

# IMMOBILIENRENTE



Bildquelle: Juice Flair / Shutterstock.com

**Das Eigenheim zu Geld machen – und darin wohnen bleiben**

**bia||o.de**

Ihr Geld verdient mehr.

# Immobilienrente

*Das Eigenheim zu Geld machen – und darin wohnen bleiben*

von Horst Biallo

Die derzeit enorm steigenden Energiekosten machen besonders Senioren mit kleinen Renten zu schaffen. Das betrifft vor allem Strom, Gas und Öl. Und gilt erst recht, wenn sie in einem schlecht isolierten Haus wohnen. Ihre monatlichen Einnahmen reichen gerade so zum Leben. Das Haus

besser zu isolieren, um weniger für Energie zu zahlen, geht aus finanziellen Gründen aber nicht. Und einen Kredit von der Bank gibt es meist auch nicht. Denn um diesen zurück zu zahlen, dafür reicht das Geld nicht. Ihnen nutzt selbst eine komplett abbezahlte Immobilie nichts.



Bildquelle: AlexZaitsev / Shutterstock.com

Geld vom Eigenheim und trotzdem weiter darin wohnen – diese Möglichkeit bietet die sogenannte Immobilienverrentung. Sie macht das in den eigenen vier Wänden gebundene Vermögen für die Eigentümer wieder verfügbar, ohne dass sich etwas an ihrem Wohnumfeld ändert.

Dabei sind diese Varianten möglich:

- Verkauf gegen lebenslanges Wohnrecht
- Teilverkauf gegen lebenslanges Wohnrecht
- Günstige Darlehen ohne Tilgung

Viele Immobilienbesitzer stehen im Alter vor einem Problem: Sie besitzen zwar ein Haus, doch sie haben wenig Geld verfügbar. Der Großteil des Vermögens steckt – fest eingemauert – in den eigenen vier Wänden.



Mit einem Klick zur gewünschten Plattform:



# Verkauf gegen lebenslanges Wohnrecht

Sie sind mindestens 65 beziehungsweise 70 Jahre alt und auch bereit, Ihre eigene Immobilie zu verkaufen? Vielleicht weil Sie keine Erben haben oder diese schon selbst gut versorgt sind und das Erbe nicht brauchen? Dann ist der Verkauf gegen ein lebenslanges Wohnrecht eine attraktive Möglichkeit für Wohneigentümer, im Alter finanziell sorgenfrei in den eigenen vier Wänden zu leben. Sie verhilft Senioren zu mehr Rente, zu einer großen Finanzspritze oder zu einer Kombination von beidem. Dabei gilt der Grundsatz: Je älter die Eigentümer sind und je wertvoller das Objekt, desto höher fällt die Immobilienrente aus.

Die meisten Anbieter haben dafür ein Mindestalter von 70 Jahren vorgesehen, bei wenigen sind es 65 Jahre. Ein früherer Verkauf würde zu einer deutlich geringeren Rente führen und wäre dann finanziell unattraktiv.

Die Immobilienrente ist für Ruheständler interessant, die

- ihre Einkommensverhältnisse sofort verbessern möchten
- ihre Immobilie umfangreich energetisch sanieren oder modernisieren möchten
- hohe Kosten für Gesundheit oder Pflege abfedern möchten
- Geld zur Schuldentilgung benötigen
- ihre Kinder oder Enkel finanziell unterstützen möchten
- die eigene Lebensqualität dauerhaft verbessern wollen, zum Beispiel durch aufwendige An- oder Umbauten am Haus oder die Anschaffung eines luxuriösen Wohnmobils.

Im Gegensatz zum klassischen Verkauf des Eigenheims, bei dem die Besitzer in der Regel ihr Haus verlieren und ausziehen müssen, sichert die Immobilienverrentung den Eigentümern ein lebenslanges Wohnrecht zu. Dieser gesetzlich verbrieft Anspruch lässt sich wahlweise mit einem sogenannten Nießbrauchrecht kombinieren. In diesem Fall können Eigentümer ihre Immobilie verlassen und anschließend ihre Immobilie vermieten und die Einkünfte daraus selbst vereinnahmen. Eine Nießbrauchsvereinbarung führt aber zu einem geringeren Verkaufspreis und damit zu einer kleineren monatlichen Rente.



