

Wohnrecht

Konfliktpotenzial früh entschärfen

Bei einer Hofübergabe steht die Frage an, wo die abtretende Generation in Zukunft wohnen soll. Um Konflikte zu vermeiden, muss diese Frage frühzeitig angegangen und sollen mögliche Konflikte erkannt und geregelt werden.



Martin Goldenberger

Die Frage stellt sich praktisch bei jedem Verkauf eines Landwirtschaftsbetriebes, sei es an Nachkommen oder auch an Drittpersonen. Soll das bisherige Landwirtehepaar auf dem Hof Wohnsitz behalten oder im Dorf eine Woh-

nung mieten? Und falls die Wohnung weiterhin auf dem Hof sein soll, welche Wohnung ist es, wie werden Probleme des Zusammenlebens minimiert und mit welchem Recht soll die Absicherung der Wohnmöglichkeit erfolgen (siehe Tabelle)?

Individuelle Lösung

Eine Standardantwort ist nicht möglich. Die Antwort richtet sich in der Regel an zwei Hauptkriterien aus: Der persönlichen Einstellung der Betroffenen und den finanziellen Möglichkeiten. Die persönliche Einstellung kann von den Verkäufern oder den Käufern ausgehen. Häufig besteht in dieser Frage eine klare Ausgangslage.

Die Betroffenen können sich ein Zusammenleben auf dem Hof vorstellen oder eben nicht. Sind gegen ein Miteinander Vorbehalte oder bereits gemachte Erfahrungen vorhanden, ist dies bei der zukünftigen Regelung besonders zu beachten. In solchen Fällen ist keine feste Bindung, langfristig betrachtet, für beide Parteien vorteilhafter.

In Frage kommt dann vor allem ein einfacher Mietvertrag, welcher eine Veränderung der Wohnsituation unkompliziert zulässt. Die Verkäufer haben aber die bessere Ausgangslage, um ihren Willen durchzusetzen, da sie dies als Vorgabe für den Verkauf formulieren können.

Problemen vorbeugen

Wohneigentum sichern für den dritten Lebensabschnitt ist eine sehr gute Vorsorge. Wohnen muss man immer, deshalb wirken sich Investitionen in Wohnraum im Gegensatz



zu Ökonomiegebäuden in der Regel stets positiv aus. Bei der Schaffung von Wohneigentum für das Alter ist aber einiges zu beachten, sodass späteren Problemfeldern vorgebeugt werden kann (siehe Kasten: Mögliche Problemfelder anpacken).

Klar definieren

Problematisch für das zukünftige Zusammenleben sind immer Faktoren, die bei der Hofübergabe nicht oder nicht genügend ausdiskutiert und für die keine echten Lösungen erarbeitet worden sind. Dazu gehört zum Beispiel eine klare Regelung der Wohnnebenkosten (siehe Kasten: Wohnnebenkosten regeln).

Wohnnebenkosten sollten heute nicht mehr als Bestandteil der Wohnlösung aufgerechnet und in einmalige Abgeltung oder Darlehen umgewandelt werden. Diese sind, wenn eine Erfassung über Zähler wirklich nicht möglich oder finanziell vertretbar umgesetzt werden können, periodisch von den Benutzern zu bezahlen. Andernfalls kann es später beim Antrag für Bezug von Ergänzungsleitungen oder beim Eintritt in Pflegeheime unerwartet für den Hofnachfolger zu Forderungen seitens der Sozialbehörde kommen.

Wohnnebenkosten regeln

- Stromkosten: zusätzliche Stromzähler installieren oder den Elektriker mit der Installation zuverlässiger, interner Stromzähler beauftragen.
- Trinkwasserverbrauch mittels Zählermontage erfassen. Dies unbedingt bei Verbrauch von Wasser aus einer öffentlichen Versorgung. Besteht eine betriebseigene Quelle, festlegen, ob der Bezug gratis ist, einen internen Zähler montieren.
- Abwassergebühren für die Kanalisation hat der Verursacher zu tragen. Erfolgt die Abwasserbeseitigung in das betriebseigene Gülleloch, festlegen, ob die Entsorgung gratis ist. Wie verfahren, wenn später die Wohnung allenfalls an der Kanalisation angeschlossen wird.
- Heizkosten via Wärmezähler oder Erfahrungsvverbrauch schriftlich festlegen, bei Holzheizungen auch allenfalls einen Teil der Arbeitsleistungen für das Holz Rüsten und Einfeuern berücksichtigen.
- Das Recht auf Produkte so festlegen, dass dies jeweils nur für aktuell auf dem Hof produzierte Naturalien gilt. Ansonsten gibt es Probleme, wenn beispielsweise die Milchviehhaltung aufgegeben wird und pro Tag 1 Liter Milch zugesprochen worden ist. Es ist der Bezug zu gewähren, nicht aber einen Anspruch auf Lieferung. Das anzuwendende Preisniveau ist zu definieren, beispielsweise gemäss den Richtzahlen zur Buchhaltung.
- Richtzahlen, wie sie Agriexpert publiziert, nur als Hilfsmittel verwenden, wenn wirklich keine andere Lösung möglich ist. Wenn gemäss Richtzahlen, dann aber die genaue Entschädigung oder Entscheidungsbasis definieren, damit der geschuldete Geldbetrag klar ist.
- Radio- und Fernsehempfang regeln. Einfach, wenn der Bezug via Drittanbieter erfolgt. Wurden selbst Satellitenschüsseln montiert, ist festzuhalten, wer diese dereinst ersetzen wird.
- Abfallgebühren und die vielerorts eingeführte Pauschale, Haushaltgrundkosten sind von den jeweiligen Benutzern zu bezahlen. Viele Gemeinden stellen aber die Rechnungen den Grundeigentümern zu. Festhalten, dass diese zu Lasten der Verursacher gehen.



