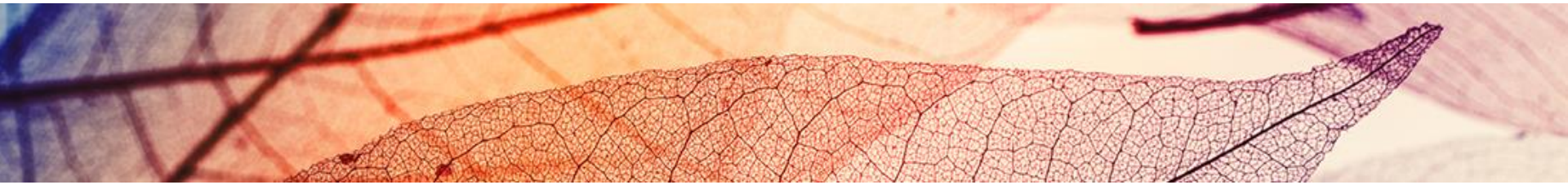


Hofübergabe – die Wohnsituation der abtretenden und der übernehmenden Generation

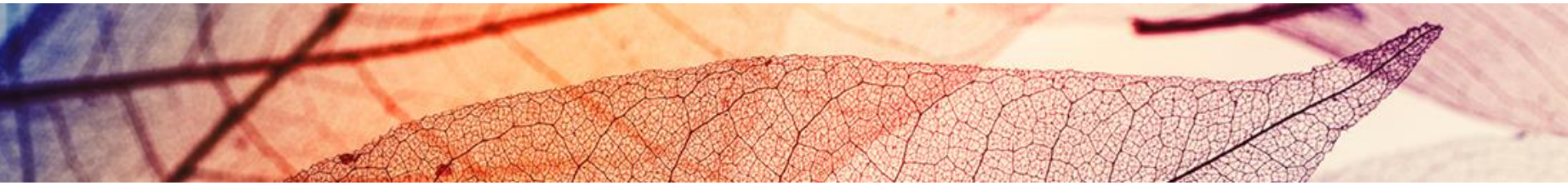


Rechtliche
Gestaltungsmög-
lichkeiten
(Wohnrecht,
Nutzniessung,
Miete etc.)



Agenda

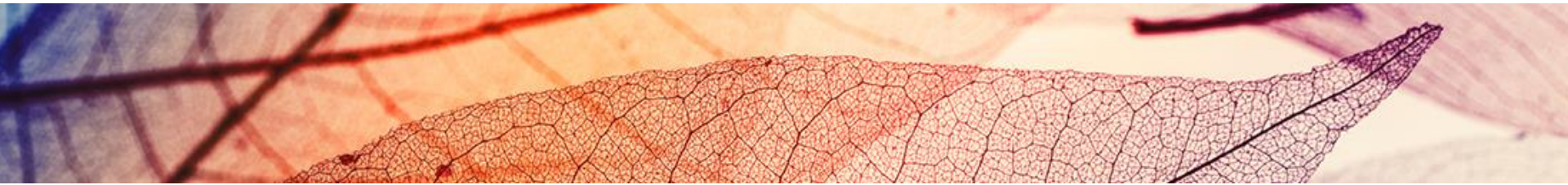
- Einleitung, Übersicht, Begriffe
- Übersicht über einzelne Möglichkeiten
- Einige Gedankenspiele



Einleitung, Übersicht, Begriffe

Ausgangslage (1/2)

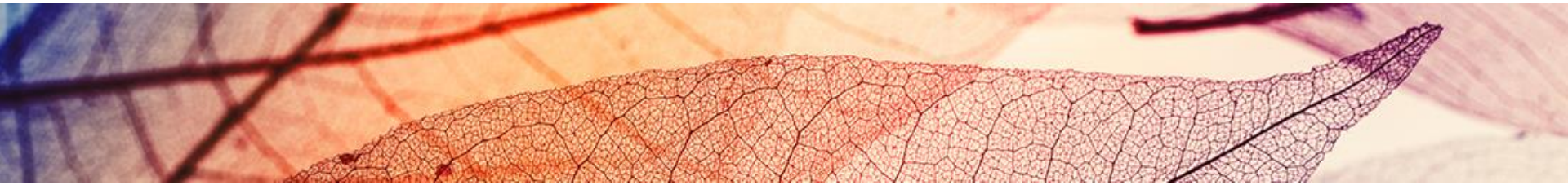
Eine Sache wird *nicht* bzw. *nicht nur* von der Eigentümerschaft selbst zu Wohnzwecken genutzt.



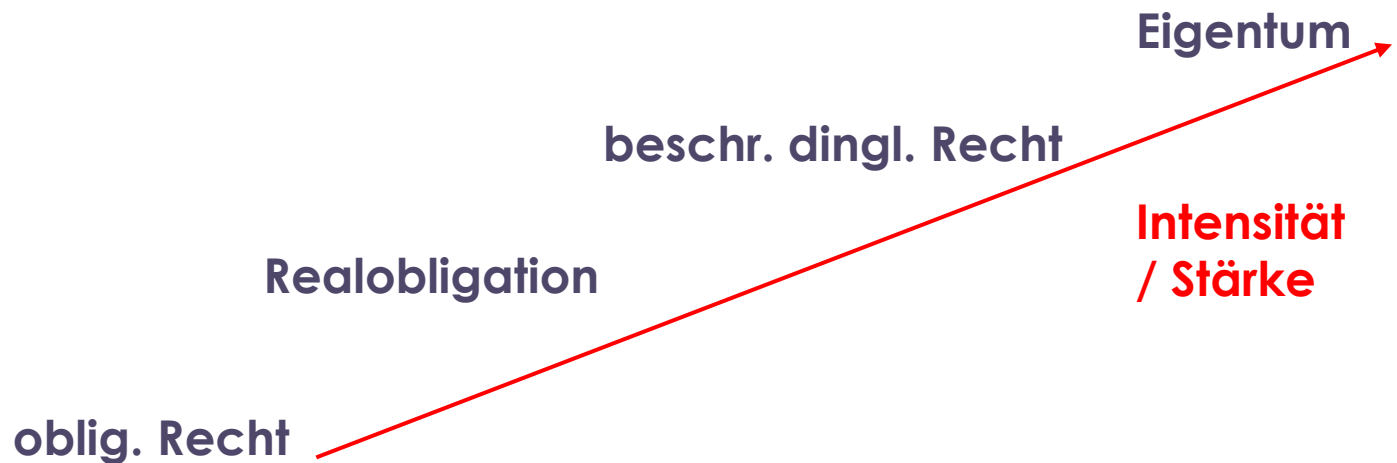
Einleitung, Übersicht, Begriffe

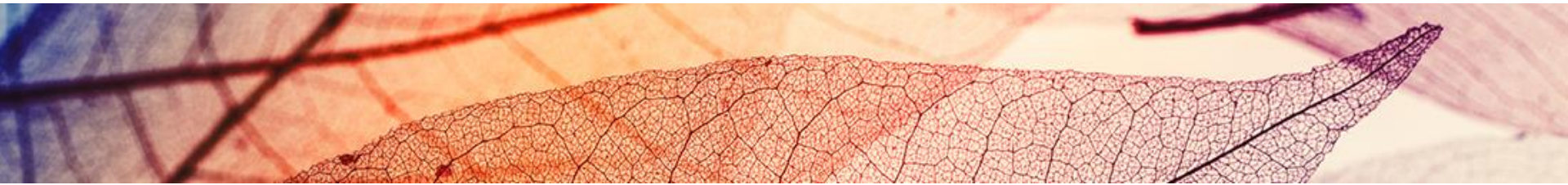
Ausgangslage (2/2)

