



Bleiben, aber wie?

Die Wohnregelung nach der Hofübergabe wirkt weit über den Übergabezeitpunkt hinaus. Je nach Wohnform unterscheiden sich die finanziellen und rechtlichen Folgen. Endet ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung vorzeitig, können daraus finanzielle Ansprüche entstehen.

Text: Martin Goldenberger

Wohnen auf dem Hof oder ausserhalb ist eine Grundsatzfrage bei jeder Hofübergabe. Das Gesetz lässt grundsätzlich die drei Varianten zu: die Miete, das Wohnrecht oder die Nutzniessung. Je nach Wahl ergeben sich mit fortschreitendem Alter mögliche Folgen für Hofnachfolgende und für die abtretende Generation.



Martin Goldenberger
Leiter Agriexpert

Ende der vereinbarten Wohnnutzung
Sicher ist, dass jede Wohnnutzung einmal zum Ende kommt – sei es durch freiwillige

Aufgabe der Berechtigten, aufgrund einer befristeten Lösung, wegen Betagtheit/Beinträchtigung oder infolge des Todes. Doch was passiert beim Untergang einer vereinbarten Wohnnutzung?

Beim Mietvertrag ist es relativ einfach: Er kann von den Rechtsnachfolgern auf den nächsten Kündigungstermin beendet werden. Beim Wohnrecht oder bei der Nutz-

Wohnen und weiterwirken, solange es noch geht: Die Wohnlösung nach der Übergabe soll beiden Generationen gerecht werden. Mit der steigenden Lebenserwartung gewinnt die Wahl der Wohnform an Bedeutung. Bild: Adobestock

Wohnvarianten

Miete

Die am wenigsten bindende Wohnlösung ist ein Mietvertrag. Oft wird er so ausgestaltet, dass nur die Mietenden kündigen können. Als zusätzlicher Kündigungsschutz kann der Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt werden. Bleiben die Eltern nach der Übergabe ohne besondere Abmachung in der Wohnung und tragen die Nebenkosten, gilt dies rechtlich ebenfalls als Mietverhältnis.



Wohnrecht

Ein Wohnrecht ist eine Personaldienstbarkeit und wird mit Namen der berechtigten Personen im Grundbuch eingetragen. Es kann nur von diesen Personen genutzt werden; mitbewohnende Kinder oder Partnerinnen/Partner sind gesetzlich mit umfasst. Ein Wohnrecht kann nicht durch die Eigentumsseite gekündigt werden. Eine Aufhebung ohne Zustimmung der Berechtigten ist nur über ein gerichtliches Verfahren möglich.

niessung erlischt das Recht automatisch mit dem Ende der Nutzung oder dem Ableben der berechtigten Person.

Ist das Wohnrecht oder die Nutzniessung im Voraus abgegolten worden, entstehen grundsätzlich keine weiteren Ansprüche. Bei der einmaligen Abgeltung ist der Betrag bereits bei der Übergabe berücksichtigt. Beim Annuitätsdarlehen ergibt sich der noch geschuldete Betrag aus der Amortisationstabelle.

Ablösebedarf im Pflegefall

Ein spezielles Thema ist die Ablösung des Wohnrechts, wenn die betroffene Person nicht mehr in der Wohnung lebt, kaum Vermögen hat und Ergänzungsleistungen benötigt. Bei einer Finanzierung über Darlehen oder Annuitätsdarlehen ist die Schuldhöhe durch den Darlehensvertrag ausgewiesen. Benötigt die Person Geld für die Pflege, wird die Sozialversicherungs-

Nutzniessung

Dem Eigentum am nächsten kommt die Nutzniessung. Dabei handelt es sich wie bei einem Wohnrecht um eine Personaldienstbarkeit. Im Unterschied zum Wohnrecht muss das Objekt aber nicht selbst genutzt werden, sondern kann an Drittpersonen vermietet werden, und der Mietertrag fällt dem oder der Nutzniessenden zu.



