

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 22. Oktober 2014

Motion von Mauro Tuena und Roland Scheck betreffend Liegenschaft an der Limmattalstrasse 123, Auflösung des Schenkungsversprechens

Am 25. Juni 2012 reichten Gemeinderäte Mauro Tuena (SVP) und Roland Scheck (SVP) folgende Motion, GR Nr. 2012/265, ein, die dem Stadtrat am 27. März 2013 überwiesen wurde.

Der Stadtrat wird aufgefordert, das beurkundete, zweckgebundene Schenkungsversprechen von Adelheid von Muralt aus dem Jahr 1997 an die Stadt Zürich, über eine Liegenschaft an der Limmattalstrasse 123 in 8049 Zürich-Höngg, aufzulösen.

Begründung:

Adelheid von Muralt schenkte mittels beurkundeten Vertrags 1997 der Stadt Zürich die Liegenschaft Limmattalstrasse 123 in Zürich-Höngg. Bereits 2004 entschloss sich Adelheid von Muralt, ihre Schenkung zurückziehen. Grund dafür waren Differenzen zwischen Adelheid von Muralt und dem Stadtrat in Zusammenhang mit der Umgebung. Am 17. November 2004 schrieb das dafür zuständige Finanzdepartement in einem Brief, in welchem er den Rückzug der Schenkung bedauert, an Adelheid von Muralt: "Der Stadtrat respektiert jedoch Ihren Entscheid, das zweckgebundene Schenkungsversprechen zurückziehen zu wollen". Zurückgegeben hat der Stadtrat die Schenkungsurkunde nicht.

Seit 2004 kämpft Adelheid von Muralt um Aufhebung ihres Schenkungsversprechens. Die Zeit, ihr seitens Stadtrats diesen Wunsch zu erfüllen, ist überfällig. Dies umso mehr, als ein Rechtsgutachten von Prof. Dr. iur. Martin Usteri vom 11. Dezember 2007 klar zum Schluss kam, dass der Vertrag über das Schenkungsversprechen hinfällig ist.

1. Ausgangslage

Im Jahr 1997 liessen Adelheid von Muralt und die Stadt Zürich einen Vertrag über ein zweckgebundenes Schenkungsversprechen zugunsten der Stadt notariell beurkunden. Die Schenkerin versprach, i.S.v. Art. 239 ff. OR der Stadt die Liegenschaft Casa von Muralt an der Limmattalstrasse 123 im Quartier Höngg mit der in der Zwischenzeit denkmalgeschützten Villa sowie der gesamten Inneneinrichtung zu schenken. Die Schenkung sollte auf einen von der Schenkerin bestimmten Zeitpunkt hin vollzogen werden, spätestens aber auf ihren Todestag hin.

Der Schenkungsvertrag enthält folgende wesentliche Auflagen:

- Die Beschenkte verpflichtet sich, die Liegenschaft Casa von Muralt samt Inneneinrichtung in ihrem bisherigen Zustand zu erhalten und die Gebäulichkeiten als Gästehaus sowie für Repräsentations- und ähnliche Zwecke zu nutzen.
- Die Beschenkte ist unter Beachtung der oben genannten Auflage berechtigt, die Liegenschaft Gästen der Stadt Zürich, des Kantons Zürich sowie des Schweizerischen Landesmuseums, der Universität Zürich und der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich, aber auch den kulturellen Instituten wie Tonhallegesellschaft, Opernhaus und Schauspielhaus zur Verfügung zu stellen.
- Eine Verwendung der Liegenschaft zu anderen Zwecken oder ein Verkauf der Liegenschaft wird ausgeschlossen.