- Sache → mit einem oder mehreren bewohnbaren Gebäuden überbautes Grundstück
- Sache (Grundstück) untersteht dem BGBB
- (Mit-)Nutzung zu Wohnzwecken durch eine weitere Partei



Intensität/Stärke des Rechts (aus Berechtigten-Sicht)

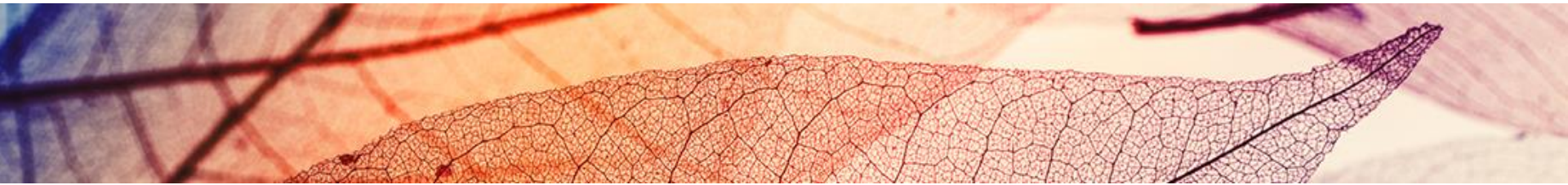




Einleitung, Übersicht, Begriffe

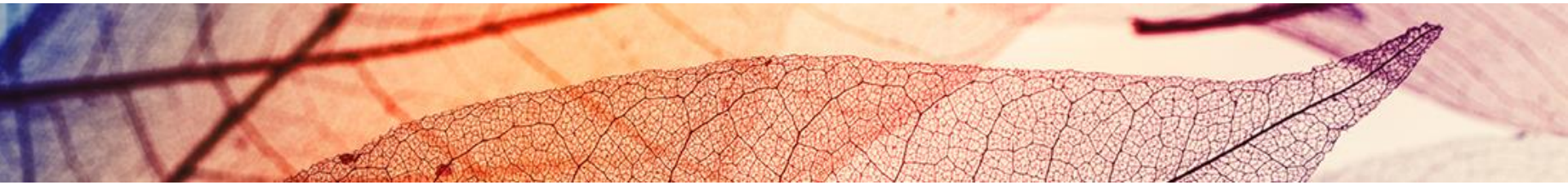
- **Eigentum**

- «Recht, das seinem Träger die **umfassende und ausschliessliche Herrschaft** über eine Sache einräumt.»
(Vorbehalt: Einhaltung der Rechtsordnung)
- **dingliches** Recht → als **absolutes** Recht verkörpert es eine sog. «**Erga-Omnes-Wirkung**», d.h. jedermann hat das Recht zu respektieren.
- **Beispiel:** Ein vom Alleineigentümer selbst bewohntes Gebäude.



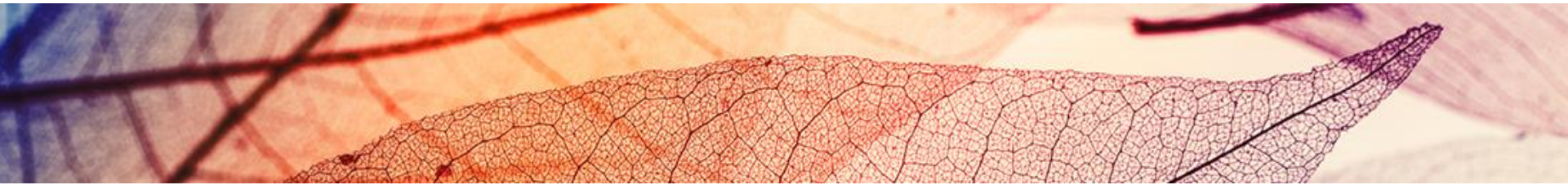
Einleitung, Übersicht, Begriffe

- **beschränktes dingliches Recht (1/2)**
 - «Recht, gemäss dem eine **beschränkte Zahl einzelner Herrschaftsbefugnisse** gewährt wird.»
 - **dingliches** Recht → als **absolutes** Recht verkörpert es eine sog. «**Erga-Omnes-Wirkung**», d.h. jedermann hat das Recht zu respektieren.
 - **Beispiel:** Vom Wohnrechtsberechtigten bewohnte Einliegerwohnung in einem Mehrfamilienhaus.



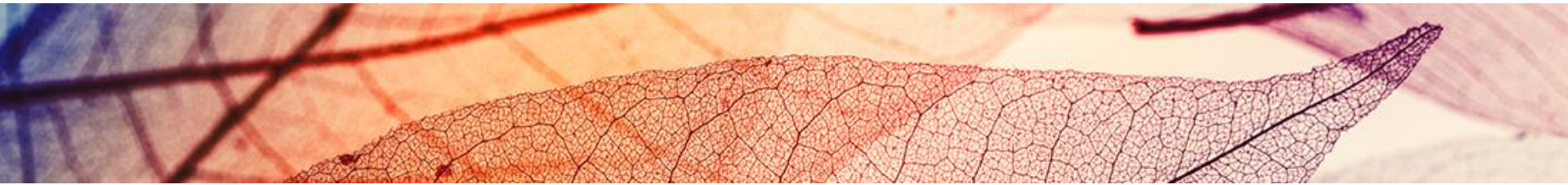
Einleitung, Übersicht, Begriffe

- **beschränktes dingliches Recht (2/2)**
 - Teilungstheorie vs. Belastungstheorie (Elastizität des Eigentums)
 - **Fazit:** Eigentum = «unbeschränktes dingliches Recht»



Einleitung, Übersicht, Begriffe

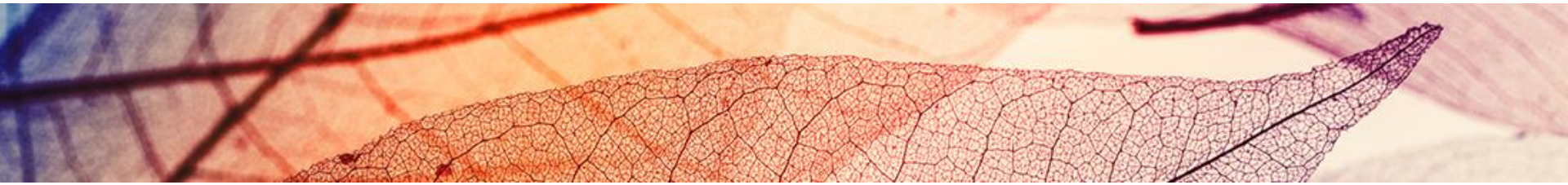
- **Obligatorisches (persönliches) Recht**
 - «Recht gegenüber Schuldner auf eine Leistung, bestehend in einem Tun, Dulden oder Unterlassen.»
 - sog. «**Inter-Partes-Wirkung**», d.h. das vereinbarte Recht gilt nur zwischen den Vertragsparteien (Gläubiger/Schuldner), aber nicht gegenüber Dritten.
 - **Beispiel:** Recht des Gläubigers auf Bezahlung des Kaufpreises durch den Vertragsschuldner.