Bildquelle: Monthira / Shutterstock.com

Eine solche Vereinbarung macht aber auch oft gar keinen Sinn. „Aus unserer Sicht ist die Vermietbarkeit keine Erleichterung für die Kunden, sondern eher eine Bürde“, sagt Gordon Sauer, Vorstand der Deutsche Immobilien-Renten AG (Meine Wohnrente), Stuttgart. Und er fragt: „Wie soll er sich, wenn er zum Beispiel ins Pflegeheim umzieht, noch um einen Mieter kümmern?“ Außerdem ist das Nießbrauchrecht teurer als das Wohnrecht, das heißt, die Kunden bekommen beim Nießbrauch deutlich weniger ausgezahlt.

MO	MO	6	13	20	27	
DI	TU	7	14	21	28	
MI	WE	1	8	15	22	29
DO	TH	2	9	16	23	30
FR	FR	3	10	17	24	31
SA	SA	4	11	18	25	
SO	SO	5	12	19	26	
WO	WE	1				



### Lesetipp:

Ausführliche Informationen rund um das Thema Nießbrauch finden Sie im entsprechenden Biallo-Ratgeber: <https://www.biallo.de/recht-steuern/news/niessbrauch-immobilie-ueberschreiben-und-darin-wohnen-bleiben/>

Die Leibrente ist eine sehr weit verbreitete Form der Immobilienverrentung.

**Wichtige überregionale Direktanbieter sind:**

- Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG
- Deutsche Immobilien-Renten AG (Meine Wohnrente)
- Stiftung Liebenau.

**Makler sind:**

- Immotax-Leibrentenbörse
- Wohnimmobilienrente (WIR)
- Degiv
- Immorente-Plus (Köln, Bonn, Düsseldorf)
- Andhoff Hausrente (Berlin).

Bei der Verrentung über einen Makler fällt eine Maklerprovision an. Bietet dieser nur eine Einmalzahlung plus anschließender Verrentung über eine Versicherungsfortrente, kassiert er eine zusätzliche Provision von bis zu 40 Pro mille. Das sind 20.000 Euro bei einem Betrag von 500.000 Euro, der in eine lebenslange Sofortrente umgewandelt wird. Daher sollte man Makler eher meiden und sich von den drei Direktanbietern Angebote geben lassen.

**Was spricht für diese Rentenaufbesserung, was dagegen?**

**Das spricht dafür:**

- lebenslange Leibrente
- sofortiger Einmalbetrag beziehungsweise Kombination von beidem
- Rückübertragungsgarantie an den Verkäufer falls die Rente ausfällt
- keine monatlichen Belastungen
- Instandhaltung wird ganz oder zum größten Teil vom neuen Eigentümer gezahlt – je nach Anbieter.

**Das spricht dagegen:**

- Verkäufer profitieren nicht vom Wertzuwachs der Immobilie.
- Der Ertragsanteil ist zu versteuern.

# Verkauf eines Teils der Immobilie

Relativ neu ist diese Form der Immobilienverrentung, die aktuell von vielen Anbietern beworben wird. Im Vergleich zu der zuvor geschilderten Immobilienverrentung wird hier nicht die ganze Immobilie verkauft, sondern nur ein Teil davon, maximal 50 Prozent. Nutzen kann man aber weiterhin lebenslang das gesamte Objekt. Es ändern sich eigentlich nur die Eigentumsverhältnisse.

