

Wohnungs-Vermietung auf dem Hof als gewinnanspruchs-auslösender Nutzungsübergang?

Auf Bauernhöfen entstehen Situationen, bei denen in einem typischen Fall nach Auszug der Eltern vom Betrieb oder ihrem Ableben eine Wohnung frei wird und diese dann vermietet werden kann. Hat ein solcher Nutzungswechsel für den Hofeigentümer Folgen?



Unterschiedliche Wohnungsnutzung. Bild: Markus Zoller

Verschiedentlich wird bei einer lebzeitigen Hofabtretung der Eltern an einen Nachkommen im Hofvertrag ein «Gewinnanspruchsrecht» vereinbart, indem auf die üblichen Paragraphen des bürgerlichen Bodenrechtes (BGBB), nämlich Art. 41 sowie Art. 28 ff., verwiesen wird. Nach Art. 29 kommt der Übergang von einer «landwirtschaftlichen» zu einer «nicht landwirtschaftlichen Nutzung» bezüglich des Gewinnanspruchs einer Veräusserung gleich und unterliegt diesem. Es liegt in der Natur der Sache, dass häufig nach Beendigung eines Wohnrechts der Eltern auf dem Hof, die Wohnrechts-Wohnung wieder hergerichtet und fremdvermietet wird. Handelt es sich hier um eine Nutzungsänderung (oder Zweckentfremdung) und muss der «Mehrnutzen» durch die Vermietung an die Gewinnberechtigten aus-

bezahlt werden? Das BGBB erteilt hierzu keine klaren Auskünfte.

Der gewinnanspruchs-verpflichtete Hofübernehmer (nachfolgend Verpflichtete) könnte sich auf den Standpunkt stellen, dass die Nutzungsänderung nur auf den ganzen Betrieb oder ein Grundstück oder ein ganzes Objekt bezogen zu gelten habe, sodass die Wohnungsvermietung nur untergeordnete Bedeutung hat, und somit gesamthaft nicht von einer Nutzungsänderung gesprochen werden kann. Er könnte auch anführen, dass die Eltern schon bei der Hofübergabe gewusst haben, dass die Wohnrechts-Wohnung einmal vermietet werden könne, und man habe das nie so vorgesehen, dass in einem solchen Fall ein Gewinnanspruch entstehe. Auch könnte er begründen, dass er

«Eine Präzisierung des Gewinnanspruchs-Rechts im Hofvertrag bezüglich Wohnungsvermietung schafft Klarheit.»

den Mietvertrag rasch kündigen und die Wohnung wieder selber bewohnen kann (befristete Vermietung), das obliege seinem Ermessen, wenn er seinen eigenen Wohnkomfort einschränke und für ein Zusatzeinkommen etwa den Altenteil vermiete. Zudem sei in einer aktuellen Ertragswertschätzung die Altenteil-Wohnung noch immer zum Landwirtschafts-Betrieb gehöriger Wohnraum, d.h. als betriebsnot-

wendig bewertet. Im Kommentar zum BGBB wird zudem ausgesagt, dass bei einer Zweckänderung einer bestehenden Baute auf dem Landwirtschaftsbetrieb für gewerbliche Zwecke (wenn diese ausschliesslich dienenden Charakter habe und das Überleben des Landwirtschafts-Betriebes sichere) keine Zweckentfremdung darstelle und den Gewinnanspruch nicht auslöse. Am Charakter des infrage stehenden Betriebes ändere es nämlich nichts. Ob man bei Wohnungsvermietung gleich argumentieren kann, ist nicht klar. Im Weiteren wird es im BGBB nicht mehr als Nutzungsänderung gesehen, wenn der Verpflichtete den Hof aufgibt und für 10 Jahre in der Betriebsleiter-Wohnung verbleibt, der Gewinnanspruch entfalle.

Auf der Gegenseite könnten die Gewinnanspruchs-Berechtigten (nachfolgend Berechtigte) geltend machen, dass die Wohnungsvermietung für das Überleben des Betriebes nicht nötig ist. Der Verpflichtete habe die Wohnung damals deutlich unter dem Verkehrswert (nämlich zum Ertragswert) erhalten und profitiere nun von einem Zweck, für den die Wohnung damals nicht preisprivilegiert übergeben worden sei. Auch der Kommentar des BGGG erwähnt ge-

genteilig zu oben, dass die «Umnutzung nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Wohnraumes oder die Nutzung unbewohnter Gebäudeteile für die hobby-mässige Tierhaltung» den Gewinnanspruch auslöse. In dieser Frage können sich die Geister scheiden. Wir empfehlen deshalb bei einer lebezeitigen Hofabtretung im Hofvertrag den Gewinnanspruch mit etwa folgender Formulierung zu präzisieren:

«Die Parteien halten fest, dass das allfällige Vermieten einer Wohnung oder eines Wohnteiles keine Zweckentfremdung darstellt, welche den hier vereinbarten Gewinnanspruch auslöst.»

Es sollte aus dem Text hervorgehen, dass diese Vereinbarung ergänzend zu den andern Grundsätzen des Gewinnanspruchs gilt. Dies entspricht unserer Handhabung. Für die Beratung zu Hofverträgen steht Ihnen der Beratungsdienst gerne zur Verfügung. ■

Markus Zoller
Beratungsdienst ZBV