Einleitung, Übersicht, Begriffe

- **Realobligation**

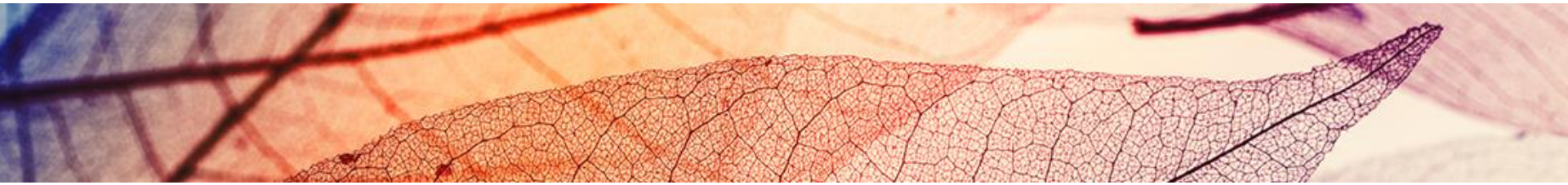
- «Obligatorisches Recht, mit dem zusätzlich eine dingliche Komponente verknüpft ist.»
- Dingliche Komponente → der Schuldner der Leistung (teilweise auch der Gläubiger) wird durch seine **dingliche Berechtigung an der Sache** bestimmt.
- **Beispiel:** Bauhandwerkerpfandrecht



Einleitung, Übersicht, Begriffe

Einschränkungen gemäss BGBB

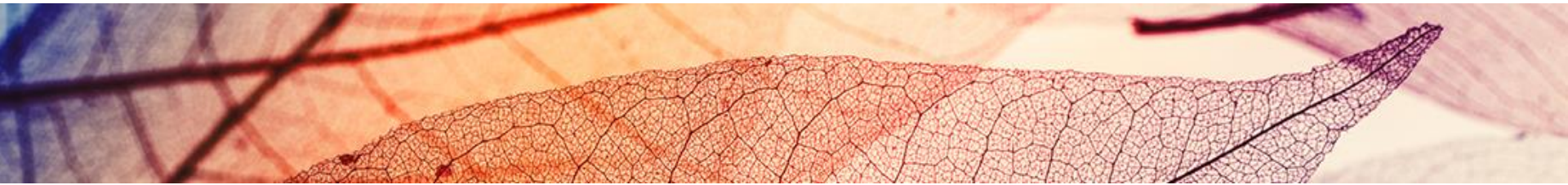
- Realteilungs- und Zerstückelungsverbot
- Belastungsgrenze (wenn Belehnung überhaupt möglich)



Übersicht über einzelne Möglichkeiten

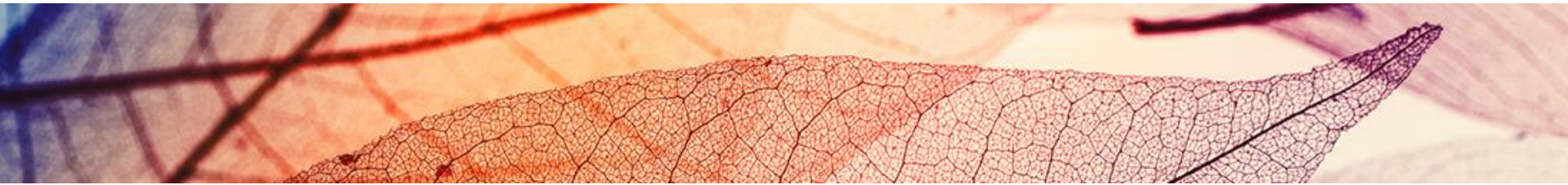
Eigentum und beschränkte dingliche Rechte

- Wohnrecht (Art. 776 ff. ZGB)
- Nutzniessung (Art. 745 ff. ZGB)
- Eigentum, insb. Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB)



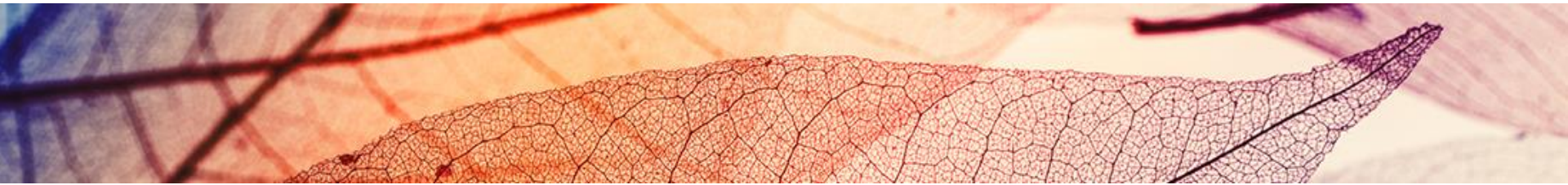
Wohnrecht (1/3)

- beschränktes dingliches Recht / Personaldienstbarkeit
- Befugnis, in einem Gebäude oder einem Teil eines solchen Wohnung zu nehmen → Umfang: ganzes Wohngebäude oder Teile davon (z.B. Stöckli)
- Unterhalt nach Gesetz (Art. 778 ZGB; vertragl. Anpassungen erlaubt)
 1. wenn «ausschliessliches Wohnrecht»: Tragung des gewöhnlichen Unterhalts durch Wohnrechtsberechtigten
 2. wenn «Mitbenutzungsrecht»: alle Lasten zulasten Eigentümer



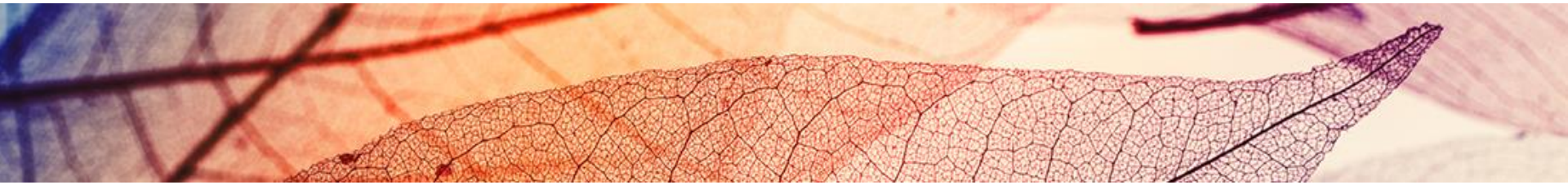
Wohnrecht (2/3)

- Dauer: max. auf Lebenszeit
- Ausübung der Berechtigung (vertragl. Anpassungen erlaubt)
 1. grundsätzlich nur durch Wohnrechtsberechtigte selbst
 2. Aufnahme von Familienangehörigen und Hausgenossen
möglich: «Familienangehörige» = im Rahmen des
«Normalen», kann während der Zeit ändern / «Haus-
genossen» = insb. Haushalt- und Pflegehilfe
 3. Recht der Wohnrechtsberechtigten zur Vermietung möglich
bei entspr. vertragl. Vereinb. (Zulässigkeit in der Lehre umstr.)