Bereits vor der Hofübergabe müssen sich die abgehenden wie auch die angehenden Betriebsleiter um die zukünftige Wohnsituation Gedanken machen. Bild: Gabriela Küng

Probleme ansprechen

Bei allem guten Willen und Einhalten der oben ausgeführten, vorsorglichen Regelungen, kann es trotzdem zu Konflikten kommen. Es gilt «den Stier sofort an den Hörnern zu packen», sprich, die Probleme offenzulegen und gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Die Fragen drehen sich oft darum, was betreffend dem Konfliktgegenstand ursprünglich bei der Hofübergabe die Meinung und Absicht der Vertragsparteien war. Dabei kann eine Rückfrage beim damaligen Notar/Berater von Nutzen sein. Die Besprechung der Probleme sollten in Anwesenheit aller Parteien erfolgen.

Drittperson hinzuziehen

Ergibt sich keine Lösung wird meist eine Drittperson beigezogen. Es gibt dafür drei Varianten:

Vergleich verschiedener Rechtsformen

Rechtsform	Eigentum	Nutzniessung	Wohnrecht	Miete
Rechtsgrundlage	Art. 641 729 ZGB	Art. 745–775 ZGB	Art. 776–778 ZGB	Art. 253–274 OR
Entstehung	Rechtsgeschäft	Verfügung von Todes wegen		übereinstimmende Willensäusserung
	Grundbucheintrag/öffentlich beurkundeter Vertrag			Vertrag (auch mündlich)
Beendigung	Veräusserung	<ul style="list-style-type: none"> • Auflösung bei juristischen Personen • mit dem Tod • mit Aufhebungsvereinbarung 	<ul style="list-style-type: none"> • nach Ablauf Aktivität 	<ul style="list-style-type: none"> • Kündigung
rechtliche Wirkung	beliebig verfügbar	Nutzung durch Dritte erlaubt	Unübertragbar, persönliche Ausübung	
Kosten / Lasten	Eigentümer trägt alle Kosten	<ul style="list-style-type: none"> • Werterhalt • Hypothekarzinsen • Versicherungen • Nebenkosten (bei Miete nur wenn vereinbart) 	<ul style="list-style-type: none"> • kleine Reparaturen • normaler Unterhalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Mietzins • kleiner Unterhalt
Steuern	<ul style="list-style-type: none"> • Vermögens- und Einkommenssteuern • Unterhalt abziehbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Einkommenssteuer auf Eigenmietwert oder Mietzinsen 	<ul style="list-style-type: none"> • Einkommenssteuer auf Eigenmietwert 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Wirkung
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • eigener Herr und Meister • unbelastet 	<ul style="list-style-type: none"> • weiterhin Besitzer • Überlassung an Dritte möglich • Vermietbar • Nutzungsrecht bis zum Ableben 	<ul style="list-style-type: none"> • wenig laufende Kosten für Berechtigten • Objekt nutzbar bis zum Ableben oder nach vertraglicher Regelung 	<ul style="list-style-type: none"> • weniger feste Bindung • nur Mietzins, sonst keine Verpflichtung • Auszug möglich • Miete ist bei den Ergänzungsleistungen als Bedarf anrechenbar
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> • für alles selbst verantwortlich 	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten tragen • Belastbar mit Hypotheken (Zins!) • Verkauf während Belastung eingeschränkt 	<ul style="list-style-type: none"> • Recht ist nicht übertragbar • Recht gilt nur für eine Wohnung 	<ul style="list-style-type: none"> • «nur» Mietvertrag, keine Dienstbarkeit wie Nutzniessung oder Wohnrecht • vorzeitige Auflösung durch Eigentümer ist nicht ausgeschlossen
Ergänzungsleistung	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenmietwert der Wohnung wird als Einkommen angerechnet 		<ul style="list-style-type: none"> • Miete wird als Bedarf angerechnet 	

1. Eine neutrale Person, der alle Beteiligten vertrauen, welche aber in der Regel kein Fachwissen besitzt und mittels Vermittlung eine Lösung sucht.
2. Es wird bewusst eine Mediation mit einer dazu ausgebildeten Person durchgeführt.
3. Ein Beratungsbüro wie zum Beispiel Agriexpert klärt die juristischen und fachlichen Fragen und erarbeitet Lösungsvorschläge.

