

Zivilrecht - Wohnrecht - KGE (I. Zivilrechtliche Abteilung) vom 25. April 2013, Erben X. c. Y. - TCV C1 12 172

Wohnrecht (Art. 776 ff. ZGB): Aufnahme von Familienangehörigen

- Die zeitliche Beanspruchung des Wohnrechts durch den Wohnberechtigten hat keinen Einfluss auf den Bestand des Rechts; selbst die Nichtausübung des Wohnrechts oder die Weitervermietung der Wohnung durch den Wohnberechtigten führt nicht ohne Weiteres zum Untergang des Rechts (E. 4).
- Ist das Wohnrecht nicht ausdrücklich auf seine Person beschränkt, darf der Berechtigte Familienangehörige und Hausgenossen zu sich in die Wohnung aufnehmen (Art. 777 Abs. 2 ZGB) und diese auch dann dort wohnen lassen, wenn er selbst nicht ständig anwesend ist (E. 4).

Droit d'habitation (art. 776 ss CC) : prise en compte des membres de la famille

- L'exercice dans le temps du droit d'habitation par ses bénéficiaires n'a pas d'influence sur l'existence de ce droit. Même le non-exercice du droit d'habitation ou la sous-location du logement par les bénéficiaires du droit n'entraînent pas sans autre son extinction (consid. 4).
- Si le droit d'habitation n'est pas expressément limité à sa personne, le bénéficiaire du droit peut habiter l'immeuble grevé avec sa famille et les gens de sa maison (art. 777 al. 2 CC) et laisser ces derniers y vivre, même s'il n'est pas constamment présent (consid. 4).

Aus den Erwägungen

4. Das Wohnrecht besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teile eines solchen Wohnung zu nehmen. Das Recht ist unübertragbar und unvererblich (Art. 776 Abs. 1 und 2 ZGB). Das Wohnrecht tritt in verschiedenen Erscheinungsformen auf und grundsätzlich wird unterschieden, ob der Wohnberechtigte alleiniger Nutzungsberechtigter ist, d.h. ein ausschliessliches Wohnrecht hat, oder sein Recht mit dem Eigentümer oder einem Dritten zusammen ausübt. A. wurde gemäss Vertrag ein ausschliessliches Wohnrecht im soeben umschriebenen Sinne an der Gesamtheit der Stockwerkannteile eingeräumt, sodass er auch die Kosten des gewöhnlichen Unterhaltes zu tragen hat (Art. 778 Abs. 1 ZGB).

Das Wohnrecht wird im Allgemeinen nach den persönlichen Bedürfnissen des Berechtigten bemessen (Art. 777 Abs. 1 ZGB). Durch die Bemessung der Ansprüche des Wohnberechtigten nach

seinen persönlichen Bedürfnissen hat der Gesetzgeber in dieser Gesetzesbestimmung, welche den Inhalt des Wohnrechts umschreibt, ein eigenes, auf das Wohnrecht bezogenes Prinzip aufgestellt. Das Wohnrecht ist mit einem speziellen subjektiven Element ausgestattet worden, welches ihm eine gewisse Elastizität verleiht. Unter Beachtung des Prinzips 'civiliter uti' (Art. 737 Abs. 2 ZGB) ist dem Wohnberechtigten die Art der Ausübung seines Rechtes freigestellt; er kann die Wohnung frei nach seinem Gutdünken und seiner (gesellschaftlichen) Lebensgestaltung benutzen (Mooser, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, 4. A., N. 1 und 2 zu Art. 777 ZGB). Insofern hat der zeitliche Umfang der Beanspruchung des Wohnrechts keine Relevanz auf den Bestand des Rechts; es ist m.a.W. nicht entscheidend, ob der Wohnberechtigte die Wohnung das ganze Jahr bewohnt oder nur einzelne Tage. Selbst die Nichtausübung des Wohnrechts führt nicht zum Untergang des Rechts; nach schweizerischem Recht ist die Eigentumsfreiheitsersitzung ausgeschlossen (Bundesgerichtsurteil 5C.177/1997 vom 19. November 1997, auszugsweise publiziert in BGE 123 III 461; vgl. auch BGE 95 II 605 E. 2a). In Frage kommt nur ein allfälliger Verzicht, der auch stillschweigend durch konkludentes Verhalten erfolgen kann, aber hohen Anforderungen zu genügen hat, oder ein offenkundiger Rechtsmissbrauch i.S. von Art. 2 Abs. 2 ZGB. Beides hat das Bundesgericht im genannten Urteil als nicht gegeben erachtet, obwohl das fragliche Wohnrecht während 45 Jahren nicht ausgeübt worden war (Baumann, Zürcher Kommentar, 3. A., N. 23 zu Art. 776 ZGB).