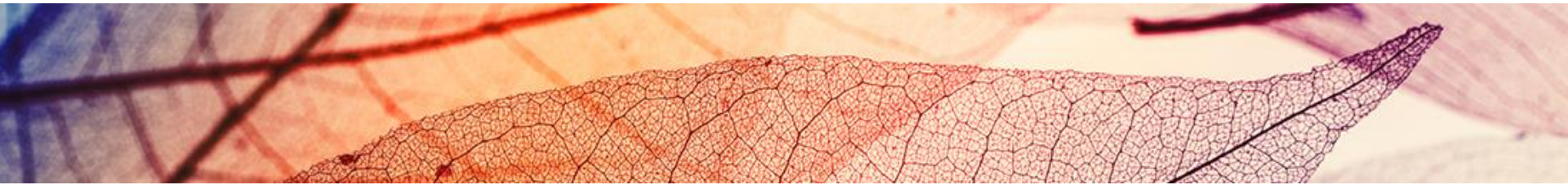
Wohnrecht (3/3)

- Tilgungskomponente bei der Hofübergabe: Möglichkeit des Abzugs des Wohnrechts-Kapitalisierungswerts vom Übernahmepreis (Kaufpreis)
- öffentliche Beurkundung und Eintrag als Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich
- Steuern: Eigenmietwert als Einkommen bei Wohnrechtsber.
- Keine hypothekarische Belehnung für die vom Wohnrecht betroffenen Teile möglich



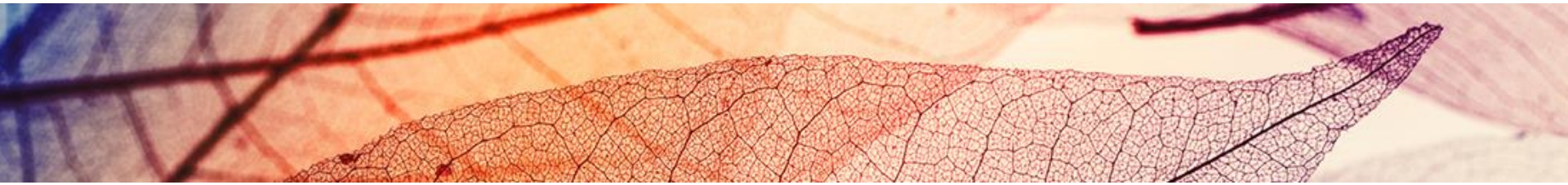
Nutzniessung (1/3)

- beschränktes dingliches Recht / Personaldienstbarkeit
- Befugnis, von einer Sache oder einem Teil davon den vollen Genuss zu beziehen, namentlich die Sache zu besitzen, zu gebrauchen bzw. zu nutzen, mit Pflicht zur Verwaltung der Sache → Umfang: eine oder mehrere Sachen (Grundstück/e) oder Teile davon
- Eigentümerschaft verbleibt «nacktes Eigentum»
- Dauer: max. auf Lebenszeit des Nutzniessers



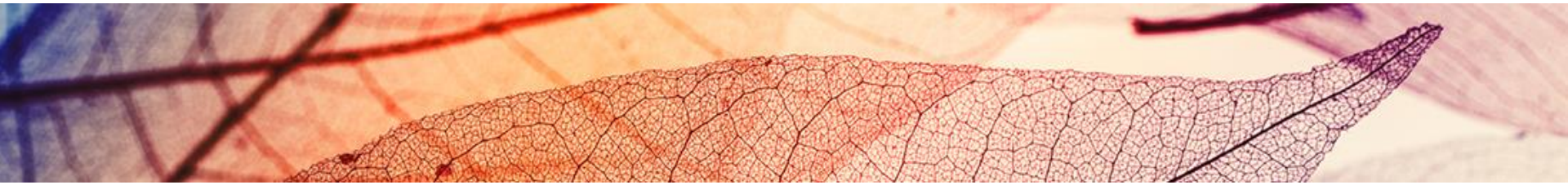
Nutzniessung (2/3)

- Unterhalt nach Gesetz (Art. 764 ff. ZGB; vertragl. Anpass. erlaubt):
Bestand erhalten, Tragung des gewöhnlichen Unterhalts,
Zinsen, Steuern/Gebühren, übliche Versicherungsprämien
→ sog. Hauptreparaturen gehen zu Lasten des Eigentümers
- Ausübung: Möglichkeit der Übertragung auf Dritte (insb.
Vermietung möglich, Mieteinnahmen gehören Nutzniesser)
- Tilgungskomponente bei der Hofübergabe: Möglichkeit
des Abzugs des Nutzniessungs-Kapitalisierungswerts vom
Übernahmepreis (Kaufpreis)



Nutzniessung (3/3)

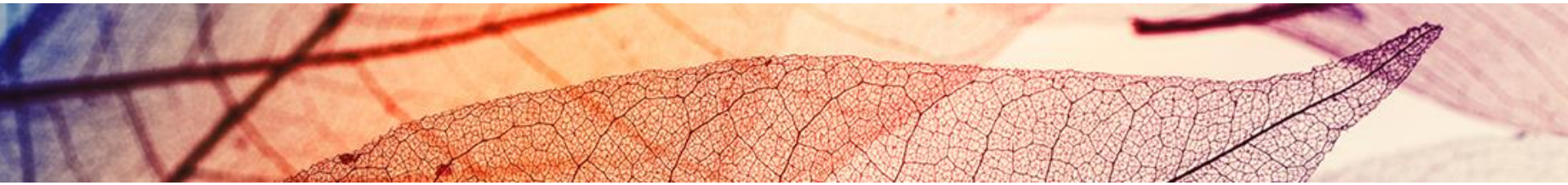
- öffentliche Beurkundung und Eintrag als Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich
- Hypothekarzinsen, Steuern, Abgaben etc.: Nutzniesser entrichtet diese Grundstückslasten grds. wie bei Eigentum
- Keine hypothekarische Belehnung für die von der Nutzniessung betroffenen Teile möglich



Gegenüberstellung

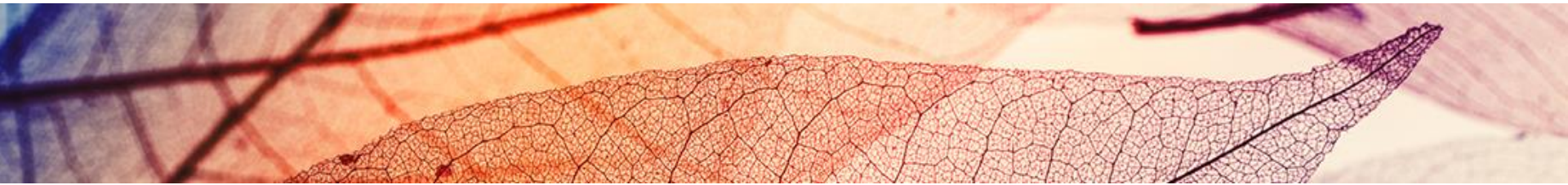
	Wohnrecht	Nutzniessung
Umfang	Gebäude(teile)	ganze Sache/n (Grundstück/e) oder Teile davon
Lasten ¹	- gewöhnlicher Unterhalt - (Schuld-)Zinsen - öff.-rechtl. Abgaben - Steuern, Gebühren, Vers.	(max.) gewöhnlicher Unterhalt (insb. Reparaturen, regelm. Reinigung)
Ausübung ¹	grds. nur persönlich (Familienang., Hausgenos.)	persönlich & auf Dritte übertragbar

¹ vorbehältlich einer anderen vertragl. Vereinb. (bezüglich Wohnrecht bei Ausübung umstritten und nur mit obligatorischer Wirkung)



