

Praxisversicherung – Beratung von Ärztinnen und Ärzten

Zum Thema: Nutzniessung oder Wohnrecht

J.-P. Ceccon

Ob verheiratet oder in einer Lebensgemeinschaft, für Immobilienbesitzerinnen und -besitzer stellt sich früher oder später die Frage, was mit ihrer Immobilie geschieht, wenn sie älter werden. Der gesetzliche Erbgang sieht oft keine den tatsächlichen Bedürfnissen entsprechenden Lösungen vor und stellt in diesem Falle wohl die schlechteste Lösung dar. Deshalb sollte früh genug an eine geplante Weitergabe zu Lebzeiten gedacht werden. Nachfolgend werden zwei Möglichkeiten der Weitergabe beschrieben.

Nutzniessung

Das Zivilgesetzbuch umschreibt die Nutzniessung in Artikel 745 als eine Dienstbarkeit, welche dem Nutzniesser eine fremde Sache auf «Nutzen und Gefahr» überlässt. Wenn also beispielsweise eine Immobilie auf die Nachkommen übertragen wird, kann gleichzeitig mittels Dienstbarkeitsvertrag die Nutzniessung für den Abtreter begründet werden. Es kann auch in einem Erbvertrag oder testamentarisch vorgesehen werden, dass beim Ableben des Eigentümers eine Drittperson die Nutzniessung einer Immobilie oder auch nur eines Anteiles davon erhält. Die Einräumung einer solchen Nutzniessung bedarf einer notariellen Urkunde und muss im Grundbuch eingetragen werden.

Die Nutzniessung verleiht das Recht auf die volle Nutzniessung einer Immobilie oder auch nur eines Anteiles der Immobilie, ohne dass der Nutzniesser rechtlich darüber verfügen darf. Er darf die Immobilie weder baulich noch in ihrer wirtschaftlichen Bestimmung ändern oder zusätzliche Hypotheken aufnehmen. Die Kosten für die Bewirtschaftung und den Unterhalt der Immobilie, für Versicherungsprämien, die Zinsen der bestehenden Hypothekarschulden sowie weitere Abgaben und Steuern hat der Nutzniesser zu bezahlen. Ausnahmen bilden die Kosten z. B. für eine neue Heizung oder neue Fenster, diese müssen durch den Eigentümer getragen werden, sollten die Kosten jedoch durch Er-

höhung der Hypothek finanziert werden, zahlt der Nutzniesser die höheren Schuldzinsen. Die Nutzniessung endet mit dem Tod des Begünstigten, ausser es wurde eine andere vertragliche Regelung getroffen (z. B. auf Zeit).

Wohnrecht

Statt der Nutzniessung können die Abtreter für sich oder für Drittpersonen auch ein Wohnrecht begründen. Es gelten dabei die gleichen Formvorschriften 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 deshalb an einer ganzen Immobilie, an einer einzelnen Wohnung in einer Immobilie oder bloss an einem Raum in einer Wohnung eingeräumt werden. Zusätzlich wird das Recht an Mitbenutzung einzelner Einrichtungen der Eigentümer (z. B. Waschmaschine, Garten, Parkplatz usw.) eingeräumt. Diese Mitbenutzung sollte vertraglich klar definiert werden.

Im Unterschied zur Nutzniessung darf nur der Berechtigte und seine Familienangehörigen (Ehegatten, Nachkommen, Lebenspartner, Schwiegereltern, -söhne und -töchter) das Wohnrecht ausüben, er darf die Wohnung weder vermieten noch sich sonst ein Einkommen aus dem Wohnrecht verschaffen.

Der Berechtigte hat nur die Kosten des Unterhaltes zu tragen. Versicherungsprämien, Zinsen der bestehenden Hypothekarschulden sowie weitere Abgaben und Steuern hat der Grundeigentümer zu bezahlen, vorbehalten bleibt jedoch eine anderslautende vertragliche Regelung. Das Wohnrecht endet spätestens mit dem Tod des Berechtigten. Das Wohnrecht kann auch früher enden, wenn es vertraglich auf Zeit vereinbart wurde. Wenn der Berechtigte aus

Korrespondenz:
Jean-Pierre Ceccon
Eidg. dipl. Finanzplanungsexperte
Financial Planner CFP®
FMH Insurance & Financial Services
Region Basel/Baselland
Baselstrasse 10
CH-4222 Zwingen
Tel. 061 261 08 08
Fax 061 261 08 05

Gründen, die in seiner Person liegen, das Wohnrecht nicht mehr ausüben kann (z. B. Aufenthalt im Pflegeheim ohne Rückkehrmöglichkeit), besteht ein unentgeltlicher Lösungsanspruch des Dienstbarkeitseintrages.

Im Zusammenhang mit Finanz- und Ruhestandsplanungen sind Fragen zum Immobilienbesitz und dessen Weitergabe wichtige Bestand-

teile. Individuelle Lösungen zur Regelung sollten immer im gesamten Zusammenhang betrachtet werden. Deshalb ist es ratsam: mit einem geeigneten Finanzplaner, der auch die steuerlichen, rechtlichen und finanziellen Auswirkungen und Rahmenbedingungen kennt, eine massgeschneiderte und individuelle Lösung zu erarbeiten.