

DAS WOHNRECHT UND DIE NUTZNIESSUNG

Auszug aus dem Referat „Die Bewertung von Nutzungsrechten an Grundstücken“ von Daniel Conca
Anlässlich des 10. Weiterbildungsseminars VAS in Lyss am 27. November 2003.

Das Wohnrecht

Das Wohnrecht ist in Art. 776 ff. ZGB geregelt. Es besteht in der Befugnis, ein Gebäude oder einen Teil desselben, ausschliesslich zu bewohnen. Ist das Wohnrecht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt (z.B. eine von mehreren Wohnungen), so darf der Berechtigte auch gemeinsame Einrichtungen mitbenützen (Waschküche, Veloeinstellraum usw.). Wohnrechte auf unüberbauten Grundstücken oder an Geschäftsräumen sind per Definition nicht möglich.

Das Wohnrecht hat persönlichen Charakter. Es ist weder übertragbar noch vererblich. Eine Übertragung auf Drittpersonen ist ausgeschlossen. Die zu Wohnrecht übertragenen Wohnräume dürfen deshalb auch nicht an Dritte vermietet werden. In der Regel werden Wohnrechte unbeschränkt, d.h. lebenslänglich eingeräumt. Die meisten Wohnrechte werden zudem unentgeltlich eingeräumt. Das Wohnrecht erlischt mit dem Tod des Berechtigten. Anderen vertraglichen Bestimmungen vorbehalten, verwirkt das Wohnrecht bei einem Umzug in ein Altersheim infolge Nichtausübung.

Der Wohnrechtberechtigte ist verpflichtet, sich an den Betriebskosten anteilmässig zu beteiligen¹. Ferner hat er den "gewöhnlichen Unterhalt" zu übernehmen. Diese Kosten und Lasten umfassen Heiz- und Nebenkosten, Kleinreparaturen, Ausbesserungen sowie regelmässig anfallende Erneuerungen. Alle weiteren Kosten wie Versicherungen, Abgaben und Gebühren, grosszyklische Erneuerungen und dergleichen sind vom Eigentümer der belasteten Liegenschaft zu tragen. Diese Regelung steht in Anlehnung zum Mietrecht.

Für das belastete Grundstück ist das Wohnrecht eine wertbeeinflussende Einschränkung. Zwar handelt es sich dabei eigentlich um eine subjektive Werteinbusse wie bei der Nutzniessung, da der Nutzen des Grundstücks genau genommen unberührt bleibt und nur der den Nutzen konsumierende ändert. So gesehen gilt es eigentlich nur den Nettowert des Nutzens sowie die Lebenserwartung des Berechtigten zu beurteilen. Ferner kann der Eigentümer des belasteten Grundstückes über das Objekt nicht frei verfügen. Weiter muss er ohne jegliche Entschädigung den Wirtschaftsaufwand allein tragen.

Es gilt zu beachten, dass nicht alle gesetzlichen Vorgaben zum Wohnrecht zwingend sind. Beispielsweise können von den Parteien der Umfang der Berechtigung, die Entgeltlichkeit, die Unterhaltungspflicht sowie die Kostenverteilung der Betriebskosten frei vereinbart werden. Solche individuellen Parteivereinbarungen sind im Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Sie können den geldwerten Vorteil des Wohnrechts beeinflus-

¹ Sofern nicht ausdrücklich vereinbart, entbindet auch das *unentgeltliche* Wohnrecht den Inhaber nicht von dessen Leistungspflicht, die Lasten, die mit der gewöhnlichen Ausübung des Rechts verbunden sind, zu tragen (vgl. BGE 115 II 344 E. 4b).

sen und müssen daher bei der Festlegung des Mietwertes bzw. des Wohnrechtsanteils berücksichtigt werden. Der genaue Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrages und die darin getroffenen Abmachungen sind deshalb von grosser Bedeutung. Der Schätzer hat beim Grundbuchamt (über den Eigentümer) eine Kopie des Vertrages zu verlangen.

