

SUSANNE OSADNIK

Mein Haus zahlt meine Rente

Mehr Geld im Alter mit Teilverkauf,
Immobilienrente, Rückmietkauf & Co.

© des Titels »Mein Haus zahlt meine Rente« (ISBN 978-3-95972-606-1)
2023 FinanzBuch Verlag, ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.m-vg-verlag.de>

FBV

VORWORT

Einer neuen EU-Statistik zufolge lebt knapp die Hälfte der Deutschen in einer eigenen Wohnung oder einem eigenen Haus – und der Anteil der über 70-Jährigen daran ist besonders hoch. Die Mehrheit dieser Menschen hat sich das eigene Haus im Laufe des Lebens erarbeitet und ist froh, im Alter mietfrei leben zu können.

Gleichzeitig stellt man fest, dass die Lebenshaltungskosten gestiegen sind, Reparaturen oder Umbauten am Haus notwendig werden und deshalb für die langersehnten Reisen oder die Unterstützung von Kindern und Enkeln kein finanzieller Spielraum mehr besteht.

Da stellt sich die Frage: Wie kann ich aus meinem »Betongold« bares Geld machen, ohne mein Zuhause aufgeben zu müssen?

Eine Antwort bietet seit einigen Jahren die Immobilienverrentung. Wir kennen diese Möglichkeit aus Großbritannien oder den USA, Ländern, in denen die Quote der Hauseigentümer auch sehr viel höher ist. Auch hier in Deutschland haben sich in den vergangenen Jahren verschiedene Modelle am Markt etabliert. Es gibt Leibrenten, Nießbrauch, Verkauf mit lebenslangem Wohnrecht, die Möglichkeit der Beleihung der Immobilie mit Rückzahlung durch die Erben und – noch relativ neu – die Möglichkeit des Teilverkaufs. Alle diese Angebote haben eines gemeinsam: Sie sind für Laien nicht ganz einfach zu verstehen und erfordern deshalb gründliche Information und Beratung.

Es gilt, die verschiedenen Modelle zu verstehen, sie zu vergleichen und zu entscheiden, welches für die eigene Situation und die eigenen Bedürfnisse das Beste ist.

Dieses Buch wird Ihnen helfen, sich einen Überblick zu verschaffen, und kann damit auch einen wichtigen Beitrag zur Entscheidungsfindung leisten. Denn die Autorin hat sich nicht nur eingehend mit den sehr unterschiedlichen Möglichkeiten zur finanziellen Nutzung der eigenen Immobilie beschäftigt und die Vor- und Nachteile der aktuellen Angebote analysiert. Sie lässt auch ausgewiesene Fachleute zu Wort kommen, liefert konkrete und einfach nachvollziehbare Rechnungen und hat mit Senioren gesprochen, die sich beispielsweise für die noch relativ neue Möglichkeit des Teilverkaufs entschieden haben.

Für alle, die noch unsicher sind, ob und in welcher Form sie künftig mit ihrer abgezahlten und selbst genutzten Immobilie ihre Rente aufbessern möchten, wird dieses Buch ein guter Ratgeber sein. Soweit Sie im Anschluss an die Lektüre noch vertiefte individuelle Informationen möchten, bieten beispielsweise die Verbraucherzentralen eine unabhängige Beratung an.

Für was auch immer Sie sich entscheiden – ich wünsche Ihnen ein glückliches Leben im Ruhestand.

Brigitte Zypries

Ehemalige Bundesministerin der Justiz und für Wirtschaft und Energie, Mitglied im Expertenbeirat von wertfaktor

EINLEITUNG

*Ein Haus lässt sich kaufen,
aber nicht ein Zuhause.*

*Walter Ludin (*1945), Schweizer Journalist und
Mitglied des franziskanischen Ordens der Kapuziner*

»Die Rente ist sicher.« Es gibt kaum einen anderen Satz, der so in unserem kollektiven Gedächtnis verankert ist wie dieser. Als sich Norbert Blüm 1986 in der Hitze des damaligen Bundestagswahlkampfes zu dieser Äußerung hinreißen ließ, ahnten nur wenige, wie sehr der CDU-Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung danebenliegen würde.

