

## Teil 3: Nutzniessung



Die Dienstbarkeit Nutzniessung verleiht dem Berechtigten das Recht auf den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung einer Liegenschaft. Dienstbarkeiten müssen, abgesehen von einigen Ausnahmen wie bspw. Notleitungen, immer mittels eines Dienstbarkeitsvertrages durch den Notar öffentlich beurkundet werden.

### Was ist besonders an der Nutzniessung?

Der Nutzniesser trägt alle Kosten der Liegenschaft, so auch die Hypothekarzinsen, die Steuern oder die Kosten für Versicherungen des Objektes. Er erhält aber auch alle Erträge, bspw. die Mieterträge bei einem Mehrfamilienhaus. Im Gegensatz zum Wohnrecht aus unserem Teil 2, muss der Nutzniesser die Liegenschaft nicht selbst bewohnen, sondern kann diese nach Lust und Laune vermieten. Der Nutzniesser muss den Gegenstand (in unserem Fall die Liegenschaft) in Stand halten und Ausbesserungen vornehmen, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören. Bei dringenden Sanierungen, welche nicht zum gewöhnlichen Unterhalt gehören, muss der Eigentümer Abhilfe schaffen. Die Liegenschaft darf aber weder umgestaltet noch wesentlich durch den Nutzniesser verändert werden.

Meist wird diese Lösung von der Eigentümerschaft gewählt, um Liegenschaften bereits vor dem Ableben zu vererben. Die Erblasser sind weiterhin die Besitzer, jedoch nicht mehr die Eigentümer der Liegenschaft. Viele Liegenschaften wurden so vor 2015 verschenkt oder vererbt. Dies geschah aufgrund der Volksinitiative „Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV“, welche aber abgelehnt wurde.

Die Nutzniessung geht mit der Löschung des Eintrags, dem Tod des Nutzniessers oder spätestens nach 100 Jahren unter.

### Wie beeinflusst diese Dienstbarkeit den Wert der Liegenschaft?

Die Liegenschaft kann durch einen Käufer nicht frei genutzt werden und es gehen keine Mietzinseinnahmen ein. Die Immobilie ist unrentabel/unverkäuflich - ausser jemand spekuliert auf baldigen Untergang der Dienstbarkeit.

Weitere Fragen zum Thema Nutzniessung? Wir helfen gerne weiter und freuen uns auf Sie.

### Zollinger Immobilien

Postfach  
3073 Gümligen  
031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)