

Übersicht: Miete, Wohnrecht, Nutzniessung

	Miete im Dorf	Miete auf dem Betrieb	Entgeltliches Wohnrecht	Nutzniessung (NN)
Rechtsgrundlage	OR Art. 253 – 274	OR Art. 253 – 274	ZGB Art. 776 – 778	ZGB Art. 745 – 775
Beschrieb	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überlassung der Sache zum Gebrauch gegen Entgelt ▪ Persönliche Ausübung (Untermiete braucht Zustimmung des Vermieters) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überlassung der Sache zum Gebrauch gegen Entgelt ▪ Persönliche Ausübung (Untermiete braucht Zustimmung des Vermieters) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recht einer natürlichen Person, ein Gebäude oder Teile davon gegen Entgelt zu bewohnen. ▪ Persönliche Ausübung (Drittpersonen dürfen aufgenommen werden) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzniesser ist nicht Eigentümer, darf jedoch Liegenschaft nutzen, verwalten und Erträge beziehen ▪ Nutzung durch Dritte möglich (Vermieten)
Entstehung	Mietvertrag mit Dritten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietvertrag zwischen übernehmender und abtretender Generation ▪ Ev. im Grundbuch vormerken lassen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ öffentlich beurkundeter Vertrag (z. B. im ordentlichen Kaufvertrag) ▪ Grundbucheintrag 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ öffentlich beurkundeter Vertrag (z. B. im ordentlichen Kaufvertrag) ▪ Grundbucheintrag
Dauer	Gemäss vertraglicher Abmachung	Gemäss vertraglicher Abmachung	Bis zum Ableben der Berechtigten oder bis Ablauf der Befristung	Bis Ablauf der Befristung (NN befristen, dringend empfohlen) oder bis zum Ableben der Berechtigten
Beendigung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kündigung mit vereinbarter Kündigungsfrist ▪ vorzeitig, Nachmieter stellen ▪ Schlichtungsbehörde 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kündigung mit vereinbarter Kündigungsfrist ▪ Im gegenseitigen Einverständnis ▪ Schlichtungsbehörde 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unkündbar ▪ Im gegenseitigen Einverständnis ▪ Unmöglichkeit der Ausübung ▪ Gerichtsentscheid ▪ ev. Zwangsvollstreckung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unkündbar ▪ Im gegenseitigen Einverständnis ▪ Unmöglichkeit der Ausübung ▪ Gerichtsentscheid ▪ ev. Zwangsvollstreckung
Ausgestaltung	Falls zwei Wohnungen vorhanden sind, kann betriebliche Wohnung vermietet werden. Je nach finanzieller Situation der Eltern, ev mit betrieblichen Mieteinnahmen einen Teil der Marktmiete im Dorf finanzieren.	Mietzins frei wählbar (Abmachungssache zwischen den Parteien)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verschiedene Finanzierungsvarianten (periodische Abgeltung, Darlehnsfinanziert) ▪ Zeitliche Befristung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzniessung kann auf einen bestimmten Teil beschränkt werden ▪ Wohnung auf dem Betrieb vermieten, kann Möglichkeit ergeben, mit dem Mietzins eine Wohnung im Dorf zu finanzieren
Kosten / Lasten abtretende Generation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietzins (Marktmiete) ▪ Kleiner Unterhalt (OR Art. 259) ▪ Nebenkosten wenn vereinbart 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietzins gemäss Abmachung (Moderater Mietzins wie z. B. Eigenmietwert möglich) ▪ Kleiner Unterhalt (OR Art. 259) ▪ Nebenkosten wenn vereinbart 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entschädigung gemäss Vereinbarung ▪ Normaler Unterhalt ▪ Nebenkosten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kapitaldienste (wie Hypothekarzinsen) ▪ Versicherungen / Gebühren ▪ gesamte Unterhaltskosten ▪ Nebenkosten

Übersicht: Miete, Wohnrecht, Nutzniessung

	Miete im Dorf	Miete auf dem Betrieb	Entgeltliches Wohnrecht	Nutzniessung (NN)
Kosten / Lasten übernehmende Generation	Kosten der gesamten Liegenschaft.	Kosten der gesamten Liegenschaft.	Kosten der gesamten Liegenschaft.	Kosten der mit einer NN belasteten Liegenschaftsteile entfallen.
Steuern Kt. Bern abtredende Generation	Nur ordentliche Einkommens- und Vermögenssteuer.	Nur ordentliche Einkommens- und Vermögenssteuer.	Je nach Ausgestaltung. Darlehensfinanziert: Eigenmietwert (Einkommenssteuer)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amtlicher Wert (Vermögenssteuer) ▪ Eigenmietwert und oder Mietzinseinnahmen (Einkommenssteuer) ▪ Abzüge für Hypothekarzins und Unterhalt möglich
Steuern Kt. Bern übernehmende Generation	Falls Wohnung auf dem Betrieb vorhanden ist: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietzins (Einkommenssteuer) ▪ Abzüge für Hypothekarzins und Unterhalt möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietzins (Einkommenssteuer) ▪ Abzüge für Hypothekarzins und Unterhalt möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entgelt (Einkommenssteuer) ▪ Abzüge für Hypothekarzins und Unterhalt möglich 	Amtlicher Wert und Einnahmen der mit einer NN belasteten Liegenschaftsteile entfallen.
Vorteile / Nachteile abtredende Generation	+ Etwas mehr Distanz zwischen den Generationen kann das Verhältnis verbessern - Aus finanziellen Gründen nicht in jedem Fall möglich (bedingt flüssige Mittel / gute Altersvorsorge) - günstiges Wohnen im Alter nicht gesichert	+ Bei Streitigkeiten am einfachsten aufzulösen + Umzug jederzeit möglich +/- Mietzinsanpassung möglich - Recht zur Benützung Objekt weniger stark geschützt, als bei einem Wohnrecht	+ grosse Sicherheit durch Grundbucheintrag + bei lebenslänglichem Wohnrecht ist Wohnen zu den festgelegte Konditionen bis zum Tod garantiert.	+ Bei zusätzlich fremdvermieteter Wohnung Einkommen durch Mieteinnahmen + Vermietung möglich (allenfalls auch um eine Wohnung im Dorf zu finanzieren) - Volle Kosten tragen - Verantwortung für grösseren Unterhalt
Vorteile / Nachteile übernehmende Generation	+ Etwas mehr Distanz zwischen den Generationen kann das Verhältnis verbessern + zusätzliches Einkommen aus der Vermietung der betrieblichen Wohnung + betriebliche Wohnung frei vermietbar	+ Bei Streitigkeiten am einfachsten aufzulösen +/- Mietzinsanpassung möglich + Kündigung möglich	- starr, Grundbuchlöschung kann nur mit Einverständnis der Berechtigten erfolgen	+ gesamten Unterhalt noch nicht tragen -Nicht entscheidungsbefugt, wann welcher Unterhalt fällig ist - Einkommenskomponente wird dem Betrieb entzogen - Teil der Liegenschaft mit einer NN kann nicht belehnt werden - Bewertungsfragen bei Beendigung wenn grosse Investitionen getätigt wurden.
Ergänzungsleistungen	Miete wird als Bedarf angerechnet	Miete wird als Bedarf angerechnet	Entgelt wird als Bedarf angerechnet	Eigenmietwert und/oder Mietzinseinnahmen werden als Einkommen angerechnet!