

## Lebenslanges Wohnrecht, aber keine Pflichten?

Hausbesitzer sollten sich rechtzeitig eine Strategie fürs Alter zurechtlegen, damit es später keine bösen Überraschungen gibt. Wer aus rein steuerlichen Gründen seine Immobilie übereilt an die Kinder verschenkt, kann am Ende, im Fall eines Verkaufes, ohne Dach über dem Kopf dastehen.

Soll die Immobilie noch zu Lebzeiten an die Kinder übertragen werden, ist es ratsam, sich vorher anwaltlich beraten zu lassen und einen Übergabevertrag abzuschließen. Damit werden die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt.

Grundsätzlich gibt es **zwei Möglichkeiten**, um nach einer Schenkung im eigenen Haus bleiben zu können. Beide haben ihre Vor- und Nachteile.

1.) Zum einen können die Eltern mit den Kindern ein lebenslanges Wohnrecht für mehrere Räume vereinbaren. Das wird ins Grundbuch eingetragen. Sollten die Kinder das Haus verkaufen, bleibt das Wohnrecht bestehen. Auch neue Besitzer dürfen die Eltern nicht aus dem Haus werfen. In der Praxis gibt es allerdings oft Streit darüber, ob die Bewohner ihr lebenslanges Wohnrecht auch nach einem Umzug ins Pflegeheim behalten. Dazu hat der **Bundesgerichtshof** ein eindeutiges Urteil gefällt. Er entschied, dass ein in der Person des Berechtigten liegendes Ausübungshindernis nicht generell zum Erlöschen des Wohnrechts führt, selbst wenn das Hindernis dauerhaft besteht (**AZ: V ZR 263/06**). Im verhandelten Fall war die wohnberechtigte Mutter des Eigentümers nach einem Schlaganfall in einem Pflegeheim untergebracht. Der BGH entschied, dass mit dem Umzug ihr Wohnrecht nicht erloschen ist.

2.) Eine **andere Möglichkeit**, ein lebenslanges Wohnrecht im Haus zu behalten, ist der sogenannte Nießbrauch, gesetzliche Grundlage dafür sind die **§§ 1030 ff BGB**. Auch er muss ins Grundbuch eingetragen werden. Bei einer Nießbrauchsregelung überträgt ein Grundstückseigentümer einem anderen die Nutzung eines meist bebauten Grundstücks. Der Nießbraucher wird also wirtschaftlicher Besitzer, jedoch nicht Eigentümer. Er kann das Haus bewohnen oder auch vermieten und die daraus erzielte Miete behalten, er kann das Anwesen jedoch weder vererben noch verkaufen noch verschenken. Der Eigentümer

Eigenheimstraße 13  
04279 Leipzig

Telefon: 0341 33 78-021  
Mobil: 0179 2 38 94 98  
Telefax: 0341 33 78-140

info@RA-Turowski.de  
www.RA-Turowski.de

**Geschäftskonto:**  
DKB Leipzig  
Konto: 113 936 42  
BLZ: 120 300 00

**Anderkonto:**  
DKB Leipzig  
Konto: 400 023 941  
BLZ: 120 300 00

**Steuernummer:**  
232/282/01340  
Finanzamt Leipzig I

### In Kooperation mit:

Peter Bisno, Esq.  
THE LAW OFFICES OF BISNO,  
SAMBERG & MULVANEY, LLP  
21700 Oxnard Street,  
Suite 430  
Woodland Hills,  
CA 91367-3665  
TEL: (818) 657-0300  
FAX: (818) 657-0313



Mitglied im **Anwalt**Verein



Leipziger**Anwalt**Verein



Mitglied der Arbeitsgemeinschaft  
Verkehrsrecht im DAV



der professioneller Helfer bei Führerscheiproblemen

kann das Anwesen zwar verkaufen, aber dadurch wird der Nießbrauch nicht gelöscht. Er bleibt zu Lebzeiten des Nießbrauchers bestehen. Der Nießbrauch ist damit die sicherste Variante, das Haus ohne Verlust der Nutzungsrechte an die Kinder zu übertragen. Zwischen Eigentümer und Nießbraucher besteht ein gesetzliches Schuldverhältnis, das den Nießbraucher verpflichtet, ordnungsgemäß zu wirtschaften, die Sache zu erhalten und sie zu versichern. Auch hat der Nießbraucher die gewöhnlichen öffentlichen und privatrechtlichen Lasten zu tragen. Die Eltern können somit die Annehmlichkeiten der Immobilie nutzen oder sie an andere vermieten. Auf die Kinder als neue Eigentümer der Immobilie können allerdings beträchtliche Kosten zukommen, obwohl sie gar keine Verfügungsgewalt über die Immobilie haben. Sie sind gefragt, wenn die elektrische Anlage erneuert oder eine moderne Heizung eingebaut werden muss. Auch für undichte Dächer sind die Eigentümer zuständig. Der Nießbraucher muss sich lediglich um kleinere Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen kümmern. Laut einem Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofes (AZ: V ZR 392/02) muss der Nießbraucher nur Arbeiten und Zahlungen leisten, die "regelmäßig und wiederkehrend innerhalb kürzer Zeitabstände" fällig werden. Für Aufwendungen, die darüber hinausgehen, kann der Nießbraucher vom Eigentümer Ersatz verlangen.

### **Praxistipp: Steuern sparen**

Die Entscheidung für Nießbrauch oder lebenslanges Wohnrecht hängt auch von der persönlichen finanziellen Situation ab. Durch die Erbschaftsreform, die Anfang 2009 in Kraft getreten ist, wurde der Nießbrauch steuerlich besonders interessant. Er wirkt sich steuermindernd auf den Wert der Immobilie aus.