

# Das Recht auf lebenslanges Wohnen - was bedeutet das?

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über lebenslanges Wohnrecht und was es für eine Immobilie bedeutet.

Ein klassisches Beispiel für das so genannte Wohnrecht ist folgendes: Eltern wollen ihre selbstgenutzte Immobilie schon vor dem Tode den eigenen Kindern überschreiben - damit es im Erbfall nicht zu Streitigkeiten kommt. Und um gegebenenfalls Steuern zu sparen. Weil sie aber in keinem Fall ausziehen möchten und dies juristisch sattefest vereinbaren wollen, wird ein lebenslanges, unentgeltliches Wohnrecht vereinbart und im Grundbuch der Immobilie eingetragen. Alles ist gut geregelt und beide Seiten haben Planungssicherheit.

Tatsächlich ist das Wohnrecht im BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) verankert. Paragraph 1093 ist überschrieben mit „Wohnungsrecht“ und regelt folgendes: Dem Berechtigten wird das Recht gewährt, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Der Berechtigte ist zudem befugt, seine Familie, aber auch einen Lebensgefährten oder Pflegepersonal bei sich aufzunehmen. Ist das Recht

auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

Soweit zum Gesetzestext. Doch worin unterscheidet sich ein Wohnrecht denn eigentlich vom Nießbrauchrecht? Nießbrauch geht in der Regel über das einfache Wohnen hinaus - der Nießbraucher hat weitergehende Rechte. Er muss beispielsweise gar nicht selbst in der Immobilie wohnen, sondern könnte sie auch weitervermieten und die monatliche Miete einnehmen. Das ist beim Wohnrecht nicht möglich.

Und wie steht es um finanzielle Belastungen für die „Wohn-Berechtigten“? Die allermeisten anfallenden Reparaturen sowie die Nebenkosten (Heizung, Strom) müssen von ihnen bezahlt werden. Nur tatsächliche Sanierungen obliegen den Eigentümern. Und auch das Finanzamt kann Forderungen stellen, da davon ausgegangen werden kann, dass Mietkosten gespart werden und das Ganze wie eine Schenkung oder eine Erbschaft behandelt und besteuert wird. Denn aus juristischer Sicht stellt das Wohnrecht eine Vermögensübertragung dar.

Neben dem oben geschilderten Fall (Eltern) kann es auch sinnvoll sein, den eigenen Partner mit einem Wohnrecht zu versehen. So ausgestattet kann er nach dem Tode nicht von der Erbengemeinschaft aus der bis dahin gemeinsam bewohnten Wohnung gedrängt werden. Das Wohnrecht ist übrigens fest an



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

die Immobilie gebunden und gilt auch bei einem Eigentümerwechsel - und zwar bis zum Tode des oder der Wohnberechtigten.

Das Wohnrecht sollte grundsätzlich in einem Vertrag festgehalten und auch im Grundbuch eingetragen werden, um möglichen Streitigkeiten vorzubeugen. Und ein Letztes gilt es natürlich auch zu beachten: Eine mit einem Wohnrecht „belastete“ Immobilie lässt sich schlechter verkaufen als ein frei verfügbares Haus. Und auch der erzielbare Verkaufspreis ist schlicht geringer, da der theoretische Wert des Wohnrechtes vom Verkehrswert der Immobilie abgezogen wird.

### INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, [www.vollmer-moebius.de](http://www.vollmer-moebius.de)
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf [wuppertaler-rundschau.de](http://wuppertaler-rundschau.de)