

Wohnrecht im Fokus

Hofübergabe / Wird ein Wohnrecht für die ältere Generation vereinbart, kann dies auf verschiedene Weise abgegolten werden. Unterschiedlich sind denn auch die Auswirkungen.

CHAM ■ Übergeben Eltern den Hof an den familieneigenen Nachfolger, wird ihnen oft ein lebenslanges Wohnrecht auf dem Hof eingeräumt. Dieses Recht wird mit dem Kaufpreis für den Hof verrechnet. Für die Berechnung des Wohnrechts geht man von einer durchschnittlichen, statistischen Lebenserwartung aus. Diese einmalige Abgeltung des Wohnrechts war früher der Normalfall. Heute können andere Lösungen vorteilhafter sein.

Wohnrecht soll nicht zum Bumerang werden

Der Betriebsübernehmer kann die mit einem Wohnrecht belegten Räume erst nach dem Ableben beider Eltern nutzen. In vielen Bauernfamilien leben beide Generationen harmonisch zusammen und schätzen die Vorteile davon. Es darf aber nicht vergessen werden, dass ein nahes Zusammenleben auch Konfliktpotenzial birgt und ein Wohnrecht auch Belastung sein kann für beide Seiten. Die Abtretergeneration hat alles in den Betrieb investiert und betrachtet das Wohnen auf dem Hof als Altersvorsorge. Muss eine Wohnung auf dem freien Markt gemietet werden, übersteigt das die finanziellen Möglichkeiten. Statistisch gesehen werden die Menschen immer älter. Es kann vorkommen, dass der Hofübernehmer nicht nur seinen Eltern ein Wohnrecht geben muss, sondern dass auch noch eines für die Grosseltern besteht.

Auswahl an Wohnmöglichkeiten

Das Thema sollte deshalb umfassend sowohl von der jungen als auch von der älteren Generation betrachtet werden. Möchte die abtretende Generation ihren dritten Lebensabschnitt überhaupt auf dem Hof verbringen? Hat es genügend Wohnraum? Liegt es finanziell drin, neuen Wohnraum zu erstellen oder eine Wohnung ausserhalb des Betriebs zu kaufen? Braucht es bauliche Veränderungen? Möchte die ältere Generation auf dem Betrieb mitarbeiten? Ist der Be-



Wenn zwei Generationen unter einem Dach wohnen, braucht es eine Lösung, die für beide Seiten gut ist. (Bild Claudia Künzi)

trieb auf die Mitarbeit angewiesen? Ist ein Umzug ins Dorf möglich? Welche Wohnung ist altersgerechter? Welche rechtlichen und zwischenmenschlichen Aspekte sind zu bedenken? Folgende Wohnmöglichkeiten stehen zur Wahl:

- Einmalige Abgeltung des Wohnrechts als Anrechnung an den Kaufpreis
- Darlehensfinanzierung des Wohnrechts

- Periodische Abgeltung des Wohnrechts
 - Die Abtretergeneration wohnt nicht mehr auf dem Hof
- Alle Möglichkeiten haben Vor- und Nachteile, über die es sich zu informieren lohnt.

Von der Krise zur Lösung

Auf dem Hof Sonnenblick hat es nur eine Wohnung. Hans, Seniorlandwirt, steht kurz vor

der Pensionierung und möchte für Peter, der den Talbetrieb übernehmen wird, eine zweite Wohnung bauen. Die dauernde Arbeitsbelastung setzt Hans so zu, dass er akut psychische Probleme bekommt, und der Hof wird sofort an Peter überschrieben. Obwohl Peter noch keine eigene Familie hat, wird kein Wohnrecht vereinbart. Dank einer tiefen Verschuldung lösen die Eltern bei der Hofübergabe genügend Mittel, um ein kleines Haus im Dorf zu kaufen. Peter finanziert mit Bankkrediten und einem Starthilfedarlehen die Hofübergabe. Wegen der hohen Verschuldung wird der Start für ihn schwerer. Er ist aber auch nicht mit einem Wohnrecht belastet. Der Anbau einer zweiten Wohnung wäre etwa gleich teuer gewesen wie der Hauskauf. Dank der räumlichen Distanz zum Hof hat sich die Gesundheit von Hans sehr verbessert. Er ist bei Peter im Lohn angestellt, trägt aber keine Verantwortung mehr.

Claudia Künzi,
LBBZ Schluechthof Cham

Info-Nachmittag

«Wohnrecht – noch zeitgemäss?» – Ein Informationsnachmittag für Bäuerinnen und Bauern 50+, die ihren Hof an die nächste Generation weitergeben.

Kurs A: Donnerstag, 2. Dezember, LBBZ Schluechthof Cham.

Kurs B: Dienstag, 8. Februar 2011, Restaurant Krone, Kerns.

Jeweils 13 bis 16 Uhr, Kosten pro Person Fr. 40.– oder für Paare Fr. 70.–. Leitung: Claudia Künzi-Schnyder, LBBZ Schluechthof, Cham und Susanne Kilchenmann, Agro-Treuhand UR, NW, OW.

Anmeldung bis 14 Tage vorher, Kurs A: Telefon 041 784 50 50; Kurs B: Telefon 041 666 27 27. ck