- Eine Dauervermietung der Liegenschaft ist ausgeschlossen. In Abweichung von diesem Grundsatz ist die Beschenkte allerdings berechtigt, zum Andenken an den verstorbenen Ehegatten der Schenkgeberin eine Zahnarztpraxis in der Casa von Muralt zu belassen bzw. einzumieten.
- Mietverträge, die im Zeitpunkt des Vollzugs der Schenkung bestehen, werden von der Beschenkten zu den dazumal geltenden Bedingungen übernommen.
- Ab dem Zeitpunkt des Vollzugs der Schenkung ist die Beschenkte dafür besorgt, dass Haus, Garage und Garten der Liegenschaft Casa von Muralt ständig im bisherigen gepflegten Zustand erhalten bleiben.

Dieser Schenkungsvertrag ersetzte das frühere Schenkungsversprechen vom 27. Juni 1988. Der Stadt sind seit Abschluss des Schenkungsvertrags keine finanziellen Aufwendungen entstanden.

Als die Stadt Zürich im Jahr 2000 die benachbarte Villa Tobelegg verkaufte (GR Nr. 2000/203), weil sich diese nicht kostendeckend bewirtschaften liess, kam es zu Irritationen und schliesslich zu einem gestörten Vertrauensverhältnis zwischen der Schenkerin und der Stadt. Ausserdem führte die Nutzung von Parkplätzen zu Unstimmigkeiten. 1983 hatte die Stadt der Schenkerin eine 88 m² grosse Fläche des Areals der Villa Tobelegg zur Erstellung von Besucherinnen- und Besucherparkplätzen vermietet, die für die kieferorthopädische Praxis in der Villa von Muralt erforderlich waren. Diesen Mietvertrag überband die Stadt der Käuferschaft der Villa Tobelegg. Später kam es jedoch zu Differenzen zwischen den beiden Nachbarn, worauf der Käufer der Villa Tobelegg den Mietvertrag kündigte. Der Stadt gelang es schliesslich, die besagte Fläche von 88 m² zurückzukaufen und das entgeltliche Benützungsrecht der Schenkerin durch einen Dienstbarkeitsvertrag sicherzustellen. Trotzdem wollte die Schenkerin in der Folge vom Schenkungsversprechen zurücktreten und den Schenkungsvertrag widerrufen. Sie teilte dies dem Stadtrat im November 2004 schriftlich mit.

Das Finanzdepartement schrieb Adelheid von Muralt, dass der Stadtrat den Entscheid respektiere, das zweckgebundene Schenkungsversprechen zurückziehen zu wollen. Der Stadtrat stellte sich in der Folge aber auf den Standpunkt, dass ein Schenkungsversprechen nicht einseitig aufgehoben werden könne. Es liege auch nicht in der Kompetenz des Stadtrats, auf die versprochene Schenkung zu verzichten, da damit gleichzeitig auf eine grosse Summe zugunsten der Stadtkasse verzichtet werde, was haushaltrechtlich wie eine Ausgabe zu behandeln sei.

Seit 2004 fanden zahlreiche Briefwechsel und Aussprachen statt. Das ursprünglich gute Verhältnis zwischen Schenkerin und Beschenkte konnte nicht wieder hergestellt werden und muss als dauerhaft gestört gelten. Der Stadtrat befürwortet deshalb den Verzicht auf die Schenkung im Sinne der Motion. Zu diesem Zweck wurde zwischen Adelheid von Muralt und dem Vorsteher des Finanzdepartements als Vertreter der Stadt Zürich eine schriftliche Vereinbarung über die Aufhebung des Schenkungsvertrags abgeschlossen, mit der die Parteien entschädigungslos von allen Verpflichtungen entbunden werden. Die schriftliche Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt, dass die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich die Vereinbarung genehmigen. Gleichzeitig wurde die Schenkerin in der Vereinbarung ermächtigt, sich die auf dem Notariat Höngg-Zürich hinterlegte Schenkungsurkunde aushändigen zu lassen, sobald die notwendigen Genehmigungen vorliegen.

