

# Wohnrecht: Knackpunkt bei der Hofübergabe

**STREITGESPRÄCH** zwischen zwei Beratern. Der eine findet, Wohnrechte seien überholt und gehörten abgeschafft, der andere ist überzeugt, dass sie Teil der Altersvorsorge seien, aber sorgfältig geregelt werden müssten. Wer hat Recht?



*Pius Hager und Martin Goldenberger haben unterschiedliche Standpunkte zum Thema Wohnrecht.*

Jahrelang gab es nichts anderes, als dass den Eltern bei der Hofübergabe ein Wohnrecht eingeräumt wurde. Dass damit häufig auch Konflikte verbunden waren, wurde nie bestritten. Schwiegermutter-Schwiegertochter-, Generationenkonflikte zwischen Vater und Sohn gab und gibt es oft. Vorteile eines Wohnrechts gibt es aber auch, wie Martin Goldenberger vom schweizerischen Bauernverband betont. Vater und Mutter bauten eine Zweitwohnung auf dem Betrieb, d. h. steckten das Geld in den Betrieb, statt ausserhalb. Es ist immer jemand da, der aushilft im Stall oder beim Kinderhüten. Pius Hager, Berater im Kanton St. Gallen, macht aber keine Wohnrechtsregelungen mehr. Stattdessen wird ein Mietvertrag zwischen den Eltern und Hofübernehmern vereinbart.

*Wie kommen Sie, Herr Hager, dazu, anstelle eines Wohnrechts einen Mietvertrag zu vereinbaren?*

**Pius Hager:** Früher war das Wohnrecht unentgeltlich. Es gab keine So-

zialversicherungen und die Lebenserwartung war kleiner. Aber heute, wo zwischen 60 und 65 Jahren der Hof übergeben wird, kann ein Wohnrecht, das fast 30 Jahre dauert, zu einer Belastung werden. Steuerlich gibt es zudem Nachteile. Gemäss den Steuerbehörden im Kanton St. Gallen müssen die Eltern mindestens 50 % der Marktmiete als Eigenmietwert deklarieren. Diese kann bis zu dreimal höher sein als der landwirtschaftliche Mietwert. Mit einem Mietverhältnis lässt sich das besser regeln, bzw. auf rund die Hälfte der Belastung reduzieren.

**Martin Goldenberger:** Aber man kann doch nicht für eine so wichtige Entscheidung über einen Lebensabschnitt von ca. 30 Jahren aus steuerlichen Gründen eine rechtlich viel schlechtere Variante wählen. Zudem sehe ich, dass bei vielen Bauern und Bäuerinnen das Einkommen nach der Hofübergabe sowieso klein ist. Das fällt steuerlich gar nicht ins Gewicht.

**P. Hager:** Es fällt ins Gewicht und zwar, wenn die Eltern in ein Pflegeheim müssen. Mit den hohen Kosten müsste man Ergänzungsleistungen beantragen, dies ist aber nicht möglich, weil die Marktmiete des Wohnrechts aufkapitalisiert wird. So werden grosse Vermögenswerte berechnet und der Freibetrag von 40 000 Fr. für Ehepaare bzw. 25 000 Fr. für Alleinstehende ist schnell überschritten. Bei uns im Kanton gilt die Marktmiete.

**M. Goldenberger:** Also machen sie bei euch die Bauern quasi reicher, als sie sind. Das ist eine Benachteiligung. Die meisten Steuerämter und Versicherungen verwenden als Grund-

lage zur Berechnung von Renten und Kapitalwerten von Wohnrechten die Barwerttafeln von Stauffer/Schätzle und darin wird attestiert, dass in der Landwirtschaft die Lösung mit den landwirtschaftlichen Mietwerten richtig sei.

**P. Hager:** Bei einem Mietverhältnis habe ich zudem den wesentlichen Vorteil, dass ich keinen Grundbucheintrag habe. Wenn eine Mutter oder ein Vater ins Altersheim geht, weil sie oder er allein nicht mehr zurechtkommt und das Wohnrecht löschen will, dann stellen sich bei uns Grundbuchsbeamte auf den Standpunkt, dass das eine Umgehung sei, um Ergänzungsleistungen zu erwirken.

**M. Goldenberger:** Dann habt ihr aber einige selbstherrliche Grundbuchsbeamte, denn im ZGB ist das ganz klar geregelt. Ein Wohnrecht muss mit einer amtlichen öffentlichen Urkunde begründet werden. Hingegen ist für einen Widerruf einfache Schriftlichkeit des Wohnrechtsnehmers ausreichend.