Der Berechtigte kann, wie erwähnt, sein Recht nicht übertragen (Art. 776 Abs. 2 ZGB). Die Parteien können zwar vertraglich festlegen, dass der Berechtigte die Wohnung an Dritte vermieten darf. Eine derartige Vereinbarung wurde in casu nicht ausdrücklich getroffen.

Die einzige Möglichkeit, die es erlaubt, eine andere Person – ohne dass dies mit dem Eigentümer ausdrücklich vereinbart ist – am Wohnrecht teilhaben zu lassen, besteht in Art. 777 Abs. 2 ZGB, welcher den Berechtigten ermächtigt, einen Familienangehörigen oder Hausgenossen unentgeltlich in die Wohnung aufzunehmen, insofern das Wohnrecht nicht ausdrücklich auf seine Person beschränkt ist. In casu kann aufgrund des Wortlautes der Begründung des Wohnrechts im Kaufvertrag vom 18. Januar 1980 nicht davon ausgegangen werden, dass das Wohnrecht ausdrücklich auf die Person von A. beschränkt worden ist. Dass dem so ist, zeigt sich auch in der Art und Weise, wie

das Wohnrecht ausgeübt wurde. A. bewohnte nämlich seit Begründung des Wohnrechts im Jahre 1980 die fraglichen Stockwerkeigentumsanteile zusammen mit seiner Lebenspartnerin und deren 8-jährigen Tochter Y. Dass der Eigentümer X. zeitlebens dagegen opponiert hätte, ist nicht aktenkundig. Auch nach dessen Tod am 28. Januar 1997 (...) brachten dessen Erben gegen die Art der Ausübung des Wohnrechts nichts vor.

A. wollte mit seiner Lebenspartnerin und deren Tochter Y. zusammenwohnen. Dies stand ihm auch zu. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Beziehung, die der Wohnberechtigte zu einer Person unterhält, ist er berechtigt, jene Personen aufzunehmen, mit denen ein Zusammenleben als das Normale erscheint. Was als „normal“ erscheint, kann vom Alter des Wohnberechtigten abhängen, von der Möglichkeit, seinen Unterhalt selbst zu besorgen, von der Grösse der Wohnung sowie von seiner familiären oder persönlichen Situation. Der Kreis dieser Personen ist nach dem Willen des Gesetzgebers weit auszulegen. Was die Familienangehörigen betrifft, so bestimmt sich deren Qualifikation nicht nach dem Grad der Verwandtschaft und schliesst somit die Möglichkeit, entfernte Verwandte aufzunehmen, nicht aus (Mooser, a.a.O., N. 6 f. zu Art. 777 ZGB). Mithin stand es A. zu, zusammen mit seiner Lebenspartnerin und deren Tochter Y. zusammenzuleben und so das ihm zustehende Wohnrecht auszuüben.

Nachdem A. und seine Lebenspartnerin im Jahre 2001 heirateten, meldete sich A. am 15. Dezember 2001 bei seiner bisherigen Wohngemeinde ins Ausland ab. Doch zu keinem Zeitpunkt tat er kund, auch nicht durch irgendwelche konkludente Handlungen, dass er das Wohnrecht aufgeben wolle. Es liegt seitens des Wohnberechtigten kein Verzicht auf das Wohnrecht vor, auch nicht, als er die Stockwerkeigentumsanteile ab dem 1. Juni 2003 an einen Dritten vermietete. Die Berufungsklägerinnen duldeten zumindest bis ins Jahr 2007 diese Vermietung. Die Tatsache, dass A. die Wohnung von 2003 bis 2009 vermietete und während dieser Zeit das Wohnrecht nicht selber ausübte, hat aber nicht per se den Verlust des Wohnrechts zur Folge.

