

IMMOBILIEN-KOLUMNE 11/2013

Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Nießbrauch oder Wohnrecht - was ist besser?

Klingt ähnlich ist aber nicht dasselbe. Der Nießbrauch spaltet das juristische Eigentum vom wirtschaftlichen Eigentum ab. Das Wohnrecht ist das Recht einzelne Gebäudeteile (z.B. Wohnung) unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen.

Beim Nießbrauch wird ein Grundstück dahingehend belastet, dass derjenige zu dessen Gunsten das Recht eingetragen ist, berechtigt ist den Nutzen (Fruchtziehungsgewinn) aus dem Grundstück zu ziehen. Es ist an einer Person gebunden und erlischt automatisch mit dem Tod des Berechtigten. Das heißt die Pacht- und Mieteinnahmen stehen ihm zu, beziehungsweise kann er es auch selbst nutzen. Es ist an einer Person gebunden und erlischt automatisch mit dem Tod des Berechtigten, so der Immobilienexperte Armin Nowak IVD-Regionalbeirat für Südbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Ähnlich verhält es sich bei dem Wohnrecht, wobei dieses genau bezeichnet ist und von dem Berechtigten (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) nur persönlich ausgeübt werden darf. Das Wohnrecht ist in der Regel unentgeltlich, wobei beim Nießbrauchrecht die Pflicht besteht das Gebäude bzw. die Wohnung auch zu unterhalten. D.h. die Betriebs- und Instandhaltungskosten sind zu übernehmen. Allerdings kann auch bei Wohnrecht vereinbart werden, dass der Berechtigte bestimmte Kosten zu übernehmen hat. Ebenso erlischt das Wohnrecht mit dem Tod des Berechtigten.

Wichtig ist, dass die jeweiligen Rechte auch in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen werden. Nur so ist sichergestellt, dass auch im Versteigerungsfalle, diese Rechte nicht aus dem Grundbuch fallen. Natürlich wird dann aber keine Bank bereit sein, eine mit Nießbrauch oder Wohnrecht belastete Immobilie mit einer nachrangigen Grundschuld zu finanzieren. Auch eine Eigentumswohnung kann mit einem Nießbrauch, nicht aber mit einem Wohnrecht belastet werden.

Unabhängig davon, dass es eigentlich keinen Zweitmarkt für mit Nießbrauch oder Wohnrecht belastete Immobilien gibt, können diese durchaus verkauft werden. Allerdings ohne Löschung der Rechte, was einen sehr niedrigen Kaufpreis zur Folge hat. Auch ein Käufer hat die eingetragenen Rechte zu beachten und kann sich nicht darüber hinwegsetzen. Im Ergebnis sollte neben dem Notar auch mit einem Steuerberater abgeklärt werden, was für den Einzelnen besser ist, da es hier auch steuerliche und juristische Fallstricke geben kann.