

NEWSLETTER

INHALT

Die Stolpersteine bei der
Übertragung von Wohneigentum
an Nachkommen im Alter

— 1 —

Vermieter trägt die Beweislast

— 2 —

PRIVATRECHT

Die Stolpersteine bei der Übertragung von Wohneigentum an Nachkommen

Anna Pulfer, Rechtsanwältin

Simone Wittwer, Rechtsanwältin und Notariatskandidatin

Viele Eltern hegen den Wunsch, im Alter ihr Wohneigentum an die nächste Generation zu übertragen. Was auf den ersten Blick unproblematisch erscheint, kann mit Risiken verbunden sein. Doch was sind die Stolpersteine, die beachtet werden sollten?

In unseren Beratungen sind wir aus verschiedenen Beweggründen oft mit dem Wunsch von Eltern konfrontiert, das gemeinsame Wohneigentum an die nächste Generation zu übertragen. Es gibt mehrere Möglichkeiten, wie

eine solche Übertragung von Haus oder Wohnung umgesetzt werden kann. Denkbar sind etwa: ein Verkauf zum Marktpreis oder zu einem Familienpreis, die (teilweise) Schenkung oder der Erbvorbezug.

Weniger bekannt sind die Stolpersteine, die bei einer solchen Übertragung zu beachten sind. Die Übertragung von Wohneigentum erfolgt nämlich häufig «zu günstig». Diese gut gemeinten Schenkungen oder die Familienpreise können aber insbesondere folgende ungewollte Folgen haben:

- Streit zwischen Geschwistern im Erbfall
- Ungeahnte Steuerfolgen
- Möglicher Einfluss auf Anspruch auf Ergänzungsleistungen

Erbrechtlicher Aspekt

Wurde das Haus oder die Wohnung an ein Kind verschenkt, muss diese Schenkung unter den Geschwistern im Erbfall in der Regel ausgeglichen werden. Das bedeutet, dass sich der Sohn oder die Tochter den Marktpreis des Grundstücks im Todeszeitpunkt anrechnen lassen

muss, so als wäre dieses Teil des Nachlasses. Das kann problematisch werden, wenn seit der Schenkung der Marktwert deutlich angestiegen ist und nur wenig anderes Vermögen im Nachlass vorhanden ist. Das Kind, dem mit der Schenkung von Haus oder Wohnung eine Freude gemacht wurde, kann so plötzlich mit unerwartet hohen Ausgleichsforderungen der Geschwister konfrontiert sein.

Steuerrechtlicher Aspekt

Bei Schenkungen aber auch bei Verkäufen unter dem Verkehrswert muss stets geprüft werden, ob sie Schenkungssteuern auslösen könnten. In vielen Kantonen sind zwar Schenkungen an Kinder entweder steuerfrei oder werden zumindest privilegiert behandelt, trotzdem sind vorgängige Abklärungen über die Steuerfolgen zu empfehlen. Erfolgt die Schenkung oder der Verkauf unter dem Marktwert nicht nur an das Kind, sondern auch an dessen (Ehe-)Partner, so ist aufgrund des fehlenden Verwandtschaftsverhältnisses zu den Schwiegereltern mit Schenkungssteuern zu rechnen.

Sozialversicherungsrechtlicher Aspekt

Werden im Alter Ergänzungsleistungen beantragt, wird von der Behörde auch geprüft, ob die antragsstellende Person Vermögen verschenkt oder zu günstig verkauft hat. Sollte dies der Fall sein, könnte der Anspruch auf Ergänzungsleistungen unter Umständen verneint werden. Wird als letzte Lösung Sozialhilfe beantragt, kann die Sozialhilfebehörde von einkommens- und vermögensmässig gut situierten Kindern zunächst familiäre Unterstützungsleistungen einfordern.

Die Übertragung von Wohneigentum ist aufgrund dieser Stolpersteine entsprechend gut zu planen und es empfiehlt sich, verschiedene Konstellationen durchzudenken. So bieten beispielsweise Erbverträge, Ausgleichsdispens oder Darlehensverträge mögliche Lösungen.

