

Wohnrecht: Rechte und Pflichten vertraglich regeln

Das Wohnrecht kann aber auch für **ältere Immobilieneigentümer ohne Nachwuchs** eine Möglichkeit sein. Sie erhalten ein lebenslanges Wohnrecht und eventuell eine monatliche Zusatzrente. Ob sich solche Modelle lohnen, muss individuell abgewogen werden. Die Vereinbarungen zu einem Wohnrecht müssen in einem notariellen Vertrag genau geregelt werden. Ein Wohnrecht ist mit Rechten und Pflichten verbunden, die vertraglich vereinbart werden sollten:

Dauer des Wohnrechts

Das Wohnrecht kann befristet oder als lebenslanges Wohnrecht vereinbart werden. Zudem gibt es weitere Varianten. Zum Beispiel kann von vornherein vereinbart werden, dass es erlischt, wenn der Berechtigte das Objekt nicht mehr nutzt oder nutzen kann. Eine solche Regelung ist zum Beispiel für den Fall sinnvoll, dass der Wohnberechtigte in ein Pflegeheim ziehen muss.

Wer die Kosten für den Unterhalt der Immobilie trägt

Beim Wohnungsrecht trägt in der Regel der Berechtigte die laufenden Kosten. Dazu zählen etwa die Kosten für Strom, Wasser, sowie die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleinere Reparaturen an der Immobilie. Die Kosten der außergewöhnlichen Unterhaltung trägt hingegen der Eigentümer. Hierzu gehören zum Beispiel die Erneuerung der Heizungsanlage oder notwendige Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle. Im Notarvertrag kann dies jedoch auch individuell geregelt werden: Etwa, dass der Wohnberechtigte eine laufende Nutzungsentschädigung zu zahlen hat oder umgekehrt, dass der Eigentümer auch die Betriebskosten übernimmt. Bei der Schenkung an die eigenen Kinder wird häufig vereinbart, dass der Wohnberechtigte sämtliche Kosten allein zu tragen hat. In diesen Fällen bleibt wirtschaftlich alles beim Alten, nur dass die Kinder Eigentümer der Immobilie werden.

Wie der Wohnberechtigte die Immobilie nutzen darf

Das Wohnrecht kann sich auf ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes erstrecken, das der Wohnberechtigte nutzen darf (§1093 BGB). Ist das Wohnrecht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, kann auch vereinbart werden, dass es gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen gibt, die der Berechtigte mitbenutzen darf – zum Beispiel die Küche.

Der Berechtigte darf seine Familie sowie die zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in seiner Wohnung aufnehmen. Das heißt, wer zum Beispiel später pflegebedürftig ist, kann Pflegepersonal in die Wohnung aufnehmen.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!