

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Oktober 2023

Nr. 2023/1737

KR.Nr. A 0168/2023 (DBK)

Auftrag Fraktion SVP: Marktübliche Mietzinsen auch für Schlossherren Stellungnahme des Regierungsrates

1. Auftragstext

Der Regierungsrat wird beauftragt, den im Grundbuch vorgemerkten Mietvertrag gemäss Ziff. 15 des Schenkungs- und Kaufvertrages vom 19. April 1963 mit der Familie von Sury aufzuheben und einen Mietvertrag zu einem marktüblichen Mietzins auszuschreiben. Mit der Vorbereitung und mit dem Vollzug des Auftrages ist ein unbefangenes Departement zu beauftragen.

2. Begründung (Vorstosstext)

Gemäss öffentlich einsehbarem Schenkungs- und Kaufvertrag zwischen dem Staat Solothurn und der Familie von Sury vom 19. April 1963 (BGS 436.914.2) bezahlt die Familie von Sury dem Kanton für die Benützung eines Grossteils des Schlosses Waldegg einen symbolischen Mietzins von indexiert nur 1'000 Franken und das nicht im Monat, sondern im Jahr! Sämtliche Unterhalts- und Umgebungskosten des Schlosses werden demgegenüber vom Steuerzahler und der Steuerzahlerin übernommen. Das ist ein Affront nicht nur gegenüber dem gebeutelten Solothurner Steuerzahler und der Steuerzahlerin, sondern auch und besonders gegenüber jedem Mieter und jeder Mieterin in diesem Kanton (Stichworte: Steigende Mietzinse, explodierende Energiekosten, sinkende Kaufkraft etc.). Von einem marktüblichen und kostendeckenden Mietzins kann keine Rede sein. Dieser Mietvertrag wurde durch Vererblichkeit faktisch auf eine ewige Vertragsdauer abgeschlossen und ähnelt so dem ewigen «Soldbündnis» mit Frankreich. Dieser nicht nur lebenslängliche, sondern ewige Knebelungsvertrag hätte ohnehin nach Art. 27 Abs. 2 ZGB gar nie abgeschlossen werden dürfen, mindestens aber schon längst aufgehoben werden müssen. So verursachte beispielsweise bereits ein zinsloses Darlehen von 10 bis 22 Jahren angesichts der langen Laufzeit und der übrigen Umstände ein Übermass in wirtschaftlicher und persönlicher Hinsicht (vgl. Basler Kommentar N 15 zu Art. 27 ZGB mit Verweis auf BGE 128 III 432 ff.). Nötigenfalls ist deshalb die Aufhebung des Vertrages auch gerichtlich durchzusetzen. Weil der Chef Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartementes (BJD) Nachkomme der besagten Familie von Sury ist und daher von diesem Patrizier-Privileg profitiert, ist ein unbefangenes Departement mit der ergebnisoffenen Vorbereitung und mit dem Vollzug des Auftrages zu beauftragen.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

Üblicherweise wird eine Stiftung gegründet, indem eine natürliche Person oder ein Gemeinwesen Vermögen für einen bestimmten Zweck widmet. Die Stiftung Schloss Waldegg wurde nicht im herkömmlichen Sinne gegründet. Vielmehr ist die Stiftung untrennbar mit einem Vertrag aus dem Jahre 1963 verknüpft.

Mit Datum vom 19. April 1963 haben der Kanton Solothurn und die Geschwister Marguerite, Charles und Viktor von Sury Bussy einen Schenkungs- und Kaufvertrag abgeschlossen (BGS

436.914.2; im Folgenden als Schenkungs- und Kaufvertrag bezeichnet). Die Geschwister schenkten bzw. verkauften dem Kanton Solothurn das Grundstück «Grundbuch Feldbrunnen Nr. 42» unter der Voraussetzung, dass der Kanton als Käufer bzw. Beschenkter eine Stiftung errichtete (Ziff. 3 der besonderen Bestimmungen des Schenkungs- und Kaufvertrages). Mit Urkunde vom 11. Dezember 1963 wurde die öffentlich-rechtliche Stiftung Schloss Waldegg gegründet (BGS 436.914.1). Die Stiftung umfasst neben dem Schlossgebäude zwei Schlosskapellen, die Nebengebäude, den Park, die Allee mit Wald sowie den Bauernhof mit Nebengebäuden und landwirtschaftlich genutztem Land.