Oftmals treffen wir gleich zwei oder auch alle drei Verfahren gleichzeitig an. Positiv kann sich auch auswirken, wenn die Beteiligten je eine eigne Vertrauensperson beiziehen und diese die Partei bei Verhandlungen vertritt, so kann direkter Kontakt vermieden werden. Dies ist vor allem bei sehr temperamentvollen Personen hilfreich. Die Ergebnisse und beschlossenen Umsetzungen inkl. Terminplan sollten unbedingt schriftlich festhalten und unterzeichnet werden.

Vorzeitig regeln

Am einfachsten sind notwendige rechnerische Lösungen, wie die Berechnung der Auflösung der vereinbarten Wohnnutzung. Ohne Problem und sehr einfach ist dies beim Mietvertrag. Bei den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten Nutzungs- und Wohnrecht ist dies deutlich schwieriger. Oftmals steht einer Löschung der Dienstbarkeit der Streit um den Wert der Auflösung

Mögliche Problemfelder anpacken

- Frühzeitige Planung und Umsetzung, so dass spätestens beim Erreichen des Pensionsalters eine Wohnung vorhanden ist. Dass Verkäufer und Käufer gemeinsam eine Wohnung oder Teile einer Wohnung nutzen, ist nicht mehr zumutbar.
- Soll eine bereits vorhandene Wohnung auf dem Betrieb genutzt werden, ist deren Sanierung bzw. Modernisierung noch während der aktiven Berufszeit, entsprechend dem Wunsch der zukünftigen Bewohner, umzubauen. Wichtig ist eine vollständige Abtrennung zu anderen Wohneinheiten.
- Möglichst eine Wohnung wählen, die altersgerecht ist (Erdgeschoss, ohne Stufen).
- Eine Wohnung, die nicht unmittelbar in der Nähe der neuen Betriebsleiterfamilie liegt, ist zu bevorzugen und hilft unnötige Konflikte zu vermeiden.
- Eine Wohnung ausserhalb des Hofes hat sehr viel Potenzial, um Streitigkeiten erst gar nicht aufkommen zu lassen. Eine solche kann gebaut, erworben oder gemietet werden. Seit April 2018 sind alle Wohnungen auf einem Gewerbe, ausser der Betriebsleiterwohnung auf der Basis von Marktmieten bewertet, kosten also die Verkäufer bei einem Wohnnutzungsvorbehalt auch diesen hohen Preis. Der Mietzins einer Wohnung auf dem Hof oder einer gleichwertigen Wohnung im Dorf ist vergleichbar, ausgenommen die Lage im Dorf ist viel besser. Ein Kauf ausserhalb des Hofes ist meist teurer, schafft aber Distanz zum Hof und erlaubt auch weiterhin das Eigentum daran zu behalten. Soll eine solche Wohnung/Haus nicht mit dem Hof übergeben werden, muss der Kauf durch denjenigen Ehepartner erfolgen, welchem der Hof nicht gehört. Ansonsten gilt das Realteilungsverbot gemäss bürgerlichem Bodenrecht, wenn zu wenig Wohnungen auf dem Hof vorhanden sind, und die Wohnung kann nicht eigentumsässig zurückbehalten werden. Eine andere Möglichkeit besteht darin, mittels Feststellungsverfügung bei der Bodenrechtsbehörde vor dem Kauf die Nichtunterstellung unter das bürgerliche Bodenrecht zu beantragen.
- Existiert auf einem Gewerbe nur eine Wohnung, ist frühzeitig der Bau einer zweiten Wohnung zu planen und das notwendige Baubewilligungsverfahren einzuleiten. Bestand früher quasi ein Anrecht auf zwei Wohnungen kann dies heute meist nur noch umgesetzt werden, wenn diese im Rahmen oder Ausblick auf die Hofübergabe für den Verkäufer oder Käufer erstellt wird und der Hof auch nach der Hofübergabe ein Gewerbe im Sinne von Art. 5 und 7 des Bodenrechts bleibt.

entgegen. Es ist daher sehr ratsam im Kaufvertrag zu regeln, wie eine vorzeitige Beendigung der Dienstbarkeit finanziell behandelt wird, wenn dies nicht aus der Beurkundung klar ersichtlich ist. ■

Autor
 Martin Goldenberger,
 Leiter Agriexpert, 5201 Brugg
 Bei Fragen hilft Agriexpert weiter:
 ☎ 056 462 51 11

Anzeige

Strom und Geld sparen dank Förderbeiträgen!

Offizielle Förderprogramme von ProKilowatt unter der Leitung des Bundesamts für Energie:

- ☉ Wärmerückgewinnung aus der Milchkühlung
- ☉ Frequenzumformer für Melkmaschinen
- ☉ Energieeffiziente Ferkelnester

Informationen zur Förderung finden Sie unter www.agrocleantech.ch oder kontaktieren Sie uns!

AgroCleanTech AG | c/o Schweizer Bauernverband | Belpstrasse 26 | 3007 Bern
 Tel. 056 462 50 15 | info@agrocleantech.ch | www.agrocleantech.ch



AgroCleanTech
 AG