

Wohnrecht auflösen

GRUNDBUCHEINTRAG LÖSCHEN, NUR MIT ZUSTIMMUNG Mit Wohnrechten und Nutzniessungsrechten können die Eltern nach der Hofübergabe in einer Wohnung auf dem Betrieb wohnen. Es handelt sich dabei um einen Teil der Altersvorsorge. Sollen diese Rechte im Grundbuch gelöscht werden, sind verschiedene Punkte zu beachten, vor allem auch der Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL).



Hans Imhof

Wohnrechte und Nutzniessungen werden in einer vertraglichen Vereinbarung – in der Regel im Kaufvertrag – begründet und im Grundbuch auf die Namen der Berechtigten (beide Elternteile) eingetragen. Dadurch ist bei einem Verkauf des Grundstückes der nachfolgende Eigentümer verpflichtet, das eingetragene Recht weiterhin zu gewähren.

Altersvorsorge Ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung stellen für die Hofabtreter einen Teil ihrer Altersvorsorge dar, indem sie über vergleichsweise günstigen Wohnraum selber verfügen und eventuell eine weitere Wohnung auf eigene Rechnung vermieten können. Ableiten lässt sich dies aus dem Bäuerlichen Boden- und Erbrecht (BGBB): Wird

im Rahmen einer Erbteilung das landwirtschaftliche Gewerbe nicht dem überlebenden Ehegatten zugewiesen, kann dieser eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht an einer Wohnung verlangen (Art. 11 Abs. 3 BGBB). Diese Bestimmung sieht aber auch eine Entschädigung an den Eigentümer vor.

Aufhebung Wohnrecht und Nutzniessung enden spätestens mit dem Tod der Berechtigten (lebenslängliche Dauer). Vorher ist eine Aufhebung und Löschung des Eintrages im Grundbuch aber in folgenden Fällen möglich:

- Wohnrecht oder Nutzniessung wurden ausdrücklich für eine begrenzte Dauer vereinbart und im Grundbuch eingetragen.

Gründen nicht mehr in der Lage sein, das Wohnrecht persönlich auszuüben, sind zwischen den Parteien zwar bindend, nach Auffassung des Autors reicht sie aber nicht aus, um eine Löschung im Grundbuch vorzunehmen. Dazu ist immer ein ausdrücklicher Verzicht der Wohnberechtigten oder allenfalls die Bestätigung eines Arztes notwendig.

Als Alternative kann ein Wohnrecht auf die Aktivitätsdauer (= Zeitdauer so lange ein selbstständiges Wohnen, allenfalls mit externer Unterstützung möglich ist) vereinbart werden. Allerdings ist auch hier zum gegebenen Zeitpunkt die Zustimmung der Berechtigten oder eine unabhängige Beurteilung für die Löschung des Wohnrechtes notwendig.

Ergänzungsleistungen Wenn ein Wohnrecht aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr ausgeübt werden kann, darf der Gegenwert zur Beurteilung des Ergänzungsleistungs-Anspruchs nicht als Einkommen angerechnet werden. Bei einem definitiven Verzicht muss aber damit gerechnet werden, dass der jährliche Nutzen von Wohnrechten oder Nutzniessungen in der EL-Berechnung verbleibt, wenn der Verzicht nicht gleichwertig entschädigt wurde. ■

- Die Wohnberechtigten oder Nutzniesser stimmen einem Verzicht und Löschung des Grundbucheintrages ausdrücklich zu.
- Bei «Unmöglichkeit der Ausübung» (Pflegeheim, wobei eine unabhängige Beurteilung notwendig ist).
- Wenn im Falle einer Zwangsverwertung das mit Wohnrecht oder Nutzniessung belastete Grundstück zu wenig Erlös erzielt, um die Verbindlichkeiten des Eigentümers zu decken (Doppelaufwurf).

Vereinbarungen wie, dass sich die Wohnberechtigten verpflichten, einem Verzicht auf das Wohnrecht zuzustimmen, sollten sie aus gesundheitlichen

Bei der Hofübergabe wird den Eltern oft an einer oder mehreren Wohnungen auf dem Betrieb ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung eingeräumt.

Bild: landpixel.ch



Unterschied von Wohnrecht und Nutzniessung

Der wichtigste Unterschied zwischen Wohnrecht und Nutzniessung besteht darin, dass beim Wohnrecht die im Begründungsvertrag erwähnten Wohnberechtigten die Wohnung selber oder zusammen mit Familienangehörigen, einem Lebenspartner oder einer Lebenspartnerin bewohnen können. Die Nutzniessung hingegen ermöglicht es, den berechtigten Nutzniessern entweder die Wohnung selber zu bewohnen oder auf eigene Rechnung und Gefahr zu vermieten.

Autor Hans Imhof ist Bereichsleiter Beratung bei der Agro-Treuhand Rütli AG, Molkereistrasse 23, 3052 Zollikofen. www.atruetti.ch

Adressen von weiteren Agro-Treuhandstellen finden Sie auf www.satv-asaf.ch

INFOBOX

www.ufarevue.ch

6 · 12