

WOHNRECHT: Inzwischen gibt es weniger dieser Vereinbarungen zwischen den Generationen

Wie man sich bettet, so liegt man

Bei einer Hofübergabe an die nächste Generation stellt sich für das abtretende Betriebsleiterpaar die Frage nach der künftigen Wohnlösung. Eine Umfrage zeigt, dass tendenziell weniger Wohnrechte vereinbart werden.

THOMAS FURRER
MARTIN GOLDENBERGER*



Jedes Jahr werden in der Schweiz Hunderte landwirtschaftliche Betriebe an die nächste Generation übergeben. Eine zentrale Frage bei der Betriebsübergabe ist die Wahl der Wohnlösung für die abtretende Generation. Dabei wird zwischen der rechtlichen Absicherung und der Abgeltung der Wohnlösung unterschieden. Eine mögliche rechtliche Absicherung ist eine Eintragung eines Wohnrechts ins Grundbuch. Das Wohnrecht besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen zu wohnen (Art. 776 Abs. 1 ZGB). Dabei kann ein Wohnrecht mit einer einmaligen Abgeltung (Zeitpunkt der Betriebsübergabe), mit einer periodischen Abgeltung oder auch unentgeltlich eingeräumt werden.



Wohnrechte ermöglichen es den Berechtigten das Objekt bis zum Ableben zu nutzen. (Bild: zvg)



Wohnrechte ermöglichen es den Berechtigten das Objekt bis zum Ableben zu nutzen. (Bild: zvg)

einem Viertel der Betriebsübergaben als passende Lösung angesehen.

Wenn bei der Betriebsübergabe ein Wohnrecht vereinbart wurde, können die Berechtigten das Objekt bis zum Ableben oder nach vertraglicher Regelung nutzen. Die Planungssicherheit ist daher für die abtretende Generation gegeben. Treten Konflikte auf, ist das Recht nicht einseitig kündbar. Eine Auflösung ist nur im gegenseitigen Einverständnis möglich. Bei einer Auflösung ist auch immer der Aspekt des Verzichtvermögens der Wohnrechtsbegünstigten zu beachten. Es ist zu bedenken, dass ein Wohnrecht auch eine Generation überdauern kann. Auch in einem solchen Szenario kann es nicht einseitig aufgelöst werden. Diese Situationen können zu Unzufriedenheit mit der gewählten Wohnlösung führen.

Wohnrechte noch bei 28 %

Häufig werden Wohnrechte heutzutage nicht mehr als zeitgemäss angesehen und folglich auch nicht mehr umgesetzt. Im Rahmen einer Bachelorarbeit an der Hochschule für Agrar-, Forst- und Lebensmittelwissenschaften (Hafl) in Zollikofen BE hat Thomas Furrer im Jahr 2021 eine Umfrage bei Schweizer Landwirtinnen und Landwirten durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass auch heute noch Wohnrechte eingeräumt werden. Bei Betrieben, welche seit dem Jahr 2019 übergeben wurden, wurde in 28 Prozent der Fälle ein Wohnrecht eingetragen. Bei Betrieben, welche vor dem Jahr 2000 übergeben wurden, war der Anteil der Wohnrechte mit 48 Prozent deutlich höher. Die Umfrage zeigt, dass in der Tendenz weniger Wohnrechte vergeben werden. Jedoch wird es immer noch bei rund

Partner sind unzufrieden

Schauen die Beteiligten rückwirkend noch einmal auf die Betriebsübergabe, sind 7 Prozent der abtretenden Generation «eher unzufrieden» oder «unzufrieden» mit der gewählten Wohnlösung.

34 Prozent der Partnerinnen beziehungsweise der Partner der aktiven Betriebsleitenden geben bei der Umfrage an, dass sie «unzufrieden» oder «eher unzufrieden» mit der gewählten Wohnvariante sind. Das sind rund doppelt so viele wie bei den aktiven Betriebsleitenden (15 Prozent). In 73 Prozent dieser Fälle, bei welchen die Beteiligten unzufrieden sind, wurde ein Wohnrecht gewählt. Ob die Unzufriedenheit mit der rechtli-

chen Absicherung oder mit der Abgeltungsvariante begründet wird, ist aus der Umfrage nicht ersichtlich.

Es ist elementar, dass alle beteiligten Personen in den Betriebsübergabeprozess eingebunden werden.

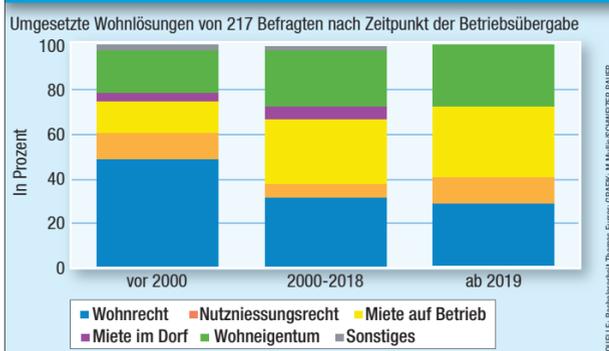
Nachteile sind vorhanden

Nicht immer kommt das Wohnrecht aus Überzeugung zur Anwendung. Die Umfrage zeigte auf, dass es Situationen gibt, wo die Abtreter dies aus finanziellen Gründen wählen. Dabei ist vor allem die Ausgangslage massgebend, dass zu wenig Finanzen vorhanden sind, um bis ans Lebensende einen Mietzins finanzieren zu können.