a. Die Wertberechnung des Wohnrechtes kann korrekt nur mittels Barwert vorgenommen werden. Es ist deshalb unerlässlich, neben dem Dienstbarkeitswortlaut, genaue Angaben über das belastete Grundstück zu erhalten. Viele wichtige Angaben können bereits der tatsächlichen Liegenschaftsrechnung entnommen werden. Wenn diese Angaben nicht zur Verfügung stehen, so hat der Schätzer entsprechende objektspezifische Annahmen zu treffen, die als solche im Schätzungsbericht auch auszuweisen sind.

b. Durch die Einräumung eines Wohnrechtes entsteht dem Berechtigten i.d.R. ein Nettovorteil in Form von Ertrag. Bei einem *unentgeltlichen* Wohnrecht entspricht dieser Ertrag (bzw. Rente) dem Mietwert für die durch das Wohnrecht betroffenen Räumlichkeiten. Beim *entgeltlichen* Wohnrecht kann allenfalls eine Differenz zum Marktmietwert bestehen, wobei vereinbarte Anpassungs- und Teuerungsklauseln zu beachten sind. Nutzbare Nebenräume oder Nebenflächen sind bei der Festsetzung des Mietwertes zu berücksichtigen, sofern daraus auch ein Ertrag erzielt werden könnte.

c. Wenn unter Umständen die Heiz- und übrigen Betriebskosten gemäss Dienstbarkeitsvertrag im Wohnrecht enthalten sind, so muss ein entsprechender Betrag dem Mietwert zugerechnet werden. Der Mietwert für das Wohnrecht ist durch den Schätzer zu bewerten. Die Festlegung erfolgt nach der tatsächlichen, marktorientierten und ortsüblichen Vermietbarkeit.

d. Die Dauer des Wohnrechtes ergibt sich aus der restlichen Lebenserwartung der berechtigten Person. Sie kann der Mortalitätstabelle von SCHAETZLE/WEBER im Anhang entnommen werden. Bei einem Wohnrecht für ein Ehepaar dauert das Wohnrecht² genau genommen auf das längere Leben der beiden Ehegatten, d.h. bei Vorversterben des Mannes bis zum Tod der Frau bzw. bei Vorversterben der Frau bis zum Tod des Mannes. Korrekt ist für die Berechnung die Verbindungsrente auf das längere Leben anzuwenden. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass der Einfachheit halber der Faktor für das Leben mit der längeren Lebenserwartung anstelle einer Verbindungsrente mit dem längeren Leben kapitalisiert wird.

e. Für die Bewertung ergeben sich zwei Betrachtungsweisen für die Bestimmung des Kapitalzinssatzes:

aa. Für den Berechtigten entspricht ein Wohnrecht dem Kapital, dessen Zins und Kapitalverbrauch ihm den Mietzins ohne Nebenkosten (inkl. zukünftige Mietzinssteigerung) einer andern gleichwertigen Wohnung bis an sein Lebensende finanzieren würde. Gemäss ständiger Rechtsprechung³ beträgt der Satz in Haftungsfällen mit Rentenentschädigung 3.5 %, der beim Wohnrecht analog zur Anwendung kommt.

bb. Das belastete Grundstück erleidet hingen einen Ertragsverlust, welcher mit dem Fremd- und/oder Eigenkapital auszugleichen ist. Je nach Vereinbarung im Dienstbarkeitsvertrag ist ferner der Bewirtschaftungsaufwand ebenfalls vom Eigentümer während der Dauer des Wohnrechtes *à fonds perdu* zu leisten. Der in diesem Fall anzuwendende Zinssatz entspricht deshalb dem Basiszinssatz der betroffenen Liegenschaft.

² SCHAETZLE/WEBER, S. 301, Rz 2.766 ff.

³ BGE 101 II 346 E. 3, S.352 f.; vgl. auch STAUFFER/SCHAETZLE, S. 327 f.