Gegenüberstellung

	Wohnrecht	Nutzniessung
Steuern	Eigenmietwert als steuerbares Einkommen	grds. wie Eigentum, d.h. Besteuerung als Verm. & Einkommen
Verwertung	Untergang des Rechts wahrsch. (Doppelaufruf)	Untergang des Rechts wahrsch. (Doppelaufruf)
Errichtung	Öff. Beurkundung / Grundbucheintrag	Öff. Beurkundung / Grundbucheintrag (bei Grundstücken)



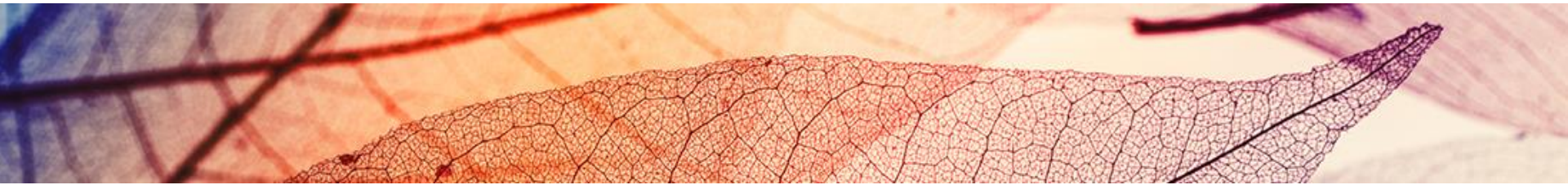
Aufgabe/Löschung Wohnrecht oder Nutzniessung zu Lebzeiten

Finanzielle (inkl. erbrechtliche) Aspekte:

- (Rest-)Ansprüche aus Darlehen, Verrechnungen mit Kapitalisierungswerten bei Hofübergabe etc.
- Einfluss auf Anspruch auf Ergänzungsleistungen?
- Künftige Nutzung der betroffenen Wohnräume

Grundbuchliche Aspekte:

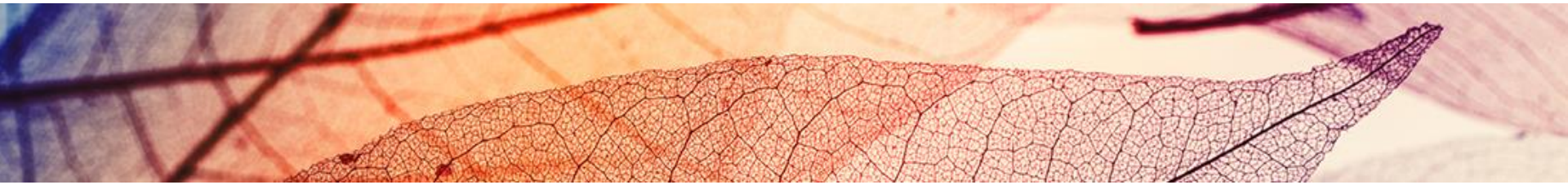
Formelle Löschung im Grundbuch (Urteilsfähigkeit / Art. 736 ZGB [Verlust des Interesses an der Dienstbarkeit])



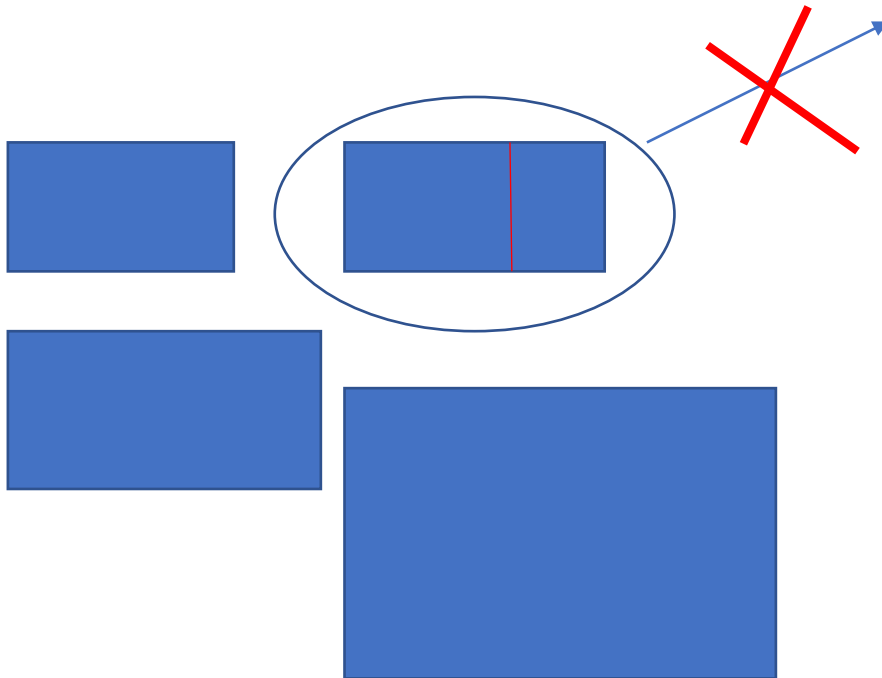
Eigentum (1/4)

- In der Regel **nicht vereinbar mit Realteilungs- bzw. Zerstückelungsverbot**, evtl. weitere problematische Aspekte bei «Zurückbehalten» von Grundeigentum (Steuern, Direktzahlungen etc.).
- Falls möglich: Abparzellierung des Wohngebäudeteils (Praxis: max. 1'000 m²) und Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGGB (inkl. Bestimmungen Belastungsgrenze)