**P. Hager:** Und was machen Sie, wenn die Mutter Alzheimer hat?

**M. Goldenberger:** Auch das ist geregelt. Lebzeitiges Wohnrecht heisst eben nicht immer bis ans Lebensende. Wenn das Wohnrecht nicht mehr ausgeübt werden kann, ist das Wohnrechtsverhältnis beendet. Bei uns im Kanton Aargau muss ein Arzt bestätigen, dass aus gesundheitlichen Gründen keine Rückkehr mehr möglich ist. Dann kann über einen Notar das Wohnrecht im Grundbuch gelöscht werden.

**P. Hager:** Das geht gut bzw. einfacher, wenn der Hofübernehmer ein

## PRO – Wohnrecht

Martin Goldenberger macht seit rund 15 Jahren Hofübergaben und ist Bereichsleiter der Schätzungsabteilung des Schweizerischen Bauernverbands in



Brugg (AG). Er findet: «Ein Wohnrecht gehört zur Altersvorsorge.

Aber es braucht korrekte und sorgfältige Regelungen bei der Hofübergabe. Die Zeiten sind nicht mehr wie früher. Es gibt keinen blinden Gehorsam und automatischen Respekt den Eltern gegenüber.

Warum die Eltern mit einem Mietvertrag schlechter stellen? Generationenkonflikte wird es auch bei Mietverträgen geben.»

## KONTRA Wohnrecht

Pius Hager hat über 500 Hofübergaben im Rahmen seiner 26 Berufsjahren als landwirtschaftlicher Berater im Kanton St. Gallen gemacht und kommt selber aus einer kinderreichen Bauernfamilie. Er findet: «Wohnrechte sind nicht mehr zeitgemäss. Wir haben bei uns im Kanton zudem steuerliche Probleme damit. Sie sind oft schwierig im Grundbuch zu löschen; die Geschwister mischen sich ein. Für mich sind gut gesicherte Mietverträge zwischen dem Hofübernehmer und den Eltern eine gute Lösung. Sie verhindern auch Generationen- und Familienkonflikte.»



Einzelkind ist, aber Probleme gibt es meistens, wenn Geschwister da sind. Die sind oft nicht bereit, ein Wohnrecht einfach zu löschen.

**M. Goldenberger:** Es kommt auch vor, dass das, was der Jungbauer machen will, keine saubere oder gerechte Lösung ist. Dann ist es gut, wenn die Geschwister Partei für die Eltern ergreifen. Wir empfehlen immer, dass der Entwurf des Hofübergabevertrags allen Geschwistern zugestellt wird.

**P. Hager:** Das mache ich auch immer. Heimlichkeiten vergiften das Klima. Sobald es aber ums Geld oder Erben geht, wird es schwieriger. Durch einen Aufenthalt in einem Pflegeheim findet ein Vermögensverzehr statt, das Erbe wird kleiner. Es kann sehr mühsam werden, wenn die Geschwister sehen, dass noch ein Wohnrecht da ist.

*Wie hoch veranschlagen Sie den Mietzins?*

**P. Hager:** Als Basis für den Mietzins nehme ich den landwirtschaftlichen Mietzins gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes. Dieser ist dann gekoppelt an ein Darlehen, das die Eltern bei der Hofübergabe stehen lassen.

**M. Goldenberger:** Das unterscheidet sich nicht von der Abgeltungsvariante für das Wohnrecht. Wir machen das auch so. Mit den heutigen Start-

hilfedarlehen braucht es diese Darlehen zum Teil gar nicht mehr. Wenn der Junior das Alter und die Ausbildung hat, die SAK vorhanden sind, dann lässt sich eine Hofübergabe oft einfach finanzieren, so dass eine monatliche oder jährliche Abgeltung für das Wohnrecht vereinbart werden kann.

*Warum die Kopplung an Darlehen?*

**M. Goldenberger:** Die Auflösung ist dann schon geregelt. Man sieht genau, welche Summe noch nicht amortisiert ist. Das steht bei beiden in der Steuererklärung drin. Hände weg von einer einmaligen Abgeltung zum Zeitpunkt der Hofübergabe. Wenn das Wohnrecht aufgelöst werden soll, gibt es sonst eine heikle Restwertbestimmung. Da sind Schwierigkeiten vorprogrammiert. Was wir aber vereinzelt auch schon bemerkt haben, ist, dass mit den Verträgen gesündigt wird. Dass z. B. mit dem Berater Vereinbarungen für die Auflösung besprochen worden und dann vom Notar nicht in den Vertrag übernommen worden sind. Deshalb ein guter Rat an die Bauern: Lesen Sie die Verträge genau durch und bitten Sie den Berater, die Verträge nochmals zu kontrollieren.

*Welche Sicherheiten gibt es für die Eltern bei einer Miete, ein Mietvertrag muss ja nicht einmal schriftlich sein?*

## MANAGEMENT

**P. Hager:** Sicher wird das schriftlich geregelt. In jeden Mietvertrag kommt bei mir hinein, dass der Vertrag grundsätzlich nur einseitig vom Mieter her kündbar sei. Im Kaufvertrag zur Hofübergabe kommt der Mietvertrag als obligatorische Bestimmung hinein. Es gelten die Bestimmungen vom OR. Ich mache keine Vormerkung im Grundbuch, das kostet meines Erachtens nur und ob es etwas bringt, ist fraglich.