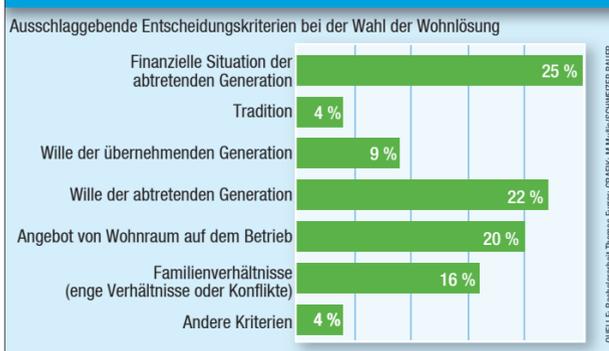
Ein klarer Nachteil von Wohnrechten ist, dass bei einem späteren, allfällig notwendigen Bezug von Ergänzungsleistungen der Wohnbedarf nicht angerechnet wird, weil dieser mit dem Wohnrecht bereits abgedeckt ist. Somit ist die Finanzierung einer anderen Wohnung über Ergänzungsleistungen nicht möglich.

Wer frei wie ein Vogel sein will, für den ist eine Wohnrechtsregelung keine Lösung. Frei sein möchten in der Regel die Käufer einer Liegenschaft. Daher ist es natürlich, dass sie Wohnrechte möglichst vermeiden. Allerdings verhält es sich im Immobiliengeschäft und auch in der Landwirtschaft bei lebzeitigen Abtretungen so, dass in der Regel der Verkäufer die Verkaufsbedingungen vorgibt. Ein klassischer Zielkonflikt, den es zwischen den Generationen zu lösen gilt. Der pure Gegensatz zu einem Wohnrecht oder

SO WOHT DAS ABTRETENDE BETRIEBSLEITERPAAR



WARUM DIE WOHLNÖSUNG GEWÄHLT WIRD



einer Nutznießung, welche beide Dienstbarkeiten mit Grundbucheintrag darstellen, ist eine vertragliche Lösung. Sie kann auch beidseitig aufgelöst werden. Diese Bedingung erfüllt ein Mietvertrag. Auch für die ältere Generation kann ein solcher vorteilhaft sein. Dies, wenn sie z.B. nach ein paar Jahren in Pension auf dem Hof den Lebensmittelpunkt in ein anderes Dorf verschieben möchte. Das Geld ist nicht gebunden an ein Wohnrecht, sondern kann für

ein anderes Mietobjekt eingesetzt werden.

«Wie man sich bettet, so liegt man» – eine Aussage, die zur Regelung der Wohnlösung im Alter bestens passt. Entsprechend gut sollte die gewählte Lösung besprochen und überlegt sein. Bei Fragen ist Agriexpert ein kompetenter Ansprechpartner (056 462 52 71).

*Die Autoren sind bei Agriexpert und beim Schweizer Bauernverband beschäftigt.

NACHRICHTEN

Solarprogramm für Bergbauern ist da

Die Schweizer Berghilfe hat ein Programm für den Bau von Solaranlagen auf Gebäuden von Kleinunternehmen in Berggebieten lanciert. Die Stiftung übernehme pro Anlage bis zu 50 Prozent der Investitionskosten, teilte die Schweizer Berghilfe am Dienstag mit. «Wir wollen gemeinsam mit den Betrieben im Berggebiet einen Beitrag an die Energiewende leisten», hält Kurt Zraggen, Geschäftsführer der Schweizer Berghilfe, fest. Der Fokus auf Solarenergie sei bewusst gewählt, heisst es in der Mitteilung. Betriebe in den Berggebieten könnten ganzjährig viel Strom produzieren, da die Sonneneinstrahlung in den Bergen höher als im Mittelland sei. Speziell im Winter habe es im Berggebiet wenig Hochnebel, und der Schnee reflektiere das Licht. Zudem kühle in den Bergen die kältere Luft die Solarzellen, was insgesamt eine höhere Leistung der Anlagen ermögliche. Ob Schreinerei, Landwirtschaftsbetrieb, Dorfkäserei oder Berghotel: Sobald der Betrieb in der Bergzone liegt und er die Energie für den eigenen Betrieb einsetzen will, kann er ein Gesuch einreichen. Wichtig ist, dass der Betrieb sein Unterstützungsgesuch einreicht, bevor der Bau der Anlage startet. Das Solarprogramm wurde bis Ende 2024 befristet. Unter www.berghilfe.ch findet man den Antrag. sda@har