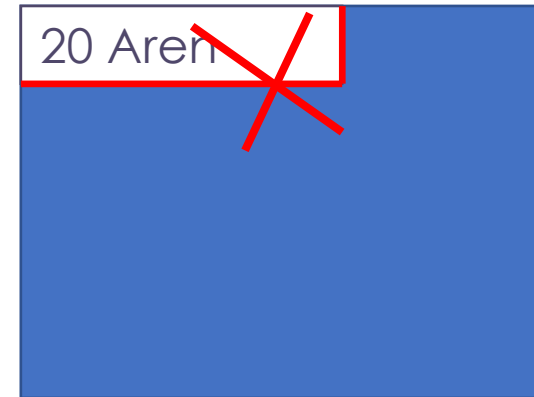
Vorteil: Absicherung bei Verwertung



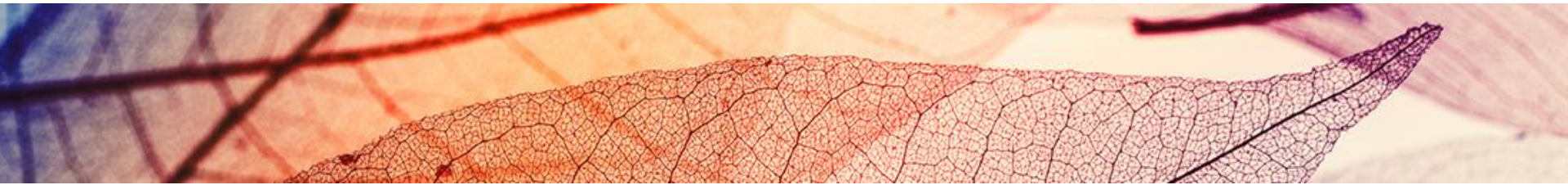
Realteilungsverbot



Zerstückelungsverbot



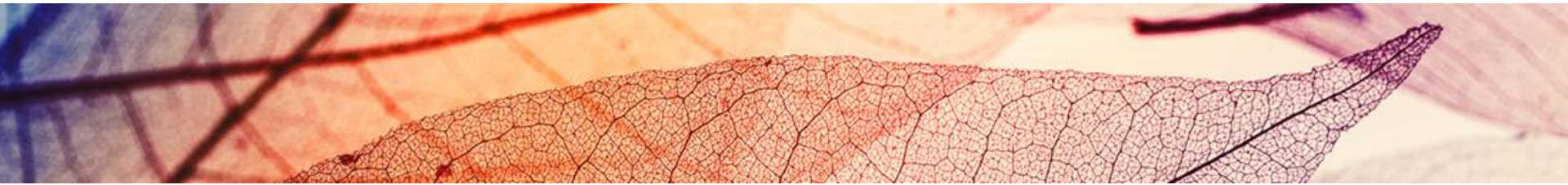
- keine Teilstücke unter 25 ar, im AG = 36 ar (Rebland 15 ar)
- Keine Miteigentumsanteile von weniger als 1/12



Eigentum (2/4)

Miteigentum?

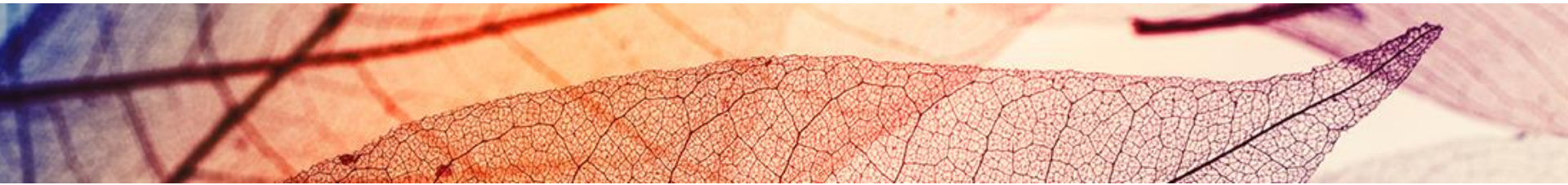
- Bei landwirtschaftl. Gewerben praktisch schwierig, weil Miteigentum nicht nur am Gebäudegrundstück möglich, sondern an allen Gewerbegrundstücken zu begründen
- Bei landwirtschaftl. Grundstücken grds. denkbar (diesfalls Nutzungs- und Verwaltungsordnung empfohlen)
- Achtung:
 - Miteigentum ist bankseitig bei Hypothekenaufnahmen oft problematisch
 - BGBB-Bestimmungen zur erbr. Zuweisung, Vorkaufsrecht, Aufhebung des Miteigentums, Belastungsgrenze



Eigentum (3/4)

Baurecht?

- Grundsätzlich nicht mit dem Zerstückelungsverbot vereinbar
- Ausnahme: Art. 60 Abs. 1 lit. f) BGGB (Baurecht zugunsten Pächter des landwirtschaftlichen Gewerbes)

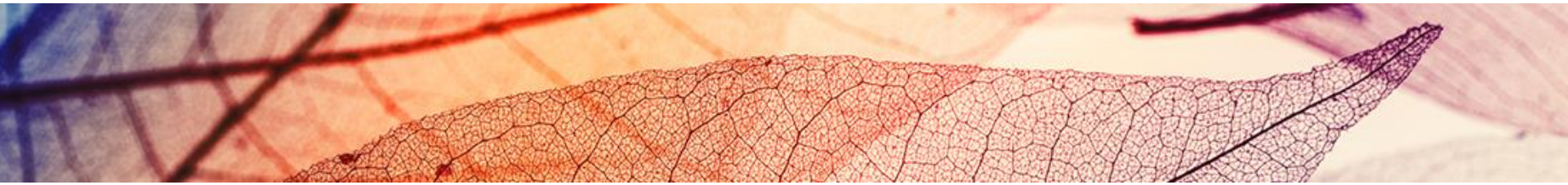


Eigentum (4/4)

Stockwerkeigentum?

- Voraussetzungen: Die nötigen raumplanerischen Gegebenheiten sind erfüllt. / Es liegt nicht betriebsnotwendiger Wohnraum vor = für den Landw.-Betr. entbehrlich). ABER: «Wohnraum der abtretenden Generation, die ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war, ist betrieblich *unentbehrlich*.»¹
- Entlassung aus dem BGBB-Geltungsbereich (auch betr. Belastungsgrenze) / **Vorteil**: Absicherung bei Verwertung

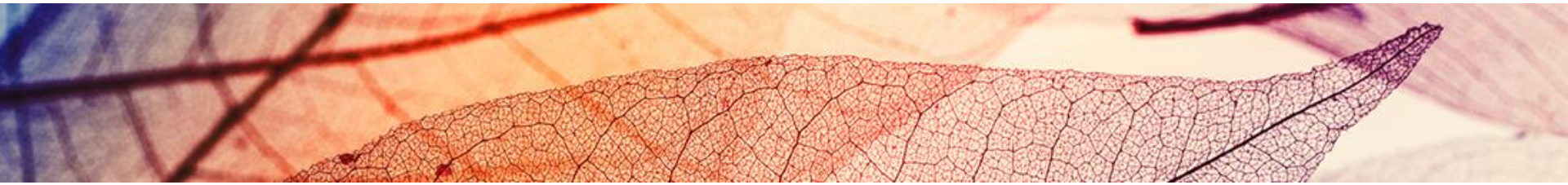
¹ BGer / BGBB-Kommentar-Herrenschwand/Bandli, N 7a zu Art. 60



Übersicht über einzelne Möglichkeiten

Obligatorische Rechte

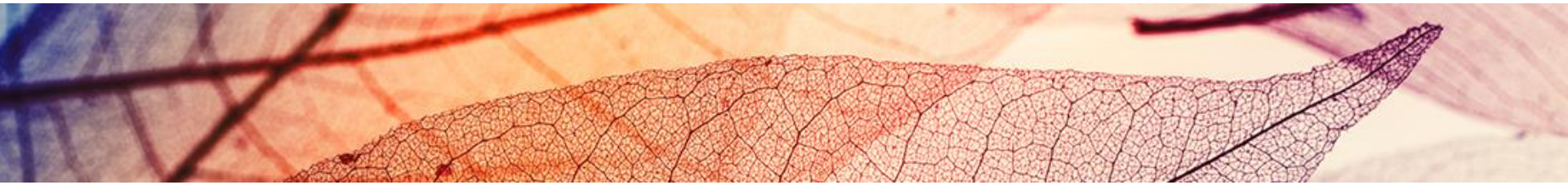
- Miete (Art. 253 ff. OR) / Pacht (Art. 275 ff. OR)
- p.m.: Gebrauchsleihe (Art. 305 ff. OR)



Miete (1/2)

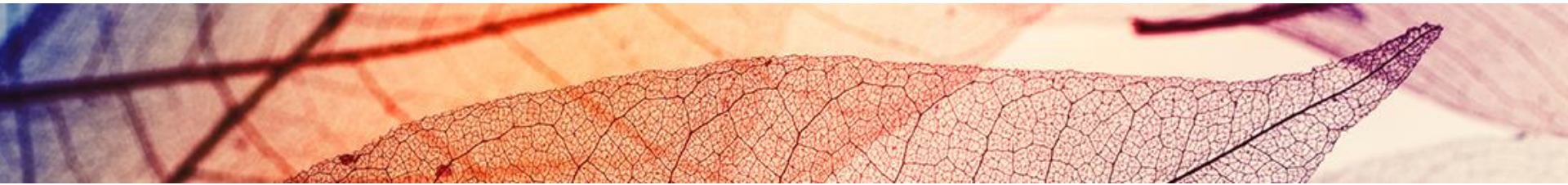
- Gebrauchsüberlassung einer Sache gegen Mietzinsleistung
- Grds. obligatorisches Recht, ABER:
 - Kauf bricht Miete nicht (Art. 261 OR)
 - Bei Vormerkung der Miete im Grundbuch kann der neue Eigentümer keinen dringenden Eigenbedarf geltend machen!
- Unterhalt¹: kleiner Unterhalt (Art. 259 OR: «Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können.»)