DAS WOHNRECHT UND DIE NUTZNIESSUNG

Berechnungsbeispiel:

Berechnung Kapitalwert des Wohnrechtes		
<u>Basisdaten des Wohnrechts:</u>		
Alter der wohnrechtberechtigten Ehefrau	70 Jahre	
Dauer des Wohnrechts:	lebenslänglich	
Lebenserwartung gemäss Tafel 42 STAUFFER/SCHAETZLE	(gerundet) 20 Jahre	
Zinssatz	3,50 %	
<u>Wohnrechtobjekt:</u>		
3-Zimmerwohnung: Mietwert netto monatlich	Fr.	1'200
Garage: Mietwert netto monatlich	Fr.	90
Total Mietwert monatlich	Fr.	1'290
Total Mietwert jährlich	Fr.	5'480
STAUFFER/SCHAETZLE, Barwertfaktor, Tafel 48 (monatlich vorschüssig)		14.48
(Falls der Berechtigte Lasten wie z.B. Unterhalts-, Betriebs- sowie Fremdkapitalkosten zu tragen hat, sind diese vom Mietwert in Abzug zu bringen ⁴)		
Kapitalwert des Wohnrechts (gerundet)	(Mietwert p.a. x Barwertfaktor)	Fr. 224'000
Berechnung Verkehrswert des belasteten Grundstückes		
<u>Basisdaten des Wohnrechts:</u>		
Alter der wohnrechtberechtigten Ehefrau	70 Jahre	
Dauer des Wohnrechts:	Lebenslänglich	
Lebenserwartung, Tafel 42 / Wartefrist (gerundet)	20 Jahre	
Zinssatz	3.50%	
Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes		300'000
<u>Wohnrechtobjekt (wie bei obigem Bsp.):</u>		
3-Zimmerwohnung: Mietwert netto monatlich	Fr.	1'200
Garage: Mietwert netto monatlich	Fr.	90
Total Mietwert monatlich	Fr.	1'290
Total Mietwert jährlich	Fr.	15'480

⁴ FIERZ stellt eine etwas andere Modellrechnung auf (vgl. S. 269): Er geht vom konsumtiven Nutzwert aus und berechnet je nach Abzug für die durch den Berechtigten zu tragenden Kosten, den Nettowert der Nutzniessung und die daraus entstehende „Kapitalverschiebung“ zugunsten der berechtigten Person und zulasten des belasteten Grundstückes.

DAS WOHNRECHT UND DIE NUTZNIESSUNG

<u>Berechnung des Kapitalisierungssatzes:</u>			
Basiszinssatz			4.00%
Bewirtschaftungsaufwand			
Verwaltungskosten	1.0%	155	
Gebühren und Abgaben	3.5%	542	
Versicherungen	4.0%	619	
Periodischer Unterhalt	<u>5.0%</u>	<u>774</u>	
Anteil Bewirtschaftungsaufwand	13.5%	2'090	0.77%
Erneuerungskosten			
Gebäudekosten	50% von	NBK 280'000	
Erneuerungszyklus	30Jahre		
Anteil Erneuerung		2'496	0.92%
Kapitalisierungssatz			5.69%
<u>Berechnung Nettoertrag und Nettorendite:</u>			
Mietwert des Wohnrechtobjektes		Fr.	15'480
Bewirtschaftungsaufwand		-2'090	
Rückstellung Erneuerungen		-2'496 Fr.	-4'586
Nettoertrag		Fr.	10'894
Nettorendite (Nettoertrag : Verkehrswert x 100)			3.63%
Barwertfaktor Basiszins Nettorendite	20 Jahre	14.04499	
<u>Bestimmung des Verkehrswertes des belasteten</u>			
<u>Grundstückes:</u>			
Verkehrswertbeitrag nach Ablauf (Verkehrswert x Abzinsungsfaktor)		Fr.	146'994
Barwert der Bewirtschaftung und der Rückstellung		Fr.	-64'411
Verkehrswert des belasteten Grundstückes (gerundet)		Fr.	83'000

Die Nutzniessung

Die Nutzniessung ist in Art. 745 ff. ZGB geregelt. Sie gibt dem Berechtigten das Recht, das Objekt vollumfänglich zu nutzen. Demgegenüber übernimmt der Nutzniesser aber auch Verpflichtungen. Eine Nutzniessung kann grundsätzlich nur an ganzen Grundstücken errichtet werden. Eine Beschränkung auf einzelne Gebäudeteile ist — ausgenommen Wohnungen im Stockwerkeigentum, die ein selbständiges Grundstück bilden — nicht möglich.