Jahrzehnte später wissen viele Senioren, dass die gesetzliche Rente nie und nimmer für einen sorgenfreien Lebensabend reichen wird. Um 2.000 Euro Rente zu bekommen, muss man schon 45 Jahre lang 4.214 Euro im Monat verdient haben. Für 1.500 Euro Rente sind es 3.330 Euro. Und für 1.000 Euro immerhin noch 2.103 Euro.¹

Bei vielen Rentnern wächst daher auch die Sorge vor finanziellen Engpässen: Dem Ruhestand sehen sie zwar mehrheitlich positiv entgegen und freuen sich einerseits darauf. Andererseits wird das Rentnerdasein aber auch mit knapper werdendem Geld verbunden. Wer die Altersgrenze von 50 Jahren schon überschritten hat, fürchtet sich bereits vor Altersarmut², wie eine Umfrage unter über 50-Jährigen im vergangenen Jahr gezeigt hat.

Die Sorge ist durchaus begründet. Neben schmalen Renten kommt ein weiterer Aspekt dazu, der zu Geldnot führen kann: Wir werden immer älter. Inzwischen haben Männer um die 60 eine Lebenserwartung von mehr als 21 Jahren, Frauen von gut 25 Jahren. Und wer heutzutage 70 Lenze zählt, kann als Mann noch auf 14 weitere Lebensjahre hoffen. Eine Frau nähert sich mit statistischen 87 Jahren schon der Grenze zum 90. Geburtstag. Ein stolzes Alter.

So erfreulich diese Entwicklung auch ist: Wer länger lebt, braucht länger Geld. Die finanziellen Reserven, über die viele Senioren verfügen, sind aber eher überschaubar. So geht fast die Hälfte der Rentner in Deutschland mit weniger als 10 000 Euro Sparguthaben in Rente, mehr als jeder Sechste kann während der Rentenzeit kein Geld zurücklegen und knapp drei von zehn Immobilienbesitzern haben bei Rentenstart laut einer Forsa-Umfrage³ noch eine Restschuld auf ihrem Eigenheim. Selbst ein vermeintlich gutes Polster von 100 000 Euro auf der hohen Kante zu Rentenbeginn mit 65 Jahren bedeutet nur ein zusätzliches Einkommen von monatlich rund 463 Euro. Nach spätestens 18 Jahren ist das Geld schlicht aufgebraucht.

Häufig unterschätzen Senioren, wie alt sie tatsächlich werden, und stehen im hohen Alter ohne Reserven da. Und dabei haben sich die wenigsten bis dahin wirklich etwas gegönnt: eine langersehnte Reise, das bequemere Auto, ein bisschen Luxus, der den Alltag verschönert, oder einfach das Konzertabonnement, das mit ein paar Hundert Euro im Jahr zu Buche schlägt.

Also trübe Aussichten für ältere Menschen? Nicht in jedem Fall. Wer eine eigene Immobilie besitzt, hat sich damit ein Vermögen zusammengespart, das er nun im Herbst des Lebens nutzen kann, um diesen zu vergolden – auch ohne Eigenheim oder Eigentumswohnung verlassen zu müssen.

Das selbst bewohnte eigene Heim stellt zwar häufig einen enormen Wert dar – aber eben nur theoretisch. In der Realität sind Hunderttausende Euro im eigenen Zuhause fest gebunden. Totes Kapital,

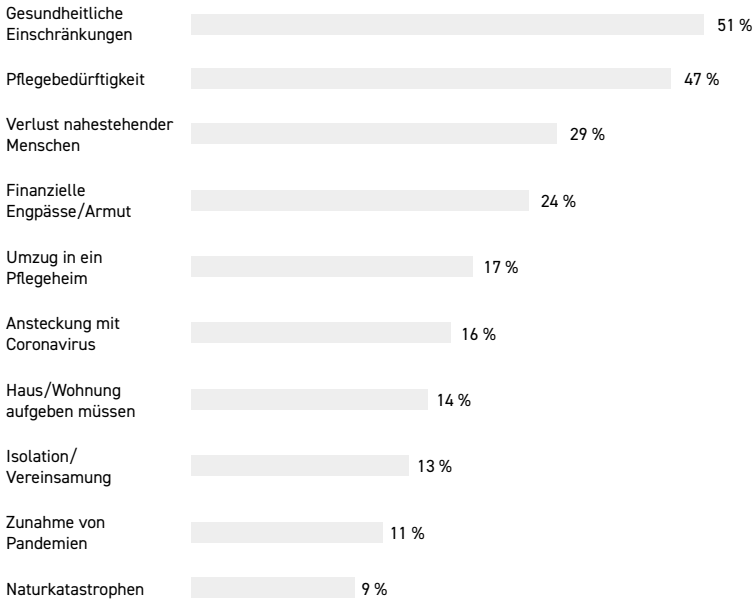
das aber zum Leben erweckt werden kann. Warum nicht Haus oder Wohnung für sich arbeiten lassen?