¹ vorbehältlich einer anderen vertragl. Vereinbarung



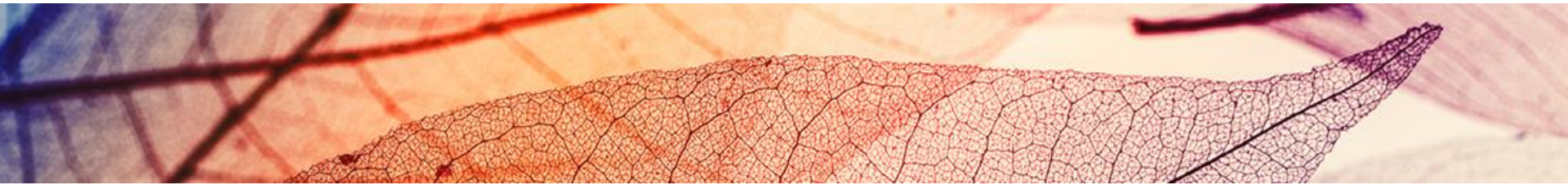
Miete (2/2)

- Ausübung nur durch Mieterschaft und deren Angehörige / Aufnahme von Dritten → i.d.R. Untermiete
- Im Übrigen weitgehende Vertragsfreiheit
- Denkbare Variante: Pacht (gemäss OR) statt Miete, ebenfalls Vormerkung möglich



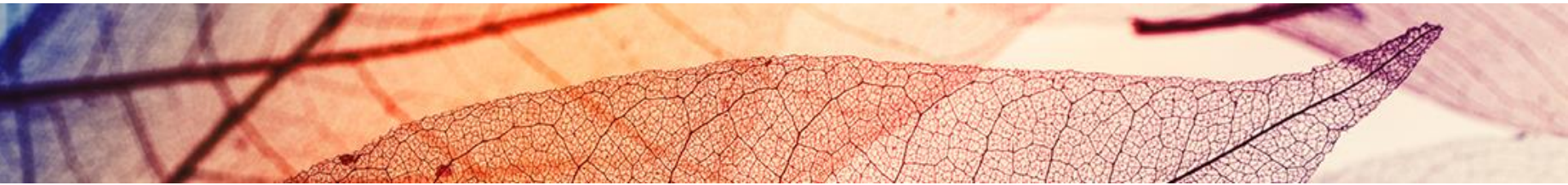
Gebrauchslleihe

- obligatorisches Recht; wohnweise Nutzung zwingend unentgeltlich (Art. 305 OR)
- Unterhalt: gewöhnliche Kosten für die Erhaltung der Sache
- Ohne anderslautende Vereinbarung kann die Gebrauchslleihe vom Eigentümer jederzeit beendet werden, ausserdem endet sie mit dessen Tod.
- Nachteile: «Kauf bricht Gebrauchslleihe», keine Vormerkung im Grundbuch möglich



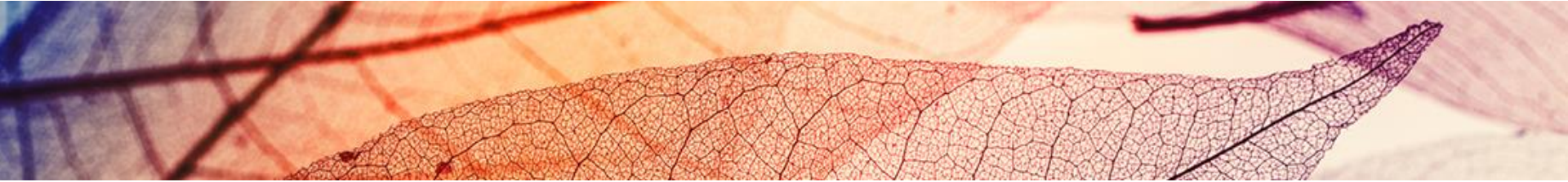
Fazit: Vorzüge...

	Dingliche Rechte	Obligatorische Rechte
+	• stärkere Rechtsposition ggü. Eigentümer • Belehnungsmöglichkeit/ Vorzug bei Verwertung (nur bei StWE, MitEig. und gewöhl. Eigentum) • Verrechnungsmöglichkeit des Kapitalisierungswerts mit Übernahmepreis	• Vertragsfreiheit, d.h. grundsätzlich (noch) mehr Gestaltungsspielraum • (tendenziell) weniger Probleme bei einer späteren Auflösung (Kündigung möglich)



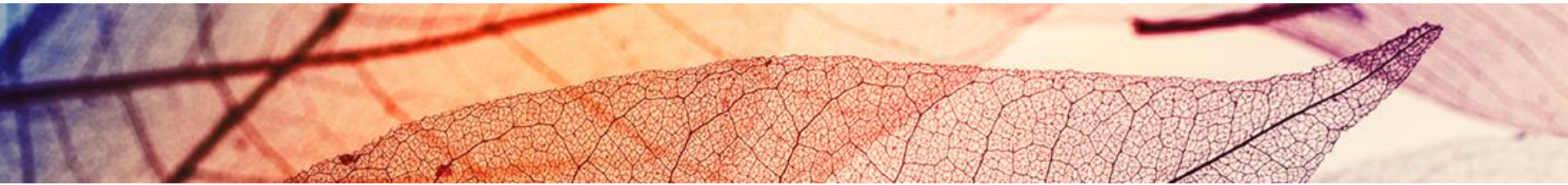
... und Risiken

	Dingliche Rechte	Obligatorische Rechte
-	• vergleichsweise starre Regelungen; spätere Anpassung aufwändiger & mit grösseren Transaktionskosten verbunden (Beurkundung, Grundbucheintrag)	• Keine Absicherung durch Eintragung im Grundbuch als Eigentum/Dienstbarkeit (aber: bei Miete/Pacht immerhin Vormerkung) • grds. keine steuerlichen Abzugsmöglichkeiten



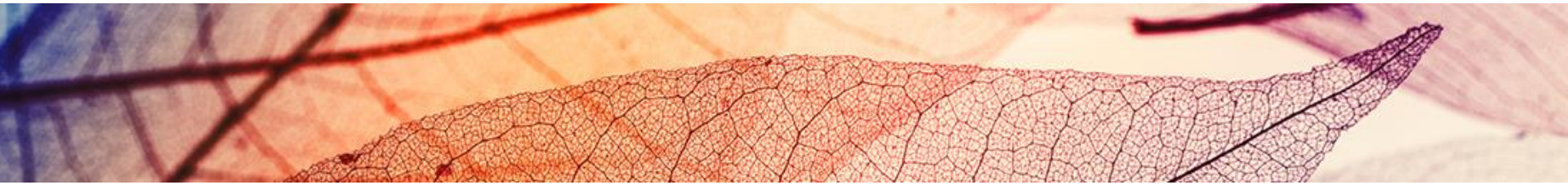
Exkurs: Ergänzungsleistungen (EL) und Hofübergabe





