

1. MÄRZ 2022

## Wohnrecht versus Nießbrauch: Worin liegt der Unterschied?

- *Beim lebenslangen Wohnrecht kann die berechtigte Person bis zum Lebensende in der Immobilie wohnhaft bleiben*
- *Beim Nießbrauch darf der Berechtigte die Immobilie nicht nur bewohnen, sondern auch zusätzlich die Nutzungen daraus ziehen*
- *Der Vorteil des Nießbrauchs liegt darin, dass der Nießbraucher die Immobilie auch vermieten kann, wenn er nicht mehr in der Lage ist, darin zu wohnen – beispielsweise aufgrund hohen Alters*

**Frankfurt am Main, 1. MÄRZ 2022** – Die eigene Immobilie verkaufen oder verschenken und trotzdem darin wohnen bleiben? Das ist möglich – und zwar sowohl in Form eines lebenslangen Wohnrechts als auch in Form eines Nießbrauchs. Dennoch gibt es Unterschiede zwischen den beiden Nutzungsrechten, vor allem in Bezug auf den rechtlichen Handlungsspielraum des Begünstigten. Welche Alternative besser geeignet ist, hängt generell von den individuellen Umständen und Bedürfnissen des Immobilieneigentümers ab. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) geben einen Überblick über die Begriffe Wohnrecht und Nießbrauch und erklären, worin sich die beiden unterscheiden.

### Was ist das Wohnrecht?

Beim lebenslangen Wohnrecht handelt sich um das Recht, eine Immobilie ganz oder in Teilen zu bewohnen, ohne der Eigentümer dieser Immobilie zu sein. Die berechtigte Person darf zudem die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen. Um dauerhaft und zuverlässig Bestand zu halten, kann das Wohnrecht im Grundbuch verankert werden. Damit ist es an die Immobilie gebunden und bleibt auch im Falle eines Eigentümerwechsels bestehen.

„Beim lebenslangen Wohnrecht kann die berechtigte Person bis zum Lebensende in der Immobilie wohnhaft bleiben. Dabei ist das Wohnrecht an eine Person gebunden und kann nicht auf Dritte übertragen werden. Es handelt sich um eine sogenannte persönliche Dienstbarkeit“, lässt Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN, wissen.

In der Praxis findet das Wohnrecht oft Anwendung, wenn Eltern ihren Kindern bereits zu Lebzeiten ihre Immobilie übertragen wollen und trotzdem in dem Haus wohnen bleiben. Ähnliches gilt für die Übertragung eines Wohnrechts an den Ehe- oder Lebenspartner. Hiermit sichert der Eigentümer den Partner ab, sodass dieser im Falle des eigenen Todes die Immobilie weiter bewohnen darf, auch wenn die Erben die Immobilie verkaufen wollen.

**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

**E-Mail:**[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**

+49 (0)69-26 91 57-603

### Was ist der Nießbrauch?

Beim Nießbrauch darf die berechtigte Person die Immobilie nicht nur bewohnen, sondern auch zusätzlich die Nutzungen daraus ziehen (Paragraph 1030 Absatz 1 BGB). Das bedeutet, der Berechtigte darf die Immobilie beispielsweise vermieten und die Einnahmen anschließend selbst behalten. Wie auch schon beim Wohnrecht, wird der Nießbrauch im Grundbuch eingetragen und bleibt somit beim Verkauf der Immobilie erhalten. „Aus wirtschaftlicher Sicht bleibt der Nießbraucher genauso nutzungsberechtigt wie der Eigentümer. Er ist zudem dazu verpflichtet, die Immobilie im Sinne des Eigentümers zu bewirtschaften, zu pflegen und zu versichern“, erklärt Rechtsanwalt Wistokat. Der Nießbrauch endet mit Ablauf des vereinbarten Zeitraums oder durch den Tod des Nießbrauchberechtigten.

Ähnlich zum Wohnrecht wird der Nießbrauch unter anderem bei der vorweggenommenen Erbfolge angewendet. Der Vorteil des Nießbrauchs liegt darin, dass der Berechtigte die Immobilie auch vermieten kann, wenn er nicht mehr in der Lage ist, darin zu wohnen – beispielsweise aufgrund hohen Alters. Die Mieteinnahmen können wiederum dazu verwendet werden, die neue Unterkunft des Nießbrauchberechtigten zu finanzieren.

### Wo liegt der Unterschied zwischen Wohnrecht und Nießbrauchrecht?

Kurz zusammengefasst handelt es sich sowohl beim Wohnrecht als auch beim Nießbrauchrecht um Nutzungsrechte an einer Immobilie, die beide im Grundbuch eingetragen werden können. „Während das Wohnrecht dem Berechtigten lediglich ermöglicht, in dem vereinbarten Teil der Immobilie zu wohnen, kann der Nießbraucher zusätzlich auch die Nutzungen beziehungsweise Früchte aus der Immobilie ziehen“, sagt Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

### Die Rolle von Nutzungsrechten beim Verkauf der Immobilie

Ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht oder ein eingetragener Nießbrauch kann sich auf den Wert einer Immobilie auswirken. Wird die Immobilie frühzeitig an die Erben übertragen, spielen die Nutzungsrechte meist keine große Rolle. Soll das Haus allerdings verkauft werden, kann eine solche Grundbuchbelastung problematisch werden. Für außenstehende Käufer ist ein belastetes Grundstück meist wenig zweckmäßig – das sollten Eigentümer im Hinterkopf behalten, wenn sie planen, die Immobilie zu verkaufen.

Weitere interessante [Blog-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien, Lifestyle und modernes Wohnen sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet VON POLL IMMOBILIEN auf seiner Website.

### Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten

Wohn- und Geschäftslagen. Die Geschäftsleitung des Unternehmens bilden Beata von Poll, Daniel Ritter, Sassan Hilgendorf und Dr. Jörg Hahn. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.