

Teil 2: Wohnrecht



Das Wohnrecht ist eine Dienstbarkeit und gehört somit zu den wertbeeinflussenden Faktoren bei einer Liegenschaft. Mit einem Wohnrecht darf die berechtigte Person eine ganze Immobilie oder gewisse Räumlichkeiten der Liegenschaft bewohnen. Dieses Recht ist unübertragbar und unvererblich. Dienstbarkeiten müssen übrigens (mit einigen Ausnahmen wie bspw. Notleitungen) immer mit einem Dienstbarkeitsvertrag durch den Notar öffentlich beurkundet werden.

Wohnrecht Eigenschaften

Das Wohnrecht kann für einen bestimmten Zeitraum oder auf Lebenszeit eingetragen werden. Ausserdem kann man die Dienstbarkeit entgeltlich oder unentgeltlich einräumen. Mit dem Tod des Wohnberechtigten endet die Dienstbarkeit und wird aus dem Grundbuch gelöscht.

Beim ausschliesslichen Wohnrecht trägt der Berechtigte die Nebenkosten für den Gebrauch der Liegenschaft sowie die gewöhnlichen Unterhaltskosten. Beim sogenannten Mitbenutzungsrecht werden die Räumlichkeiten gemeinsam mit dem Eigentümer genutzt. Die Unterhaltskosten fallen dem Eigentümer zu. Somit hat der Berechtigte kein Recht auf die ausschliessliche Benutzung.

Unterschied Wohnrecht und Nutzniessung

Das Wohnrecht darf nicht mit der Nutzniessung verwechselt werden. Der Unterschied ist, dass bei der Nutzniessung der Berechtigte, abgesehen von der eigenen Nutzung, die Immobilie anderweitig vermieten und den daraus erzielenden Ertrag behalten darf. Dafür haftet der Nutzniessungsberechtigte, nebst dem Unterhalt und den Nebenkosten, auch noch für die Hypothek und die Versicherungen der Liegenschaft. Mehr dazu in unserem Teil 3.

Wie beeinflusst diese Dienstbarkeit den Wert der Liegenschaft?

Die Liegenschaft mit einem noch gültigen Wohnrecht zu verkaufen, ist sehr schwierig. Denn die Immobilie kann aufgrund dieser Dienstbarkeit durch den neuen Eigentümer nicht genutzt werden. Mögliche Lösungen wären, das Wohnrecht zu löschen oder den Verkaufspreis entsprechend zu senken.

Haben Sie weitere Fragen zum Thema Wohnrecht? Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Kontaktieren Sie uns.

Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach
3073 Gümligen
031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)