Noch vor wenigen Jahren ist kaum jemand auf die Idee gekommen, sein Eigenheim in eine Rente aus Stein umzuwandeln. Alternativen dazu gab es ohnehin nicht. blieb bislang nur noch der Verkauf von Haus oder Wohnung, wenn es finanziell eng wurde. Das hat sich inzwischen geändert: Die Zahl der Möglichkeiten, mithilfe seiner Immobilie Geld zu verdienen – ohne sie vermieten zu müssen –, wächst. Sowohl die verrentete Immobilie als auch Alternativen wie der Teilverkauf sind in Deutschland ein viel diskutiertes Thema geworden.

Die unterschiedlichen Modelle bieten Rentnern die Chance, das Einkommen aufzustocken und gleichzeitig in der eigenen Immobilie und der gewohnten Umgebung bleiben zu können. In Frankreich, Großbritannien oder den USA besteht die Möglichkeit, Haus oder Wohnung in bares Geld zu verwandeln und dennoch darin zu wohnen, seit Jahrzehnten. In Frankreich existiert die Leibrente bereits seit dem 9. Jahrhundert – und erfreut sich immer noch großer Beliebtheit. Mit Charles de Gaulle, Valéry Giscard d'Estaing und François Hollande haben gleich drei französische Präsidenten Immobilien über Leibrentenverträge erworben.

Wer lange gebraucht hat, ein Haus oder eine Wohnung endlich sein Eigen nennen zu können, freundet sich ungern mit dem Gedanken an, es wieder abgeben zu müssen. Das ist aber gar nicht nötig: Bei einer Leibrente wird das Eigentum beispielsweise gegen lebenslanges Wohnrecht und eine Rentenzahlung verkauft. Auch der Verkauf gegen eine Rückanmietung ist möglich. Hört sich erst einmal seltsam an, kann aber durchaus interessant sein: Der Verkäufer erhält auf einen Schlag eine größere Menge Bargeld und bleibt in seinem Eigentum wohnen. Und bei der Umkehrhypothek, die hierzulande eher ein Nischenprodukt ist, belastet man im Grunde sein Wohneigentum wieder mit einem Kredit, an dessen Laufzeitende die Immobilie verkauft wird.

Die zehn größten Zukunftsängste der Best Ager



Quelle: Studie „Lebensträume“, Befragung von 1.500 Personen 50+ Jahre, Januar 2021, Engels & Völkers LiquidHome

Alle klassischen Verrentungsmodelle gehen allerdings mit dem zwangsläufigen Verkauf der Immobilie einher: Zwar bleibe ich, wo ich bin, und erhalte zusätzlich entweder eine einmalige Zahlung oder eine monatliche Zusatzrente oder auch eine Kombination aus beidem. Außerdem wird lebenslanges oder auch zeitlich befristetes Wohnrecht gewährt. Dafür kann ich aber nicht mehr über mein Wohneigentum verfügen, wie ich es bislang gewohnt war. Und vererben kann ich es auch nicht mehr.

All das hat viele Immobilienbesitzer bislang zögern lassen. Seit 2018 gibt es eine Alternative zu den üblichen Verrentungsmöglichkeiten. Beim sogenannten Teilverkauf können Eigenheimbesitzer

© des Titels »Mein Haus zahlt meine Rente« (ISBN 978-3-95972-606-1)
2023 FinanzBuch Verlag, ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.m-vg-verlag.de>

nur einen Teil ihrer Immobilie veräußern. Sie wohnen weiterhin in ihrem Haus oder in ihrer Eigentumswohnung, können das Objekt vermieten, vererben, eines Tages den verkauften Teil zurückerwerben oder die Immobilie mithilfe des neuen Teilhabers verkaufen. In der Zwischenzeit verfügen sie über genügend Kapital, um ihr Leben sorgenfrei zu gestalten.