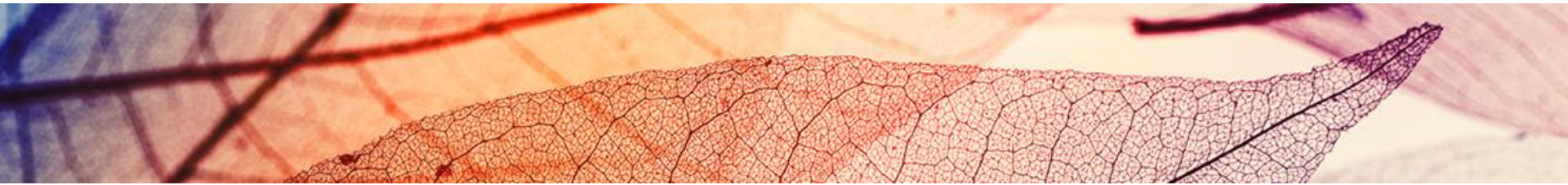
Grundsätze EL-Recht

- Wenn die Renten und das Einkommen die minimalen Lebenskosten nicht decken → Rechtsanspruch auf «Zustupf»
- ABER: Kein EL-Anspruch, solange Reinvermögen
 - bei Alleinstehenden über CHF 100'000.00
 - bei Verheirateten über CHF 200'000.00
- Sogenanntes **Verzichtsvermögen**, und damit bereits getätigte Schenkungen/Erbvorbezüge (Geld und/oder Grundstücke) sowie nicht ausbezahlte «Restwerte» bei lebzeitiger Löschung von Wohnrechten & Nutznießungen, werden hinzugerechnet. Dazu zählt auch ein übermässiger Vermögensverbrauch.



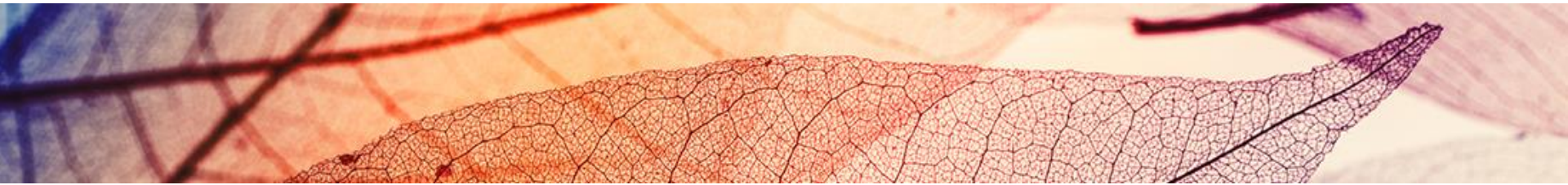
Ergänzungsleistungen und Hofübergabe

- Besonders relevant bei:
 - Verkauf Kleinbetriebe (kein Gewerbe) an Nachkommen
 - Verkauf an nichtselbstbewirtschaftende Nachkommen
 - Verkauf an Dritte unter dem Verkehrswert
 - **Wohnrechts-/Nutzniessungslöschung zu Lebzeiten (Restwertentschädigung?)**
- Es gilt: Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis
= **Vermögensverzicht**
- Konsequenz: Kürzung/Streichung des EL-Anspruchs



Einige Gedankenspiele (1/3)

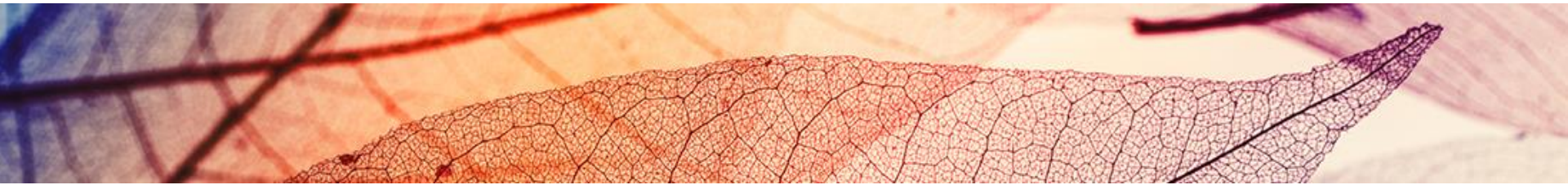
- Nutzniessung oder Wohnrecht befristet einräumen (z.B. bis Alter 75), ab dann (kündbares) Mietverhältnis
- Mietvertrag (mit Vormerkung im Grundbuch!) statt Wohnrecht (oder Nutzniessung); Vereinbarung, dass Mietvertrag vermietetseitig nur aus triftigen Gründen kündbar (Pflegesituation, schwerer Streit, etc.)



Einige Gedankenspiele (2/3)

- Festhalten in einem Vorsorgeauftrag, dass Wohnrecht/
Nutzniessung bei Heimeintritt gelöscht werden darf bzw.
Mietvertrag gekündigt werden kann (aber nicht muss),
oder Vollmachterteilung (mit Selbstkontrahierungsrecht)
an Eigentümer bei der Rechtseinräumung, wann Löschung
durch Eigentümer erfolgen darf (z.B. mit Arztattest, dass
Rückkehr in Wohnräume ausgeschlossen)

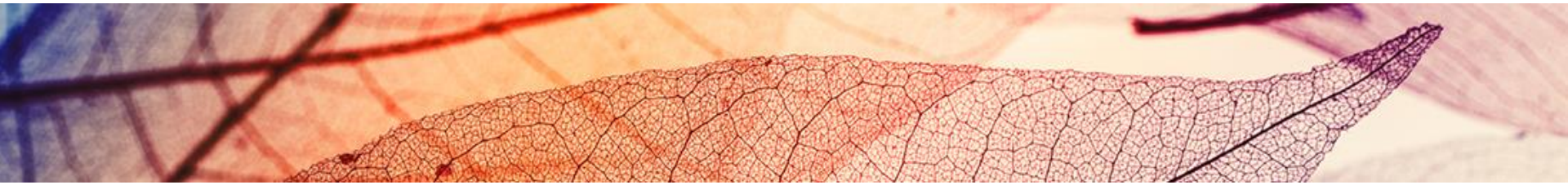
Hürde: Akzeptanz durch Grundbuchamt



Einige Gedankenspiele (3/3)

- «Revival» der Verpfründung (Art. 521 ff. OR)?

«Durch den Verpfründungsvertrag verpflichtet sich der Pfründer, dem Pfrundgeber ein Vermögen oder einzelne Vermögenswerte zu übertragen, und dieser, dem Pfründer Unterhalt und Pflege auf Lebenszeit zu gewähren.»



Notariat Fricktal

Widengasse 6, 5070 Frick
Riburgerstr. 32, 4313 Möhlin

Nadine Feuerstein, Notarin

Christian Suter, Notar

christian.suter@notariat-fricktal.ch

www.notariat-fricktal.ch