

In diesem Blogbeitrag >>>

Was versteht man unter Nießbrauch und dem damit verbundenen Nießbrauchrecht und was versteht man unter dem Wohnrecht?

Was sind die Unterschiede zwischen beiden Rechten?



Nießbrauch vs. Wohnrecht: Was Immobilienbesitzer wissen müssen

Nießbrauch – Was bedeutet das? >>>

Der Nießbrauch beschreibt in Deutschland das Recht, eine fremde Sache zu nutzen, ohne Eigentümer zu sein. Im Bereich von Immobilien ist dies im § 1030 BGB geregelt. Dieses Recht erlaubt es den begünstigten Personen:

- das Grundstück oder die Immobilie selbst zu bewohnen,
- die Immobilie anderweitig zu nutzen,
- und den wirtschaftlichen Nutzen daraus zu ziehen, beispielsweise durch Mieteinnahmen.

Wichtig: Beim Nießbrauch handelt es sich um eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit, die nicht verkauft oder vererbt werden kann. Das Recht erlischt mit dem Tod des Berechtigten.

Besonderheiten des Nießbrauchsrechts

- Grundbucheintrag und Notar: Das Nießbrauchrecht muss notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.
- Schutz bei Verkauf oder Zwangsvollstreckung: Selbst, wenn die Immobilie verkauft oder zwangsversteigert wird, bleibt das Nießbrauchrecht bestehen.
- Wertminderung der Immobilie: Ein Nießbrauchrecht senkt den Verkehrswert einer Immobilie, da es die Nutzung durch den Eigentümer einschränkt.
- **Steuerliche Aspekte:** Wenn durch den Nießbrauch der **Schenkungs- oder Erbschaftssteuerfreibetrag** überschritten wird, können entsprechende Steuern anfallen.

Wie wird Nießbrauch in den häufigsten Fällen bei Immobilien angewendet? >>>

Ein typisches Beispiel für die Anwendung des Nießbrauchsrechts ist die **Übertragung einer Immobilie von Eltern auf ihre Kinder**. Dabei wird die Immobilie offiziell auf die Kinder überschrieben, während sich die Eltern das Nießbrauchrecht eintragen lassen.

Durch den Nießbrauch können die Eltern die Immobilie weiterhin:

- **wie Eigentümer nutzen**, also dort wohnen oder sie anderweitig verwenden,
- **wirtschaftlich profitieren**, indem sie Mieteinnahmen oder andere Erträge aus der Immobilie behalten.

Dieses Modell ist besonders beliebt, wenn Eltern frühzeitig Vermögen an die nächste Generation weitergeben möchten, sich aber gleichzeitig ein lebenslanges Nutzungsrecht sichern wollen. Es bietet steuerliche Vorteile, da die Immobilie bereits zu Lebzeiten übertragen wird, ohne dass die Eltern ihre Wohn- und Einkommensrechte verlieren.



Was versteht man unter dem Wohnrecht und worauf sollte man achten?>>>

Das **Wohnrecht** ist das im **§ 1093 BGB** geregelte Recht, eine Immobilie ganz oder teilweise zu bewohnen, ohne deren Eigentümer zu sein. Dabei kann sich das Wohnrecht entweder auf die gesamte Immobilie oder auf bestimmte Räume beziehen.

Wichtige Merkmale des Wohnrechts

- 1. Eingeschränkte Nutzung für den Eigentümer:**
Der Eigentümer kann nicht uneingeschränkt über die Immobilie verfügen, darf jedoch nicht vollständig von der wirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden.
- 2. Umfang des Nutzungsrechts:**
Bei Streitigkeiten bestimmt sich der Umfang des Wohnrechts im Zweifel nach den **persönlichen Bedürfnissen des Berechtigten** (§ 1091 BGB).
- 3. Eintragung und Beurkundung:**
Das Wohnrecht wird als **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** ins Grundbuch eingetragen und bedarf einer notariellen Beurkundung.
 - Es ist **nicht übertragbar oder vererbbar**, es sei denn, dies wurde ausdrücklich vereinbart (§ 1092 Abs. 1 Satz 1 BGB).
 - Das Wohnrecht erlischt in der Regel mit dem Tod des Berechtigten, sofern keine andere Regelung getroffen wurde.
- 4. Kostenregelungen:**
 - Der Wohnberechtigte zahlt **keine Miete**, kann jedoch zur Übernahme von **Betriebs- und Instandhaltungskosten** verpflichtet werden, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.
- 5. Gültigkeit für Angehörige oder Pflegepersonal:**
Das Wohnrecht erstreckt sich automatisch auf **Familienangehörige oder Pflegekräfte** des Wohnberechtigten (§ 1093 Abs. 2 BGB).