Entwickelt hat das Modell das Hamburger Unternehmen wertfaktor. Die Idee: Warum nicht weiter wohnen bleiben und dennoch an den Wertsteigerungen der Immobilie teilhaben? Wer nur einen Teil seines Hauses verkauft, kann bei einem späteren Verkauf nochmals von gestiegenen Preisen profitieren. Über den sogenannten Teilverkauf wird in diesem Buch sehr ausführlich berichtet, weil das Produkt zum einen neu ist und bislang noch kaum Erfahrungswerte in der Praxis vorliegen; zum anderen, weil es aus rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht erklärungsbedürftig ist.

Grundsätzlich basiert das Modell des Teilverkaufs auf der Annahme, dass Immobilien auch in Zukunft an Wert gewinnen werden. Das muss nicht so bleiben, auch wenn es in den vergangenen Jahren ganz gut geklappt hat. Allein in den Jahren 2016 bis 2021 haben die Preise für Eigentumswohnungen (nicht nur) in den deutschen Metropolen und wenigen Zuzugsregionen enorm zugelegt: Kostete in München der Quadratmeter Wohnfläche 2016 noch 6.799 Euro, waren es fünf Jahre später schon 11 006 Euro – ein Plus von 62 Prozent. In Hamburg legte das Preisniveau in diesem Zeitraum um rund 71 Prozent auf 7.211 Euro pro Quadratmeter zu.⁴ Selbst in Freiburg im Breisgau stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 38 Prozent binnen fünf Jahren und damit um 7,6 Prozent pro Jahr. Und im oberbayerischen Rosenheim mussten Wohnungskäufer 2021 schon 6.644 Euro für den Quadratmeter zahlen, 2016 waren es noch 4.054 Euro gewesen.

Im vergangenen Herbst meldete das Statistische Bundesamt den größten Preisanstieg seit dem Jahr 2000: Innerhalb von nur drei Monaten – zwischen April und Juni 2021 – verteuerten sich Eigen-

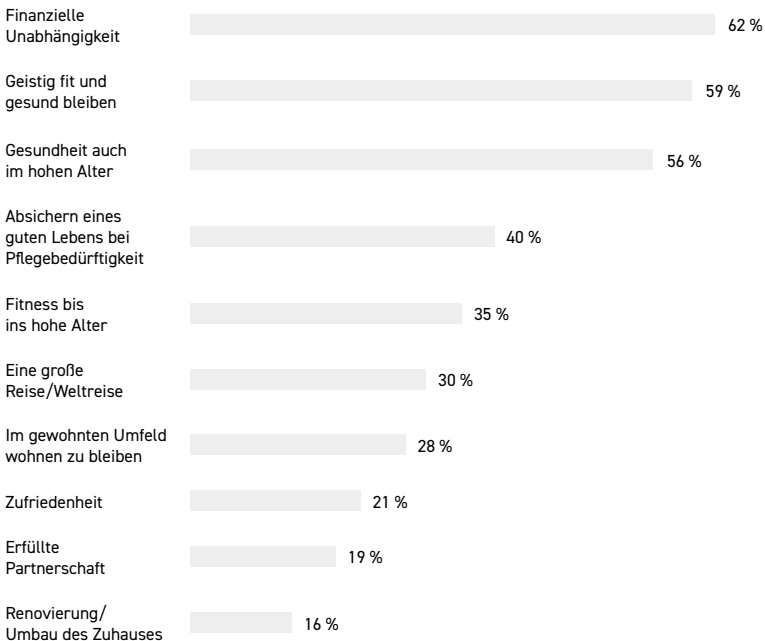
tumswohnungen und Eigenheime bundesweit im Schnitt um 10,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal.⁵ Die Bundesstatistiker bestätigten in diesem Zusammenhang auch den Trend, dass Wohnimmobilienpreise inzwischen nicht mehr nur in den Großstädten steigen, sondern zunehmend auch in deren Peripherie und auf dem flachen Land. Eine weitere Erkenntnis: Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage bei Ein- und Zweifamilienhäusern geht immer weiter auseinander. Sowohl in der Stadt als auch auf dem Land verteuerten sich Eigenheime stärker als Eigentumswohnungen.

