



Fachbereich Beratung

Das Wohn-/Nutzungsrecht

Erfahrungen aus dem Beratungsalltag

Matthias Engimann
INFORAMA Berner Oberland

7. Mai 2025

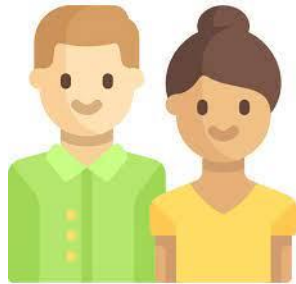


Programm

1. Was ist ein Wohn-/Nutzungsrecht
2. Ziele eines Wohnrechts
3. Wie erreiche ich diese Ziele
4. Herausforderungen aus dem Beratungsalltag
5. Wert des Wohnrechtes
6. Wohnrecht auflösen
7. Fazit und Handlungsempfehlung

Errichten von Dienstbarkeit

Errichten Dienstbarkeit
(Nutzniessung / Wohnr.)



Übertragung Eigentum



Nutzniessung

ZGB 745– ZGB 775

Wohnrecht

ZGB 776– ZGB 778

Entstehung

öffentliche Urkunde, Eintrag im **Grundbuch**

Beendigung

endet bei Befristung, spätestens beim Tod der Berechtigten;
seitens Belastete **unkündbar**
Berechtigte können jederzeit verzichten

Rechte

Nutzniesser dürfen das Objekt selber nutzen oder **vermieten**

Wohnberechtigte dürfen Objekt nur **persönlich** nutzen - nicht übertragbar



Gründe für ein Wohnrecht

- Sicherheit haben, dort sein Lebensabend verbringen zu können, wo man sich wohl fühlt.
- Generationenübergreifend einander im Alltag unterstützen (Synergien)
- Eine bezahlbare Wohnung



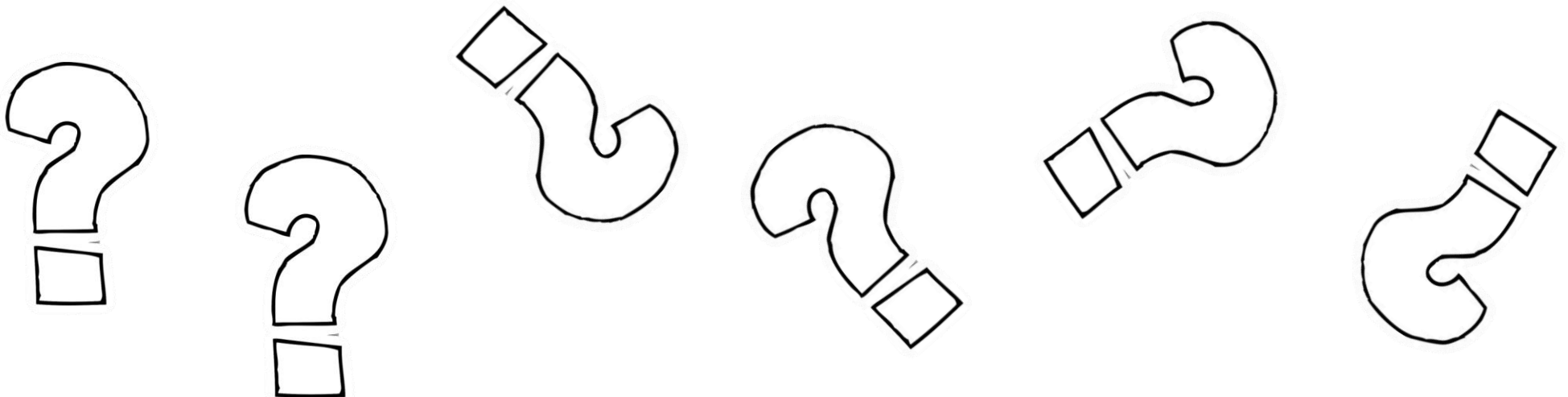
Wohnrecht erfolgreich leben

«was kann getan werden»

- Gegenseitig Erwartungen offen legen (schriftlich/örtlich)
- Ständig thematisieren – im Gespräch bleiben
- Gegenseitige Wertschätzung
- Zuhören – durch zuhören lösen sich Probleme!
- Allenfalls Wohnrecht befristen

Welche Herausforderungen treffe ich an...

- Welchen Wert soll das Wohnrecht erhalten?
- Wir verstehen uns nicht mehr. Wie lösen wir das Wohnrecht auf?
- Seit Jahren steht die Wohnung leer. Wie lösen wir das Wohnrecht auf?



Wert des Wohnrechtes

Mögliche Werte:

- unentgeltlich/entgeltlich/Vorzugsmiete/Marktmiete/einmalig/monatlich),

Ausgangslage Marktmiete (einmal Entschädigung):

- Marktmiete Wohnung: CHF 1'200/Mt. (14'400/J.)
- Wohnrecht befristet auf 25 Jahre
- Nettozins: 3.5% (Nettozins aus Sicht Nutzniesser)

Resultat:

- Rentenbarwert: CHF 226'484

Wohnrechtsauflösung

«Wenn es einmal sozial nicht funktioniert»

Ein Wohnrecht kann wie folgt untergehen oder aufgelöst werden:

- Vereinbarung mit dem Berechtigten
- Tod des Berechtigten
- Bei einem befristeten Wohnrecht mit Ablauf der Frist
- Gerichtliche Aufhebung
- Im Rahmen der Zwangsvollstreckung
- Untergang des Grundstückes bei nicht Wiederaufbau

Wohnrechtsauflösung

«Wenn es einmal sozial nicht funktioniert»

Ein Wohnrecht kann wie folgt untergehen oder aufgelöst werden:

- Vereinbarung mit dem Berechtigten
- Tod des Berechtigten
- Bei einem befristeten Wohnrecht mit Ablauf der Frist
- Gerichtliche Aufhebung
- Im Rahmen der Zwangsvollstreckung
- Untergang des Grundstückes bei nicht Wiederaufbau

«Bei einer gerichtliche Auflösung sind die Hürden für die Auflösung gross und wohl nahezu aussichtslos»



Wohnrechauflösung

«Wenn es einmal sozial nicht funktioniert»

Was bleibt dann noch...

- *Eigene Einstellung zur Situation verändern (Coaching)*
- *Wegziehen vom eigenen Hof*

Wohnrechtsauflösung

«Wenn die Wohnung seit Jahren leer steht»

Wohnrecht aus Sicht berechnete Person

- Stellt ein Wert dar
- Auflösung immer wieder einen Herausforderung
 - Chance zur Auflösung, wenn Rückkehr in die Wohnung nicht mehr möglich
 - Allenfalls Entschädigung, auch wenn unentgeltliches Wohnrecht
 - Wert Berechnung anhand Eigenmietwert (Barwert auf Lebenserwartung)



Fazit

Nicht das Wohnrecht verursacht die Schwierigkeiten, sondern die Nähe durch das gemeinsame Leben und Arbeiten



Handlungsempfehlung

«was kann getan werden»

- Gegenseitig Erwartungen offen legen (schriftlich/örtlich)
- Ständig thematisieren – im Gespräch bleiben
- Gegenseitige Wertschätzung
- Zuhören – durch zuhören lösen sich Probleme!
- Allenfalls Wohnrecht befristen



Kontakt

Matthias Engimann

Berater

Matthias.engimann@be.ch

+41 31 636 29 78