**M. Goldenberger:** Also, wenn Sie den Mietvertrag nicht vormerken, dann kann dringender Eigenbedarf geltend gemacht werden. Die Eltern sind auf der schwächeren Seite.

**P. Hager:** Wäre es dann besser, wenn die Eltern in einer grossen Wohnung, die sie nur zur Hälfte nutzen, bleiben, während die junge, wachsende Familie sich in eine kleinen Wohnung zwängen muss?

*Was ist, wenn die Miete nicht bezahlt wird?*

**M. Goldenberger:** Ja eben, das sind ausserordentliche Kündigungsgründe. Vor der Schlichtungsbehörde muss man sich dann gegen die Kündigung wehren und kann den Hinauswurf bis zu ca. drei Jahren hinauszögern.

**P. Hager:** Aber wenn die Verhältnisse so zerrüttet sind, dann ist es doch besser, wenn die eine Partei geht. Das sage ich den Eltern auch, geht doch lieber ins Dorf wohnen, als dass ihr noch gesundheitlich darunter leidet.

**M. Goldenberger:** Mit einem Wohnrecht ist ein stärkeres Recht verbunden als mit einem Mietvertrag und allenfalls kann die Abgangsentschädigung deshalb grosszügiger bemessen werden.

**P. Hager:** Dem stimme ich nicht zu, weil ich auch ein Darlehen vereinbare, das die Eltern stehen lassen. Der Darlehenszins wird mit dem Mietzins verrechnet und gleichzeitig mache ich noch eine Amortisationstabelle. Dann sieht man, wann das Darlehen zurückbezahlt ist und man anfangen muss, Miete zu zahlen.

**M. Goldenberger:** Trotz aller Formulierungen mit denen Sie den Mietvertrag ergänzen, bleibt halt gleichwohl die Möglichkeit, dass der Junge



die Eltern hinauswerfen und die Wohnung kündigen kann. Beim Wohnrecht passiert das den Eltern nicht.

**P. Hager:** Ja, weil sie einfach stur auf ihrem Recht beharren. Und was wird da verbissen gekämpft, nicht mehr miteinander geredet, weggeschaut, «zleit gwerchät». Das ist doch kein Leben mehr. Das Wohnrecht wirkt dann wie ein Keil in die Familie hinein: die Geschwister und nicht selten auch deren Partner fangen meistens auch noch an sich einzumischen, die einen auf der Seite der Eltern, die anderen auf der Seite der Jungen.

*Also, wenn ich Sie recht verstehe, hätte so ein Mietvertrag eine präventive Wirkung, dass sich die Eltern mehr um ein gutes Verhältnis bemühen, weil sie wissen, wenn es nicht klappt, könnte mich der Junior hinauswerfen.*

**P. Hager:** Richtig. Das Wohnrecht ist so dermassen in den Köpfen verankert, dass mir letztthin sogar ein Bauer sagte, aus diesem Haus bringt man mich nur in einer Kiste mit den Beinen voraus heraus. Dieses Beharren hat oft unendlich viel Streit, Kummer und Hass zur Folge.

**M. Goldenberger:** Das stimmt schon, solche Fälle kennen wir auch. Aber mit einem Mietvertrag geht der Bauer unter Umständen quicklebendig, noch nicht im hohen Alter, aber unfreiwillig aus dem Haus.

*Es heisst ja, der Klügere gibt nach, der Dümmerer bleibt stehen. Eine Wohnung ausserhalb wäre oft die ideale Lösung, aber wie finanzieren?*

**M. Goldenberger:** Da zeigt sich halt schon, dass das Ertragswertprinzip eine Geldvernichtungsmaschine ist. Man wirft einen Franken hinein und erhält 20 Rappen. Ein Wohnrecht garantiert den Eltern, dass sie an den Vermögenswerten, die sie in den Hof eingebracht haben, partizipieren können. Bei der Hofübergabe hat man einen grausamen Wertverlust.

**P. Hager:** Ich halte mich konsequent an die im bäuerlichen Bodenrecht, Artikel 18, vorgesehene Kaufpreiserhöhung und rechne die Investitionen der letzten 10 Jahre auf. Zudem gibt es heute Starthilfedarlehen. Wenn es sich



**Haben Sie noch Fragen?**

Auf der Homepage der UFA-Revue (Aktuelle Ausgabe) sind zwei Tabellen als Download, die eine Übersicht zum Thema geben. Zudem steht Ihnen beim Schweizerischen Bauernverband, die Abteilung Treuhand und Schätzungen, jederzeit mit Rat und Tat zur Seite, © 056 462 51 11

[www.ufarevue.ch](http://www.ufarevue.ch)

um einen grossen Betrieb handelt, kann es bis zu 180 000 Fr. geben. Ich rate oft den Junioren, dass sie die Starthilfedarlehen, die sie erhalten, direkt an die Eltern weitergeben. Und wenn die Eltern selber noch etwas gespart haben, dann ist eigentlich schon eine Eigentumswohnung finanzierbar.