Man muss kein Wissenschaftler sein, um zu erkennen, dass die Corona-Pandemie diese Entwicklung verstärkt hat. Nirgends fühlen sich die Menschen vor dem Virus so geschützt wie in der Abgeschiedenheit von Haus und Garten. Wer in den vergangenen zwei Jahren sein Eigenheim verkauft hat, konnte demnach – je nach Lage und Region – ordentliche Gewinne einfahren. Allein 2020 sind die Preise für Einfamilienhäuser deutschlandweit um fast 11 Prozent gestiegen und legten 2021 nochmals um 13 Prozent zu.⁶ Neben einem Rekordzuwachs in Metropolen wie Berlin (plus 16,36 Prozent), Hamburg (plus 21,84 Prozent) und München (plus 11,56 Prozent) haben auch Einfamilienhäuser in einzelnen Bundesländern enorm an Wert gewonnen: In Schleswig-Holstein haben sich Häuser um 29,8 Prozent verteuert, in Brandenburg um 26,34 Prozent, in Sachsen-Anhalt um 22 Prozent.

Wo das Preisniveau ohnehin schon sehr hoch war, etwa in Bayern, legten die Angebotspreise für Eigenheime im Durchschnitt nur noch um 2,58 Prozent zu. Dafür zahlt man aber beispielsweise im Landkreis München aktuell schon 9.325 Euro für den Quadratmeter Eigenheim.⁷ Im nördlichen Bayern wird es etwa im Landkreis Augsburg mit 4.259 Euro pro Quadratmeter zwar schon erheblich günstiger. Aber ein Einfamilienhaus mit rund 100 Quadratmetern kostet durchschnittlich eben auch schon 425.900 Euro – ohne Nebenkosten.

All das ist Ausdruck eines ungeheuren Booms am Immobilienmarkt, der 2010 seinen Anfang genommen hat – und bislang anhält. Das muss aber nicht so bleiben. Bundesweite Preissprünge für Einfamilienhäuser von 24 Prozent binnen zwei Jahren dürfen nicht als die Regel, sondern vielmehr als Ausnahme angenommen werden – zumindest aus Sicht eines Immobilienbesitzers. Niemand sollte sich davon leiten lassen, auch künftig auf überdurchschnittliche oder gar explosionsartige Wertsteigerungen seines Zuhauses zu setzen. Das tun beispielsweise auch die Anbieter von Teilverkäufen nicht. Vielmehr rechnen sie bei ihren Prognosen mit geringen Preissteigerungen von teils nur 2 Prozent pro Jahr.

Das sind die 10 größten Lebensträume im Alter



Quelle: Studie „Lebensträume“, Engel & Völkers LiquidHome, Februar 2022

© des Titels »Mein Haus zahlt meine Rente« (ISBN 978-3-95972-606-1)
 2023 FinanzBuch Verlag, ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
 Nähere Informationen unter: <http://www.m-vg-verlag.de>

Denn das Blatt kann sich auch wieder wenden, wie ein Blick in die Vergangenheit zeigt: In den Jahren zwischen 2000 und 2010 haben die Immobilienpreise weitgehend stagniert. Das gilt im Übrigen auch für die 90er-Jahre. Die Immobilienexperten der Deutschen Bank gehen beispielsweise schon jetzt davon aus, dass der außerordentliche Boom bereits 2024 zu Ende gehen könnte.⁸ Denn die hohe Inflation und die steigenden Hypothekenzinsen dürften in den kommenden Jahren dafür sorgen, dass die Kaufkraft schrumpft und immer weniger Familien sich den Erwerb von Wohneigentum leisten können.