Gerne beraten und unterstützen wir Sie bei der Überschreibung Ihres Wohneigentums auf Ihre Kinder. So

können Probleme im Vorfeld erkannt und massgeschneiderte Lösungen gefunden werden.

www.haeusermann.ch

2

M I E T R E C H T

Vermieter trägt die Beweislast

Chantal Bugnon, Rechtsanwältin

Das Bundesgericht verurteilte jüngst einen Waadtländer Vermieter zur Rückzahlung von CHF 22'050.00. Mieterin und Vermieter waren je im Besitz einer gleichermassen plausiblen, aber völlig widersprüchlichen Version eines gesetzlich vorgeschriebenen, amtlichen Formulars. Das Bundesgericht nahm in diesem Zusammenhang zur Beweislast Stellung und führte aus, es obliege dem Vermieter zu beweisen, dass er der Mieterin bei Vertragsschluss ein formgültiges Formular vorgelegt hatte. Gelingt ihm das nicht, muss er die Folgen der Beweislosigkeit tragen.

Zsf. BGer 4A_592/2020 vom 12. Oktober 2021
Vorliegend hatten die Parteien einen Mietvertrag über ein Studio im Kanton Waadt für einen monatlichen Mietzins in Höhe von CHF 850.- abgeschlossen. Aus dem Mietvertrag geht ausdrücklich hervor, dass "die Mieterin mit der Unterzeichnung anerkennt, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins erhalten zu haben". In einigen Kantonen mit Wohnungsmangel muss beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch das amtliche Formular verwendet werden (Art. 270 Abs. 2 OR). Das Formular im Besitz der Mieterin bestand einzig aus einer Vorderseite, welche vom Vermieter unterzeichnet wurde. Der Vermieter hingegen verfügte über ein von

beiden Parteien auf der Vorderseite unterzeichnetes Formular, mit einer Rückseite.

Als die Mieterin rund vier Jahre später das Mietverhältnis kündigte, kam es unter den Parteien zum Streit. Die Mieterin wendete nunmehr ein, dass ihre Version des amtlichen Formulars mangelhaft sei, da die Rückseite fehle, worauf sowohl die Rechtsmittelbelehrung wie auch die zuständigen Schlichtungsbehörden vermerkt hätten sein sollen. Folglich verlangte sie, den Mietvertrag betreffend Anfangsmietzins für (teil)nichtig zu erklären.

Das erstinstanzliche Mietgericht folgte dieser Argumentation und setzte den monatlichen Mietzins rückwirkend auf CHF 400.00 fest. Der Vermieter wurde entsprechend zur Rückzahlung von CHF 22'050.00 verurteilt.

Diesen Entscheid hob das Kantonsgericht Waadt auf. Es befand, dass beide Versionen des Formulars plausibel seien. Die Mieterin habe allerdings im Mietvertrag ausdrücklich anerkannt, das Formular erhalten zu haben. Dies kehre gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Beweislast um. Nicht der Vermieter müsse beweisen, dass er der Mieterin das offizielle Formular zugestellt habe, sondern die Mieterin, dass das ihr zugestellte Formular fehlerhaft sei. Gemäss dem Kantonsgericht gelang dem Vermieter dieser Nachweis mit dem vollständigen und unterschriebenen Originalformular in seinem Besitz. Es entschied, dass der Mietvertrag vollumfänglich gültig sei und damit der Mietzins CHF 850.00 betrage.

Das Bundesgericht würdigte die Rechtslage wiederum anders. Auch das Bundesgericht erachtete beide (sich widersprechenden) Formulare für plausibel. Jedoch obliege es dem Vermieter nachzuweisen, dass er der Mieterin ein formgültiges und vollständiges amtliches Formular vorgelegt hat. Gelingt ihm dies nicht, müsse er die Folgen der Beweislosigkeit tragen. Da die Mieterin vorliegend nur im Besitz einer Vorderseite war, konnte der Vermieter eben gerade nicht belegen, dass er ihr das vollständige Formular (inkl. Rechtsmittelbelehrung auf der Rückseite) vorgelegt hat. Daher war die Festsetzung des Mietzinses mittels dieses Formulars fehlerhaft und

somit nichtig. Da der Vermieter den erstinstanzlich festgesetzten Betrag nicht angefochten hatte, blieb es beim zurückzuzahlenden Mietzins in Höhe von CHF 22'050.00.

Fazit:

Mietverträge sind Alltagsgeschäfte, die die meisten betreffen. Allerdings gibt es viele Tücken und Formvorschriften, die es durchwegs strikt zu beachten gilt. Wie aufgezeigt, kann es bereits beim Abschluss des Mietverhältnisses zu folgenschweren Fehlern kommen.

Wir stehen Ihnen bei Fragen in jeglichen mietrechtlichen Angelegenheiten jederzeit gerne zur Verfügung.

www.haeusermann.ch