



Fachteil Wohnrecht/Mietrecht

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ 044 217733 ■ www.zbv.ch

Die Regelung des Wohnens – ein Knackpunkt bei der Hofübergabe

Wohnrecht oder Mietrecht? Regelung nach der Hofübergabe



Ob Wohn- oder Mietrecht – der Prozess der Lösungsfindung braucht Zeit. Bild: zVg

Ob nun Wohnrecht oder Mietrecht – die Regelung des Wohnens im Zusammenhang mit der Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes an die Tochter oder den Sohn – wirkt meist bei der jungen sowie bei der älteren Generation viele Fragen auf.

Wohnrechte haben in der Landwirtschaft eine lange Tradition. In der Vergangenheit und heute noch ist das Wohnrecht ein viel eingesetztes Instrument, um der abtretenden Generation einen finanziell tragbaren Wohnsitz zu sichern. Im Rahmen eines Wohnrechtes wird per Definition einer natürlichen Person ein Recht eingeräumt, ein Gebäude oder Teile davon gegen Entgelt zu bewohnen. Dieses Recht ist weder übertragbar noch vererblich und kann somit nur persönlich ausgeübt werden.

Wohnrechte sind somit für die abtretende Generation eine wesentliche Grundlage der finanziellen Sicherheit im Alter. Üblicherweise wurde und wird dieses Recht bis zum Ableben gewährt und grundbuchlich gesichert.

Generationenkonflikte sind nicht zu unterschätzen

Während für die abtretende Generation das Wohnrecht für eine finanzielle Sicherheit steht, kann diese lebenslängliche Vereinbarung zu Generationenkonflikten führen. Eine Löschung des Grundbucheintrages kann insbesondere nur mit Einverständnis der Berechtigten, resp. der Wohnrechtsnehmer erfolgen.

Vergleich Wohnrecht /Nutzniessung

Eine heute kaum mehr eingeräumte Form des Wohnens ist die Nutzniessung. Wohnrecht und Nutzniessung können wie folgt charakterisiert werden (siehe Tabelle unten):

Mietrecht – die moderne Regelung

Neben Wohnrecht und Nutzniessung hat sich in den vergangenen Jahren das Mietrecht als moderne Regelung des Wohnens nach der Hofübergabe etabliert. Damit wird dem Mietrechtnehmer eine Sache (Wohnung, Haus) ge-

gen Entgelt zum Gebrauch überlassen. Bei einem Mietverhältnis besteht der wesentliche Vorteil, dass i.d. Regel kein Grundbucheintrag zugrunde liegt. Als bald die abtretende Generation ins Altersheim geht, weil sie allein nicht mehr zurecht kommt, kann das Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst werden. Die entsprechende Wohneinheit steht schliesslich der wachsenden Betriebsleiterfamilie zur Nutzung zur Verfügung. Ratsam ist es jedoch einen schriftlichen Vertrag aufzusetzen, wobei insbesondere die Vereinbarung der einseitigen Kündbarkeit durch den Mieter enthalten sein sollte. Das Mietrecht wird nebenstehend im Vergleich zum Wohnrecht charakterisiert:

Wohnrecht mit Begrenzung auf «Aktivität»

«Aktivität» beschreibt die Fähigkeit, autonom/selbständig zu handeln, wobei dazu beispielsweise das Führen des eigenen Haushalts zählt. Eine Begrenzung auf die Aktivität verkürzt beispielsweise die Dauer des Wohnrechts, ohne dass die abtretende Generation dadurch etwas von ihrem Recht abgibt. Es eröffnet aber dem Eigentümer die vorzeitige Neunutzung der Wohnung, als bald die Aktivität seitens Abtreter erlischt. Zudem erspart sich der Eigentümer allfällige unschöne Auseinandersetzungen mit den Geschwistern, welche auf dem Wohnrecht der abtretenden Generation, respektive der Eltern beharren.

Die Begrenzung auf die Aktivität kann bei allen Arten der Wohnrechtsabgeltung (einmalig, periodisch, darlehensfinanziert, siehe auch Tabelle Teil «Wohnrecht») eingesetzt werden. Der Wert des Wohnrechts wird beim Kaufpreis in Aufrechnung gebracht. Die Formulierung auf die Aktivität hat einen direkten Einfluss auf den Kaufpreis. Der Kaufpreis eines Wohnrechtes gebunden an die Aktivität fällt geringer aus als derjenige eines lebenslänglichen Rechtes.

