

Festlegung der Nebenkosten bei Wohnverhältnissen auf landwirtschaftlichen Betrieben¹ / Ausgabe 2021

Rechtliche Grundlagen

Bei der Vereinbarung von Wohnverhältnissen kommt immer wieder die Frage auf, welche Nebenkosten von den berechtigten Personen zu übernehmen sind und welche der Grundeigentümer zu tragen hat.

Im Mietrecht wird unter den Nebenkosten das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen, verstanden (Art. 257a Abs. 1 OR). Es ist von Gesetzes wegen vorgesehen, dass die Nebenkosten nur bezahlt werden müssen, wenn dies besonders vereinbart ist (Art. 257a Abs. 2 OR). Mit anderen Worten heisst das, wenn im Vertrag keine Vereinbarung zur Bezahlung von Nebenkosten getroffen wird, so sind diese auch nicht geschuldet. Werden Nebenkosten vereinbart, so dürfen nur die tatsächlichen Aufwendungen verrechnet werden (Art. 257b Abs. 2 OR).

Beispielhaft für die Nebenkosten erwähnt das Gesetz die Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben, wozu beispielsweise Wasser-, Abwasser- und Kehrriechtabfuhrgrundgebühren zählen (Art. 257b Abs. 1 OR). Weitere Nebenkosten sowie den Zahlungstermin können von den Parteien vereinbart werden (Art. 257c OR).

Sowohl bei der Nutzniessung als auch beim Wohnrecht gibt es keine gesetzliche Regelung bezüglich der Nebenkosten. Das Gesetz regelt jedoch, wer den gewöhnlichen Unterhalt und wer die Hauptreparaturen zu tragen hat. Ob darunter auch die Nebenkosten im Sinne des Mietrechts fallen, hängt vom Rechtsverhältnis ab.

Bei der Nutzniessung hat der Berechtigte den Gegenstand zu erhalten und Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalte gehören, von sich aus vorzunehmen (Art. 764 Abs. 1 ZGB). Die Hauptreparaturen, welche dem Schutz des Gegenstandes dienen, hat der Eigentümer zu tragen (Art. 764 Abs. 2 ZGB). Der Umfang des gewöhnlichen Unterhalts ergibt sich aus der Übung und dem Ortsgebrauch. Darunter fallen z.B. die periodisch anfallenden Ausbesserungen sowie laufende Reparaturen, wie Reinigung und Unterhalt von Wegen, Zäunen und Leitungen (BSK-ZGB II-RONALD M. MÜLLER, N. 4 zu Art. 764). Ebenso fallen darunter die Zinse für Hypotheken als auch Steuern und Abgaben im Verhältnis zur Dauer der Nutzniessung (Art. 765 Abs. 1 ZGB). Auch wenn keine gesetzliche Regelung besteht, so ist davon auszugehen, dass bei der Nutzniessung auch die Nebenkosten im Sinne des Mietrechts vom Berechtigten zu übernehmen sind.

Sofern ein ausschliessliches Wohnrecht besteht, hat der Wohnrechtsberechtigte für den gewöhnlichen Unterhalt aufzukommen (Art. 778 Abs 1 ZGB). Zum gewöhnlichen Unterhalt zählen die Unterhaltslasten des Grundstücks, z.B. Reinigung, Reparaturen, weitere Kosten, wie z.B. Gebühren oder Hypothekarzinsen müssen nicht übernommen werden. Mittels einer Vereinbarung können die Parteien jedoch von dieser Regelung abweichen (BSK ZGB II-MICHEL MOOSER, N. 3 zu Art. 778). Das Bundesgericht spricht sich weiter dafür aus, dass auch bei einem unentgeltlichen Wohnrecht die Nebenkosten vom Berechtigten zu tragen sind (BGE 115 II 344). Es empfiehlt sich jedoch, die Tragung der Nebenkosten vertraglich klar zu regeln.

¹ Bestellnummer bs0315d