

Wohnrecht, Mietnebenkosten, § 6 Abs. 1 SHG

Wenn nichts Gegenteiliges vereinbart ist, sind Nebenkosten nicht durch das Wohnrecht abgegolten und sind vom Wohnrechtsberechtigten zu tragen. Sie gelten als Bestandteil der angemessenen Wohnungskosten und sind von der Sozialhilfe zu übernehmen (E. 8. – 12.).

Aus den Erwägungen:

(...).

8. Nach dem kantonalen Sozialhilfegesetz hat die Sozialhilfe zur Aufgabe, persönlicher Hilfsbedürftigkeit vorzubeugen, deren Folgen zu lindern oder zu beheben sowie die Selbständigkeit und die Selbsthilfe zu erhalten und zu fördern (§ 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Sozial-, die Jugend- und die Behindertenhilfe vom 21. Juni 2001 [SHG, SGS 850]). Gemäss Artikel 2 Absatz 1 des Bundesgesetzes vom 24. Juni 1977 über die Zuständigkeit für die Unterstützung Bedürftiger (ZUG, SR 851.1) ist bedürftig, wer für seinen Lebensunterhalt nicht hinreichend oder nicht rechtzeitig aus eigenen Mitteln aufkommen kann. Personen, die in diesem Sinne notleidend sind, haben laut § 4 Absatz 1 SHG Anspruch auf unentgeltliche Beratung und auf materielle Unterstützung. Die Festlegung der Hilfe soll zusammen mit der hilfesuchenden Person erfolgen (§ 4 Absatz 3 SHG). Nach § 6 SHG werden Unterstützungen an die Aufwendungen für den Grundbedarf, eine angemessene Wohnung, obligatorische Versicherungen, medizinische Behandlung und Pflege, Tagesbetreuung, familienstützende Massnahmen sowie an weitere notwendige Aufwendungen gewährt. Unabdingbare Aufwendungen, die aus dem Mietvertrag resultieren, sind unter dem Titel „angemessene Wohnungskosten“ zu übernehmen (vgl. Handbuch Sozialhilferecht BL, Stichwort: Wohnungskosten, angemessene, Fassung vom 1.1.2013, S. 1). Als typische unabdingbare Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Mietvertrag sind die Nebenkosten zu verstehen. Nebenkosten sind das Entgelt für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen (Artikel 257a Absatz 1 Obligationenrecht vom 30. März 1911 [OR, SR 220]). Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben (Artikel 257b Absatz 1 OR). Aufwendungen stehen dann mit dem Gebrauch der Sache im Zusammenhang, wenn sie aus der Erfüllung gesetzlicher oder zusätzlicher, mietvertraglich übernommener Nebenpflichten entstehen; dazu zählen beispielsweise die Kosten für allgemeine Beleuchtung, Hauswart, Gartenpflege und allenfalls Lift (BGE 131 V 256 E. 5.5, BG-Urteil 4C.82/2000 vom 24.5.2000, Erw. 3b, je mit Hinweisen). Nicht zu den Nebenkosten zu zählen sind die sogenannten Verbraucherkosten. Diese sind zwar ebenfalls vom Mieter zu tragen, sie sind aber nicht von der Leistungspflicht des Vermieters erfasst, sondern beruhen auf einer direkten Rechtsbeziehung zwischen dem Mieter und dem Erbringer der Leistung (Bsp.: Kehrachtsackgebühr; ROGER WEBER in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl., Art. 257a Rz. 2).

9. Gemäss Artikel 776 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) besteht das Wohnrecht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teile einer solchen Wohnung zu nehmen. Das Wohnrecht kennt verschiedene Erschei-

nungsformen, an die das Gesetz entsprechende Rechtsfolgen knüpft. Es wird grundsätzlich unterschieden, ob der Wohnberechtigte alleiniger Nutzungsberechtigter ist (ausschliessliches Wohnrecht) oder sein Recht zusammen mit dem Eigentümer oder unter Umständen mit einem Dritten (Mitbenutzungsrecht) ausübt (MICHAEL MOSER, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 4. Aufl., Art. 776, Rz 2). Nach Artikel 778 Absatz 1 ZGB trägt der Wohnrechtsberechtigte die Lasten des gewöhnlichen Unterhalts, wenn er das Gebäude bzw. die Räumlichkeiten ausschliesslich benutzt. Die Unterhaltungspflicht des Wohnrechtsberechtigten entspricht mangels anderer Abrede jener des Nutzniessers. Der Wohnrechtsberechtigte hat also das Gebäude bzw. die Wohnung im Bestande zu erhalten und Ausbesserungen und Erneuerungen, die eben zum gewöhnlichen Unterhalt gehören, von sich aus vorzunehmen (Artikel 776 Absatz 3 i.V.m. Artikel 764 Absatz 1 ZGB).

10. Die Nebenkosten werden in Artikel 778 Absatz 1 ZGB nicht explizit erwähnt, sodass sich die Frage stellt, ob diese als Unterhaltskosten zu qualifizieren sind oder nicht. Die Meinungen diesbezüglich gehen auseinander. Ein Teil der Lehre vertritt die Auffassung, dass die Nebenkosten nicht als Unterhaltskosten zu qualifizieren sind, diese jedoch über die Übernahme der Unterhaltskosten hinaus, der Wohnrechtsberechtigte zu übernehmen hat (GIUSEPPE D'AMATO, in: HEV-Zürich 9/2010; ISABELLE VOGT, in: TREX 2005, S.28, 31). Eine andere Meinung vertritt die Auffassung, dass die Kosten des „gewöhnlichen Unterhalt“ unter anderem auch Heiz- und Nebenkosten umfassen (DANIEL CONCA, in: Auszug aus dem Referat „Die Bewertung von Nutzungsrechten an Grundstücken“). Einigkeit besteht letztlich darüber, dass die Nebenkosten vom Wohnrechtsberechtigten zu übernehmen sind. Für diese Regelung spricht, dass dem Wohnrechtsberechtigten eine mieterähnliche Stellung zukommt, wobei es nur richtig erscheint, dass die Nebenkosten von demjenigen getragen werden, der auch in den Genuss der Leistungen kommt, sofern nicht etwas anderes vereinbart wird. Ebenfalls für die Übernahme der Nebenkosten durch den Wohnrechtsberechtigten spricht, dass auch das System der Ergänzungsleistungen, bei Personen, denen ein Wohnrecht zusteht, die Anerkennung von Nebenkosten kennt (vgl. Wegleitung über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV, Stand 1.1.2013, Ziffer 3236.02).

11. Aus den Akten geht nicht hervor, dass zwischen dem Sohn und der Beschwerdeführerin betreffend die Nebenkosten eine Regelung vereinbart worden wäre. Der Kauf- und Schenkungsvertrag sowie die Bestellung des Wohnrechts enthalten keine Bestimmung oder Ausführungen über die Übernahme allfälliger Unterhalts- oder Nebenkosten der berechtigten Person, sodass diese in vorliegendem Fall von der Beschwerdeführerin, als berechtigte Person, zu übernehmen sind.

12. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Nebenkosten nicht durch das Wohnrecht abgegolten sind und als Bestandteil der angemessenen Wohnungskosten von der Sozialhilfe zu übernehmen sind, sofern die Beschwerdeführerin für diese Kosten tatsächlich aufkommt. Insofern ist die Beschwerde begründet und gutzuheissen.

(RRB Nr. 0925 vom 9. Juni 2015)