

Altershilfe begründet noch kein Wohnrecht

Die Hofübergabe leitet für beide Generationen einen neuen Lebensabschnitt ein. Die Vereinbarung eines Wohnrechts bietet der abtretenden Generation die Möglichkeit, noch möglichst lange in der gewohnten Umgebung zu bleiben. In einem Entscheid vom 17. Februar 2014 hat sich das Bundesgericht damit beschäftigt, ob Angehörige eines Wohnrechtsberechtigten die Wohnung verlassen müssen, nachdem dieser verstorben ist.

Anna (so nennen wir sie zur Vereinfachung) war Alleineigentümerin einer mit einem Chalet überbauten Liegenschaft. Im Grundbuch war ein lebenslängliches und ausschliessliches Wohnrecht zugunsten ihrer Eltern eingetragen. Ihr Vater verstarb. Nach dessen Tod bewohnten ihre Mutter und ihr Bruder das Chalet. Als die Mutter verstarb, blieb der Bruder trotz wiederholter Aufforderung,

das Chalet zu verlassen, darin wohnen. Anna berief sich auf ihr Eigentum. Ihr Bruder hielt entgegen, dass er Mieter bzw. Entlehner sei und deswegen bleiben dürfe. Ein Vertrag sei dadurch zustande gekommen, dass er über mehrere Jahre hinweg die Reparaturen am Chalet bezahlt habe. Ausserdem habe er die Kosten für den täglichen Bedarf der Eltern getragen und die beinahe erblindete Mutter gepflegt.

Dazu meinte das Bundesgericht, die Eltern hätten diese Kosten selber tragen müssen, da das Wohnrecht ausschliesslich ihnen zugestanden sei. Die Forderungen, welche der Bruder durch die geleistete Pflege und die bezahlten Reparaturkosten hatte, richteten sich gegen die Eltern und nicht gegen Anna. Denn Anna selbst habe nie Leistungen von ihrem Bruder gefordert und auch nie welche von ihm

erhalten. Es habe damit, entgegen der Ansicht des Bruders, nie ein Vertragsverhältnis zwischen Anna und ihm bestanden.

Als die Mutter von Anna noch lebte, durfte sie ihren Sohn gestützt auf Art. 777 Abs. 2 ZGB als Familienangehörigen zu sich aufnehmen. Ein eigenes Wohnrecht stand ihrem Sohn jedoch zu keinem Zeitpunkt zu. Mit dem Tod der Mutter ging das Wohnrecht unter (Art. 776 Abs. 2 ZGB). Anna durfte daher den Wegzug ihres Bruders verlangen.

Auch die Tatsache, dass Anna die Frist für den Auszug immer wieder verlängert hatte, begründete gemäss Bundesgericht keinen Titel, unter dem der Bruder weiter im Haus habe verweilen dürfen. Anna hatte ihrem Bruder bereits in der Woche nach dem Ableben der Mutter erklärt, dass er das Chalet verlassen müsse. Das fortgesetzte Bewohnen sei auf blosses Zusehen

hin erfolgt. Es beruhe nicht auf Vertrag und verschaffe keine subjektiven Rechte. Das Bundesgericht entschied im Ergebnis so, wie es zuvor in ähnlichen Fällen auch schon entschieden hatte: Personen, die ein Wohnrechtsberechtigter nach Art. 777 Abs. 2 ZGB bei sich aufnimmt, haben selbst kein Wohnrecht. Daher kann der Eigentümer verlangen, dass diese wegziehen, sobald das Wohnrecht untergegangen ist. Diesem Umstand müssen sich Wohnrechtsberechtigte und Personen, welche von den Wohnrechtsberechtigten in der Wohnung aufgenommen werden, stets bewusst sein. Solche Konstellationen können – falls gewünscht – frühzeitig durch vertragliche Regelungen entschärft werden.

Lic. iur. Nathalie Wirch
Niklaus Rechtsanwälte, Dübendorf