

Nutzung einer Wohnung im Alter

Betriebswirtschaft / Wird der Betrieb an die nächste Generation weitergegeben, muss auch die Wohnung der Eltern geregelt werden.

BRUGG ■ Wie einfach war doch früher noch die Regelung des Wohnraums für die Pensionszeit. Der Bauernhof wurde der nachfolgenden Generation erst im hohen Alter abgetreten, wenn sich der «Jungbauer» zuerst als Pächter bewiesen hatte. Die Einräumung eines Wohnrechts zugunsten der abtretenden Generation war nicht eine Verhandlungssache, sondern Voraussetzung! Die «gute alte Zeit» war aber dann doch nicht immer so gut und schon gar nicht unproblematisch. Oftmals teilten sich zwei Generationen mit den gesamten Familien eine Grosswohnung mit einer Küche, einem Badezimmer (wenn überhaupt) und einer Wohnstube. Der einzige Raum, der eine Rückzugsmöglichkeit bot, war das Schlafzimmer. Die bäuerliche Idylle, die aus Distanz wahrgenommen wurde, konnte zutreffen, aber in Einzelfällen für die Betroffenen eine Katastrophe sein.

Die Bedürfnisse verändern sich mit der Zeit

Der Lauf der Zeit verändert die Ansichten und auch die Bedürfnisse. Wurde früher das Wohnrecht neben dem Kaufpreis einfach als zusätzliche Last dem Käufer auferlegt, regelt das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) in Artikel 11 Absatz 3, dass diese auferlegte Last auch finanziell ihren Wert hat und beim Kaufpreis anzurechnen ist. Wie dies umgesetzt wird, ist nicht im Detail geregelt, es gibt diverse Varianten, die je nach Fall zur Anwendung kommen. Hartnäckig hält sich die Ansicht in der Bevölkerung, dass ein Nutzungs- oder Wohnrecht auch das Recht auf Pflege zugunsten der Berechtigten in kranken Tagen beinhaltet. Dies ist eindeutig nicht so. Nutzungs- und Wohnrecht regeln einzig die Nutzung des Wohnraums. Der Grundeigentümer hat, juristisch formuliert, die Benutzung der belasteten Wohnung durch die Berechtigten zu «dulden».

Bevor der Staat mit der AHV, der IV und der 2. Säule (Pensionskasse) und der Krankenkassenpflicht um das Wohl der Einwohner bemüht war, wurden oftmals Verpfändungsverträge abgeschlossen (OR Artikel 521 ff). Der Inhalt solcher Verträge regelte neben der Wohnnutzung auch noch die Bestreitung des Lebensunterhalts sowie in Krankheitsfällen die Pflege und ärztliche Behandlung in der Regel auf Lebenszeit. Im Vertrag wurden dann die zu erbringenden Details geregelt. In bestimmten Gebieten der Schweiz hielten sich gewisse Bestimmungen relativ lange, wie zum Beispiel das Tischrecht.

Dem Begünstigten wurden damit neben dem Recht zu wohnen noch das Recht eingeräumt, das Essen kostenlos am Familientisch des Hofnachfolgers einzunehmen. Die heute Absicherung mit AHV, Krankenkasse usw. erfordert für die Bestreitung eines menschenwürdigen Leben im Alter keine Pfrundverträge mehr. Im Gegenteil, solche Verträge stellen finanziell ein hohes Risiko dar und könnten den Belasteten ruinieren. Erbringt der Hofnachfolger oder häufig auch die Schwiegertochter trotzdem zum Beispiel Pflegeleistungen, tun sie dies freiwillig. Häufig auch ohne einen Anspruch auf eine Entschädigung geltend zu machen. Übersteigen die Leistungen das normale Mass, welche Kinder für ihre Eltern erbringen, kann später von den Miterben eine Entschädigung gefordert werden. Es ist aber immer zu empfehlen, dass dies bereits zu Lebzeiten der Eltern geregelt wird.

Flexible Lösungen sind angebracht

Die heutigen Regelungen für die Wohnnutzung sind meist nicht mehr aus dem Grund der Existenzsicherung abgeschlossen. Die Art der Regelung ist oftmals von steuerrechtlichen Überlegungen geprägt, es ist heute mehr eine Optimierung



Das Wohnrecht besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen zu wohnen. Das Wohnrecht ist weder übertragbar noch vererblich. (Bild BauZ)

	Nutzniessung	Wohnrecht	Mietvertrag
Unterhalt/ Nebenkosten	Nebenkosten Werterhalt im Bestand periodisch anfallende Ausbesserungen - Wartungsarbeiten - Pflegearbeiten - Laufende kleine Reparaturen	Nebenkosten normaler Unterhalt - Ersetzen von Kochplatten, Wasserhahn, - WC-Spülung, - Türschlösser, usw.	Nebenkosten wenn vertraglich vereinbart kleiner Unterhalt - Ersatz defekte Scheiben - Abdichten Wasserhahn - Ersatz Duscheschlauch/Brause - Unterhalt und Pflege Balkon- und Sitzplatzpflanzen - Reparaturen an Türschlösser
Reparaturen	Malerarbeiten - Ersatz Bodenbeläge (z. B. Teppich) - Ersatz und Reparatur von Einbaugeräten wie Kühlschrank, Geschirrspülautomat, Kochherd Waschmaschine - elektrischer Anlagen, Heizkessel, Zentralheizung - Dachreparaturen, usw.	Malerarbeiten - Ersatz Bodenbeläge (z. B. Teppich) - Ersatz und Reparatur von Einbaugeräten wie Kühlschrank, Geschirrspülautomat, Kochherd Waschmaschine	keine

des Einkommen, und Vermögens. Beide Parteien möchten sich lieber nicht zu lange binden und für die Zukunft möglichst frei sein. Die junge Generation

möchte keine Wohnung lebenslang mit einem Recht der Eltern belastet haben, die Eltern ihrerseits erwägen evtl. später in das Dorf oder in eine Alterswohnung

umzuziehen und haben oftmals auch nicht mehr die Absicht, bis ins hohe Alter voll auf dem Betrieb des Nachkommens mitzuarbeiten. Welche Regelung für wel-

che Verhältnisse am besten ist, kann nur nach Prüfung des ganzen Umfelds beurteilt werden.

Martin Goldenberger, SBV
Treuhand und Schätzungen