Beispiel 1: Nutzung des Wohnrechts durch den Wohnberechtigten

Herr Mustermann, ein 75-jähriger Rentner, überträgt sein Haus auf seine Tochter, um frühzeitig Vermögen zu übertragen. Damit Herr Mustermann jedoch weiterhin in seinem zuhause bleiben kann, wird ein lebenslanges Wohnrecht im Grundbuch eingetragen.

- Nutzung des Wohnrechts:** Herr Mustermann bewohnt das Erdgeschoss des Hauses und nutzt den Garten. Seine Tochter kann das Haus nicht verkaufen, ohne das Wohnrecht ihres Vaters zu berücksichtigen.
- Kostenregelung:** Laut Vereinbarung übernimmt Herr Mustermann die Kosten für Strom und Wasser, während seine Tochter die Instandhaltungskosten trägt.
- Erlöschen des Wohnrechts:** Mit Herrn Mustermanns Tod endet das Wohnrecht, und seine Tochter kann das Haus uneingeschränkt nutzen oder verkaufen.

Dieses Beispiel zeigt, wie das Wohnrecht praktische Sicherheit für ältere Menschen bietet, während gleichzeitig eine Übertragung von Vermögen stattfinden kann.

Beispiel 2: Wohnrecht für Pflegepersonal

Frau Musterfrau, eine 85-jährige Frau, lebt allein in ihrem Haus. Um sicherzustellen, dass sie im Alter gut versorgt ist, überträgt sie ihr Haus an ihre Tochter, behält jedoch ein Wohnrecht für sich selbst. Zusätzlich wird ein Wohnrecht für ihre Pflegekraft, im Grundbuch eingetragen.

- Pflegekraft als Berechtigte:** Diese hat das Recht, in einem der Gästezimmer des Hauses zu wohnen, um Frau Musterfrau rund um die Uhr pflegen zu können.
- Bedingungen:** Das Wohnrecht der Pflegekraft erlischt mit dem Ende ihrer Tätigkeit oder spätestens mit dem Tod von Frau Musterfrau.
- Kosten:** Ihre Tochter trägt die Instandhaltungskosten des Hauses, während die Pflegekraft lediglich für den Unterhalt der Pflegeeinrichtung verantwortlich ist.

Dieses Beispiel zeigt, dass das Wohnrecht nicht nur für den Wohnberechtigten selbst, sondern auch für Pflegepersonal eine wichtige Rolle spielen kann, insbesondere in älteren Jahren, wenn Unterstützung durch Dritte nötig wird.

Welche Unterschiede zwischen Wohnrecht und Nießbrauchrecht gibt es? >>>

	Wohnrecht	Nießbrauchrecht
Darf der Berechtigte die Immobilie / Wohnung zum Zweck des Wohnens nutzen?	✓	✓
Darf der Berechtigte die Wohnung / Immobilie weitervermieten?	✗	✓
Wer zahlt die Instandhaltung und Sanierung?	In der Regel der Eigentümer	In der Regel der Eigentümer
Wer zahlt die Nebenkosten und kleinere Reparaturen?	Berechtigter	Berechtigter
Wie lange gilt das Recht?	Lebenslang, oder zeitlich begrenzt, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde. Eine aktive Löschung ist dann nur möglich, wenn beide Parteien zustimmen.	Lebenslang, oder zeitlich begrenzt, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde. Eine aktive Löschung ist dann nur möglich, wenn beide Parteien zustimmen.
Muss das Recht notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden?	✓	✓
Sind die Rechte vererbbar oder übertragbar?	✗ Die Rechte sind personengebunden.	✗ Die Rechte sind personengebunden.
Was passiert beim Verkauf oder der Zwangsversteigerung der Immobilie	Die Rechte bleiben für den Berechtigten unverändert, wenn diese vorrangig im Grundbuch eingetragen sind. Diese können bei nachrangiger Eintragung im Grundbuch erlöschen- Einer nachrangigen Eintragung muss allerdings explizit zugestimmt werden.	Die Rechte bleiben für den Berechtigten unverändert, wenn diese vorrangig im Grundbuch eingetragen sind. Diese können bei nachrangiger Eintragung im Grundbuch erlöschen- Einer nachrangigen Eintragung muss allerdings explizit zugestimmt werden.

Im nächsten Blogbeitrag lesen Sie wissenswertes zum Thema >>>

Wohnraum-Mietverträge: Alles, was Vermieter und Mieter beachten sollten.

Sie möchten den Verkehrswert Ihrer Immobilie professionell ermitteln oder ein überzeugendes Exposé für die Vermarktung erstellen lassen? Kontaktieren Sie uns für eine kostenlose Beratung – wir erstellen Ihnen gerne ein individuelles Angebot für Ihre Immobilie.



CB.WOHN(T)RAUM.

-Immobilien-

In der Seifers 28 | 66564 Ottweiler

Tel.: 0157/54168580

Mail:

kontakt@cb-wohntraum-immobilien.de

Web:

www.cb-wohntraum-immobilien.de