Wer sich mit dem Gedanken trägt, seine Immobilie durch Verrentung, Rückmietkauf oder Teilverkauf zu barem Geld zu machen, sollte also immer bedenken, dass der aktuelle Wert von Haus oder Wohnung nur eine Momentbetrachtung ist. Angesichts hoher Angebotspreise und großer Nachfrage ist gerade jetzt vielleicht der richtige Zeitpunkt, um einen guten Verkaufspreis in eine möglichst hohe Leibrente umzuwandeln oder eine stattliche Einmalzahlung bei einem Teilverkauf zu erhalten. Grundsätzlich ist bei allen Verrentungsmodellen der Wert der Immobilie die Ausgangsbasis für die Berechnung künftiger Leistungen. Allerdings sollte das nicht das einzig entscheidende Kriterium bei der Wahl des richtigen Modells oder Anbieters sein.

Die Entscheidung, ob eine Leibrente, ein Rückmietkauf, eine Umkehrhypothek oder ein Teilverkauf das richtige Konzept ist, kann nur jeder Immobilienbesitzer für sich selbst entscheiden. Dieses Buch soll einen Beitrag dazu leisten, sich einen Überblick über die verschiedenen Möglichkeiten und Angebote zu verschaffen – um dann die für sich im individuellen Einzelfall richtige Entscheidung treffen zu können.

KAPITEL 1:

IMMOBILIENVERKAUF GEGEN ...

1.1 IMMOBILIE GEGEN WOHNRECHT

Immobilienbesitzer nutzen in fortschreitendem Alter die Möglichkeit, ihr Eigenheim schon zu Lebzeiten an ihre Kinder zu übergeben und sich im Gegenzug ein lebenslanges Wohnrecht zu sichern. Andere wollen zusätzlich auch ihren Lebenspartner schützen, der nicht auf der Straße landen soll, wenn man selbst nicht mehr lebt. Und dann gibt es auch die Eigentümer, die ihr Zuhause gegen ein Wohnrecht an Dritte verkaufen. Damit solche Geschäfte und Abmachungen nicht später zu Unstimmigkeiten führen, gibt es vieles zu beachten.

Schon zu Lebzeiten sein Haus oder seine Wohnung an die Kinder zu übertragen, kann eine gute Entscheidung sein. So können Erbstreitigkeiten vermieden und später anfallende Erbschaftssteuern gespart werden. Man muss nicht umziehen, keine Miete zahlen und bleibt bis zum Tod in seiner gewohnten Umgebung. Wer sich dazu entschließt, sollte sich jedoch ein lebenslanges Wohnrecht sichern. Dazu reicht es nicht, das Wohnrecht in einem Schenkungsvertrag zu dokumentieren. Um sichergehen zu können, dass man unbefristet und so lange man selbst möchte, in seiner Immobilie wohnen kann,

sollte das Wohnrecht in jedem Fall im Grundbuch eingetragen werden. Häufig wird im familiären Umfeld gern darauf verzichtet, um zusätzliche Kosten zu sparen, die mit einem Grundbucheintrag einhergehen.

Doch das ist Sparen am falschen Ende. Nur durch den Eintrag im Grundbuch ist gewährleistet, dass das Wohnrecht auch bei einem etwaigen Verkauf der Immobilie an Dritte bestehen bleibt. Ansonsten schützt ein vertraglich vereinbartes Wohnrecht nur im Verhältnis zum neuen Eigentümer, nicht aber gegenüber Dritten, sollte die Immobilie verkauft werden. Bei einem Grundbucheintrag muss ein möglicher neuer Käufer die Immobilie samt Wohnberechtigtem übernehmen. Zusätzlich einen notariellen Vertrag abzuschließen, in dem neben dem Wohnrecht auch andere Rechte und Pflichten geregelt werden, ist aus Sicht von Verbraucherschützern und Mietrechtsexperten immer anzuraten. Darin kann beispielsweise auch vereinbart werden, dass der Lebenspartner nicht ausziehen muss, wenn man selbst in ein Alters- oder Pflegeheim wechselt oder stirbt.

All das gilt auch, wenn man sich entscheidet, seine Immobilie gegen ein lebenslanges Wohnrecht zu verkaufen. Dafür erhält man im Gegenzug entweder zusätzlich eine Einmalzahlung oder eine Leibrente.

WAS IST EIN LEBENSLANGES WOHNRECHT?