Die Nutzniessung endet gemäss Art. 749 ZGB mit dem Tode des Berechtigten. Deren Ausübung ist gemäss Art. 758 ZGB im Gegensatz zum Wohnrecht übertragbar, falls es sich nicht um ein höchst persönliches Recht handelt. Sie ist auf die im Zeitpunkt der Errichtung zu bestimmende Lebenserwartung (vgl. die Mortalitätstabelle im Anhang) befristet. Das Nutzniessungsrecht muss der Berechtigte nicht selbst ausüben. Er kann das Grundstück vermieten oder verpachten und den erzielten Ertrag behalten.

Das Nutzniessungsrecht kann auch für juristische Personen oder Personengemeinschaften errichtet werden. Dieses so errichtete Nutzniessungsrecht ist jedoch auf maximal 100 Jahre befristet. Es kommt äusserst selten vor und ist deshalb als Spezialfall zu betrachten.

Der Nutzniesser kann das Grundstück weitgehend uneingeschränkt nutzen. Aus diesem Grund hat er auch die mit dieser Nutzung verbundenen Kosten zu übernehmen. Er übernimmt somit den gewöhnlichen Unterhalt, die Kosten für die Reinigung und die Pflege, schliesst Versicherungsverträge ab und bezahlt die Prämien; er übernimmt sogar die Hypothekarzinsen für das zu Beginn der Nutzniessung bestehende Fremdkapital.

Für die grösseren Unterhaltsarbeiten gelten besondere Regelungen. Grossreparaturen, Sanierungen sowie ausserordentliche Erneuerungsarbeiten sind allein Sache des Eigentümers. Dazu gehören auch wesentliche Veränderungen am Objekt oder die Umgestaltung des Grundstückes. Der Eigentümer kann in diesem Fall vom Nutzniesser verlangen, dass er ihm die für diese Massnahmen notwendigen finanziellen Mittel während der Dauer der Nutzniessung zinsfrei vorschiesst. Der Eigentümer ist zudem berechtigt allenfalls das bestehende Fremdkapital zu erhöhen und somit die Zinslast dem Nutzniesser zu überbinden. Daraus folgt, dass der Berechtigte einer Nutzniessung Rückstellungen für solche Arbeiten äufnet, wie wenn er selbst Eigentümer wäre.

Vom Nutzniesser werden einzig die Eigenkapitalzinsen nicht übernommen. Für das mit einer Nutzniessung belastete Grundstück ist deshalb nicht mit einem grösseren Minderwert zu rechnen. Zu beachten gilt indessen, dass die Verfügungsfreiheit während der Dauer der Nutzniessung stark eingeschränkt wird. Wie die Praxis lehrt, werden solche Grundstücke in der Regel weniger unterhalten und kaum saniert.

Wie beim Wohnrecht sind nicht alle gesetzlichen Vorschriften zwingend. Unter den

Parteien können einige Gesetzesvorschriften individuell und den Bedürfnissen entsprechend geregelt werden. Beispielsweise kann der Umfang der Berechtigung, die Entgeltlichkeit, die Unterhaltungspflicht, die Kostenbeteiligung bei Reparaturen usw. festgelegt werden. Solche Parteivereinbarungen sind im Dienstbarkeitsvertrag festzuhalten. Sie können den geldwerten Vorteil der Nutzniessung wesentlich beeinflussen und müssen daher bei der Festlegung des Mietwertes in den Berechnungen ihren Niederschlag finden. Bei jeder Schätzung ist zu überprüfen, ob der durch ein Nutzniessungsrecht belastete Verkehrswert nach Abzug der Hypothekarschulden noch voll gedeckt ist.