**M. Goldenberger:** Ja, das ist manchmal gescheiter als kurz vor der Hofübergabe noch einen Laufstall aufzustellen, wenn der Junge zweifelt, ob er weiterhin melken will. Was ich auch schon gesehen habe.

*Wie ist der Unterhalt geregelt?*

**P. Hager:** In den Mietverträgen, die ich ausarbeite, ist beschrieben, dass die Eltern den Unterhalt unterhalb einer gewissen Grenze übernehmen. Wenn die Reparatur darüber liegt, muss der Eigentümer aufkommen.

**M. Goldenberger:** Rechtlich gesehen hat ein Wohnrechtsnehmer mehr Verpflichtungen. Für Kochherdersatz, Waschmaschine, Bodenbeläge, Zimmeranstrich etc. ist er zuständig. In der Realität sehen wir aber oft, dass der Eigentümer alles übernimmt, sogar den kleinen Unterhalt.

*Wie sind die Nebenkosten wie Strom, Wasser, Heizmaterial zu regeln?*

**M. Goldenberger:** Die Nebenkosten sollen periodisch abgerechnet und nicht an das Wohnrecht gekoppelt werden. Falls keine separaten Zähler vorhanden sind, sind die Richtwerte des schweizerischen Bauernverbands zu verwenden.

**P. Hager:** Ich empfehle immer, wenn es keine separaten Zähler hat, einen zu installieren. Wie die Nebenkosten abzurechnen sind, wird aber zwischen den Parteien besprochen und das ist dann Bestandteil des Mietvertrags.

*Wie steht es mit Naturalleistungen?*

**M. Goldenberger:** Es soll ein Bezugsrecht vereinbart werden, d. h. die Eltern müssen sich selber die Produkte holen. Sie sollen separat abgegolten und nicht mit dem übrigen Wohnrecht verrechnet werden. Als Preis gelten mässige Produzentenpreise oder die Richtzahlen zur landwirtschaftlichen Buchhaltung, die jährlich angepasst werden. Naturalleistungen

gibt es nur für auf dem Hof produzierte Produkte.

*Wenn der Nachfolger das Milchkontingent verkauft, ...*

**M. Goldenberger:** ... dann gibt es halt keine Milch mehr.

**P. Hager:** Ich schaue, dass das auch so vereinbart wird, auch wenn ein Mietvertrag besteht.

*Soll für Geschwistern oder Dritte ein Wohnrecht vereinbart werden?*

**M. Goldenberger:** Nein. Stellen Sie sich vor, die Geschwister sind ungefähr gleich alt, das Wohnrecht würde ja selbst bestehen bleiben, wenn der eine seinen Hof schon an seinen Nachfolger übergeben hat. Hier ist ein Mietvertrag angebracht.

*Was ist aber mit unmündigen Geschwistern?*

**M. Goldenberger:** Diese können selbstverständlich im Rahmen des Wohnrechts der Eltern dort wohnen bleiben, so lange die Eltern da sind.

**P. Hager:** In den Mietvertrag kommt die Klausel, dass als Untermieter eigene Kinder erlaubt sind. Ab und zu kommt es vor, dass z. B. ein behindertes Geschwister da ist und wenn dessen Zukunft über ein Wohnrecht gesichert wird, ist das eine riesengrosse Belastung für den Hofübernehmer.

**M. Goldenberger:** Das ist dann nicht mehr ein Wohnrecht, sondern eine Verpfändung, d.h. Wohnen, Tischrecht, Pflege, Betreuung in guten wie in schlechten Tagen. Heute, mit AHV, IV, Krankenkasse, ist davon abzusehen.

*Kann der Wohnrechts- bzw. der Mietzins auch mit dem Lohn verrechnet werden, wenn die Eltern mitarbeiten?*

**P. Hager:** Lohn und Miete vermische ich nie. Der Lohn wird in der Buchhaltung als Aufwand verbucht, die Miete als Einnahme. Wenn die Eltern älter werden und körperlich nicht mehr so fit sind, um mitzuarbeiten, ist es sehr heikel, zu beurteilen wie hoch nun der Lohn bzw. die Miete sei oder ob noch Miete nachzuzahlen ist.

**M. Goldenberger:** Der Lohn kann mit den Nebenkosten oder Naturalleistungen verrechnet werden.

*Interview: Daniela Clemenz*