Dies weil die abtretende Generation mit der Erlöschung der Aktivität das Wohnrecht nicht mehr ausüben kann und somit die Verbindlichkeit für die übernehmende Generation entfällt.

	Wohnrecht			Mietrecht
	Wohnrecht mit einmaliger Abgeltung	Wohnrecht mit periodischer Abgeltung	Durch ein Darlehen finanziertes Wohnrecht	
Rechtsgrundlage	ZGB Art. 776–778			OR Art. 253–274
Beschrieb	Recht einer natürlichen Person, ein Gebäude oder Teile davon gegen Entgelt zu bewohnen. Unübertragbar und unvererblich, nur persönliche Ausübung (Drittpersonen dürfen aufgenommen werden)			Überlassung der Sache zum Gebrauch gegen Entgelt. Persönliche Ausübung (Untermiete braucht Zustimmung des Vermieters)
Entstehung	Öffentlich beurkundeter Vertrag (i. d. R. im ordentlichen Kaufvertrag «Hofübergabe») Grundbucheintrag			Mietvertrag (sinnvollerweise schriftlich) zwischen übernehmender und abtretender Generation Evtl. im Grundbuch vormerken lassen
Dauer	Bis zum Ableben der Berechtigten «lebenslänglich» oder bis Ablauf der Befristung/Aktivität.			Gemäss vertraglicher Abmachung
Beendigung	– Unkündbar – Unmöglichkeit der Ausübung – Ev. Zwangsvollstreckung Mit dem Tod oder dem Ende der Aktivität			– Kündigung mit vereinbarter Kündigungsfrist (Bsp. 3 Monate) – Im gegenseitigen Einverständnis – Gerichtsentscheid – ratsam: Nur einseitig (Mieter) kündbar während vereinbarter Vertragsdauer – Im Streitfall Schlichtungsbehörde
Ausgestaltung	Einmalige Abgeltung Lebenslänglich oder gebunden an Aktivität	Periodische Abgeltung Lebenslänglich oder gebunden an Aktivität	Darlehensfinanziert Lebenslänglich oder gebunden an Aktivität	Mietzins frei wählbar (normalerweise nach Reglement Ertragswerterschätzung)
Unterhalt/ Nebenkosten	Nebenkosten Werterhalt im Bestand: Ersetzen von Kochplatten, Wasserhahn, WC-Spülung oder Türschlossern, ...			Nebenkosten, wenn vertraglich vereinbart. Kleiner Unterhalt: – Ersatz defekte Fensterscheiben – Abdichten von Wasserhahn – Ersatz von Duschschlauch und -brause – Unterhalt und Pflege von Balkon- und Sitzplatzpflanzen – Reparaturen an Türschlossern
Reparaturen	Malerarbeiten Ersatz Bodenbeläge (z.B. Teppich) Ersatz und Reparatur von Einbaugeräten wie Kühlschrank, Geschirrspülautomat, Kochherd, Waschmaschine			keine
Kosten/Lasten abtretende Generation	Entschädigung gemäss Vereinbarung Unterhalts- und Nebenkosten inkl. Kosten für kleine Reparaturen			Mietzins gemäss Abmachung (moderater Mietzins wie z. B. Eigenmietwert oder landw. Mietwert gem. Reglement Ertragswerterschätzung) Kleiner Unterhalt (OR Art. 259) Nebenkosten wenn vereinbart
Kosten/Lasten übernehmende Generation	Kosten der gesamten Liegenschaft			Kosten der gesamten Liegenschaft
Vorteile/Nachteile abtretende Generation	+ grosse Sicherheit durch Grundbucheintrag + bei lebenslänglichem Wohnrecht ist Wohnen zu den festgelegten Konditionen bis zum Tod oder der Aufgabe der Aktivität garantiert			+ Bei Streitigkeit am einfachsten auszulösen + Umzug jederzeit möglich +/- Mietzinsanpassung möglich – Recht zur Benützung Objekt weniger stark geschützt als bei einem Wohnrecht
Vorteile/Nachteile übernehmende Generation	+ starr, Grundbuchlöschung kann nur mit Einverständnis der Berechtigten erfolgen + Mit einer Begrenzung auf die Aktivität mit dem Verlust der Selbständigkeit des Wohnrechtsnehmers kann eine für beide Parteien sinnvolle Auflösung des Wohnrechtes erzielt werden.			+ Bei Streitigkeit am einfachsten aufzulösen +/- Mietzinsanpassung möglich + Kündigung möglich (je nach Vereinbarung durch Vermieter erst kündbar nach Ablauf der Vertragsdauer)

Lösungsfindung braucht Zeit

Möglich das die ideale Lösung der Wohnsituation nach der Hofübergabe für alle beteiligten Personen bereits früh auf der Hand liegt. Ist dem nicht so, so sind die betrieblichen und persönlichen Voraussetzungen einzubeziehen. Betrieblich gilt es abzuklären, ob die örtlichen Verhältnisse sowie die raumplanungs-

rechtlichen Vorgaben den Bau einer Zweitwohnung, sofern nicht vorhanden, überhaupt zulassen. In diesem Zusammenhang braucht die finanzielle Tragbarkeit gegeben zu sein.

