

Hofübergabe: Wohn- versus Mietrecht

Obwohl bei Hofübergaben zunehmend eine Tendenz des Wegzuges der elderlichen Abtreter vom Hof besteht, bleiben diese doch weiterhin häufig auf dem Hof wohnen.

Etwa wird geussert, man wolle zwar dort wohnen, aber dem Nachfolger nicht mehr die Last eines starren «Wohnrechtes» aufbürden. Man lasse sich deshalb ein «Mietrecht» zusprechen. Dies wäre unkomplizierter, weniger bindend und ohnehin zeitgemässer. Dieser Äusserung wird wiederum entgegnet, dass es keinen Unterschied ausmache, ob ein Wohn- oder Mietrecht vereinbart werde. Was kann dazu präzisiert werden?

Klassisch versteht man unter dem Wohnrecht eine Dienstbarkeit mit im Grundsatz lebenslänglicher, persönlicher Berechtigung zum Bewohnen einer Wohnung oder eines Hausteiles (ZGB Art. 776–778 u. 745 ff.). Damit das Recht seine Gültigkeit entfaltet, muss es im Grundbuch eingetragen worden sein und hierzu benötigt es einen öffentlich beurkundeten Vertrag oder eine Verfügung von Todes wegen.

Bei der Miete von Wohnraum versteht man im Ursprung ein den Mietrechtsbestimmungen unterstehender Mietvertrag mit 3-monatiger Kündigungsfrist (OR Art. 253–273). Durch die gesetzlich kurze Auflösungszeit fehlt der lange Anspruch des Mieters.

Die zwei «Formen» können einander durch abweichende Vereinbarung im Abtretungsvertrag angenähert werden. Eine Miete kann längerfristig als «Mietrecht» gewährt werden und ein «Wohnrecht» kann andererseits zeitlich verkürzt werden. Möglich wäre etwa eine zeitliche Befristung auf 10 Jahre, oder bis zum Eintritt des Rentenalters, oder auf einen Zeitpunkt danach. Heute gewährt man das Recht häufig bis auf das Ende des «Aktivitäts-Alters» (gegenüber dem lebenslänglichen Recht). Dies bedeutet, dass es solange gilt, wie man dank körperlicher und geistiger Fitness im eigenen Haushalt noch selbstbestimmt und mehrheitlich autonom leben kann.

Für beide Formen ist es üblich, die durch den Verpflichteten erbrachte resp. durch die Berechtigten bezogene Wohnleistung wertmässig zu bestimmen und finanziell abzugelten. Dies



Ist es immer klar, unter welcher Voraussetzung die Schlüssel-Übergabe erfolgt?

kann einmalig für die ganze Dauer vorgängig bei der Hofübergabe abgerechnet werden oder aber es erfolgt periodisch (jährlich oder monatlich) nach bezogener Leistung.

Ein Unterschied in der Bindungswirkung und «Stärke» zeigt sich, indem beim allein notariell beurkundeten Mietrecht bei einer Weiterveräusserung

der neue Eigentümer Eigennutzung geltend machen kann, womit ein «Mietrecht» nichtig werden kann. Zur Absicherung muss es bei der Übertragung im Grundbuch vorgemerkt werden. Bei Eigentumswechsel bleibt so das Mietrecht bestehen.

In einem Konkursfall kann es dennoch im Gegensatz zum Wohnrecht, zu einer Auflösung des Mietrechtes führen. Die unterschiedliche Bindungswirkung zeigt sich somit nur in besonderen Fällen.

Deutliche Unterschiede treten bei den Pflichten zur Übernahme von Unterhaltskosten hervor. Der Vermieter hat die Pflicht, das Objekt im mietauglichen Zustand zu erhalten. Ein Mieter/Mietberechtigter muss nur kleine Mängel selber beheben (z.B. kleine Defekte z.B. Ersatz Dampfabzug-Filter, Abflüsse entstopfen etc.). Die Wohnberechtigten tragen den «normalen Unterhalt»: d.h., was während der Dauer der Ausübung des Rechtes unterhalten werden muss oder was durch starken Gebrauch ersetzt werden muss. Ein Austausch von Küchengeräten wie ein elektrischer Backofen, ein Kühlschrank, oder sogar der Ersatz von Böden trägt der Wohnberechtigte selber, wenn es nicht vertraglich abweichend vereinbart wurde. Ebenso ist die unterschiedliche, steuerliche Beurteilung zu nen-

«Der Wohnberechtigte muss sich am Wohnungs-Unterhalt beteiligen.»

nen. Einkommenssteuer-mässig versteuern die Wohnberechtigten den Eigenmietwert (oder berechneten Mietwert). Anders dazu versteuert beim Mietrecht der Mietrechtsgeber (Vermieter) den eingezogenen oder berechneten Mietzins.

Wohn- oder Mietrecht können durch vertragliche Festlegung ähnlich gestaltet werden. Die Beteiligten spüren dann meist keinen Unterschied. Dennoch bleiben «Wohnrecht» oder «Mietrecht» bezüglich einzelner Aspekte nicht dasselbe und bezüglich der Gesetzes-Grundlagen und somit der Rechtsprechung sind sie klar zu unterscheiden. Im Sonderfall kann das Mietrecht eine weniger gute Sicherheit bieten. ■

Beratungsdienst Zürcher Bauernverband
Markus Zoller