Die Wertberechnung der Nutzniessung kann wie diejenige für das Wohnrecht korrekt nur mittels Barwert vorgenommen werden. Bezüglich der Bewertungsgrundlagen gelten dieselben Prämissen wie beim Wohnrecht.

a. Bei der Nutzniessung entspricht der Nettovorteil dem Ertragsüberschuss, welcher dem Berechtigten durch die Einräumung dieses Rechts entsteht. Dieser errechnet sich aus der Liegenschaftsrechnung. Vorbehältlich einer anderen Regelung im Dienstbarkeitsvertrag setzt sich der Ertragsüberschuss wie folgt zusammen:

Liegenschaftsertrag: Jährlicher Mietwert aller vermietbaren Räumlichkeiten (inkl. der durch den Nutzniessungsberechtigten selbst bewohnten Wohnung), Aussenparkplätze; weitere Erträge, welche dem belasteten Grundstück zufließen.

./ Aufwendungen: Hypothekarzins für das am Stichtag bestehende Fremdkapital; Bewirtschaftungsaufwand (Gebühren, Abgaben, Verwaltungskosten, jährlich wiederkehrender Unterhalt, Reinigung und Pflege, objektbezogene Versicherungsprämien usw.).

./ Rückstellungen: für künftige Sanierungen.

Es verbleibt der Ertragsüberschuss als Nettovorteil für den Nutzniesser.

b. Analog zum Wohnrecht ergeben sich auch bei der Nutzniessung zwei Betrachtungsweisen. Auf der einen Seite der Berechtigte mit dem Nettovorteil und auf der anderen Seite der Belastete mit der Verfügungseinschränkung und dem Zinsverlust auf dem Eigenkapital während der Dauer der Nutzniessung.

DAS WOHNRECHT UND DIE NUTZNIESSUNG

Berechnungsbeispiel:

Berechnung Verkehrswert des mit einer Nutzniessung belasteten Grundstückes

Basisdaten der Nutzniessung:

Gebäudeneuwert (Mehrfamilienhaus und Garagen)	Fr.	1'914'000
Gebäudezeitwert Mehrfamilienhaus	Fr.	1'418'000
Gebäudezeitwert Garagen	Fr.	75'000
		1'493'000
Umgebung und Baunebenkosten (Zeitwert)	Fr.	168'000
Landwert	Fr.	21'000
Realwert	Fr.	2'082'000

Ertragswert:

3-Zimmerwohnungen	6	Fr.	570	Fr.	41'040
4-Zimmerwohnungen	6	Fr.	690	Fr.	49'680
Garagen	9	Fr.	80	Fr.	8'640
Parkplätze	3	Fr.	25	Fr.	900
Mietwert total				Fr.	100'260

Berechnung Kapitalisierung:

Basiszinssatz 4.00%

Bewirtschaftungsaufwand

Verwaltungskosten	5.0%		5'013	
Gebühren und Abgaben	3.5%		3'509	
Versicherungen	4.5%		4'512	
Periodischer Unterhalt	5.0%		5'013	
Mietzinsrisiko	1.5%		1'504	
Anteil Bewirtschaftungsaufwand	19.5%		19'551	1.35%

Erneuerungskosten:

Gebäudekosten	50% von		1'914'000	
Erneuerungszyklus	25 Jahre			
Anteil Erneuerung			22'979	1.59%
Kapitalisierungssatz				6.94%

Berechnung Ertrags- und Verkehrswert

Ertragswert	Fr.	1'443'246
Gewichtung	4.00	
Verkehrswert (gerundet)	Fr.	1'570'000

DAS WOHNRECHT UND DIE NUTZNIESSUNG

Liegenschaftserlös:

Mietwerte pro Jahr		Fr.	100'260
Bewirtschaftungsaufwand		Fr.	-19'551
Rückstellung für Erneuerungen		Fr.	-22'979
Nettomietenrtrag		Fr.	57'730
Kapitalverzinsung:			
Fremdkapital	65% zu 4.0 %	1'020'500	Fr. -40'820
Liegenschaftserlös			Fr. 16'940
			6.38%
Bruttorendite			3.67%
Nettorendite auf Gesamtkapital			3.08%
Eigenkapitalrendite	35%	549'500	3.08%