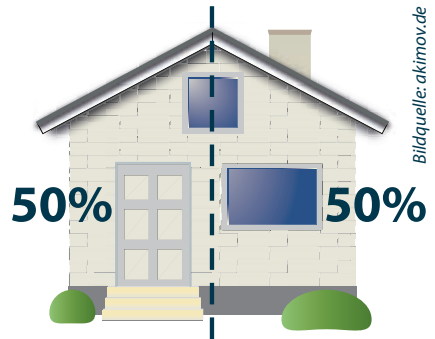
Da viele Leute sich nur ungern von der eigenen Immobilie trennen wollen oder können, kommt dies vielen Interessierten entgegen. Die Verkäufer behalten ein lebenslanges Wohn- und Nießbrauchrecht für die gesamte Immobilie. Sie erhalten den ermittelten Kaufpreis, behalten alle wirtschaftlichen Rechte und zahlen im Gegenzug dafür eine monatliche Nutzungsgebühr von rund 2,5 bis drei Prozent pro Jahr – je nach Anbieter. Grundsätzlich ist dagegen nichts einzuwenden. Der Käufer kann den gekauften Teil ja nicht für sich nutzen und will dafür einen finanziellen Ausgleich.

Der anteilige Käufer ist nur stiller Teilhaber am Objekt. Diese Art der Verrentung bieten bundesweit an:

- Engel & Völkers Liquid Home
- Deutsche Teilkauf
- Wertfaktor
- Deutsche Immobilien-Renten AG (Meine Wohnrente)
- Wohnimmobilienrente (WIR)

## Das spricht dafür:

- Anteile können in der Regel zurückgekauft werden, auch von Erben.
- Die Eigentümer profitieren weiterhin von der Wertsteigerung der Immobilie.
- Das Objekt kann auch vermietet werden.
- Der Teilverkauf ist bereits vor dem Rentenalter möglich.



## Das spricht dagegen:

- Die Nutzungspauschale kann erhöht werden.
- Die Instandhaltungskosten verbleiben fast immer ganz allein beim Eigentümer, also auch für den verkauften Teil, der einem gar nicht mehr gehört.
- Die Teilaufkäufer besitzen meist ein Mitspracherecht bei Weitervermietung der Immobilie; außerdem können sie das Grundstück mit Schulden belasten.
- In Einzelfällen besitzen Teilaufkäufer das Recht, die Immobilie unter Marktwert weiterverkaufen zu dürfen.

## Günstige Darlehen ohne Tilgung

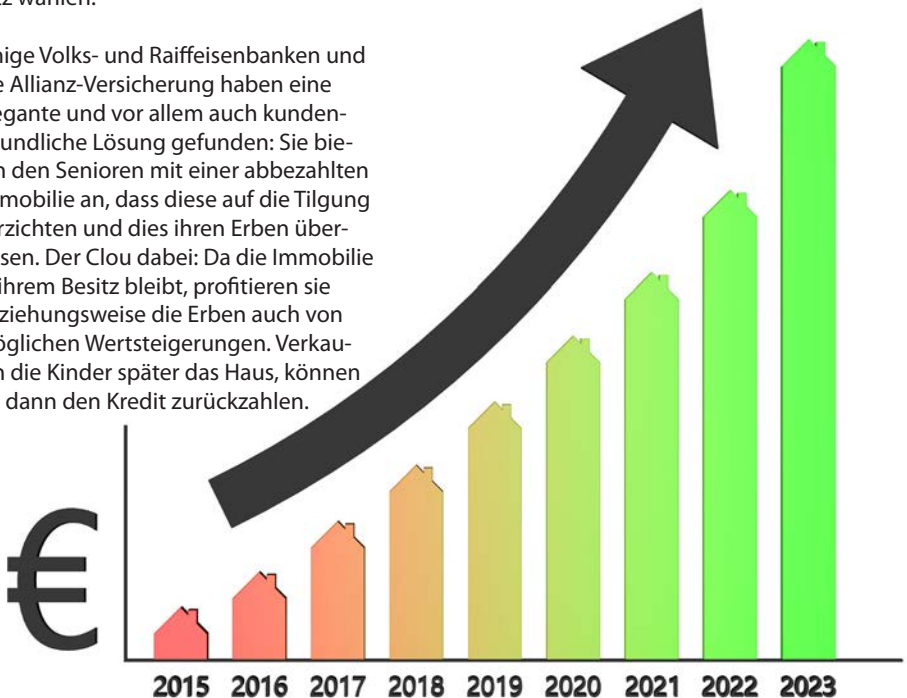
Aus ihren Gesprächen mit älteren Kunden kennen Banken und Versicherer die Problematik, dass Senioren in finanzieller Not sind, sie ihnen aber nicht helfen können. Sie müssen Kredite ablehnen, weil kleine Renten nicht ausreichen, die monatlichen Rückzahlungen aus Zins und Tilgung zu bezahlen. Jüngere Leute mit höherer Lebenserwartung können ja einen ganz geringen Tilgungssatz mit der Bank vereinbaren, um auf diese Weise die monatliche Belastung zu drücken. Entsprechend länger dauert es dann, bis der Kredit zurückgezahlt ist. Bei Älteren ist es tendenziell eher umgekehrt. Damit sich die Kreditlaufzeit nicht zu lange hin zieht, müssen sie einen entsprechend höheren Tilgungssatz wählen.

Einige Volks- und Raiffeisenbanken und die Allianz-Versicherung haben eine elegante und vor allem auch kundenfreundliche Lösung gefunden: Sie bieten den Senioren mit einer abbezahlten Immobilie an, dass diese auf die Tilgung verzichten und dies ihren Erben überlassen. Der Clou dabei: Da die Immobilie in ihrem Besitz bleibt, profitieren sie beziehungsweise die Erben auch von möglichen Wertsteigerungen. Verkaufen die Kinder später das Haus, können sie dann den Kredit zurückzahlen.

Derartige Kredite bieten folgende Banken an:

- Volksbank **Dortmund Nordwest** (bundesweit)
- VR Bank Starnberg-Landsberg-Herrsching (regional)
- VR Bank München Land.

Alle drei bieten einen Kreditrahmen mit variablem Zins an, die Dortmunder zusätzlich ein Darlehen mit einer Zinsfestschreibung von bis zu zehn Jahren. Sehen wir uns beide Varianten an, am besten am Beispiel von **Dortmund Nordwest**.



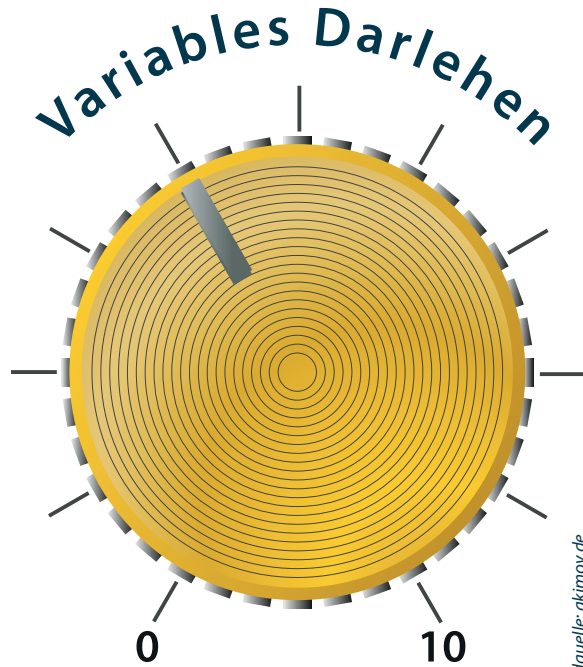
Bildquelle: Emiel de Lange / Shutterstock.com

## Günstiges variables Darlehen

Das Bankhaus bietet einen Darlehensrahmen ähnlich einem Dispokredit an, aber in deutlich größerer Höhe. Leute ab 55 Jahre können bis zu 60 Prozent des Beleihungswertes einer (fast) abbezahlten Immobilie erhalten. Sie können sich das Geld für größere Anschaffungen wie ein Wohnmobil oder eine energetische Sanierung entweder auf einen Schlag auszahlen lassen. Oder sie nutzen den eingeräumten Kreditrahmen, indem sie nach Bedarf Teilbeträge abrufen. Zinsen zahlt man immer nur für in Anspruch genommene Gelder.

Der Zinssatz hängt von der allgemeinen Zinssituation ab. Zur Zeit zahlt man für 100.000 Euro Kredit rund 230 Euro Zinsen im Monat.

Das Darlehen wird ins Grundbuch eingetragen. Diese Kosten übernimmt der Darlehensnehmer. Die Bank bietet auch an, gegen Gebühr die notwendigen Unterlagen zusammen zu tragen.



Bildquelle: akimov.de



Bildquelle: PHOTO CRAEO Michal Bednarek / Shutterstock.com

## Günstiges Darlehen mit Zinsfestschreibung

Wer steigende Zinsen vermeiden will, kann sich die aktuellen Zinsen bis zu zehn Jahre festschreiben lassen. Diesem Vorteil steht der Nachteil der geringeren Flexibilität gegenüber. Denn bei dieser Variante rufen Kreditnehmer nicht flexibel Teilbeträge ab, sondern sie vereinbaren einen festen Kreditbetrag zu einem festen Zins.

Zudem bieten die **Dortmunder** möglichen Kunden an, bei der Zusammenstellung der Unterlagen, die für eine Kreditentscheidung notwendig sind, zu helfen. Die Gebühren dafür sind überschaubar.

## Allianz Best Ager Finanzierung

Auch Deutschlands Versicherungskonzern Nr. 1 bietet allen Immobilienbesitzern ab 60 Jahren ein zinsgünstiges Darlehen an, bei dem nur der Zins, nicht aber die Tilgung zu zahlen ist. Dabei bleibt die Eigentumswohnung oder das Haus in deren Eigentum. Die Rückzahlung kann entweder durch den Kreditnehmer selbst oder durch die Erben erfolgen. Dadurch wird eine niedrige monatliche Belastung erreicht.

Man kann den Zins auch für zehn, 15 oder 20 Jahre festschreiben. Beispielrechnung: Ein Darlehen über 100.000 Euro hat einen garantierten effektiven Darlehenszins von 2,3 Prozent. Daraus ergeben sich Zinskosten von rund 190 Euro pro Monat.

Die Höhe des Kredits richtet sich nach dem Verkehrswert der Immobilie. 40 Prozent davon können beliehen werden. Der Verkehrswert richtet sich nach dem **Bodenrichtwert** und dem Zustand des Hauses.

Der Kredit kann auch verwendet werden für:

- Modernisierungsmaßnahmen
- altersgerechter Umbau
- eine Pflegeversicherung
- andere Herzenswünsche.

Die Höhe des Zinses richtet sich nach:

- Vereinbarter Laufzeit
- Verkehrswert des Objekts
- Höhe des Darlehens.

Das spricht für diese Darlehen

- Günstige monatliche Raten durch Tilgungsaussetzung
- Eigentum bleibt erhalten
- transparente Regelungen.

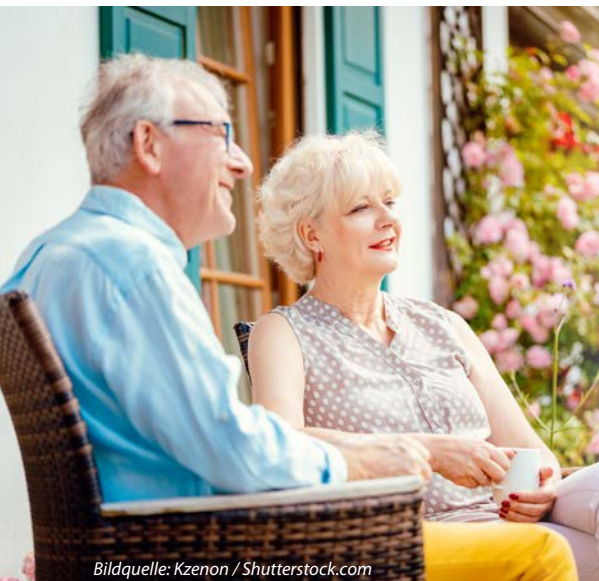
Nachteile:

- Zinsänderungsrisiko bei variablen Darlehen.

