

Nutzniessung / Wohnrecht / Miete – Überblick

	Nutzniessung	Wohnrecht	Einseitig kündbares Mietrecht	Getrenntes Wohnen z.B. im Dorf
Rechtsgrundlage	Art. 745-775 ZGB	Art. 776- 778 ZGB	Art. 253- 274 OR	Art. 253- 274 OR
Beschrieb	<p>Recht auf vollen Genuss des Gegenstandes.</p> <p>Der Nutzniesser hat den Gegenstand in seinem Bestande zu erhalten. Grundsätzlich ist er nicht für den durch den Gebrauch der Sache eintretenden Wertverlust verantwortlich. Gemäss der allgemeinen Rechtslehre, kann davon ausgegangen werden, dass bei lange andauernden Nutzniessungen an Liegenschaften der Nutzniesser sich auch an kostspieligeren Arbeiten zu beteiligen hat. Nur für freistehende Wohnung empfehlenswert.</p>	<p>Recht auf Selbstnutzung</p> <p>Grundsätzlich ist der gewöhnliche Unterhalt des Wohnrechts demjenigen der Nutzniessung gleichgestellt. Sinngemäss kann auch bei länger dauernden Wohnrechten die allgemeine Lehre von der Nutzniessung angewendet werden. So kann man davon ausgehen, dass sich der Wohnrechtsberechtigte auch bei kleineren Ersatzinvestitionen von Einbaugeräten und Reparaturen beteiligen muss.</p>	<p>Recht auf Selbstnutzung</p> <p>Der Mieter hat den gewöhnlichen Unterhalt für erforderliche Reinigungen und Ausbesserungen nach Ortsgebrauch selber zu beheben. Der Mieter hat sich jedoch nicht an Reparaturen und Erneuerungen zu beteiligen, es sei denn, er sei schadenersatzpflichtig.</p>	<p>Keine Nutzung von landwirtschaftlichen Wohnraum</p> <p>Der Mieter hat den gewöhnlichen Unterhalt für erforderliche Reinigungen und Ausbesserungen analog Mietrecht zu tragen. Das bewohnen einer Mietwohnung ausserhalb des Betriebes ist nur möglich wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ausreichend flüssige Mittel vorhanden sind, • eine gute Altersvorsorge (Rente) vorhanden ist, • der Betrieb zum Verkehrswert verkauft wird, • Mietzinsentnahmen aus einer Wohnung im Nutzniessungsrecht generiert werden können.
Entstehung	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Urkunde über die Begründung einer Dienstbarkeit (z.B. Kaufvertrag) • Verfügung von Todes wegen • Grundbucheintrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentlicher Urkunde über die Begründung einer Dienstbarkeit (z.B. Kaufvertrag) • Verfügung von Todes wegen • Grundbucheintrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Gegenseitig übereinstimmende Willensäusserung (Mietvertrag) und / oder • Anstelle des Wohnrechtes wird im Grundbuch ein Mietvertrag vorgemerkt 	<ul style="list-style-type: none"> • Mietvertrag mit Dritten
Rechtliche Wirkung	Nutzen kann einem Dritten überlassen werden (Selbstnutzung und/oder Fremderträge)	Unüberträgliche, persönliche Ausübung (Familienangehörige und Hausgenossen dürfen aufgenommen werden)	Unüberträgliche, persönliche Ausübung (Untermiete mit Zustimmung Vermieter möglich)	Mietvertrag mit 3 monatiger Kündigungsfrist

Dauer	Endigung mit dem Tod des Berechtigten Max. Dauer = 100 Jahre	Endigung mit dem Tod des Berechtigten Max. Dauer = 100 Jahre	Persönliches Recht Gemäss vertraglicher Abmachung	Persönliches Recht Gemäss vertraglicher Abmachung
Kosten/Lasten	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamter Unterhalt • Nebenkosten • Zinse für Kapitalschulden • Versicherungen (Versicherungspflicht/Gebühren) • Steuern 	<ul style="list-style-type: none"> • Entschädigung gemäss Vereinbarung • Normaler Unterhalt • Nebenkosten • Steuern 	<ul style="list-style-type: none"> • Mietzins = landw. Mietwert der bewohnten Wohnräume • Kleine erforderliche Ausbesserungen • Nebenkosten (sofern vereinbart) 	<ul style="list-style-type: none"> • Mietzins = Marktmiete • Kleine erforderliche Ausbesserungen • Nebenkosten
Vorteil / Chancen	<ul style="list-style-type: none"> • Weiterhin Besitzer (nicht Eigentümer) • Überlassung an Dritte (möglich) • Vermietbarkeit • Bis zum Tod Nutzungsrecht 	<ul style="list-style-type: none"> • Recht Objekt bis zum Ableben zu benutzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Jederzeit Umzugsmöglichkeit • Finanzielle Verpflichtungen abschätzbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Jederzeit Umzugsmöglichkeit • Finanzielle Verpflichtungen abschätzbar
Auflösen	<ul style="list-style-type: none"> • Unkündbar • Mit Tod • Durch Aufhebungsvereinbarung • Unmöglichkeit der Ausübung • Gerichtsentscheid • Zwangsvollstreckung 		<ul style="list-style-type: none"> • Einseitig kündbar • Aufhebungsvereinbarung • Schlichtungsbehörde 	<ul style="list-style-type: none"> • Beidseitig kündbar • Aufhebungsvereinbarung • Schlichtungsbehörde
Steuern (kantonale Unterschiede möglich)	<ul style="list-style-type: none"> • Der Nutzniesser versteuert den amtlichen Wert, den Eigenmietwert bzw. das Einkommen (z.B. Mieterträge) aus der Liegenschaft. • Abzüge für Hypothekarzins und Unterhalt möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Wohnrechtsberechtigte versteuert den Eigenmietwert, der Eigentümer den amtlichen Wert. • Abzüge für Unterhalt möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Eigentümer versteuert die Mieteinnahmen und den amtlichen Wert. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Eigentümer versteuert die Mieteinnahmen und den amtlichen Wert.
Ergänzungsleistung	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenmietwert der Wohnung wird als Einkommen angerechnet 		<ul style="list-style-type: none"> • Miete wird als Bedarf angerechnet 	<ul style="list-style-type: none"> • Miete wird als Bedarf angerechnet