Barwert der Nutzniessung für den Berechtigten

Liegenschaftserlös		Fr.	16'940
Dauer der Nutzniessung			lebenslänglich
Alter der Berechtigten			70 Jahre
Lebenserwartung der Berechtigten			20.04 Jahre
Lebenserwartung gerundet			20 Jahre
Zinssatz (in Analogie zum Haftpflichtrecht)			3.50%
Barwertfaktor		14.2124033	
Barwert der Nutzniessung (gerundet)		Fr.	240'000

Barwert der Nutzniessung für den Belasteten

Liegenschaftserlös = Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung		Fr.	16'940
Dauer der Nutzniessung			lebenslänglich
Alter der Berechtigten			70 Jahre
Lebenserwartung der Berechtigten			20.04 Jahre
Lebenserwartung gerundet			20 Jahre
Zinssatz (Nettorenditensatz)			3.67%
Barwertfaktor		13.9903044	
Barwert der Nutzniessung gerundet		Fr.	237'000

Berechnung des Verkehrswertes:

Verkehrswert ohne Belastung		Fr.	1'570'000
Barwert der Nutzniessungsbelastung		Fr.	-237'000
Verkehrswert mit Nutzniessungsbelastung		Fr.	1'333'000

DAS WOHNRECHT UND DIE NUTZNIESSUNG

Anhang

Mortalitätstabelle (SCHAETZLE/WEBER)

Alter	Mann	Frau	Alter	Mann	Frau	Alter	Mann	Frau
0	79.01	87.03	40	41.25	47.99	80	8.44	11.72
1	78.17	86.19	41	40.31	47.02	81	7.89	10.96
2	77.19	85.21	42	39.37	46.06	82	7.35	10.24
3	76.20	84.23	43	38.43	45.09	83	6.82	9.53
4	75.21	83.24	44	37.49	44.12	84	6.32	8.86
5	74.22	82.25	45	36.55	43.16	85	5.84	8.21
6	73.22	81.25	46	35.61	42.20	86	5.42	7.59
7	72.22	80.25	47	34.67	41.24	87	5.05	7.00
8	71.23	79.25	48	33.73	40.29	88	4.72	6.45
9	70.23	78.26	49	32.80	39.33	89	4.44	5.93
10	69.23	77.26	50	31.86	38.38	90	4.21	5.46
11	68.24	76.26	51	30.94	37.43	91	3.96	4.99
12	67.25	75.27	52	30.02	36.48	92	3.67	4.52
13	66.25	74.27	53	29.10	35.54	93	3.40	4.08
14	65.26	73.28	54	28.19	34.60	94	3.14	3.66
15	64.27	72.28	55	27.28	33.66	95	2.87	3.26
16	63.27	71.29	56	26.39	32.72	96	2.62	2.93
17	62.29	70.30	57	25.52	31.79	97	2.42	2.68
18	61.31	69.31	58	24.65	30.86	98	2.22	2.46
19	60.35	68.33	59	23.79	29.93	99	2.03	2.27
20	59.41	67.36	60	22.94	29.01	100	1.85	2.09
21	58.48	66.38	61	22.10	28.09	101	1.67	1.93
22	57.55	65.41	62	21.26	27.18	102	1.50	1.79
23	56.62	64.45	63	20.44	26.27	103	1.34	1.65
24	55.70	63.48	64	19.62	25.36	104	1.19	1.52
25	54.80	62.52	65	18.82	24.46	105	1.05	1.40
26	53.91	61.56	66	18.04	23.56	106	0.93	1.27
27	53.03	60.60	67	17.26	22.67	107	0.79	1.12
28	52.15	59.63	68	16.50	21.79	108	0.50	0.90
29	51.27	58.67	69	15.76	20.91	109		0.50
30	50.38	57.70	70	15.02	20.04			
31	49.50	56.73	71	14.30	19.17			
32	48.62	55.76	72	13.58	18.30			
33	47.72	54.79	73	12.87	17.44			
34	46.82	53.82	74	12.19	16.59			
35	45.92	52.85	75	11.52	15.76			
36	45.00	51.88	76	10.87	14.92			
37	44.07	50.91	77	10.24	14.10			
38	43.13	49.94	78	9.62	13.26			
39	42.19	48.96	79	9.02	12.49			