

«Die Wohnung darf er nicht vermieten»

Wohnrecht / Übergeben die Eltern den Betrieb an die nächste Generation, stellt sich schnell die Frage, wo sie wohnen werden.

BERN Spätestens bei der Hofübergabe wird die Wohnsituation der Eltern ein Thema. Bleiben sie im Bauernhaus, ziehen sie ins Stöckli oder kommt eine Wohnung ausserhalb des Betriebes in Frage? Früher war ein Wohnrecht auf Ableben gang und gäbe. Dabei musste kein Zins bezahlt werden, dafür bekamen die Hofnachfolger den Betrieb zu einem günstigeren Preis. Der Sachverhalt ist heute anders: Bei der Hofübergabe wird oft die Nutzniessung oder ab und zu auch ein Mietvertrag in Betracht gezogen.

Schlaflose Nächte

Auch bei Bauer Meier (Name durch die Redaktion geändert) sorgt die Wohnsituation auf seinem Betrieb für schlaflose Nächte. Denn seine Eltern haben im Bauernhaus ein Wohnrecht, bis sie sterben. Seit ein paar Monaten sind sie nun im Altersheim. Bauer Meier hat die freie Wohnung nun

weitervermietet, an einen seiner Söhne. Er ist sich aber nicht sicher, ob er dies überhaupt durfte.

Die BauernZeitung hat bei einem Experten nachgefragt und der sagt: «Nein, diese Wohnung darf Bauer Meier nicht weitervermieten, ausser im Vertrag wurde

«Innert Frist muss er die Wohnung räumen.»

Martin Goldenberger, Agriexpert in Brugg AG

das Wohnrecht auf die Aktivität begrenzt», sagt Martin Goldenberger, Leiter Agriexpert aus Brugg AG. Denn solange beim Begünstigten ein Wiedereinzug nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sei eine Vermietung nicht

konform. «Tut es der Eigentümer trotzdem, muss er innert der normalen Frist die Wohnung räumen, wenn der Wohnberechtigte wieder einziehen will», hält er fest.

Eintrag ins Grundbuch

Da Bauer Meier bei der Hofübergabe eine Entschädigung erhalten hat und per Eintrag ins Grundbuch die Nutzung der Wohnung den Eltern (Wohnberechtigten) abgetreten hat, hat Bauer Meier auch kein Recht, die Wohnung vor dem Tod seiner Eltern oder dem vertraglich vereinbarten Ende weiter zu nutzen. «In einem solchen Fall kommt dann häufig eine vorzeitige Ablösung des Wohnrechts gegen Entschädigung zur Anwendung», sagt Goldenberger.

Und noch ein weiteres Problem macht Bauer Meier Sorgen. Denn seine Eltern sind nun schon seit Monaten im Altersheim, ihr Vermögen fast aufgebraucht. Nun hat Bauer Meier Angst, dass er den



Hat es im Bauernhaus zwei Wohnungen, wird meistens der obere Stock von den Eltern bewohnt. Was passiert aber mit dieser Wohnung, wenn die Eltern ins Altersheim müssen?

(Bild Peter Fankhauser)

Zins der vermieteten Wohnung an das Altersheim abgeben muss, um einen Teil der hohen Pflegekosten mitzufinanzieren. «Hier hat Bauer Meier Glück», sagt Martin Goldenberger. Denn bei einer Nutzniessung müsste er es. «Da aber die Eltern von Bauer Meier ein Wohnrecht haben, eher nicht. Hier kommt meist die «Unmöglichkeit der Nutzung» infolge körperlicher Beeinträchtigung zur Anwendung», sagt der Fachmann. Das heisst, wenn die Begünstigten die Wohnung gar nicht mehr nutzen können (Verlust der Aktivität), sei auch nichts mehr geschuldet.

Vor dem Tod der Eltern

Wird die Wohnung noch vor dem Tode der Eltern weitervermietet braucht es unter Umständen die Einwilligung der Geschwister des Betriebsleiters. Auch Bauer Meier musste diese mit einer Unterschrift einholen. Nun stellt sich

die Frage, ob Meier den Mietzins mit seinen Geschwistern teilen muss oder ob er ihn einfach behalten darf:

«Behalten darf er den Zins bei Nutzniessung nie, denn der Mietertrag gehört bis zum Lebensende dem Begünstigten. Bei Vermietung hingegen klar ja, weil ja der ursprüngliche Mieter gar nicht mehr da ist und Miete bezahlt», erläutert der Fachmann. Liegt ein Wohnrecht vor, ist eine Vermietung – wie bereits erwähnt – ohnehin nicht möglich. Mit den Geschwistern teilen müsse er den Mietzins aber nicht, die Wohnung sei ja in seinem Eigentum, hält Martin Goldenberger fest. «Was häufig vorkommt ist, dass die Wohnung in Absprache mit dem Begünstigten Wohnrechtsnehmer vermietet wird und Eigentümer und Wohnberechtigter sich den Zins teilen, oder der Eigentümer wenigstens seine Fremdkosten erhält (Heizung, Wasser, Abwasser,

Abwartstätigkeit)», sagt der Fachmann weiter.

