

Wohnrecht und Nutzniessung bei Liegenschaften

«Gibt es eine Möglichkeit, wie wir unser Eigenheim bereits jetzt in die Hände unserer Tochter übergeben können und gleichzeitig sichergestellt ist, dass wir unser Haus noch so lange bewohnen können, wie wir wollen?»

Wird das Eigentum an einem Grundstück zu Lebzeiten an einen Dritten übertragen, kann die weitere Nutzung durch den Verkäufer durch die Einräumung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts sichergestellt werden.

Sowohl die Nutzniessung als auch das Wohnrecht entstehen mit der Eintragung ins Grundbuch. Beide Rechte - die Nutzniessung und das Wohnrecht - sind unübertragbar und unvererblich. Doch wo liegt der Unterschied?

Die Nutzniessung berechtigt auf den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung der Sache. Wird nichts Gegenteiliges verfügt, verleiht die Nutzniessung dem Berechtigten den vollen Genuss am gesamten Grundstück. Die Ausübung der Nutzniessung kann aber auch auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes oder eines Grundstücks beschränkt werden. Während die im Grundbuch eingetragene Nutzniessung nicht unübertragbar ist, kann die Ausübung der Nutzniessung

sehr wohl an einen Dritten übertragen werden. So steht es dem Berechtigten beispielsweise frei, die Räume, an welchen ihm die Nutzniessung eingeräumt wurde, weiterzuvermieten und die Mietzinseinnahmen für sich zu behalten.

Das Wohnrecht besteht - im Gegensatz zur Nutzniessung - ausschliesslich in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen zu wohnen. Der Berechtigte darf die Räume also beispielsweise nicht weitervermieten und kann mit dem Wohnrecht folglich auch keine Einnahmen generieren. Falls das Wohnrecht nicht ausdrücklich auf die Person des Berechtigten beschränkt wurde, ist es ihm zumindest erlaubt, seine Familienangehörigen und Hausgenossen zu sich in die Wohnung aufzunehmen.

Aber aufgepasst: nicht nur die Rechte von Nutzniessung und Wohnrecht unterscheiden sich, sondern auch die weiteren Konsequenzen. So sind unter anderem die steuerrechtlichen Folgen, die Kostentragungspflicht

ten und die Auswirkungen auf Ergänzungsleistungen unterschiedlich.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sowohl die Nutzniessung als auch das Wohnrecht Vor- und Nachteile mit sich bringen, weshalb man die Entscheidung, welchen Weg man einschlägt, nicht unüberlegt fällen sollte.



Rahel Schilling,
Rechtsanwältin
und Notarin

Küng Rechtsanwälte &
Notare AG, Gossau SG
www.kuenglaw-sg.ch

26. November 2020
Rahel Schilling

KÜNG
Rechtsanwälte & Notare