



DR. IUR. CHRISTIAN NOTTER, RECHTSANWALT, NOTAR UND MEDIATOR SAV, BADEN

Wohnrecht und Nutzniessung bei Immobilien

Möglichkeiten bei der Nachlassplanung (Erster Teil)

I. Einleitung

Im Zusammenhang mit der Planung von Nachlässen werden Rechtsanwältinnen, Notaren oder Steuerberatern oftmals folgende Fragen gestellt:

- 1) Im Hinblick auf einen Aufenthalt in einem Altersheim möchte ich schon heute mein Vermögen verkleinern und deshalb meine Liegenschaft an meine Nachkommen übertragen. Ich will aber bis auf weiteres dort wohnen. Wie soll ich dies regeln?
- 2) Nach meinem Ableben soll meine Liegenschaft an die Nachkommen gehen. Mein derzeitiger Lebenspartner soll aber abgesichert werden und insbesondere – so lange er will – dort wohnen können. Wie soll ich dies regeln?

Auf diese oder ähnliche Fragen gibt es nicht ohne weiteres eine einzige richtige Antwort. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft auf die Nachkommen unter gleichzeitiger Begründung eines entgeltlichen oder unentgeltlichen Wohnrechtes bzw. einer Nutzniessung zugunsten des Abtreters oder eines Dritten sind valable Lösungsmöglichkeiten. Erst nachdem das ganze Umfeld des Fragestellers ausgeleuchtet ist, kann eine optimale Lösung für die gestellten Fragen gefunden werden. Dabei gilt es sicherzustellen, dass alle rechtlichen und insbesondere auch steuerrechtliche Aspekte des Einzelfalles hinterfragt wer-

den. In jedem Fall ist es ratsam, sich frühzeitig an einen kompetenten Berater zu wenden, um nicht wichtige Fragen zu übersehen.

Im vorliegenden Artikel werde ich zunächst die beiden Rechtsinstitute «Wohnrecht» und «Nutzniessung» beschreiben. In einer nächsten «Wohnwirtschaft» werden die rechtlichen Unterschiede der beiden Institute einander gegenübergestellt, und **Hanspeter Attenhofer**, lic. oec. HSG und dipl. Steuerexperte, Zurzach, wird dabei steuerrechtliche Lösungsmöglichkeiten erörtern. Dies geschieht ohne den Anspruch, den Themenkomplex vollständig abzuhandeln, aber in der Hoffnung, den Leser für die möglichen Probleme und Lösungen zu sensibilisieren.

II. Die Nutzniessung (Art. 745–775 ZGB)

Das Zivilgesetzbuch umschreibt die Nutzniessung in Artikel 745 als eine Dienstbarkeit, welche dem Berechtigten den vollen Genuss an einer fremden Sache verleiht. Wenn also beispielsweise eine Liegenschaft auf die Nachkommen übertragen wird, kann gleichzeitig mittels Dienstbarkeitsvertrag die Nutzniessung für den Abtreter begründet werden. Es kann auch in einem Testament oder Erbvertrag vorgesehen werden, dass beim Ableben des Eigentümers eine Drittperson die Nutzniessung an einer Liegenschaft erhält. Die Einräumung einer solchen Nutzniessung bedarf einer notariell-

len Urkunde und muss im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen werden.

Die Nutzniessung verleiht das Recht auf den vollen Genuss einer Liegenschaft oder eines Teils derselben, ohne dass der Nutzniesser rechtlich darüber verfügen oder in die Substanz eingreifen darf. Dabei ist der Nutzniesser zur schonenden Ausübung seines Rechtes verpflichtet. Der Nutzniesser darf aber eine Liegenschaft nicht nur selbst bewohnen, sondern sie auch ganz oder teilweise einem Dritten überlassen oder vermieten. Er darf die Liegenschaft jedoch ohne ausdrückliche Zustimmung des Eigentümers weder baulich noch in ihrer wirtschaftlichen Bestimmung ändern oder Hypotheken usw. darauf errichten. Der Nutzniesser verwaltet die Liegenschaft anstelle des Eigentümers. Bei einer Stockwerkeinheit steht dem Nutzniesser deshalb auch das Stimmrecht in der Stockwerkeigentümerversammlung zu, wo es um die ordentliche Verwaltung und notwendige bauliche Massnahmen geht (Art. 712o Abs. 2 ZGB). Die Kosten für die Bewirtschaftung und den Unterhalt der Liegenschaft, insbesondere auch für die Zinsen der aufhaftenden Hypothekarschulden sowie die Abgaben und Steuern (dazu ausführlich H.P. Attenhofer im Folgeheft) hat der Nutzniesser zu zahlen. Er muss sodann die Kosten für die nötigen Versicherungsprämien tragen. Ausserordentliche Lasten obliegen dagegen dem Eigentümer. Dazu gehören beispielsweise die Kosten für ein neues Ziegeldach. Diese können aber durch eine Erhöhung der Hypothekarschuld finanziert werden. Die Bezahlung der dadurch bedingten höheren Schuldzinsen obliegt dann aber wiederum dem Nutzniesser. Abweichende vertragliche Regelungen bleiben vorbehalten. In jedem Fall empfiehlt es sich, die Frage des Unterhaltes bereits vertraglich so präzise wie möglich zu regeln. Die Nutzniessung endet – sofern sie nicht schon vertraglich auf

eine bestimmte Zeit vereinbart wurde – mit dem Tod des Nutzniessers.