Kein Geld für Miete

Damit die Hofübergabe reibungslos verläuft, muss einiges beachtet werden. Wichtig dabei sei, dass immer zuerst die rechtlichen Regelungen berücksichtigt und dabei der grösste gemeinsame Nenner gefunden werde. «Dies bedingt aber viele Gespräche und Abklärungen, wer was will», sagt Martin Goldenberger. Bei vielen Hofübergaben geben auch die Tragbarkeit und die flüssigen Mittel vor, welche Variante überhaupt für den eigenen Betrieb von Vorteil sei. Haben die Eltern kein Geld und ist aus der Hofübergabe keines zu lösen (zu hohe Schulden), dann gehe ein Mietvertrag nicht, denn ohne Geld könne keine Miete bezahlt werden. «Entscheidend ist immer die Situation und die beste Lösung geht in der Praxis nicht immer», hält er fest.

Peter Fankhauser

Was ist ein Wohnrecht und was eine Nutzniessung?

Wie im Handbuch zur landwirtschaftlichen Unternehmensnachfolge zu lesen ist, besteht das Wohnrecht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen zu wohnen. Der Wohnrechtsberechtigte darf, falls das Recht nicht ausdrücklich auf seine Person beschränkt ist, seine Familienangehörigen und Hausgenossen zu sich in die Wohnung aufnehmen. Ist das Wohnrecht auf einen Teil eines Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen mitbenutzen. Das Wohnrecht ist weder übertragbar noch vererblich. Es wird im Grundsatz auf Lebzeiten des Berechtigten eingeräumt (lebenslanges Wohnrecht), kann aber auch vertraglich auf eine be-

stimmte Anzahl Jahre oder auf die Aktivitätsdauer beschränkt werden (solange jemand mit Hilfe z. B. der Spitex den Haushalt selber besorgen kann). Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten den vollen Genuss an einem fremden Vermögenswert. Dies bedeutet, der Nutzniessungsbe-rechtigte kann den Vermögenswert entweder selber benutzen oder vermieten, verpachten usw. Die Mietzinse fallen dann auch dem Nutzniessungsberechtigten zu, was ihm ermöglicht, mit den Einnahmen eine Ersatzwohnung an einem anderen Ort zu mieten. Da auf Bauernhöfen meistens irgendwie eine Verbindung zu den anderen Gebäuden besteht (Zufahrtsstrasse, gleiche Heizung, eigenes Wasser, Entsorgung des Abwassers), ist zu empfehlen,

dass dem Grundeigentümer ein Vormietrecht zu Marktbedingungen eingeräumt wird. Er kann dann die Wohnung bei Bedarf selbst mieten. Auch zu prüfen ist, ob nicht der Grundeigentümer den Mieter auswählen sollte, da er mit diesem auf dem Hof leben wird und so die innerbetrieblichen Verknüpfungen besser gelöst werden können. Der Nutzniessungsberechtigte hat also einige Verfügungsrechte, er darf den Vermögenswert aber nicht aufbrauchen oder veräussern, das heisst, er ist verpflichtet, das Nutzniessungsvermögen in seinem Bestande zu erhalten. Bezüglich Grundstücken entstehen die Nutzniessung und auch das Wohnrecht mit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch. pf

Wo liegt der Unterschied der beiden Varianten?

Das Wohn- und das Nutzniessungsrecht kommen beide in der Landwirtschaft vor. Wo liegt aber der Unterschied? Martin Goldenberger, Leiter Agriexpert in Brugg AG, gibt Auskunft: «Grundsätzlich gelten die Definitionen des Obligationenrechts (OR), was ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung ist, auch für die Landwirtschaft. Vereinfacht gilt ein Wohnrecht einzig für die Person, welche das Recht in der Regel als Personaldienstbarkeit mit Grundbucheintrag erhalten hat. Neben diesen Personen dürfen noch sogenannte Hausgenossen (z. B. Lebenspartner) und Kinder in der Wohnung wohnen. Stirbt die Person, welche das Wohnrecht hat, müssen die andern (Kinder, Hausgenossen) die Wohnung verlassen. Im Grund-

satz gilt das Wohnrecht bis zum Lebensende, dem Tod. Will man ein früheres Ende, zum Beispiel, wenn die begünstigte Person ins Altersheim zieht, muss dies



Meistens bleiben die Eltern im Bauernhaus.

(Bild asu)

vertraglich so festgehalten werden. Ein Wohnrecht ist nicht übertragbar oder vererblich. Eine Nutzniessung muss nicht persönlich ausgeübt werden. Die Wohnung kann vom Berechtigten also an eine Drittperson vermietet werden und der Zins fällt dem Nutzniesser zu. Weil keine persönliche Nutzung vorgeschrieben ist, dauert ein Nutzniessungsrecht in der Regel immer bis zum Tod (Ausnahme: das Recht wurde befristet eingeräumt, also zum Beispiel fix zehn Jahre oder bis zum 90. Geburtstag). Nutzniessungsnehmende müssen deutlich mehr leisten an Unterhalt usw. als ein Wohnberechtigter. Nutzniessungen sind in der Landwirtschaft sehr selten und nur geeignet, wenn sie ein separates Haus betreffen. pf



«Das Wohnrecht überdenken»

Die Eltern haben ein Wohnrecht im Bauernhaus, nun sind sie im Altersheim. Das Vermögen ist aufgebraucht. Darf hier das Altersheim einen zwingen, die Wohnung zu vermieten, damit ein Zins reinkommt?

Martin Goldenberger: Bei Wohnrecht: Nein. Wenn es gesundheitlich unmöglich wird in der Wohnung zu bleiben, erlischt das Wohnrecht. Die Wohnung bleibt leer, eine Vermietung ist im Gesetz und in der Praxis nicht vorgesehen. Der Eigentümer sollte diese aber in solchen Momenten auch nicht vermieten, sondern leer lassen. Sonst wirft ihm die Behörde vor, dass er zwei Mal profitiert hat. Einmal eine Anrechnung beim Hofkauf und dann noch einmal, wenn die Eltern ins Heim gehen, mit der Fremdvermietung. Wir raten dazu, wenn sich der Weg ins Heim anbahnt, rechtzeitig das Wohnrecht mit zwingendem Einverständnis der Berechtigten im Grundbuch löschen zu lassen.

Wie sieht es beim Nutznießungsrecht (Wohnrecht auf Ableben) aus?

Bei der Nutznießung ist es natürlich so, dass der Mietertrag bis zum Lebensende dem Begünstigten gehört und eine Vermietung zur Deckung der Heimkosten absolut angebracht ist. Häufig wird bei Nutznießung ein Vormietrecht für den Eigentümer gemacht, damit er fremde Leute im Haus verhindern kann. In so einem Fall muss der Landwirt dann dreinbeissen, wie man so schön sagt und die Wohnung selber mieten oder einem Fremden überlassen.

Welches Recht ist heute bei einer Hofübergabe sinnvoll?

NACHGEFRAGT



Martin Goldenberger

Martin Goldenberger ist Leiter Agriexpert in Brugg AG.

Je näher das Recht am Eigentum steht, desto höher die Sicherheit für den Begünstigten, desto bindender für den Belasteten. Die stärkste Bindung ist die Nutznießung, die schwächste der Mietvertrag. Wohnrecht und Nutznießung sind grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten, die nicht mehr ohne Zustimmung des Begünstigten gelöscht werden können, während dem der Mietvertrag lediglich ein Vertrag ist. Eine Vormerkung desselben im Grundbuch verschafft etwas mehr Sicherheit als ohne. Am wenigsten kommt Nutznießung vor. Wohnrecht und Miete halten sich vermutlich die Waage, wobei eindeutig die Regelung über einen Mietvertrag ständig an Gewicht gewinnt.

War es früher anders?

Ja, früher wurden fast nur Wohnrechte vereinbart. Zudem wurde für das Wohnrecht häufig nichts bezahlt, es wurde einfach zusätzlich verlangt. Seit 1994 regelt das Bodenrecht, dass ein Wohnrecht in Anrechnung des Gegenwertes bezahlt werden muss.

Interview Peter Fankhauser

«Das macht uns kaputt»

Importgemüse / Ein Artikel erzürnt Produzenten und Handel, allerdings aus unterschiedlichen Gründen.

JEUSS «Importgemüse darf Rückstände von verbotenen Pestiziden enthalten»: Ein Artikel der «Sonntagszeitung» mit diesem Titel sorgte am Wochenende für Wirbel auf dem Facebook-Profil der Bauern-Zeitung.

Importe dürfen behandelt sein

Wegen Fäulnis und Schädlingen hatte der Rosenkohl von Gemüseproduzent Reto Minder aus Jeuss FR nicht 1A-Qualität und wurde von den Grosshändlern zurückgewiesen. Das Insektizid Benevia hätte laut Minder geholfen, einen Teil der Ernte zu retten. Doch es ist in der Schweiz nicht zugelassen. Nun importierten die Grosshändler laut Reto Minder aber Rosenkohl aus Belgien und Holland, wo Benevia zugelassen ist.

«Ein Kampf mit so ungleich langen Spiessen macht uns Gemüseproduzenten kaputt», wird Reto Minder in dem Artikel zitiert. Auch Bauernpräsident Markus Ritter kritisiert die Ungleichbehandlung ausländischer Produkte als nicht akzeptabel. «Mit der heutigen Praxis droht eine Welle von Pestizidimporten», sagt er der «Sonntagszeitung».

Swisscofel ärgert sich

Der Handel will sich derweil nicht den Schwarzen Peter zuschieben lassen. Keine Freude am Artikel und den Aussagen Ritters hatte man bei Swisscofel, dem Verband des Schweizerischen Früchte-, Gemüse- und Kartoffelhandels. «Die Qualitätsanforderungen für Schweizer Gemüse legt nicht der Handel fest, sondern der Fachausschuss Gemüse», teilt Geschäftsleiter Marc Wermelinger auf Anfrage mit. In diesem Gremium entschieden die Gemüseproduzenten, der Handel, die Industrie und Konsumenten-Vertreterinnen

gemeinsam über Mindestanforderungen und allfällige Anpassungen der Normen.

Der Bund habe in den letzten Jahren die Zulassung für etliche, für den Gemüseanbau wichtige Pflanzenschutzmittel in der Schweiz aufgehoben. «Es ist mir nicht bekannt, ob dabei die Produzenten angehört wurden und ob und wie sich diese dagegen gewehrt haben», so Wermelinger. Swisscofel habe sich immer dafür eingesetzt, dass den Produzenten möglichst zeitgleiche Alternativen zur Verfügung gestellt werden sollten, gegebenenfalls auch in Form von raumplanerischen Erleichterungen beim Wechsel zum Gewächshaus-Anbau.

«Falsch dargestellt»

«Im Falle von Rosenkohl stellt Herr Ritter das falsch dar», hält Marc

Wermelinger fest. Produzenten und Handel hätten sich in den letzten Jahren sehr wohl auf höhere Toleranzen geeinigt. «Leider konnten bisher keine alternativen Massnahmen gefunden werden, um die Qualität zu sichern.» Die Konsumenten hätten gemäss Lebensmittelrecht einen Anspruch auf konsumierbare Produkte und Täuschungsschutz. «Krankes, angefaultes oder von Schädlingen befallenes Gemüse darf gar nicht in Verkehr gebracht werden.»

Die Schweiz importiert rund die Hälfte der hierzulande konsumierten Früchte und Gemüse. In den Herkunftsländern gelten andere Zulassungen, denn es gibt dort zum Teil auch andere Pflanzenschädlinge und -krankheiten. Was hingegen für sämtliche in- und ausländischen Früchte und Gemüse genau gleich gilt, seien die

Höchstwerte gemäss Schweizer Lebensmittelrecht und Rückstandsverordnung. «Werden diese eingehalten, dann können diese Produkte bedenkenlos konsumiert werden.» Alle Untersuchungen der Swisscofel zeigten, dass die Einhaltung dieser Höchstwerte – auch im Vergleich zum Ausland – in der Schweiz insgesamt «sehr gut» sei.

«Ein Affront»

«Es ist darum ein Affront und rufschädigend, wenn der Präsident des Bauernverbands importiertes Gemüse als «Pestizidimporte» verurteilt», ärgert sich Marc Wermelinger. Swisscofel habe den Schweizer Gemüseproduzenten und dem Bauernverband bereits vor Wochen Gespräche angeboten. Das Ziel sei und bleibe, die Marktanteile für inländisches Obst und Gemüse zu halten. *juw*



In der Schweiz darf Rosenkohl nicht mit dem Insektizid Benevia behandelt werden. In Holland und Belgien, woher in die Schweiz importiert wird, allerdings schon.

(Symbolbild Pixabay)

«Keine Berührungsängste»

Martin Rufer / Er sei «keine Katze im Sack», sagte der neue Direktor und langjährige SBV-Mitarbeiter vor seiner Wahl durch die Laka. Die Delegierten wählten ihn einstimmig. Er will seine Rolle aktiv interpretieren.

BERN Ohne eine einzige Gegenstimme oder Wortmeldung hat die Landwirtschaftskammer des Schweizer Bauernverbands (SBV) am Mittwoch Martin Rufer (43) zum neuen Direktor gewählt. Wir haben ihm einige Fragen gestellt.

Herr Rufer, hatten Sie diesen Posten schon länger im Visier?

Martin Rufer: Ich bin schon lange beim SBV, die Arbeit gefällt mir. Der Rücktritt von Jacques Bourgeois war jetzt eine Gelegenheit, die ich wahrgenommen habe.

Wo müssen Sie sich noch weiterbilden, um den neuen Job gut zu machen?

Ich traue mir die neue Aufgabe zu, sonst wäre ich nicht ins Rennen gestiegen. Aber es ist schon so, dass man in allen Bereichen besser werden kann und muss.

Dem SBV wird gerne vorgeworfen, er reagiere zu langsam auf neue Entwicklungen.

Vielleicht wird der SBV so wahrgenommen, weil wir uns für Rahmenbedingungen engagieren, unter denen die Landwirtschaft erfolgreich sein kann. Stabilität ist dafür ein wichtiges Element. Ver-

lässliche Rahmenbedingungen sind grundsätzlich positiv. Das heisst nicht, dass man sich darin nicht bewegen kann. Wo wir aber sicher noch zulegen können, ist in

«Wir können noch zulegen bei Marktthemen.»

Der neue SBV-Direktor Martin Rufer will dafür sorgen, dass der Verband keine Trends verpasst.

den Marktthemen. Neue Ernährungstrends und erneuerbare Energien können durchaus Chancen bieten. Dort müssen wir sicherstellen, dass die pflanzlichen Rohstoffe für Fleischersatzprodukte aus der Schweiz kommen. Auch im Bereich Klimadienleistungen könnte es aus Wertschöpfungs-Optik spannend sein.

Die AP 22+ kommt demnächst ins Parlament, wo sehen Sie die grössten Schwachpunkte?

Es sind drei Elemente. Erstens wird es komplizierter bei steigen-

dem administrativem Aufwand. Zweitens wird der Selbstversorgungsgrad laut Botschaft um 5% sinken. Und drittens sinken die Einkommen um 265 Mio Fr.

Geht es um Korrekturen bei den Produktionssystembeiträgen?

Ja, hier müssen wir sicherstellen, dass sie mit vernünftigem Aufwand umsetzbar sind. Ebenso besteht eine Herausforderung darin, dass die Lebensmittelproduktion nicht stetig an Bedeutung verliert.

Ihr Präsident will eine stärkere Zusammenarbeit mit den Grünen, wollen Sie das auch?

Es ist ein Erfolgsgeheimnis des SBV, das wir keine Berührungsängste haben und in verschiedenen Allianzen zusammenarbeiten. Es gilt, je nach Thema die richtige Allianz zu suchen und da haben wir mit den Grünen schon heute Berührungspunkte, etwa bei Gentechnologie, Deklarationsfragen oder Importanforderungen.

Gibt es Verbandsbereiche, die Sie für reformbedürftig halten?

Ich habe das Gefühl, dass der Verband auch organisatorisch gut aufgestellt ist und ich sehe gegen-

wärtig keinen grundlegenden Reformbedarf. Wir werden die Strukturen aber überprüfen.

Das Machtzentrum des SBV verlagert sich nun stärker in die Deutschschweiz, wie wollen Sie das kompensieren?

Wir haben einen relativ guten Ausgleich. Im Präsidium haben wir mit Anne Challandes und Fritz Glauser zwei Westschweizer Vertreter. Zudem wird Francis Egger zum Vizedirektor befördert und meine Nachfolge soll ein Vertreter aus der lateinischen Schweiz sein.

Jacques Bourgeois hat sich in Sachen Geschäftsführung eher zurückhaltend gezeigt, da Präsident Markus Ritter hier auch eine wichtige Rolle spielte, wollen Sie die Rolle aktiver interpretieren?

Ich will natürlich den Kurs des SBV mitbestimmen, das ist ja auch Aufgabe des Direktors. Ich werde meine Überlegungen einbringen und eine aktive Rolle spielen. Markus Ritter und ich kennen einander ja und haben bereits zusammengearbeitet. Ich bin sicher, dass wir gut harmonisieren werden.

Interview akr