2. Aufhebung des Schenkungsvertrags

Die Schenkung ist ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, das im Falle eines geschenkten Grundstücks der öffentlichen Beurkundung bedarf (Art. 243 Abs. 2 OR). Ein öffentlich beurkundetes Schenkungsversprechen kann nicht formlos und einseitig widerrufen werden. Gemäss Art. 250 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 249 OR ist die Möglichkeit zum Widerruf eines Schenkungsversprechens unter anderem gegeben, wenn die Beschenkte gegen die Schenkerin eine schwere Straftat begangen hat, wenn die Beschenkte die mit der Schenkung verbundenen Auflagen in ungerechtfertigter Weise nicht erfüllt, wenn sich die Vermögensverhältnisse der Schenkerin seit dem Versprechen so geändert haben, dass die Schenkung sie ausserordentlich schwer belasten würde oder wenn der Schenkerin seit dem Versprechen familienrechtliche Pflichten erwachsen sind, die vorher gar nicht oder in erheblich geringerem Umfang bestanden haben.

Auf den vorliegenden Fall trifft keiner dieser Gründe zu, so dass das Schenkungsversprechen nach wie vor verbindlich ist. Auch andere Gründe, die eine Unverbindlichkeit des Vertrags zur Folge hätten, wie etwa Irrtum oder Täuschung, sind nicht zu erkennen.

Zur Aufhebung des Schenkungsvertrags braucht es deshalb eine entsprechende übereinstimmende Willensäusserung der beiden Vertragsparteien in Form einer schriftlichen Vereinbarung.

3. Zuständigkeiten

Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung liegen einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2 bis zu 20 Millionen Franken oder entsprechende Ausfälle in den Einnahmen in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Das Finanzdepartement hat die Immobilienökonomie im Amt für Städtebau beauftragt, den Wert der Liegenschaft Limmattalstrasse 123 grob zu schätzen. Als Grundlagen für die Schätzung lagen unter anderem ein Grundbuchauszug vom 7. Februar 2014, die Handänderungsanzeige Limmattalstrasse 127 vom 21. September 2010, die Pläne der Baueingabe Sanierung und Umbau Limmattalstrasse 127 vom 8. Dezember 2010 sowie Angaben aus städtischen Datenbanken vor. Das Grundstück hat eine Fläche von 1062 m²; die Gebäudegrundfläche beträgt 149 m², die Wohnfläche 200–250 m². Die Immobilienökonomie kommt in ihrer Marktwertschätzung vom 13. Februar 2014 (Grobbeurteilung) zum Schluss, dass sich der Marktwert der Liegenschaft Limmattalstrasse 123 (ohne Ausstattungen wie z. B. die Inneneinrichtung) auf 3,2 bis 4 Millionen Franken beläuft.

Eine eigentliche Verkehrswertschätzung zur Liegenschaft Limmattalstrasse 123 liegt nicht vor. Eine solche wäre auch deshalb schwierig zu erstellen, weil der Vollzug des Schenkungsversprechens mit der Übernahme verschiedener, nicht quantifizierbarer Auflagen verbunden ist. Zudem bildet die gesamte Inneneinrichtung ebenfalls Gegenstand der Schenkung.

Es ist aber auf jeden Fall davon auszugehen, dass der Wert der Schenkung bzw. der Verzicht darauf die Kompetenz des Stadtrats übersteigt und in die Zuständigkeit des Gemeinderats fällt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Auf die Schenkung der Liegenschaft Limmattalstrasse 123, Quartier Höngg, samt Inventar, wird verzichtet.**
- 2. Die schriftliche Vereinbarung der Stadt Zürich mit Adelheid von Muralt-Zeindler vom 11. September 2014 über die Aufhebung des zweckgebundenen Schenkungsversprechens vom 26. September 1997 wird genehmigt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 3. Die Motion, GR Nr. 2012/265, von Mauro Tuena und Roland Scheck betreffend Liegenschaft an der Limmattalstrasse 123, Auflösung des Schenkungsversprechens, wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti