

# Immobilienverrentung

Hardi

2023

ISBN 978-3-406-80760-2

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

über die Aufstellung von Betriebskosten („Betriebskostenverordnung“).“

## Wert des Wohnungsrechts: Wertminderung der Immobilie

Da das Wohnungsrecht einen materiellen Wert darstellt, mindert es während der Zeit der Ausübung den Wert der Immobilie. Dies deshalb, weil der Eigentümer seine Immobilie, die mit dem Wohnungsrecht eines anderen belastet ist, nicht selbst nutzen oder anderweitig vermieten kann. Dabei entspricht der Wert des Wohnungsrechts grob der entgangenen Miete für den Zeitraum der Dauer des Wohnungsrechts.

*Für die Berechnung des Werts des Wohnungsrechts sind drei Schritte erforderlich:*

1. Schritt: Fiktive Miete berechnen

- In einem ersten Schritt muss die fiktive Miete ermittelt werden. Dies gelingt anhand des ortsüblichen Mietspiegels, der in der Regel bei der Stadtverwaltung zu erhalten ist. Dieser gibt die zu erzielende Kaltmiete pro Quadratmeter an. Mit diesem Wert wird die Wohnfläche (also die genaue Quadratmeterzahl) des Hauses oder der Wohnung multipliziert und dann auf den Jahreswert hochgerechnet, das heißt mit „12“ multipliziert. Das Ergebnis ist die fiktive Miete auf Jahresbasis.

2. Schritt: Kapitalwert auf Basis der Restlebenserwartung ermitteln

- Da zukünftige fiktive Mieten anders zu behandeln sind, als die, die gegenwärtig fiktiv erzielbar wären, werden

sie abgezinst. Das Bundesfinanzministerium gibt regelmäßig sogenannte „Kapitalwerttabellen“ heraus, die auf Basis des Lebensalters des Berechtigten und seiner statistischen Restlebenserwartung Kapitalwerte festlegen. Zu finden sind diese Tabellen auf den Internetseiten des Bundesfinanzministeriums. Für den Zeitraum ab dem 1.1.2023 zum Beispiel zu finden hier:

- [https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF\\_Schreiben/Steuerarten/Erbschaft\\_Schenkungssteuerrecht/2022-11-14-bewertung-einer-lebenslaenglichen-nutzung-oder-leistung-stichtage-ab-1-1-2023.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Erbschaft_Schenkungssteuerrecht/2022-11-14-bewertung-einer-lebenslaenglichen-nutzung-oder-leistung-stichtage-ab-1-1-2023.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

### 3. Schritt: Wert des Wohnungsrechts berechnen

- Um den Wert des Wohnungsrechts zu ermitteln, multipliziert man die fiktive Jahresmiete mit dem in Schritt 3 festgelegten Kapitalwert.
- Zu beachten ist, dass die statistische Lebenserwartung von Frauen höher ist als die von Männern, daher gibt es für Frauen auch andere Kapitalwerte als für Männer. Für den nicht seltenen Fall, dass sich bei Ehepaaren beide Eheleute ein Wohnungsrecht einräumen lassen, geht man bei der Berechnung immer von der längeren Restlebenserwartung aus.

Ausgangsbasis für zu vereinbarende Kaufpreise von Immobilien, die mit einem Wohnungsrecht verkauft werden, sollte immer ein unabhängiges Sachverständigengutachten sein. Es legt den Verkehrswert fest, der zwar vom Marktwert, also dem Kaufpreis, der auf dem Markt in der Realität tatsächlich erzielbar ist, abweichen kann, aber einen guten Startpunkt für die Verhandlung zum Kaufpreis darstellt.

## Dauer des Wohnungsrechts/Erlöschen

Als persönliche Dienstbarkeit wirkt das Wohnungsrecht höchstpersönlich, sprich, kann weder übertragen noch vererbt werden. Das Wohnungsrecht ist gem. §§ 851 Abs. 1, 857 Abs. 1 ZPO nicht pfändbar.

Wie lange das Wohnungsrecht wirkt, ist abhängig von den vertraglichen Vereinbarungen. Für das Erlöschen des Wohnungsrechts gibt es ganz klare Regeln, die in erster Linie dem Schutz des Berechtigten dienen.

Es gibt aber auch Sachverhalte, die scheinbar von einigem Gewicht sind, sich jedoch in keiner Weise auf das Wohnungsrecht auswirken:

### Der Verkauf: Keine Auswirkung auf das Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht wird im Grundbuch eingetragen. Es regelt damit das Verhältnis des Berechtigten zum Grundstück- unabhängig von anderen Personen. Dies bedeutet, dass das Wohnungsrecht bestehen bleibt, wenn die Immobilie verkauft wird.

Für den Wohnungsrechtsberechtigten ändert sich durch den Verkauf der Immobilie nichts. Sein Wohnungsrecht ist, wenn es im Grundbuch eingetragen wurde, dort verankert und es spielt keine Rolle, wer in Abteilung I als Eigentümer eingetragen ist.

Für den Eigentümer indes stellt ein im Grundbuch eingetragenes Wohnungsrecht ein echtes Hindernis beim Verkauf seiner Immobilie dar. Zumindest hindert es den Eigentümer

daran, den maximalen Preis für die Immobilie zu erzielen, da Käufer von Immobilien diese in der Regel selbst nutzen oder sie vermieten wollen. Beides ist wegen des eingetragenen Wohnungsrechts für die Dauer desselben nicht möglich. Da Wohnungsrechte meist lebenslang für den Berechtigten eingetragen werden, ist für potenzielle Käufer auch nicht absehbar, wann sie die Immobilie entweder selbst beziehen oder an Dritte vermieten können.

## Die Erbschaft: Keine Auswirkung auf das Wohnungsrecht

Auch die Frage danach, was mit dem Wohnungsrecht passiert, wenn der Eigentümer der Immobilie verstirbt und sie auf die Erben übergeht, bewegt beide Seiten des Wohnungsrechts: der Erblasser und Eigentümer der Immobilie kann die Immobilie trotz bestehenden Wohnungsrechts zugunsten eines Dritten vererben. Der Erbe übernimmt die Immobilie mit dem bestehenden Wohnungsrecht – er tritt im Rahmen der Gesamtrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des Erblassers ein – somit auch die Eigentümerstellung.

Wie beim Verkauf der Immobilie auch, ändert sich für den Wohnungsrechtsinhaber durch die Vererbung der mit dem Wohnungsrecht belasteten Immobilie nichts. Die Eigentumsverhältnisse in Abteilung I des Grundbuchs werden entsprechend angepasst, Abteilung II und damit das Wohnungsrecht bleibt hiervon aber unberührt.

## Erlöschen des Wohnungsrechts

Das Wohnungsrecht wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Es erlischt durch Aufhebung, kraft Gesetzes, durch Hoheitsakt oder durch das Eintreten eines andauernden Ausübungshindernisses.

### 1. Verzicht

Das Wohnungsrecht kann zum Erlöschen gebracht werden durch erklärten Verzicht des Wohnungsrechtsinhabers und im Nachgang erfolgende Aufhebung. Dies kommt zum Beispiel dann in Frage, wenn der Berechtigte sich dazu entscheidet, in ein Pflegeheim zu ziehen und sicher ist, dass er das Wohnungsrecht nicht mehr nutzen will.

Aber auch die Variante, dass der Eigentümer das Haus oder die Wohnung verkaufen will und ihm das mit Wohnungsrecht nicht gelingt, kann dazu führen, dass der Eigentümer mit dem Wohnungsrechtsinhaber über einen Verzicht verhandelt. Da das Wohnungsrecht einen bestimmten Wert hat, den man auch berechnen kann, kann der Berechtigte für den Fall, dass er das Wohnungsrecht nicht mehr nutzen will, seitens des Eigentümers eine nicht unerhebliche Ablösesumme erhalten.

Der Eigentümer wird für das lastenfreie Grundstück einen wesentlich höheren Kaufpreis erzielen können- das lässt er sich im Zweifel gegenüber dem löschungswilligen Wohnungsrechtsberechtigten etwas kosten. Die tatsächliche Ausgestaltung einer solchen Konstellation ist jedoch Verhandlungssache. Der BGH sieht im unentgeltlichen Verzicht auf ein Wohnungsrecht eine Schenkung, die ggf. Schenkungsteuer auslösen kann (BGH, Urteil vom 20.10.2020, X ZR 7/20).

## 2. Tod des Berechtigten

Der Tod des Berechtigten führt dazu, dass das Wohnungsrecht endet. Und zwar in beiden Fällen: dem lebenslangen Wohnungsrecht und dem zeitlich befristeten Wohnungsrecht. In ersterem Fall liegt das Ende durch Tod schon in der Befristung bis zum Tode des Rechteinhabers. Beim befristeten Wohnrecht endet dieses mit dem Tod des Berechtigten deshalb, weil es sich um ein höchstpersönliches Recht handelt, es also nicht an Dritte übertragbar, somit auch nicht vererblich ist und nicht zu Gunsten eines potentiellen Erben bis zum vereinbarten Endzeitpunkt weiter wirken kann.

## 3. Eintritt einer Bedingung

Es gibt Sachverhalte, bei denen das Wohnungsrecht bedingt vereinbart wird. Das Zivilrecht kennt aufschiebende Bedingungen und auflösende Bedingungen, § 158 BGB. Bei der aufschiebenden Bedingung wird das Wohnungsrecht erst rechtswirksam, wenn die Bedingung eingetreten ist; § 158 Abs. 1 BGB. Bei der auflösenden Bedingung endet das Wohnungsrecht mit Eintritt der Bedingung, § 158 Abs. 2 BGB.

### *Wohnungsrecht unter einer aufschiebenden Bedingung*

Klassisches Beispiel einer aufschiebenden Bedingung für das Wirksamwerden eines Wohnungsrechts ist etwa der Tod eines Ehepartners mit Wirkung für den überlebenden Lebenspartner. Dieser Sachverhalt ist immer dann relevant, wenn der überlebende Ehepartner abgesichert werden soll, dergestalt, dass er wegen Erbschaftsansprüchen anderer Erben gegebenenfalls das Eigentum an der selbstbewohnten

Immobilie aufgeben müsste. Das Wohnungsrecht, das für ihn entsteht beim Ableben des erstversterbenden Ehegatten (= aufschiebende Bedingung), sichert ihm je nach Vereinbarung auch ein lebenslanges Wohnungsrecht zu. Derlei Regelungen werden oft testamentarisch verfügt.

### *Wohnungsrecht unter einer auflösender Bedingung*

Eine auflösende Bedingung sorgt dafür, dass ein Rechtsverhältnis erlischt durch das Eintreten einer Bedingung. Als Beispiel kann gelten, dass in obigem Fall der aufschiebenden Bedingung eine weitere Bedingung mit aufgenommen wird, nämlich eine auflösende Bedingung für den Fall, dass der überlebende Ehegatte erneut heiratet. Für den Fall der erneuten Eheschließung tritt dann diejenige Bedingung ein, die als auflösende Bedingung formuliert wurde und beendet das Wohnungsrecht.

### **4. Unbewohnbarkeit der Immobilie**

Wird die mit dem Wohnungsrecht belastete Immobilie unbewohnbar, erlischt auch das Wohnungsrecht. Das ist immer dann der Fall, wenn die Unbewohnbarkeit nachhaltig ist, also nicht etwa leicht behoben werden kann.

### **5. Zwangsversteigerung der Immobilie**

Geht dem Wohnungsrecht im Grundbuch ein Grundpfandrecht im Rang vor, aus dem die Zwangsversteigerung betrieben wird, erlischt das nachrangige Wohnungsrecht durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, das heißt durch den Hoheitsakt des Zuschlags an den Höchstbietenden im Zwangsversteigerungsverfahren.



Durch die Möglichkeit, ein Rückforderungsrecht im Falle einer Zwangsvollstreckung zu vereinbaren, eröffnet sich der Wohnungsrechtsinhaber im Ernstfall die Möglichkeit, (wieder) selbst Eigentümer der Immobilie zu werden. In jedem Fall sollte immer darauf geachtet werden, das Wohnungsrecht erstrangig in das Grundbuch einzutragen. Dann kann auch die Zwangsversteigerung der Immobilie das Wohnungsrecht nicht zum Erlöschen bringen.

## Steuerlicher Aspekt

Derjenige, dem ein unentgeltliches Wohnungsrecht eingeräumt wird, wird steuerrechtlich so behandelt, als würde er beschenkt werden. Außerhalb von Freibeträgen, die vom verwandtschaftlichen Verhältnis zwischen Schenker und Beschenkten abhängen, gibt es also eine Steuerlast, die für die Entscheidung, ob die Konstellation „Immobilienverkauf gegen Eintragung eines Wohnungsrechts“ (finanziell) sinnvoll ist, wesentlich ist. Sie ist individuell und von Sachverhalt zu Sachverhalt anders zu beurteilen. Hierzu sollte ein Steuerberater befragt werden, der die Steuerlast im konkreten Einzelfall sehr genau berechnen und zu diesem Themenkreis umfassend beraten kann.

### *Beispiel Wohnungsrecht:*

*Zum besseren Verständnis, was unter dem „Verkauf mit Wohnungsrecht“ – gerade auch in Abgrenzung zum „Verkauf mit lebenslangem Mietvertrag“ – im Rahmen der Immobilienverrentung ganz genau zu verstehen ist, hier ein Beispiel aus der Praxis:*

*Frau Senger ist Eigentümerin eines Einfamilienhauses. Sie möchte ihre Tochter beim Kauf eines Eigenheims unterstüt-*