



Was Sie zum Thema Grundbuch wissen müssen – Teil 3: Wohnrecht

Wer eine Immobilie besitzt, muss im Grundbuch eingetragen sein. Allerdings wissen die wenigsten Hauseigentümer, warum die Einträge so wichtig sind. Fehlinformationen können nämlich verheerende Folgen nach sich ziehen. Daher ist es wichtig diese zu verstehen und richtig zu nutzen um später keine bösen Überraschungen zu erleben. In unserer 3-teiligen Serie zum Grundbuchauszug, haben wir alles Wissenswerte für Sie zusammengefasst.

Von Johanna Böhnke

In den ersten beiden Teilen dieser Reihe haben wir uns bereits mit den Themen Scheidung und Erbe beschäftigt. Für den letzten Teil überspringen wir wieder ein paar Jahre. Die Frau, die das fiktive Haus im letzten Teil geerbt hat, möchte es nun verkaufen. Allerdings möchte sie weiterhin im Haus wohnen können. Auch hier kann ihr ein Grundbucheintrag helfen.

Nießbrauchrecht oder lebenslanges Wohnrecht

Als die Eigentümerin den Verkauf ihres Hauses plant, denkt sie zunächst daran, sich ein lebenslanges Wohnrecht einräumen zu lassen. Ein Immobilienexperte erklärt ihr die Möglichkeit anstatt eines lebenslangen

Wohnrechts ein Nießbrauchrecht zu vereinbaren. Das Nießbrauchrecht schließt nicht nur ein Wohnrecht ein, sondern auch das Recht, weiterhin Nutzen aus der Immobilie zu ziehen. Sollte die Frau einmal pflegebedürftig werden, hat sie so die Möglichkeit das Haus zu vermieten und sich damit das Pflegeheim zu finanzieren. Allerdings

wäre sie in diesem Fall auch selbst dafür verantwortlich, die Immobilie weiterhin instand zu halten.

Eintrag in Abteilung II des Grundbuchs

Da sie sich nicht um die Instandhaltung des Hauses kümmern will, entschließt sich die Eigentümerin in Absprache mit den Kaufinteressenten für ein lebenslanges Wohnrecht. Wichtig ist, dass dieses, ebenso wie das Nießbrauchrecht, nicht nur im Kaufvertrag festgehalten, sondern auch im Grundbuch eingetragen wird. Hierzu dient die Abteilung II des Grundbucheintrags, in der Lasten und Beschrän-

kungen des Grundstücks eingetragen werden. Das Wohnrecht wird hier als Grunddienstbarkeit aufgeführt. Der Grundbucheintrag ist wichtig, um das Wohnrecht auch bei einem weiteren Verkauf sicherzustellen. Denn wird es nur im Kaufvertrag festgehalten, besteht die vertragliche Bindung auch nur zwischen dem Wohnrechtutzer und dem aktuellen Eigentümer.

Das Rückforderungsrecht

Der Immobilienexperte empfiehlt der Verkäuferin außerdem, sich neben dem Wohnrecht auch ein Rückforderungsrecht eintragen zu lassen. Denn da die neuen Eigentümer das Haus

über einen Kredit finanzieren, steht das Pfandrecht der Bank noch über Ihrem Wohnrecht. Sollten die neuen Eigentümer insolvent werden und es zu einer Zwangsversteigerung kommen, wäre ihr Wohnrecht damit aufgehoben. Durch das Rückforderungsrecht kann die Immobilie in einem solchen Fall wieder zurück auf die ehemalige Eigentümerin überschrieben werden.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen, aber weiter darin wohnen bleiben und denken darüber nach, sich ein lebenslanges Wohnrecht eintragen zu lassen? Wir beraten Sie zu Ihren Möglichkeiten.