

Allfälligem Streit vorbeugen

Wohnrecht / Begrenzt oder lebenslang? Überlegungen zur Frage, wie lange ein Wohnrecht dauern soll.

BRUGG ■ Wohnrechte haben in der Landwirtschaft eine lange Tradition. Noch heute ist es ein sinnvolles Instrument, um der abtretenden Generation einen finanziell tragbaren Wohnsitz zu sichern. Wohnrechte sind damit eine wesentliche Grundlage der finanziellen Sicherheit im Alter. Üblicherweise wird das Wohnrecht bis zum Ableben gewährt und grundbuchlich gesichert. Betrachtet man aber die effektive Nutzung, steht schnell fest, dass die Ausnutzung des Rechts meist vor dem Ableben endet, bzw. aufgegeben wird.

Die vorzeitige Aufgabe erfolgt meist infolge gesundheitlicher Umstände. Wegen des fortgeschrittenen Alters kann man nicht mehr Treppen steigen, die Reinigung selber erledigen, kochen und Wäsche besorgen und ganz allgemein den Haushalt führen sowie die Körperpflege nicht mehr ohne Hilfe durchführen. Immer häufiger wird deshalb bereits frühzeitig ein Umzug in eine Alterswohnung oder in ein Alterszentrum mit Teil- oder Vollbetreuung in Erwägung gezogen.

Was bei einer lebenslangen Nutzung zu beachten ist

Kommt der Wohnberechtigte zum Schluss, die Wohnung vorzeitig und noch bei rechter Gesundheit freiwillig zu verlassen, bleibt das vertraglich vereinbarte und meist im Grundbuch als Personaldienstbarkeit eingetragene Wohnrecht aber trotzdem weiterhin bestehen. Es wurde ja beim Verkauf auch meist bis zum Ableben abgeschlossen. Solange nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass die Wohnberechtigten in die Wohnung zurückkehren, bleibt die Last des Wohnrechts auf der Wohnung bestehen.

Der Eigentümer kann also nicht endgültig über die Wohnung verfügen. Er muss die Möglichkeit der Rückkehr für die Wohnberechtigten offen lassen bzw. weiterhin damit rechnen. Nicht ausüben bedeutet nicht gleichzeitig auch auf das Wohnrecht zu verzichten. Solche Situationen können mehrere Jahre dauern und schränken eine Umnutzung der Wohnung ein.

Wohlverstanden, es entspricht auch dem damaligen Vertragswillen und wurde in der Regel bei der Hofübergabe auch finanziell entsprechend berücksichtigt. Der Eigentümer verliert in diesem Sinn gar nichts, auch wenn er die leer stehende Wohnung und damit allenfalls mögliche Mietzinseinnahmen/Selbstnutzung, die er nicht generieren kann, bedauert.

Vorzeitige Löschung kaum möglich

Verlassen die alten Bauersleute die Wohnrechtswohnung in-



Das Wohnrecht ist ein sehr gutes Instrument zur Altersvorsorge und hat in der Landwirtschaft eine lange Tradition. Allerdings muss es klar geregelt werden. (Bild agrarfoto.com)

folge des fortgeschrittenen Alters – und eine selbständige Nutzung auch mit externer Hilfe ist ausgeschlossen – bleibt die Problematik, dass das Wohnrecht bis zum Ableben Gültigkeit hat.

Auf eine vorzeitige Löschung auf Wunsch des Wohnrechtsbelasteten/Grundeigentümers wird der Grundbuchverwalter in der Regel nicht eingehen. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch enthält Gründe für den vorzeitigen Untergang von Dienstbarkeiten wie die Unmöglichkeit der Ausübung (z. B. weil pflegebedürftig). Die Schwierigkeit liegt aber darin, dass sie absolut zutreffen müssen und nicht in Frage gestellt werden können. Wer aber kann mit Sicherheit bestätigen, dass sich ein zurzeit pflegebedürftiger Altlandwirt nicht wieder so gut erholt, dass er in seine Wohnung zurückkehren kann?

Verschiedene Varianten für eine Begrenzung der Dauer

Beide Ausgangssituationen, freiwillige Aufgabe oder Aufgabe des Wohnrechts infolge Alters bewirken also nicht automatisch die Aufgabe des Wohnrechts. Es gibt nun aber die Möglichkeit, ein Wohnrecht einzuräumen, ohne dass dies bis zum Ableben gilt. Es kann auf eine feste Dauer

Beispiel: Anrechnung an den Kaufpreis

Heidi Muster, 65-jährig:			
Mietwert pro Jahr (Fr.)	x	Faktor (%)	= Wohnrechtswert (Fr.)
3200.–		aus Tabelle	
Lebenslängliches Wohnrecht			
3200.–	x	14,93	47 776.–
Wohnrecht auf die Aktivität begrenzt			
3200.–	x	11,70	37 440.–
Die Begrenzung auf die Aktivität reduziert die Abgeltung um Fr. 10 336.– (entspricht minus 21%).			

vereinbart werden (z. B. 20 Jahre) oder es kann auf die Dauer der so genannten Aktivität begrenzt werden.

Die zeitliche Begrenzung ist in der Umsetzung die einfachste, weil ein klares Datum massgebend ist. Nur, wer weiss schon bei der Hofabtretung, wie lange er das Wohnrecht benötigt. In Ausnahmefällen kann es aber durchaus sinnvoll sein, beispielsweise wenn der Hof später bewusst verlassen und ins Dorf umgezogen wird.

