

Wie kann ich das Wohnrecht meiner Eltern auflösen?

In den weitaus meisten Fällen wird ein Wohnrecht lebenslänglich eingerichtet und endet entsprechend mit dem Tod des Berechtigten. Gesundheitliche Gründe oder Konflikte in der Familie können dazu führen, dass es frühzeitig aufgelöst werden soll. Klare Vereinbarungen lohnen sich.

Text und Bild: Vreni Peter, Beraterin, Arenenberg

Wohnrecht – warum?

Über Jahrzehnte wurde der älteren Generation auf dem Hof ein Wohnrecht eingeräumt. In vielen Fällen war das günstige Wohnen auf dem Bauernhof der wichtigste Teil der Altersvorsorge.

Das Wohnrecht bietet den Wohnrechtsberechtigten eine grosse Sicherheit, dass sie in der Wohnung auf dem Hof bleiben können, wird es doch im Grundbuch eingetragen. Eine Kündigung ist nicht möglich. Das Wohnrecht ist persönlich, es gilt also nur für die im Grundbuch eingetragenen Personen, es ist unübertragbar und nicht vererblich. Der Wohnrechtsberechtigte kann den Wohnraum nur selber bewohnen, er darf die Räume nicht an Dritte vermieten. Beendet wird es in aller Regel mit dem Tod des Berechtigten.

Finanzierung des Wohnrechts

Viele Landwirte, die heute ihren Hof übergeben, haben ihren Eltern ein unentgeltliches Wohnrecht eingeräumt oder ein einmal entgeltliches. Bei ein-



mal entgeltlichen Wohnrechten wurde in aller Regel der Wert des Wohnrechts bis zum Lebensende am Kaufpreis abgezogen. Nur, so ganz gerecht ist dieses Modell nicht. Sterben die Eltern bald nach der Hofübergabe, so haben sie das Wohnrecht teuer bezahlt. Umgekehrt ist es, wenn die Eltern auf den hundertsten Geburtstag zugehen, so wohnen sie in den letzten Jahren sehr günstig bis gratis. Beides löst bei den Betroffenen schlechte Gefühle aus.

Fragen an die Betriebsberatung

Die Beraterinnen und Berater vom Team Betrieb und Familie des Arenenberg beantworten täglich Fragen von Bäuerinnen und Bauern. Die angesprochenen Themen sind vielfältig und betreffen Anliegen von A wie AHV bis Z wie Zusammenarbeit. Häufige Themen sind das bäuerliche Bodenrecht, Ehe- und Erbrecht, Finanzen, Gemeinschaften, Pachtrecht, Preise oder Raumplanung. In einer losen Folge geben wir im «Thurgauer Bauer» Einblick in Antworten zu Fragen, die häufig gestellt werden.



Vreni Peter, Beraterin, Arenenberg

Ein Wohnrecht auflösen – warum?

Pflegebedürftigkeit

Ein häufiger Grund für Wohnrechtsauflösungen ist, dass die Eltern pflegebedürftig werden und in ein Pflegeheim ziehen. Einfach so erlischt das Wohnrecht mit dem Auszug nicht. Grundsätzlich muss Wohnraum, der mit einem Wohnrecht belastet ist, freigehalten werden. Soll das Wohnrecht gelöscht werden, damit der Eigentümer darüber verfügen oder die Wohnung weitervermieten kann, so müssen die Wohnrechtsberechtigten damit einverstanden sein. Nur mit ihrem Einverständnis kann das Wohnrecht auf dem Grundbuch zur Löschung angemeldet werden.

Wichtig ist, dass die Wohnrechtsberechtigten noch urteilsfähig sind, sonst wird das Einverständnis des Beistandes benötigt. Allenfalls muss noch eine ärztliche Bestätigung eingeholt werden, dass eine Wohnrechtsausübung aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich ist.

Eine Wohnrechtsauflösung aus gesundheitlichen Gründen erfordert keine Entschädigung.

Wegzug

Ein weiterer Grund kann sein, dass die Eltern eine altersgerechtere kleinere Wohnung im Dorf suchen, oder das Zusammenleben auf dem Hof wird durch Streitigkeiten überschattet und ein Wegzug wird dadurch zum Thema.

In diesem Fall muss über eine Entschädigung für den Wohnrechtsverzicht gesprochen werden. Andernfalls kann es ein böses Erwachen geben, wenn die ehemals Wohnrechtsberechtigten Ergänzungsleistungen zur AHV beantragen.

Haben sie entschädigungslos auf das Wohnrecht verzichtet, so wird ihnen trotzdem eine Abfindung für das Wohnrecht angerechnet und das führt zu Kürzungen der Ergänzungsleistungen.

Grundlage für eine Entschädigungsberechnung ist die Marktmiete in der Ertragswertschätzung, diese wird kapitalisiert mit dem Berechnungsfaktor der Steuerverwaltung.

Es ist ratsam, eine klare Vereinbarung über die Löschung des Wohnrechts zu treffen und dabei auf die Bedürfnisse der Betroffenen einzugehen.

Dabei kann ausgemacht werden, ob der Verzicht auf das Wohnrecht in einer einmaligen Abgeltung entschädigt wird oder aber eine Auszahlung in Form eines monatlichen Betrags erfolgt.

Wichtiges in Kürze

- Bevor Sie an die Löschung eines Wohnrechts denken, lesen Sie unbedingt den Kaufvertrag. Was genau haben Sie damals bei der Hofübergabe bezüglich Wohnrecht vereinbart?
- Erfolgt die Löschung im Grundbuch aus gesundheitlichen Gründen, so hat sie keine Entschädigungsfolgen.
- Erfolgt ein Verzicht auf das Wohnrecht aus anderen Gründen, so ist es ratsam, dass eine Entschädigung erfolgt.
- Zur Löschung braucht es zwingend das Einverständnis des Wohnrechtsberechtigten.
- Löschungen im Grundbuch erfolgen unentgeltlich.
- Heute werden in aller Regel Mietverträge abgeschlossen zwischen den Generationen und keine Wohnrechte eingerichtet.

Haben Sie selber Fragen zu Betriebswirtschaft, Recht, Familie oder Haushalt?

Stellen Sie Ihre Fragen an das Team Betrieb und Familie per Telefon oder Mail. Gerne beantworten wir Ihr Anliegen persönlich und veröffentlichen eine Auswahl der häufigsten Fragen in anonymer Form im «Thurgauer Bauer».

Sie erreichen uns telefonisch über das Beratungszentrum, Telefon 058 345 85 00, oder per Mail an beratung.arenenberg@tg.ch.

Die direkten Kontakte zu den Beraterinnen und Beratern sind online auf www.bbz-arenenberg.ch unter Beratung Landwirtschaft, Betriebsberatung, zu finden.

Messen-Hochsaison

Noch bis zum 7. Mai haben die Besuchenden Gelegenheit, die neue Ausstellung an der BEA von «Schweizer Bäuerinnen & Bauern» zu besuchen. Das Thema ist die Biodiversität, und dazu viele praktische Tipps, was jeder für die Vielfalt tun kann. Als Dankeschön werden Blumensamenmischungen abgegeben. Gleichzeitig mit der BEA öffnete auch die Luga

in Luzern ihre Türen. Unter der Leitung des Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverbands gibt es dort eine Ausstellung zum Thema Food Waste zu entdecken. Darüber hinaus sind wir mit der Basiskommunikation an diesem Wochenende an der Agrischa in Ilanz sowie an der Gewerbeausstellung in Oberägeri im Einsatz. (SBV)