

## Die Rechten und Pflichten betreffend Wohnrecht

Bekanntlich findet die Einräumung eines Wohnrechtes an einer Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus oder im Stöckli zugunsten der abtretenden Generation im Zusammenhang mit dem Verkauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes an die junge, übernehmende Generation auch in der heutigen Zeit oft Anwendung.

So ist es nicht selten der Fall, dass der kapitalisierte Wert dieses Wohnrechtes einen wichtigen, manchmal gar elementaren Bestandteil des Altersvorsorgevermögens darstellt. Gerade in Konstellationen, bei der die abtretende Generation während Jahrzehnten fortwährend ihre gesamten Ersparnisse in den Betrieb investierten, bleibt nach der

Hofübergabe nebst der bescheidenen AHV-Rente nicht mehr viel Erspartes übrig. Es ist daher naheliegend, dass es ohne günstige Wohngelegenheit finanziell nicht geht und sich die Einräumung eines Wohnrechtes bei der Erarbeitung des Hofübergabevertrages quasi zu einem Muss-Kriterium herauskristallisiert.

Im Berateralltag stellen wir immer wieder verschiedene Problemfelder rund um die Thematik des Wohnrechtes fest. So ist den involvierten Parteien oft nicht recht klar und bewusst, welche Rechten und Pflichten (Lasten) im Zusammenhang mit dem Wohnrecht für die Berechtigten gelten. Das Zivilgesetzbuch (ZGB) regelt unter Art. 776 ff Folgendes:

### Die Rechte der Wohnrechtsberechtigten

Die berechtigten Personen haben die Befugnis zur persönlichen Nutzung eines Wohngebäudes oder Teile davon. Dieses Recht ist weder vererblich noch übertragbar. Sofern nichts anderes vereinbart ist, endet dieses Recht spätestens durch den Tod der Wohnrechtsnehmer. Der Umfang des Wohnrechtes richtet sich nach den persönlichen Bedürfnissen der Berechtigten. An weiteren gemeinschaftlich benutzten Gebäudeeinrichtungen wie Keller, Garage etc. haben sie ein Mitbenutzungsrecht. Zur Sicherung dieses Rechtes empfiehlt sich die Eintragung dieser sogenannten Personaldienstbarkeit im Grundbuch.

### Die Pflichten der Wohnrechtsberechtigten

Bei der Einräumung eines ausschliesslichen Wohnrechtes tragen die Berechtigten die Kosten des gewöhnlichen Unterhaltes. Dies bedeutet, dass der Wohnrechtsumfang in seinem Wert erhalten werden muss, konkret periodisch wiederkehrende Reparaturen und Ersatzbeschaffungen gehen zulasten der Berechtigten. Diesen Umstand ist vielen nicht oder zu wenig bekannt und gilt es daher mit nachstehenden Beispielen genauer zu definieren. Zum gewöhnlichen Unterhalt bzw. zu den Reparaturen zählen:

- Ersetzen von Kochplatten, Wasserhahn, WC-Spülung oder Türschlössern
- Neuer Wandanstrich

- Ersatz von Bodenbelägen (z.B. Spannteppiche)
- Ersatz und Reparatur von Einbaugeräten wie Kühlschrank, Geschirrspüler, Kochherd, Backofen, Waschmaschine

Sofern nicht anders vereinbart, tragen die Berechtigten grundsätzlich die Nebenkosten. Dabei handelt es sich u.a. um die Heiz-, Strom- und Wasserkosten sowie um die jeweiligen Gebühren für Kehricht, Telefon und Abwasser.

Bei Fragen oder Unklarheiten steht Ihnen der Beratungsdienst unter Tel. 044 217 77 33 sehr gerne zur Verfügung.

Beratungsdienst, Lukas Baur