Hier – wie bei allen Darlehenslösungen – gibt es noch einen weiteren Vorteil: Wird nicht getilgt, können diese Verbindlichkeiten im Erbfall vom Vermögen abgezogen werden und verkleinern anfallende Erbschaftsteuer, falls die Freibeträge nicht ausreichen!

### Lesetipp:

Hier erfahren Sie mehr rund um das Thema Baufinanzierung für Senioren: <https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/senioren/>



Bildquelle: Kzenon / Shutterstock.com





Nur ein Klick

[www.biallo.de/bibliothek](https://www.biallo.de/bibliothek)

und in unserem Archiv  
finden Sie weitere  
**hochwertige Ratgeber**  
zu verschiedenen  
Themen

Geldanlage

Immobilien

Girokonten

Darlehen

Soziales

Sparen

Verbraucherschutz

### So können Sie uns unterstützen

Wenn Ihnen unser ausführlicher und werbefreier Experten-Ratgeber gefallen hat, dann können Sie unser Team unterstützen, indem Sie als Wertschätzung eine Tasse Kaffee oder Tee spendieren.

PayPal: <https://www.paypal.me/biallode/1,90>

Banküberweisung: IBAN DE17 7009 1600 0002 5462 13  
Stichwort: RDW

# Häufige Fragen zur Immobilienverrentung

## Welche Objekte eignen sich zur Verrentung?

Geeignet für eine Immobilienrente sind Ein- und Mehrfamilienhäuser ebenso wie Eigentumswohnungen. Grundsätzlich können aber alle Arten von Immobilien verrentet werden, auch Objekte mit Gewerbeanteil oder gewerblicher Prägung. Je nach Anbieter sind Restschulden von bis zu 50 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie je nach Alter der Senioren möglich.

## Wie gehe ich bei der Immobilienverrentung am besten vor?

Wenn Sie Ihr Haus gegen eine monatliche Rente oder gegen einen Einmalbetrag verkaufen wollen, sind zwei Dinge für die Höhe des Betrags entscheidend: Ihr Alter und der Wert der Immobilie. An Ihrem Alter können Sie nichts ändern. Die Restlebenserwartung richtet sich nach der aktuellen Sterbetafel. Achten Sie darauf, dass ein korrekter Wert angegeben und keine längere Laufzeit eingesetzt wird, um damit die Zahlung zu verringern.

Auch der Wert der Immobilie wird manchmal zu niedrig eingeschätzt, um den Zahlbetrag an Sie zu drücken.

Sie sollten daher immer auf ein Wertgutachten eines zertifizierten Gutachters bestehen. Dessen Kosten übernimmt das Unternehmen, mit dem Sie einen Vertrag schließen. Sie können auch selbst ein Wertgutachten bei TÜV oder Dekra in Auftrag geben. Die einfache Version kostet deutlich unter 1.000 Euro. Wenn Sie das haben, können Sie einfacher verschiedene Angebote vergleichen.

## Wie ist die Immobilienrente rechtlich abgesichert?

Die Rentenzahlung wird durch eine Reallast an erster Rangstelle im Grundbuch abgesichert. Zusätzlich erfolgt die Eintragung des lebenslangen Wohnrechts ebenfalls an erster Stelle des Grundbuches. Selbst wenn nach einem Eigentümerwechsel die Immobilie weiterverkauft werden sollte, übernimmt der neue Erwerber diese Eintragung im Grundbuch. Das Wohn- und/oder Nießbrauchrecht bleibt dabei unberührt.



