

Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon plant neue Rechtsform

Die Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon stellt in Rüschlikon preisgünstige Wohnungen zur Verfügung. Sie wurde 1971 von der Gemeindeversammlung als öffentlich-rechtliche Stiftung gegründet. Diese Rechtsform existiert im neuen Gemeindegesetz jedoch nicht mehr. Öffentlich-rechtliche Stiftungen werden wie Anstalten behandelt. Anstalten unterstehen dem öffentlichen Recht. Daher soll die Stiftung in eine privatrechtliche Stiftung gemäss ZGB überführt werden. Zielsetzungen, Organisation und Finanzierung bleiben unverändert; der Gemeinderat ist als Aufsichtsbehörde zuständig. Die Urnenabstimmung erfolgt am 19. Mai 2019.

Bereits vor 50 Jahren waren preisgünstige Wohnungen in Rüschlikon Mangelware. Daher gründete die Gemeindeversammlung im Jahr 1971 die Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon als öffentlich-rechtliche Stiftung. Rechtsgrundlage war § 139 Abs. 4 des Gemeindegesetzes von 1926, welches die Vorschriften von Art. 80 ZGB über die Stiftungen für anwendbar erklärte. Gemäss ihrem in den Statuten festgeschriebenen Auftrag stellt die Stiftung Wohnungsbau bis heute in verschiedenen Liegenschaften der Gemeinde für Rüschlikon über 110 preisgünstige Mietwohnungen zur Verfügung. Der fünfköpfige Stiftungsrat wird vom Gemeinderat gewählt und mindestens zwei, maximal drei Mitglieder müssen dem Gemeinderat angehören. Dies zeigt, dass die Gründer bewusst zwar eine selbstständige Stiftung, aber auch eine gewisse Nähe zur politischen Gemeinde wollten.

Veraltete (unklare und unsichere) Rechtsgrundlage

Mit der Revision des Gemeindegesetzes im Jahre 1984 wurde § 139 neu gefasst; die öffentlich-rechtlichen Stiftungen werden seither im Gesetz nicht mehr erwähnt. Mit Inkrafttreten des neuen Gemeindegesetzes per 1. Januar 2018 gibt es endgültig keine Rechtsgrundlage für öffentlich-rechtliche Stiftungen mehr. Diese müssen aber nicht explizit aufgehoben werden, sondern werden wie Anstalten behandelt. Gemäss dem neuen Gemeindegesetz – und der Auffassung des Gemeindeamts – müsste die Stiftung Wohnungsbau ab sofort die Regeln über die Anstalten des Gemeinderechts einhalten, u.a. betreffend Rechnungslegung und Rechnungsprüfung sowie Personalrecht. Das neue Gemeindegesetz eröffnet aber die Möglichkeit der Ausgliederung, d.h. der Übertragung einer öffentlichen Aufgabe auf eine juristische Person des Privatrechts, insbesondere auf eine privatrechtliche Stiftung gemäss Zivilgesetzbuch (ZGB). Anwendbar für die Umsetzung sind dabei die Bestimmungen des eidgenössischen Fusionsgesetzes, welches die Umwandlung eines öffentlich-rechtlichen Instituts, z.B. einer Anstalt, in eine privatrechtliche Stiftung ausdrücklich vorsieht (Art. 99 FusG).

Da sich nach Ansicht des Gemeinderats die Rechtsform im Sinne einer Stiftung, auf die Privatrecht zur Anwendung kommt, bisher sehr bewährt hat, soll dies beibehalten werden. Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist die Tatsache, dass die Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon seit 1971 im Handelsregister als «privatrechtliche Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB» eingetragen war. Erst am 15. März 2018, nach über 46 Jahren, wurde der Eintrag von Amtes wegen mit «Institut des öffentlichen Rechts» berichtigt.

Die Umwandlung schafft vor allem Rechtssicherheit. Mit dem (bisherigen) Handelsregistereintrag war die sog. positive Publizitätswirkung eines Registereintrags verbunden (Art. 9 ZGB und Art. 933 OR). Die Stiftung hat seit ihrer Gründung praktisch ausschliesslich nach den privatrechtlichen Regeln gehandelt. Die Umwandlung im Sinne der Privatisierung stellt damit letztlich nur das bisher Gelebte auf eine klare, ausdrücklich vom kantonalen und eidgenössischen Recht vorgesehene neue Rechtsgrundlage.

Ausgliederungserlass

Um die Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon in eine privatrechtliche Stiftung gemäss Zivilgesetzbuch (ZGB) umzuwandeln, braucht es – auch wenn sich ausser der Rechtsform nichts ändert – einen sogenannten Ausgliederungserlass. Ist die Ausgliederung von erheblicher Bedeutung, z.B. von grosser politischer oder finanzieller Tragweite, entscheiden darüber die Stimmberechtigten an der Urne. Das ist hier nach übereinstimmender Auffassung aller Beteiligten der Fall, weshalb am 19. Mai 2019 die Abstimmung erfolgt.

Die für die Überführung in die neue Rechtsform ebenfalls notwendigen Zustimmungen des Stiftungsrats und des Handelsregisteramts – letztere im Sinne einer Vorprüfung – liegen bereits vor. Auch die Vorprüfung des Vorhabens insbesondere des Erlasses und der revidierten Stiftungsstatuten durch das Gemeindeamt des Kantons Zürich fiel positiv aus.

Als privatrechtliche Stiftung gerüstet für die Zukunft

Die in den Statuten verankerten Zielsetzungen, die Organisation sowie die Finanzierung der Stiftung Wohnungsbau bleiben auch als privatrechtliche Stiftung gegenüber heute gleich. Wie bisher leitet und verwaltet der Stiftungsrat die Stiftung. Er kann Liegenschaften in eigener Kompetenz erwerben, umbauen oder renovieren. Die statuarische Festlegung, dass keine Zweckänderung der Liegenschaften erfolgen darf, bleibt bestehen. Aufgehoben wird jedoch die nie benötigte Defizitgarantie der Gemeinde. Der Gemeinderat Rüschlikon übt die Aufsicht über die Stiftung Wohnungsbau aus: sowohl über die Vertreter des Gemeinderats in der Stiftung als auch über eine umfassende jährliche Berichterstattung (Geschäftsbericht, Jahresrechnung, Bericht Revisionsstelle etc.) der Stiftung zuhanden der ganzen Exekutive, wie es z.B. das Eidgenössische Departement des Innern von den ihm unterstellten Stiftungen verlangt. Diese Berichterstattung wird in geeigneter Form öffentlich zugänglich gemacht.

Informationsveranstaltung am 6. Mai 2019

Die Abstimmung über einen Ausgliederungserlass zur Änderung der Rechtsform der Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon ist ein Novum für die Stimmberechtigten. Gemeinderat und Stiftungsrat informieren daher am Montag, 6. Mai um 20:00 Uhr im Singsaal des Primarschulhauses B, Pilgerweg 27b, Rüschlikon, über die Vorlage und stehen für Fragen zur Verfügung.