Die Nutzniessung kann statt einer natürlichen auch einer juristischen Person (AG, GmbH usw.) gewährt werden. Diesfalls würde sie aber spätestens nach 100 Jahren ablaufen. Dieser Fall dürfte bei der Nachlassplanung jedoch nur selten von Interesse sein.

III. Das Wohnrecht (Art. 776–778 ZGB)

Wenn eine Liegenschaft zu Lebzeiten oder auf den Tod hin auf die Nachkommen übertragen wird, können die Abtreter für sich oder für Drittpersonen (allerdings nur für natürliche, nicht aber für juristische Personen) statt der Nutzniessung auch ein Wohnrecht begründen. Die Formvorschriften (notarielle Urkunde und Grundbucheintrag) sind die gleichen wie bei der Nutzniessung.

Das Gesetz definiert das Wohnrecht als die Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Gebäudeteil Wohnung zu nehmen (Artikel 776 ZGB). Je nach vertraglicher Ausgestaltung kann das Wohnrecht an einem ganzen Haus, an einer einzelnen Wohnung in einem Haus oder bloss an einem Raum in einer Wohnung eingeräumt werden und zwar mit der zusätzlichen Berechtigung, gewisse Einrichtungen mit dem Eigentümer mitbenützen zu dürfen. Wird diese Mitbenützung vertraglich nicht klar definiert, so sind diese durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt sind dabei gemäss Gesetz die persönlichen Bedürfnisse des Berechtigten (Artikel 777 ZGB). Zu solchen gemeinsamen Einrichtungen gehören z.B. das Badezimmer, der Keller, die Waschküche und der Lift, aber auch weitere Annehmlichkeiten, die mit dem Begriff «Wohnung» verbunden sind, wie z.B. die Mitbenützung des Schwimmbades, der Parkplätze oder des Gartens. Der Berechtigte darf das

Wohnrecht nur selbst bewohnen. Dieses umfasst allerdings auch seine Familienangehörigen. Dazu gehören der Ehegatte und die Nachkommen, daneben aber auch Schwiegersöhne und -töchter und Schwiegereltern sowie gleich- oder andersgeschlechtliche Lebenspartner. Bestandteil des Wohnrechtes sind zudem die sogenannten Hausgenossen des Berechtigten. Darunter sind jene Personen zu verstehen, die im Haus oder der Wohnung für den Berechtigten Dienste verrichten, ihn pflegen oder ihm anderweitig behilflich sind. Weil das Wohnrecht aber streng persönlich ausgestaltet ist, kann dessen Ausübung nicht übertragen werden. Der Berechtigte darf weder Pensionäre aufnehmen, die Wohnung vermieten oder sich sonst wie mit dem Wohnrecht ein Einkommen verschaffen. Vertraglich kann das Wohnrecht in Bezug auf die Familienangehörigen und die Hausgenossen eingeschränkt, in Bezug auf die Übertragbarkeit der Ausübung jedoch nicht erweitert werden. Vorbehaltlich einer anderen vertraglichen Regelung hat der Wohnrechtsberechtigte ausschliesslich die Kosten des gewöhnlichen Unterhaltes, nicht jedoch die Kosten, die sich aus dem Gebrauch ergeben (Gebühren, Aufwendungen, Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien usw.), zu tragen. Zudem sieht das Gesetz vor, dass im Fall der blossen Mitbenützung ohne anderweitige Regelung die Kosten vom Grundeigentümer alleine zu tragen sind. Zu erwähnen bleibt, dass das Wohnrecht – im Gegensatz zur Nutzniessung – unpfändbar ist. Das Wohnrecht endet mit dem vereinbarten Zeitablauf oder spätestens mit dem Tod des Berechtigten. Zudem besteht ein unentgeltlicher Lösungsanspruch des Dienstbarkeitsinhabers, wenn der Wohnrechtsberechtigte aus Gründen, die in seiner Person liegen, das Recht dauernd nicht mehr ausüben kann (z.B. Aufenthalt im Pflegeheim ohne Rückkehrmöglichkeit). ■