Das Wohnrecht von A. wird denn auch im vorliegenden Prozess nicht ausdrücklich bestritten; es wird gegen ihn weder auf Räumung der Wohnung noch auf Löschung des Wohnrechts geklagt. Die Berufungsklägerin ... sagte in diesem Zusammenhang als Partei sogar aus, dass das Wohnrecht von A. im Grundbuch eingetragen sei und

sie die Ausübung dieses Rechtes durch ihren Bruder nicht verbieten wolle, wohl aber die Benutzung der Wohnung durch dessen Stieftochter Y. (...).

Wie aber dargetan, kann der Wohnrechtsberechtigte selber entscheiden, wie er das Wohnrecht ausübt. Diese Ausübung kann sich über die Jahre ändern und auch der Personenkreis, den der Berechtigte am Wohnrecht teilhaben lassen will. Das Beweisverfahren hat ergeben, dass sich A. seit 2009, als der Mietvertrag mit der Drittperson aufgelöst wurde, immer wieder regelmässig in seiner vormaligen Wohngemeinde aufhielt und dabei das Wohnrecht zusammen mit seiner Gattin ausübte, zwar nicht mehr als Hauptwohnung, jedoch alle paar Monate für einige Tage bis Wochen. Dass er nun wieder der inzwischen geschiedenen Stieftochter die Möglichkeit bietet, am Wohnrecht erneut teilzuhaben, ist durchaus zulässig und hängt nicht davon ab, wie lange und wie oft sich A. selber auch in der Wohnung aufhält. Es steht ihm nämlich das Recht zu, das Wohnrecht nach seinen Bedürfnissen auszuüben. Dementsprechend bildet die nicht permanente Anwesenheit von A. keinen Grund, die die Wohnung mitbenutzende Stieftochter Y. von der Mitbenutzung der Wohnung auszuschliessen (Mooser, a.a.O., N. 38 zu Art. 776 ZGB).

Zudem ist angesichts des Alters des Wohnrechtsberechtigten und dessen Gesundheitszustands davon auszugehen, dass er sich wieder vermehrt in dieser Wohnung im Wallis aufhalten wird.

Die Berufungsklägerinnen verkennen, dass zugunsten der Berufungsbeklagten als Stieftochter und Familienangehörige im Sinne von Art. 777 Abs. 2 ZGB kein selbständiges Wohnrecht besteht. Die rechtliche Stellung der Berufungsbeklagten bestimmt sich nämlich einzig nach jener des Wohnberechtigten, in casu A. Solange dieser sein Wohnrecht selber ausübt, was in casu zutrifft, wenn auch der persönlichen Lebensgestaltung angepasst zwar regelmässig, aber nicht als Hauptwohnung, solange darf A. die Berufungsbeklagte als seine Familienangehörige im Sinne von Art. 777 Abs. 2 ZGB in die Wohnung aufnehmen. Es ist nichts Aussergewöhnliches, wenn der über 80-jährige Stiefvater die Stieftochter, welche geschieden ist und alleine lebt, zu sich nimmt und er zusammen mit deren Mutter, seiner Gattin, in der gemeinsamen Wohnung leben will, umso mehr als die Berufungsbeklagte bereits als Kind ab dem Jahre 1980 über zwanzig Jahre mit A., dem damaligen Lebenspartner ihrer Mutter, in dieser

Wohnung gelebt hat und der betagte wohnberechtigte Stiefvater pflegebedürftig werden kann. Hinzu kommt, dass die Wohnung bereits im Zeitpunkt der Begründung des Wohnrechts als Familienwohnung diente und dass A. ein berechtigtes Interesse daran hat, dass die Wohnung auch in seiner Abwesenheit bewohnt wird und seine Stieftochter zum Rechten schaut. Da das Wohnrecht von A. weiter besteht, ist es ihm als Wohnberechtigtem gestützt auf das Mitbenutzungsrecht für Familienangehörige nach Art. 777 Abs. 2 ZGB weiterhin erlaubt, seine Stieftochter in die Wohnung aufzunehmen, mitwohnen zu lassen (Mooser, a.a.O., N. 7 zu Art. 777 ZGB). Erst wenn das Wohnrecht von A. untergegangen ist, können die Eigentümer den Wegzug von den in Art. 777 Abs. 2 ZGB genannten Personen verlangen (Mooser, a.a.O., N. 11 zu Art. 777 ZGB). Die Eigentumsfreiheitsklage der Berufungsklägerinnen ist daher vom Bezirksgericht zu Recht abgewiesen worden und die dagegen eingereichte Berufung wird abgewiesen.