

Ein Haus mit Wohnrecht verkaufen

Es gibt viele verschiedene Gründe, ein Haus zu verkaufen. Gerade mit einem professionellen Makler an der Seite, ist das in der Regel nicht schwer. Doch was ist, wenn das Haus mit einem Wohnrecht belastet ist? Das sollten Immobilienverkäufer wissen, wenn Sie ein Haus mit Wohnrecht verkaufen möchten.

Was bedeutet Wohnrecht?

Grundsätzlich bedeutet Wohnrecht, dass eine oder mehrere Personen berechtigt sind, ein Haus oder einen Teil eines Hauses zu bewohnen, ohne selbst der Eigentümer zu sein. Das Wohnrecht wird im Grundbuch eingetragen. Denn nur dann besteht es auch im Streitfall oder beim Verkauf des Hauses weiter.

In der Praxis wird ein Wohnrecht meist eingetragen, wenn Eltern ihre Immobilie zu Lebzeiten an ihre Kinder überschreiben, aber weiter dort wohnen bleiben möchten. Dann wird ein lebenslanges Wohnrecht zu ihren Gunsten ins Grundbuch eingetragen. Das ist damit auch die häufigste Form des Wohnrechts. Daneben gibt es auch befristete Formen des Wohnrechts, die jedoch in der Praxis deutlich seltener vorkommen. Außerdem unterscheidet man zwischen entgeltlichem und unentgeltlichem Wohnrecht. Beim unentgeltlichen Wohnrecht bewohnt der Wohnberechtigte die Wohnung, ohne etwas dafür zahlen zu müssen. Beim entgeltlichen Wohnrecht muss er eine monatliche Pauschale für die Nutzung entrichten.

Zu unterscheiden ist das Wohnrecht vom Nießbrauch. Beim Nießbrauch darf der Berechtigte nicht nur in der Immobilie wohnen, sondern auch Nutzen aus ihr ziehen. Er darf sie also beispielsweise vermieten und die Miete für sich behalten. Er muss sich im Gegenzug jedoch auch um die Immobilie kümmern und alle anfallenden Kosten übernehmen.

Wichtig zu wissen: Kauf bricht Wohnrecht nicht. Das bedeutet, wird ein Haus mit Wohnrecht verkauft, bleibt das eingetragene Wohnrecht bestehen. Der Wohnberechtigte darf also auch nach einem Verkauf weiterhin in der Immobilie wohnen bleiben. Umgekehrt verhindert jedoch auch das Wohnrecht den Verkauf eines Hauses nicht. Das bedeutet, der Eigentümer kann sein Haus mit Wohnrecht verkaufen, ohne dass der Wohnberechtigte zustimmen müsste.

Einfluss des Wohnrechts auf den Verkauf des Hauses

Ein bestehendes Wohnrecht verhindert also nicht, dass ein Eigentümer das Haus verkaufen kann. Aber es hat Einfluss auf den Verkauf des Hauses. Schließlich bleibt die Immobilie weiter vom Wohnberechtigten bewohnt und der neue Eigentümer kann nicht frei über die Immobilie bestimmen. Daher gibt es zwei Möglichkeiten, wenn man ein Haus mit Wohnrecht verkaufen möchte: das Wohnrecht auflösen oder einen deutlich niedrigeren Verkaufspreis ansetzen.

- **Wohnrecht vor dem Verkauf auflösen:** Optimal für den Verkauf eines Hauses mit Wohnrecht wäre natürlich, das Wohnrecht vor dem Verkauf aufzulösen. Der Verkauf ist dann deutlich einfacher und profitabler. Doch das

ist nicht einfach. Ein ins Grundbuch eingetragenes lebenslanges Wohnrecht kann nur mit Zustimmung des Wohnberechtigten aufgelöst werden. Stimmt dieser nicht zu, hat der Eigentümer keine Chance. Er kann maximal versuchen, dem Wohnberechtigten mithilfe einer Abfindung davon zu überzeugen, auf das Wohnrecht zu verzichten. Die Abfindung sollte dann mindestens dem Mietwert der Immobilie im Hinblick auf die voraussichtliche Mietdauer entsprechen.

- **Haus zu einem niedrigeren Preis verkaufen:** Kommt es nicht infrage, das Wohnrecht aufzulösen und soll das Haus mit Wohnrecht verkauft werden, muss mit einem deutlich niedrigeren Verkaufspreis gerechnet werden. Um wie viel sich der Verkaufspreis im Vergleich zum Verkehrswert des Hauses verringert, hängt vor allem vom Wohnrechtinhaber ab. Hier spielen Geschlecht und Alter des Wohnberechtigten eine Rolle. Das statistische Bundesamt gibt regelmäßig Tabellen heraus, anhand derer man mithilfe des Geschlechts und Alters des Wohnberechtigten den sogenannten Kapitalwert errechnen kann. Diesen Kapitalwert multipliziert man mit der Jahresmiete und zieht das Ergebnis vom Verkehrswert der Immobilie ab. So erhält man den Wert des Hauses mit Wohnrecht.

Beispielrechnung: Für eine Frau im Alter von 65 Jahren mit einer durchschnittlichen weiteren Lebenserwartung von 21 Jahren beträgt der oben beschriebene Kapitalwert 12,613. Gehen wir davon aus, dass die Jahresmiete bei 10.000 Euro pro Jahr liegt, ergibt sich daraus als Wert des Wohnrechts: $10.000 \times 12,613 = 126.130$ Euro. Liegt der Verkehrswert der Immobilie bei 300.000 Euro, muss der errechnete Wert davon abgezogen werden. Der Wert des Hauses mit Wohnrecht entspricht daher: $300.000 \text{ Euro} - 126.130 = 173.870 \text{ Euro}$.

Sonderfall: Zwangsversteigerung mit Wohnrecht

Ein Sonderfall ist es, wenn ein Haus mit Wohnrecht zwangsversteigert wird. In einem solchen Fall kommt es darauf an, welches Recht im Grundbuch einen höheren Rang hat. In der Regel ist das das Recht der finanzierenden Bank. Das bedeutet, dass das Wohnrecht bei einer Zwangsversteigerung erlischt. Der Wohnberechtigte hat dann ein Recht auf einen finanziellen Ausgleich aus der Versteigerungssumme. In der Praxis wird bei einer Zwangsversteigerung jedoch oft zu wenig Erlös erzielt, um alle Gläubiger zu bedienen. Dann geht der Wohnberechtigte leer aus.

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