Die Begrenzung der Wohnrechtsdauer auf die Aktivität bedeutet für die Wohnberechtigten keinen Nachteil. Das Wohnrecht kann er so lange ausüben, wie es geht. Das Wohnrecht begrenzt auf die Aktivität erlischt in jedem

zung auf die Aktivität verkürzt beispielsweise die theoretische Dauer des Wohnrechts einer 85-jährigen Frau um 4,36 Jahre, ohne dass sie dadurch etwas von ihrem Recht aufgibt. Es eröffnet aber dem Eigentümer die vorzeitige Neunutzung der Wohnung. Zudem erspart es hie und da unschöne Auseinandersetzungen mit den Geschwistern des Eigentümers, welche partout auf dem Wohnrecht der Wohnung beharren.

Die Begrenzung auf die Aktivität kann bei allen Arten der Wohnrechtsabgeltung eingesetzt werden. Also wenn der Wert des Wohnrechts beim Kaufpreis in Anrechnung gebracht wird, bei Darlehensfinanzierung und bei periodischer Abgeltung. Einen direkten Einfluss auf den Wert hat die Formulierung auf Aktivität bei der Anrechnung an den Kaufpreis (einmalige Entschädigung, vgl. Beispiel).

Bei dieser Variante wird die Summe, mit der das Wohnrecht abgegolten wird, anhand von Barwerttafeln bestimmt. Diese dienen zur Umrechnung von periodisch wiederkehrenden Leistungen (z. B. einer Miete/Mietwert) in eine einmalige Anrechnung. Der verwendete Barwertfaktor ist abhängig vom Kapitalisierungszinssatz und dem Alter sowie Geschlecht der massgebenden Person. Der Barwert oder der Wert einer Rente in Form einer einmaligen Abgeltung (Wohnrechtsentschädigung) entspricht der kapitalisierten Rente (z. B. jährlicher landwirtschaftlicher Mietwert) zum Zeitpunkt der Kapitalisierung.

Kapitalisieren ist das Umrechnen eines laufenden Ertrags oder einer Rente in eine einmalige Kapitalentschädigung. Berechnungen gestützt auf die Aktivität fallen geringer aus, da die Dauer kürzer ist als bei der Berechnung auf das Ableben. Die Tabellen können auf der Homepage von SBV Treuhand und Schätzungen heruntergeladen werden: www.sbv-treuhand.ch/Download/Tabellen.

Empfehlung: Begrenzung auf die Aktivität

Fazit: Das Wohnrecht ist ein sehr gutes Instrument zur Altersvorsorge. Allerdings muss es klar geregelt werden, damit allfälligem Streit vorgebeugt werden kann. Eine Möglichkeit ist die Begrenzung des Wohnrechts auf die Aktivität. SBV Treuhand und Schätzungen empfiehlt, dies so zu regeln.

Bei Fragen helfen Mitarbeitende von SBV Treuhand und Schätzungen gerne weiter (Tel. 056 462 51 11).

Martin Goldenberger,
Seraina Hartmann,
SBV Treuhand und
Schätzungen

Was der Begriff Aktivität bedeutet

Gemäss Schaeztle/Weber (Kapitalisieren, Handbuch zur Anwendung der Barwerttafeln, Schulthess, Zürich 2001) kann der Begriff «Aktivität» wie folgt umschrieben werden:

Mit dem Begriff «Aktivität» im Ruhestand ist nicht die Erwerbsfähigkeit gemeint. Die Rede ist von der Fähigkeit, autonom, das heisst, selbständig oder selbstbestimmend zu handeln. Dazu gehört zum Beispiel das Führen

des eigenen Haushalts. Vor der Pensionierung steht die Erwerbsfähigkeit im Vordergrund. Danach ist es die Fähigkeit, autonom zu handeln. Der Übergang ist fließend und bedeutet keineswegs eine körperliche, geistige oder psychische Schwelle.

Für viele beginnt mit der Pensionierung nicht das Alter, sondern ein neues Leben. Das Alter beginnt vielmehr erst dann, wenn die Unabhängigkeit auf-

grund körperlicher Einschränkungen und vor allem die Autonomie (Selbstbestimmung) durch geistigen Abbau verloren geht.

Die Aktivitätstafeln für die Berechnung der Entschädigungshöhe berücksichtigen neben der Sterbewahrscheinlichkeit das Invalidisierungsrisiko. Eine Aktivitätsrente läuft also so lange, bis jemand stirbt oder invalid wird. *mg/sh*

Zahlen zu Lebenserwartung und Aktivität

Alter	Lebenserwartung (Jahre)		Aktivität (Jahre)		Differenz (Jahre)	
	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen
60	22,94	29,01	15,45	21,24	-7,49	-7,77
65	18,82	24,46	12,14	16,90	-6,68	-7,56
70	15,02	20,04	9,15	12,87	-5,87	-7,17
75	11,52	15,76	6,84	9,33	-4,68	-6,43
80	8,44	11,72	4,87	6,34	-3,57	-5,38
85	5,84	8,21	3,07	3,85	-2,77	-4,36
90	4,21	5,46	1,68	2,36	-2,53	-3,10
95	2,87	3,26	0,60	1,20	-2,27	-2,06
100	1,85	2,09	-	-	-1,85	-2,09