Was ein Wohnrecht⁹ ist, regelt Paragraph 1093 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Danach liegt dann ein Wohnrecht vor, wenn man ein Haus oder eine Wohnung bewohnen darf, ohne selbst Eigentümer der Immobilie zu sein. Es kann zeitlich befristet vergeben werden und endet entsprechend mit dem Datum, das zuvor festgelegt wurde. Wird vereinbart, dass das Wohnrecht erst mit dem Tod endet, gilt das als lebenslanges Wohnrecht. Wem das gewährt wird, darf nicht nur für den Rest seines Lebens in der Immobilie bleiben, sondern kann auch entscheiden, mit wem er dort wohnen möchte. Sowohl

Familienangehörige als auch neue Lebenspartner oder Pflegekräfte für eine Rund-um-die-Uhr-Versorgung dürfen mit einziehen – ohne dass dafür um Erlaubnis gefragt werden muss. Eigentümer können das nicht untersagen. Ausnahme: Das lebenslange Wohnrecht wurde auf Grundlage von Paragraf 1090 BGB vergeben. In dem Fall gilt das Wohnrecht ausschließlich für den Wohnberechtigten und nicht für weitere Personen.¹⁰

Absatz (3) in Paragraf 1093 BGB kann entscheidend sein – je nachdem, was vertraglich vereinbart wurde. Umfasst das lebenslange Wohnrecht beispielsweise nur einen Teil der Immobilie und nicht das gesamte Gebäude – etwa in einem Mehrfamilienhaus, in dem sich das Wohnrecht nur auf eine Wohnung bezieht –, darf man dennoch Gemeinschaftsräume, den Keller, den Garten oder Dachboden oder auch die Dachterrasse weiterhin nutzen, auch wenn man nicht mehr Eigentümer der Wohnung, sondern nur noch deren Bewohner ist.

Wohnrecht oder Wohnungsrecht

Der Gesetzgeber unterscheidet »Wohnrecht« und »Wohnungsrecht«, weil es gravierende inhaltliche Unterschiede zwischen beiden Begriffen gibt. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird meist von »Wohnrecht« gesprochen, wenn eigentlich das Wohnungsrecht gemeint ist. Auch in diesem Buch wird der Einfachheit halber der Begriff »Wohnrecht« benutzt, weil er sich eingebürgert hat. Dennoch soll kurz auf die Unterschiede eingegangen werden.

Wohnungsrecht, Paragraf 1093 BGB

Beim Wohnungsrecht ist die Nutzung des Eigentümers ausgeschlossen und die Wohnung oder das Haus steht ausschließlich demjenigen zur Verfügung, dem das Recht dazu eingeräumt wurde. Wer seine Immobilie verschenkt oder verkauft, will in den meisten Fällen genau das: weiterhin

dort wohnen bleiben und allein darüber entscheiden können, mit wem er eventuell sein Zuhause teilen will. Dazu können Familienangehörige genauso gehören wie Personal oder Pflegekräfte, für den Fall, dass man im Alter dauerhaft und rund um die Uhr Hilfestellung benötigt.

Im Gesetz heißt es:

»(1) Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann auch das Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften der §§ 1031, 1034, 1036, des § 1037 Abs. 1 und der §§ 1041, 1042, 1044, 1049, 1050, 1057, 1062 entsprechende Anwendung.

(2) Der Berechtigte ist befugt, seine Familie sowie die zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen.

(3) Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.«

Wohnrecht, Paragraph 1090 BGB

Beim Wohnrecht sieht es anders aus. Eigentlich ist es nur ein »Mitbenutzungsrecht«, das sowohl dem Nutzer als auch dem Eigentümer erlaubt, die Immobilie gemeinsam zu nutzen. Genau das möchte aber niemand, der sich ein Wohnrecht vertraglich zusichern lässt. Die Stiftung Immobilienrente macht darauf aufmerksam, dass das Wohnrecht früher angewandt wurde, um unverheiratete Familienangehörige für die Zukunft abzusichern. Dazu wurde bei größeren Häusern ein Zimmer zur ausschließlichen Nutzung¹¹ für den Wohnrechtsnutzer festgelegt – darüber hinaus die Mitbenutzung von Bad, Küche, Waschküche oder Garten ermöglicht.

Im Gesetz heißt es:

»(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Be-