

Regelung Wohnsituation

In der Vergangenheit war es üblich, dass die abtretende Generation weiterhin auf dem Hof wohnhaft blieb. Im Kaufvertrag wurden deshalb häufig lebenslängliche Wohnrechte zugunsten des Übergebers und dessen Ehefrau vereinbart.

Heute möchten sowohl die Eltern als auch die Übernehmer flexibel bleiben. Die junge Generation hat Respekt davor, den Eltern eine Wohnung lebenslänglich zu überlassen. Die Eltern wiederum möchten sich die Möglichkeit offenhalten, später den Hof zu verlassen und ins Dorf oder ins Altersheim zu ziehen.

Die Wohnsituation der Eltern ist frühzeitig in der Familie zu diskutieren. Welche Lösung getroffen wird, dürfte von der persönlichen Einstellung und den finanziellen Möglichkeiten der Beteiligten abhängen.

1. Rechtliche Formen

Sofern die abtretende Generation auf dem Betrieb wohnhaft bleibt, ergeben sich folgende Lösungsansätze:

- *Mietvertrag*: Im Mietvertrag wird die Wohnnutzung zwischen Vermieter und Mieter vertraglich geregelt. Die Mieter bezahlen einen Mietzins (mit oder ohne Nebenkosten) und haben den so genannten kleinen Unterhalt (Öffnen verstopfter Abläufe, Ersatz von Duschkäufen usw.) zu tragen.
- *Wohnrecht*: Das Wohnrecht ist die Befugnis, in einem Wohnhaus oder in einer Wohnung zu wohnen und die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume und Einrichtungen (Keller, Estrich, Waschküche usw.) mitzubedenzen. Es handelt sich um eine Personaldienstbarkeit, welche dem Verkäufer und seiner Ehefrau eingeräumt wird. Dieses Recht ist weder übertragbar noch vererblich. Es kann den Berechtigten auf Lebzeiten oder auf eine bestimmte Dauer gewährt werden. Wohnberechtigte haben neben dem normalen Unterhalt auch für gewisse Reparaturen (Malerarbeiten, Reparatur und Ersatz von Einbaugeräten usw.) aufzukommen.
- *Nutzniessung*: Ein Nutzniesser hat gleiche Rechte und Pflichten wie ein Besitzer. Er kann das Wohnhaus oder die Wohnung selber benutzen oder an Dritte vermieten. Da auf Landwirtschaftsbetrieben meistens eine enge Verflechtung mit den anderen Gebäuden besteht, sollte dem Grundeigentümer ein Vormietrecht eingeräumt werden. Nutzniessende haben die Pflicht, das Wohnhaus oder die Wohnung im Wert zu erhalten. Das zieht weitreichende Reparatur- und Unterhaltsarbeiten wie beispielsweise die Erneuerung der Heizung, der elektrischen Anlagen, Verputzarbeiten usw. nach sich.

2. Entschädigung

Sowohl bei der Miete als auch beim Wohnrecht stellt sich die Frage nach der Entschädigung der Miet- bzw. Wohnrechtszinsens. Die Entschädigung richtet sich in der Regel nach dem Mietzins der Wohnräume, der in der Ertragswertschätzung eingesetzt wurde. Für die Abgeltung gibt es verschiedene Formen:

- *Periodische Abgeltung*: Der vereinbarte Zins wird periodisch (meist monatlich) bezahlt. Solange die Eltern auf dem Hof mitarbeiten, ist eine gegenseitige Verrechnung möglich.
- *Annuitätsdarlehen*: Das Annuitätsdarlehen wird auf eine bestimmte Zeitdauer festgesetzt. Die Annuitätsrate setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsteil zusammen und entspricht der jährlichen Wohnungsmiete. Am Ende der Laufzeit ist das Darlehen vollständig getilgt.

- *Gebundenes Darlehen*: Die Wohnberechtigten bzw. die Mieter stellen dem Eigentümer ein Darlehen zur Verfügung. Die Höhe des Darlehens wird so bemessen, dass dessen Zins der Miete der beanspruchten Wohnräume entspricht. Aufgrund des aktuellen (tiefen) Zinsniveaus ist diese Entschädigungsvariante zurzeit nicht umsetzbar.
- *Einmalige Abgeltung*: Bei dieser Entschädigungsform wird der jährliche Mietzins mit Hilfe von Barwertfaktoren kapitalisiert. Als Grundlage dient dabei die durchschnittliche statistische Lebenserwartung der Berechtigten. Der so ermittelte Betrag wird an die Finanzierung des Kaufpreises angerechnet. Da die Wertbestimmung auf einer durchschnittlichen Lebenserwartung beruht, ist von dieser Form der Abgeltung dringend abzuraten.

Bei einer Nutzniessung wird der vereinbarte Kaufpreis erst bei Beendigung der Dienstbarkeit fällig.

Die Nebenkosten wie Strom, Wasser und Heizmaterial sowie Naturalienbezüge sind – wenn immer möglich – nach dem effektiven Verbrauch abzurechnen. Sind separate Zähler nicht vorhanden, sind die Nebenkosten anhand von Pauschalen zu berechnen.

3. Vor- und Nachteile

Form	Vorteile	Nachteile
Miete (Art. 253-274 OR)	Keine feste Verpflichtung für Übernehmer Einfacher Mietvertrag erforderlich Miete ist bei den Ergänzungsleistungen als Bedarf anrechenbar	Wenig Sicherheit für Übergeber
Wohnrecht (Art. 776-778 ZGB)	Wohnraum langfristig nutzbar (lebenslänglich oder bestimmte Frist) Grosse Sicherheit für Übergeber (Grundbucheintrag)	Recht ist nicht übertragbar (keine Vermietung möglich) Zusätzliche Kosten für Unterhalt und Reparaturen gegenüber Miete Längerfristige Verpflichtung Notarielle Beurkundung und Grundbucheintrag
Nutzniessung (Art. 745-775 ZGB)	Weiterhin Besitzer Vermietung an Dritte möglich (ev. nur in Absprache mit Eigentümer) Nutzungsrecht bis Ableben oder Aufgabe der Nutzniessung) Übernehmer benötigt vorerst weniger Mittel für Erwerb des Betriebes	Nutzniesser ist für die Werterhaltung verantwortlich (Umfassende Reparaturen und Unterhaltsarbeiten) Folgen, wenn Nutzniesser der Reparatur- und Unterhaltspflicht nicht nachkommen? Notarielle Beurkundung und Grundbucheintrag