Noch bedeutender ist jedoch, ob sich die Beteiligten das Zusammenleben und das Zusammenwirken auf dem Betrieb mit der anderen Generation überhaupt vorstellen können. Wichtig in

diesem Zusammenhang ist es, dass sich jede einzelne Person seiner Bedürfnisse und Wünsche bewusst wird. Entsprechend kann der passende rechtliche Rahmen was das Wohnen anbelangt ausgearbeitet und festgelegt werden. Eine übereilte Entscheidung hält meist auf die Dauer nicht hin. Der ZBV Beratungsdienst unterstützt und berät Sie gerne. ■ Tatjana Bohl-Hans, ZBV



Kommentar der Woche

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ www.zbv.ch

Die Landwirtschaft im Schaufenster

Gestern konnten die Schlüssel der offenen Rennbahn ihren Besitzern zurückgegeben werde. Die Züla ist Geschichte.

«Die Zukunft der Landwirtschaft betrifft schlussendlich uns Alle.»

Wir dürfen stolz sein auf das Erreichte. Wir brachten einen Hauch Landwirtschaft mitten in die grösste Schweizer Stadt und konnten eine tolle Darstellung von vielen Kulturen, Produktionszweigen und Produkten an einer der grössten Schweizer Messen präsentieren. Es gab viele angeregte Diskussionen und Aha-Erlebnisse und die Besucher verweilten zum Teil lange an den kompetent besetzten Ständen. Der Anblick von Kühen, Pferden, Ziegen und Schafen direkt vis à vis vom Hallenstadion war ungewohnt, aber für Viele ein absolutes Highlight. Viele positive Rückmeldungen bestätigten uns, den

Aufwand und das Risiko für diese Inszenierung auf uns zu nehmen.

Schade, können wir nicht die kommenden Jahre von den Erfahrungen profitieren und alljährlich etwas Ähnliches auf die Beine stellen. Rund die Hälfte der Zuspäbesucher haben sich nicht für uns interessiert. Und die Diskussionen zeigten, dass die Hälfte, die uns besucht hat, von Vielem was für uns alltäglich ist, keine Ahnung mehr hat. Wir sind aber darauf angewiesen, dass wir unsere Anliegen einer Mehrheit von Stimmbürgern und Konsumenten darlegen können und dies auch bei heiklen Themen wie der Nutztierhal-

tung, dem Medikamenten-, Dünge- und Spritzmitteleinsatz, Naturschutzfragen, unseren Problemen mit Wildtierarten und nicht zuletzt auch der Agrarpolitik und der entsprechenden Mittelverteilung. Verschiedene Initiativen und Debatten stehen an, weitere werden kommen, suchen wir nach Mitteln, wie wir uns weiter erklären können. Dies darf auch überraschen und neue Wege beschreiten. Die Landwirtschaft lässt nicht kalt, nein, unsere Themen interessieren und betreffen übers Essen uns Alle. ■

Albert Hess
Wald



	Wohnrecht	Nutzniessung
Was steckt dahinter?	Das Recht, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes zu bewohnen.	Der Nutzniesser darf weiterhin die Liegenschaft nutzen, verwalten und Erträge beziehen.
Was schliesst die Nutzung ein?	Die Nutzung ist persönlich und nicht übertragbar. Sie kann auf einzelne Teile einer Liegenschaft beschränkt werden.	Der Nutzniesser kann Räume vermieten und besitzt das Recht zur Verwaltung. Die Nutzniessung lässt sich auf Teile einer Liegenschaft beschränken.
Wer trägt die Kosten?	Der Wohnberechtigte zahlt kleine Reparaturen, den normalen Unterhalt und die Nebenkosten. Die übrigen Kosten inkl. Hypothekarzinsen zahlt der Eigentümer.	Der Nutzniesser zahlt neben Unterhalts- und Nebenkosten zusätzlich Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien und anderes.