

Wohnen oder Nutzen? – (k)eine vermeintlich leichte Entscheidung!

Max und Martha Muster haben sich durch harte Arbeit ein Häuschen und ein gutes Auskommen erwirtschaftet. Die Kinder sind mittlerweile erwachsen und sorgen für ihre eigenen Familien. In letzter Zeit plagen Max aber einige gesundheitliche Probleme, und es ist ihm ein Anliegen, seine liebe Ehefrau für den Fall der Fälle gut zu stellen. Nun bespricht er dies mit ihr, und sie lassen sich auch von verschiedenen Seiten beraten. Dabei möchte Martha am liebsten im gemeinsamen Häuschen wohnen bleiben, auch wenn Max einmal – Gott behüte – nicht mehr da sein sollte. Max wünscht sich dies ebenfalls, auch für den umgekehrten Fall, dass er alleine wäre. Aus heutiger Sicht liesse sich das finanziell auch bewerkstelligen, doch sind sich beide freilich nicht sicher, wie sich die Zukunft noch gestalten wird. Die Zielsetzung, dass der überlebende Ehegatte im Haus wohnen bleiben kann, auch gegen den Willen der anderen Erben, lässt sich auch recht einfach einrichten. Die Krux bei den beiden zur Verfügung stehenden Instituten, Wohnrecht und Nutzniessung, liegt aber in ihren Konsequenzen. Eine genaue Prüfung drängt sich hier anhand der persönlichen Verhältnisse auf. Die Errichtung kann in einer letztwilligen Verfügung festgehalten werden. Bei der Nutzniessung ist zu beachten, dass man seinem Ehepartner die lebenslange Nutzniessung am gesamten Nachlassvermögen zusprechen darf. Gleichzeitig geht

auch ein Viertel als Eigentum auf ihn über. Die Kinder bekommen somit drei Viertel als Eigentum zugeteilt. Darüber verfügen können sie indessen nur insoweit der Nutzen daraus nicht beeinträchtigt wird. Faktisch gesehen, bleibt ihnen damit das sogenannte «nackte Eigentum». Beim Wohnrecht ist zu beachten, dass dieses in seinem Wert, anhand der verbleibenden statistischen Lebenserwartung des überlebenden Ehegatten, die Pflichtteile der Kinder nicht schmälern darf.

Wenn dann der Fall der Fälle eintritt, ist zu beachten, dass bei einer lebenslangen Nutzniessung nur der effektive Nutzen dem überlebenden Ehegatten zu Gute kommt. Dies umfasst also nur die Erträge des Vermögens nach Abzug der anfallenden Kosten. Diese Kosten setzen sich aus Unterhalt, Hypothekenzinsen, Versicherungsprämien, Abgaben und nicht zuletzt Steuern zusammen. Sollten die vorhandenen Geldmittel dann einmal nicht mehr ausreichen, kann er dann aber nur auf sein eigenes Eigentum zurückgreifen. Ein Eingriff in das Nutzniessungsvermögen, z. B. durch den Verkauf des Hauses, bleibt ihm verwehrt, da dies nun seinen Nachkommen gehört. Genauso ist er auf das Einverständnis seiner Nachkommen angewiesen, wenn sich ein Umbau oder eine Renovation aufdrängt. Die Kosten hierfür wären aufgrund der Eigentumsverhältnisse durch diese zu tragen. Bei fehlenden finanziellen Mitteln ist das Konflikt-

potenzial hier bereits vorprogrammiert

Beim Wohnrecht übt der überlebende Ehegatte sein Recht durch das Wohnen aus. Dieses Recht endet aber, wenn er freiwillig oder gezwungenermassen (z. B. aus gesundheitlichen Gründen) auszieht. Im Gegensatz zur Nutzniessung stehen ihm dann die Erträge einer möglichen Fremdvermietung nicht zu. Ebenfalls hat er grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Entschädigung des allfälligen Restwerts seines Wohnrechts durch die Kinder. Gleichzeitig hat er während der Ausübung des Wohnrechts den gewöhnlichen Unterhalt der Wohnung selber zu tragen, ausserordentliche Reparaturen sind vom Eigentümer zu tragen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Entscheid ob eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht die persönlichen Zielsetzungen besser erfüllen, keine einfache Sache sein kann. Es empfiehlt sich denn auch, verschiedene Varianten über mögliche künftige Entwicklungen zu prüfen, bevor der einen oder anderen Lösung der Vorzug eingeräumt wird. Dabei ist es ebenfalls sinnvoll, die Nachkommen miteinzubeziehen, da auch sie als künftige «nackte Eigentümer» oder Wohnrechtsbelastete mit dem getroffenen Entscheid leben müssen.

Morris Knecht
Niklaus Rechtsanwälte