkbar, in dieser Reihenfolge: Sozial-Wohnungen, Jugend- / Studenten-Wohnungen, Asyl-Projekt. Je kleiner der Anteil der Bewohner-Kategorie im Verhältnis zur Gesamt-

Bevölkerung ist, je kleiner ist auch der Anteil der ihnen aus dem Projekt WBG zuzuteilen ist.

C. Umsetzung des Legates durch die WBG

Die Sicherung, dass die WBG das Vermächtnis in allen Teilen, so wie es die Gemeinde will, auch einhält und zwar unanfechtbar für jedermann, bedeutet, dass all die von der Gemeinde verlangten Vorgaben entweder in einem Gestaltungsplan oder in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag **klar fixiert werden**. Nur allein das Mietreglement wird nicht genügen. Die **einschränkenden Themen** aus dem Testament sind entsprechend zu **definieren**, vorab auch im Hinblick darauf, dass wir hier gar nach Regel-Bauweise eine Areal-Überbauung vor uns hätten.

E. Fazit

Der vorgesehene Verkauf an die WBG Bachtel-Hinwil sichert den Testaments-Willen nicht genügend ab. Es sind **Ergänzungen nötig**.

Die Verwendung des **Netto-Verkaufs-Erlöses** ist aus meiner Sicht **zwingend der Stiftung ohne Zweckbindung** zuzuleiten. Eine Gemeinnützigkeit für Kinder-Tagesstätte, Asyl-Unterkunft, Sport-Einrichtungen ist kritisch; wenn überhaupt daran ein Interesse bestünde, so nur im Rahmen einer bescheidenen Nutzungs-Quote, und erst nach Alters-, Sozial-Wohnungs-Anteilen etc.

Der Netto-Verkaufs-Erlös soll nicht für andere (ebenfalls gemeinnützige) Projekte verwendet werden, nur für die Stiftung. Park, Erholung, Quartier-Treff etc. kann im Rahmen der Überbauung (allenfalls mit einem Gestaltungsplan) besser und sicherer gelöst werden.

Die Formulierung «am liebsten wäre es mir» ist vermutlich nicht als stringente Auflage im Sinne von Art. 482 ZGB zu verstehen, aber als wichtige Guideline, in deren Leitplanken sich die Vollzugs-Vorlage zu bewegen hätte. Nachdem die Verstorbene stark Alters-verbunden war, sollte hier der Schwerpunkt «Alters-Verwendung» gesetzt werden, möglich wäre allenfalls eine Überbauung mit hoher Alters-Quote und geringeren Sozial- und sonstigen, gemeinnützigen Aktivitäten.

Die Frage der ungefähren Grösse für eine Park-Anlage sollte auch mit einer Frei-Flächen-Ziffer oder Grün-Flächen-Ziffer beantwortet werden. Möglichst nicht überbaut ist unbestimmt, also gebundenes Ermessen. Vielleicht über 50 % frei, gegenwärtig ist ca. 35 % überbaut (?).

Mit freundlichen Grüssen



RA lic. iur. Andreas Künzli