Modellrechnungen Wohnvarianten

Annahmen	Wert
Monatlicher Mietzins (ohne NK)	Fr. 1300.–
Alter der berechtigten Person (Frau)	64 Jahre
Statistische Lebenserwartung (Barwerttafeln 2018)	26,27 Jahre
Erwartete Dauer selbstständiger Wohnnutzung	18,42 Jahre
Barwertfaktor Lebenserwartung (3,5%)	16,78
Barwertfaktor Aktivität (3,5%)	13,03

Miete

Die Verkäufer bezahlen periodisch den Marktmietzins, solange sie die Wohnung nutzen.

Basis	Berechnung	Jahresmiete
Mietvertrag (periodische Abgeltung)	$12 \times \text{Fr. 1300.–}$	Fr. 15 600.–

Wohnrecht

Bei einem Wohnrecht kann der Gegenwart des Wohnens im Voraus angerechnet werden, meist als Abzug vom Kaufpreis. Grundlage ist die statistische Lebenserwartung oder – bei eingeschränkter Wohnfähigkeit – der erwarteten Aktivitätsdauer. Dabei wird ein Barwertfaktor verwendet, der den Zinseinfluss berücksichtigt. Die tatsächliche Nutzungsdauer weicht häufig von der statistischen Annahme ab.

Basis	Berechnung	Kapitalwert
Vorauszahlungswert auf Basis Aktivitätsdauer	$13.03 \times \text{Fr. 15 600.–}$	Fr. 203 268.–

Nutzniessung

Eine Nutzniessung wird in der Regel auf das Lebensende vereinbart. Da die nutzniessende Person den Unterhalt der Wohnung trägt, wird für die Berechnung häufig nur ein Anteil von zum Beispiel 80% des Mietwertes berücksichtigt.

Basis	Berechnung	Kapitalwert
80% des Mietwerts, kapitalisiert über Lebenserwartung	$16.78 \times (\text{Fr. 15 600.–} \times 0,8)$	Fr. 209 414.–

Annuitätsdarlehen

Statt einer Einmalzahlung kann die Wohnregelung auch über ein Annuitätsdarlehen erfolgen. Dabei wird ein gleichbleibender Jahresbetrag aus Zins und Rückzahlung festgelegt. Am Ende der Laufzeit (26 Jahre) ist die Schuld vollständig getilgt. Bei einer Jahresmiete von Fr. 15 600 und einem Zinssatz von 0,5% ergibt sich eine Annuität von rund Fr. 17 750.

Basis	Berechnung	Darlehensbetrag
Konstante Jahresraten, vollständige Tilgung	$\text{Fr. 17 750.–} : 0.005 \times (1 - (1 + 0.005)^{-26})$	rund Fr. 430 000.–

anstalt SVA auf den Schuldner oder die Schuldnerin zugehen und eine schnellstmögliche Tilgung beanspruchen.

Bei Personen mit Wohn- oder Nutzniessungsrechten kann über die Ergänzungsleistung (EL) kein Beitrag für den Anteil Wohnen beansprucht werden, weil dieser ja mit einer Dienstbarkeit zugesichert ist. Weil die Wohnnutzung nicht mehr ausgeübt wird, kann die SVA eine Ablösesumme beim Grundeigentümer verlangen und im Gegenzug die Dienstbarkeit im Grundbuch löschen. Die Ablösesumme errechnet sich

aus der Lebenserwartung und dem Mietwert der belasteten Wohnung.

Kein Problem ist dies bei Mietverträgen, weil keine Schuld offen ist vom Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin.

Vermögensverzicht und Renten-kürzung

Wurde ein Wohnrecht vor dem Verlassen der Wohnung im Grundbuch gelöscht, ohne dass eine Ablöseentschädigung bezahlt worden ist, gilt dies als Vermögensverzicht. Der betreffenden Person wird deshalb pro

Jahr die Rente um max. 10 000 Fr. gekürzt bzw. der Grundeigentümer wird zur Zahlung einer Entschädigung für das nicht mehr ausgeübte Recht verlangt.

Es ist immer zu begrüssen, wenn sich die Parteien bei einer Veränderung frühzeitig absprechen und nachvollziehbare Lösungen suchen. Ein Punkt bleibt aber immer gleich, wenn eine Wohnung infolge Ablebens der wohnenden Person frei wird. Das Räumen der Wohnung ist die Aufgabe aller Erben und nicht allein des Grundeigentümers. ■