Avenir Suisse will Praktiker beim Bund

Die Denkfabrik Avenir Suisse hat dem Schweizer Staat die Institutionalisierung eines «legislativen Frühjahrsputzes» vorgeschlagen. Dabei sollen in einem bestimmtem Zeitraum pro Jahr zu teure oder fehlgeleitete Bestimmungen des Bundes und der Verwaltung identifiziert und gelöscht werden. Diese «Löschwoche» solle die nationale Politik für allfällige Überregulierungen und angeblich vermessenes Staatswachstum sensibilisieren, teilte Avenir Suisse am Mittwoch mit. Hierfür könne beispielsweise eine Sondersession genutzt werden. Die Denkfabrik schlug auch vor, Stellen in der Verwaltung nur mit Personen zu besetzen, die eine Mindestanzahl von Jahren ausserhalb des öffentlichen Sektors gearbeitet haben. In einer selbst verfassten und jetzt veröffentlichten Studie zeigt sie, dass über die Hälfte der Preise hierzulande nicht mehr das Resultat von Angebot und Nachfrage sind, sondern massgeblich staatlich mitgestaltet oder sogar direkt kontrolliert werden. sda@har

DIGITALISIERUNG: «Sie ist der grösste Nachhaltigkeitshebel», sagt Olaf Deininger

Landwirte brauchen zusätzliche Fähigkeiten

Feldroboter oder Roboterarme im geschützten Anbau: Sie werden künftig den Arbeitsalltag der Landwirte begleiten.

LEONIE HART

«Wie die Digitalisierung die Landwirtschaft verbessert» war das Thema des Swiss-Food Talk am Dienstag. Bei dieser virtuellen Veranstaltung zur Lebensmittelversorgung sind die Konzerne Syngenta und Bayer AG die massgebenden Organisatoren. Als Chemie- und Pharmaunternehmen, insbesondere als Hersteller von Pestiziden, sind auch sie von der Digitalisierung in der



Herbizid wird punktgenau appliziert. (Bild: Ecorobotix)

Landwirtschaft betroffen. Jedoch eher im für die Firma negativen Sinne. Viele der vorgestellten

smarten Technologien zielen darauf ab Ressourcen, wie Pflanzenschutzmittel (PSM) einzusparen.

Das Schweizer Start-up Ecorobotix hat einen Feldroboter entwickelt, der im Gemüsebau, bei Spezialkulturen und im Grasland zum Einsatz kommt. Er erkennt Unterschiede zwischen Kulturpflanzen und ungewünschtem Kraut und appliziert das PSM zentimetergenau am richtigen Einsatzort. Bernhard Läubli, Leiter Precision Center bei der Bucher Landtechnik AG, erklärte, dass sich in den nächsten zehn Jahren viel verändern wird. Bisher sei die Landwirtschaft eine Datenwüste. Welche Mengen an PSM wann und wo eingesetzt wurden, fragt

der Bund bisher nicht im Detail ab. Durch die Weiterverwertung dieser Daten könne laut Läubli auch die Glaubwürdigkeit entlang der Wertschöpfungskette gesteigert werden. Produktionsmethoden und Verarbeitungsprozesse können so nachvollziehbar dokumentiert werden.

Für Julien Stoll, Kulturverantwortlicher bei Stoll Production SA in Yverdon-les-Bains, geht es bei der Automatisierung der Gemüse- und Früchtoproduktion unter Glas vor allem um die Verbesserung der Arbeitsbedingungen.

Olaf Deininger, der als Chefredaktor der Agrar-Medien bei der Deutschen Fachverlag GmbH den neutralen Rundumblick hat,

ist der Meinung, dass digitale Daten einen Niveausprung in der Produktion ermöglichen und die Digitalisierung der grösste Nachhaltigkeitshebel ist. Er erklärte, dass durch die Nutzung von Robotern mechanische Verfahren wieder wirtschaftlich werden. Als Beispiel: Lange Zeit waren chemische Verfahren günstiger als die durch Menschenhand erledigte mechanische Unkrautbekämpfung. Deininger macht jedoch deutlich, dass durch die zunehmende Digitalisierung der Landwirt zusätzliche neue Fähigkeiten benötigt. So müsse er beispielsweise Computerprogramme verstehen und deren Nutzen einschätzen können.

Zweitwohnungen leichter umbauen

Die Vorgaben für Hausumbauten in Berggebieten sollen gelockert und das Zweitwohnungsgesetz entsprechend angepasst werden. Die zuständige Nationalratskommission habe eine entsprechende Vorlage verabschiedet, teilten die Parlamentsdienste am Mittwoch mit. Nun ist das Parlament an der Reihe. Heute können altrechtliche Bauten in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über zwanzig Prozent nur beschränkt modernisiert werden. Neu sollen Eigentümerinnen und Eigentümer altrechtlicher Häuser diese um maximal dreissig Prozent vergrössern und gleichzeitig zusätzliche Wohnungen schaffen können, ohne dass die Nutzung eingeschränkt wird. Dasselbe soll im Fall eines Abbruchs und Wiederaufbaus gelten. sda@har