In Ziffer 15 der besonderen Bestimmungen des Schenkungs- und Kaufvertrages verpflichtete sich der Kanton Solothurn, Herrn und Frau von Sury Bussy-von Roten und deren Nachkommen, welche den Familiennamen von Sury-Bussy tragen, ein Mietrecht an der Wohnung im ersten Stock des Ostflügels, an der Küche, am Keller sowie am Nordzimmer im Parterre des Ostflügels einzuräumen. Dieses Mietrecht steht den Berechtigten gegen die Bezahlung eines jährlichen Mietzinses von 1000 Franken zu. Es kann nur persönlich vom Berechtigten mit seiner Familie ausgeübt werden. Es ist nicht übertragbar. Untermiete ist nicht zulässig. Für den Mietzins wurde eine Indexklausel vereinbart, wonach bei Erhöhung oder Senkung des Lebenskostenindex auf den 1. Juli jedes Jahres die entsprechenden Mietzinsbeträge im gleichen Verhältnis angepasst werden. Als Stand des Lebenskostenindex per 19. April 1963 nahmen die Parteien 200 Punkte an (Ziff. 17 der besonderen Bestimmungen des Schenkungs- und Kaufvertrages). Der gegenwärtige jährliche Mietzins beträgt 3'923 Franken (Stand Dezember 2022).

In der Begründung des Auftrags wird ausgeführt, die genannten Vertragsbedingungen stellten eine unrechtmässige Freiheitsbeschränkung zulasten des Kantons dar. Nach Artikel 27 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) kann sich niemand seiner Freiheit entäussern oder sich in ihrem Gebrauch in einem das Recht oder die Sittlichkeit verletzenden Grade beschränken. Wo die Grenze von Artikel 27 Absatz 2 ZGB erreicht ist, lässt sich nur mit Blick auf den Einzelfall beurteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich aus der genannten Bestimmung die Zulässigkeit einer massvollen Freiheitseinschränkung ergibt. Weil jeder Vertrag zu einer gewissen Freiheitseinschränkung führt, darf das Übermass nicht allzu leicht bejaht werden. Dies gilt insbesondere im Kontext mit der wirtschaftlichen Freiheit. Artikel 27 Absatz 2 ZGB bezweckt daher nicht den Schutz vor jeglichem unüberlegten Handeln des Betroffenen, der sich im Nachhinein einer bestimmten Verpflichtung entledigen möchte. Die Beurteilung des übermässigen Charakters der Bindung ist somit eine Frage des noch verbleibenden Spielraumes hinsichtlich der Zukunftsgestaltung, vor allem bei Dauerschuldverhältnissen. Entscheidend für die Beurteilung des Übermasses einer Verpflichtung sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Geltendmachung des Schutzes und nicht jene bei Vertragsschluss (Hausheer Heinz/Aebi-Müller Regina E., Das Personenrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 5. Aufl., Bern 2020, S. 160).

Die Geschwister von Sury Bussy überliessen dem Kanton das besagte Grundstück im Umfang von rund 2184 Aren, auf dem sich das Schloss und weitere Gebäude befinden, zu einem Kaufpreis von 600'000 Franken. Als Gegenleistung musste der Kanton die Gebäude in eine Stiftung einbringen, die Gebäude auf eigene Kosten unterhalten, im Schlossgebäude ein Museum einrichten und den Nachkommen der Eigentümer das oben genannte Mietrecht einräumen.

Wie erwähnt hängt die Beurteilung einer gemäss Artikel 27 Absatz 2 ZGB übermässigen Bindung vom verbleibenden aktuellen Gestaltungsspielraum ab. Das Mietrecht hindert die Stiftung Schloss Waldegg aktuell weder am Führen des Museums noch am Vermarkten des Schlosses. Zwar bestünden ohne das besagte Mietrecht mehr Möglichkeiten, das Schloss zu nutzen. Die Räume, auf die sich das Mietrecht bezieht, sind allerdings bereits 1963 definiert worden und den Vertragsparteien war von Anfang an klar, dass das Mietrecht so lange dauern würde, wie Nachkommen der ursprünglichen Eigentümer bestehen und das Recht geltend machen.

Der Mietzins lag bereits im Zeitpunkt der Veräusserung bzw. Schenkung im Jahr 1963 unter dem Marktwert. Der nicht marktübliche Mietzins ist allerdings als Teil der Abgeltung für das Überlassen des Schlossanwesens zu einem Betrag, welcher ebenfalls unter dem Marktwert des Schlosses und der weiteren Gebäude lag, zu sehen. Der Schenkungs- und Kaufvertrag aus dem Jahre 1963 ist aufgrund des Prinzips der Vertragstreue («Pacta sunt servanda») nach wie vor verbindlich. Somit besteht gestützt auf Artikel 27 Absatz 2 ZGB weder betreffend den Umfang des Mietrechts noch betreffend die Höhe des Mietzinses eine Möglichkeit für Vertragsanpassungen. Insofern darf das Mietrecht nicht, wie im Auftrag gefordert, aufgehoben beziehungsweise der Mietzins der Marktlage angepasst werden.

4. Antrag des Regierungsrates

Nichterheblicherklärung.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Vorberatende Kommission

Bildungs- und Kulturkommission

Verteiler

Departement für Bildung und Kultur (3) AN, GK, DK
 Amt für Kultur und Sport
 Baudepartement
 Finanzdepartement
 Aktuariat Bildungs- und Kulturkommission
 Parlamentsdienste
 Traktandenliste Kantonsrat