Bildquelle: Rohane Hamilton / Shutterstock.com

## Was ist, wenn das Unternehmen, das mir die Rente zahlt, insolvent wird?

Die Rentenzahlung muss als erstrangige Reallast ins Grundbuch eingetragen werden. Das bedeutet, dass im Fall der Insolvenz Ihr Anspruch vor allen anderen Ansprüchen bedient wird. Kommt es zur Zwangsversteigerung der Immobilie, berechnet das Gericht Ihren monatlichen Rentenanspruch und wandelt ihn in einen Einmalbetrag um. Wer das Haus durch die Versteigerung erwirbt, zahlt an Sie diesen Betrag vorrangig aus. Sie können davon monatlich Ihre gesetzliche Rente aufstocken oder den Betrag in eine Sofortrente umwandeln. Ihr Wohn- oder Nießbrauchrecht bleibt auch bei einer Zwangsversteigerung unberührt. Sie müssen also nicht fürchten, aus der Immobilien ausziehen zu müssen.

## Wie wird die Immobilienrente besteuert?

Im Rahmen der Leibrente ist nur der so genannte Ertragsanteil steuerpflichtig. Er ist abhängig vom Lebensalter bei Abschluss des Vertrages. Bei 65-Jährigen beträgt der Ertragsanteil an den Rentenzahlungen 18 Prozent, bei 70-Jährigen nur noch 15 Prozent. Dieser Anteil addiert sich zu den übrigen zu versteuernden Einkünften.

Fließt eine Einmalzahlung an den Verkäufer, geht das Finanzamt, im Gegensatz zur Rentenzahlung, zumeist leer aus. Der Grund: Hat der Eigentümer seine Immobilie mehr als drei Jahre selbst bewohnt oder diese – sollte er nicht selbst darin gewohnt haben – vor mehr als zehn Jahren erworben, entfallen die Steuern gänzlich. In der Regel befinden sich ältere Eigentümer in einer dieser beiden Szenarien.

## Wird die Leibrente an die Entwicklung der Verbraucherpreise angepasst?

Die Leibrente entspricht von ihrem Anspruch her einem Immobilienkaufpreis-Geschäft. Die Leibrentenzahlungen sind daher als eine lebenslange Ratenkaufpreiszahlung anzusehen. Bei Geschäften dieser Art wird der Wert des gekauften Gutes oder die Kredithöhe im Nachhinein nicht erhöht (Nominalvertrag), die Rate also ebenfalls nicht. Bei der Leibrente ist es genauso. Verliert die Immobilie an Wert, wird die Rente aber auch nicht gekürzt.



Bildquelle: Eletha15 / Shutterstock.com

### Lesetipp:

Wie viel Steuern müssen Rentner auf welche Renten zahlen? Näheres hierzu erfahren Sie im Biallo-Ratgeber Rentenbesteuerung: <https://www.biallo.de/recht-steuern/ratgeber/rentenbesteuerung/>

### **Beim Teilverkauf fällt ein Nutzungsentgelt an, wofür ist das?**

Das Nutzungsentgelt wird als Kompensation dafür erhoben, dass der Teilaufkäufer den erworbenen Miteigentumsanteil nicht selbst nutzen kann. Der Nutzungsbeitrag ist also eine Art Miete für den vom Aufkäufer erworbenen Immobilienanteil. Dafür wird im Vergleich zu anderen Modellen, wie beispielsweise der Leibrente, beim Ankauf der Immobilie kein Abschlag vorgenommen – Verkäufer erhalten den vollen Marktwert. Die im Schnitt 3,0 Prozent sind deutlich mehr als man bei den von uns vorgestellten Anbietern für ein Darlehen bezahlt. Und beim Kredit bleibt einem das ganze Haus erhalten und man muss keinen Teil abgeben.

### **Kann man eine Immobilie nach dem Teilverkauf noch vererben?**

Ja, das geht. Die Erben haben im Erbfall die Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht für den verkauften Miteigentumsanteil auszuüben.

### **Kann man einen verkauften Immobilienanteil wieder zurückkaufen?**

Ja, beim Teilverkauf besteht jederzeit die Möglichkeit zum Rückkauf. Das gilt auch für Erben.

### **Wie wird sichergestellt, dass Eigentümer bei einem Immobilien-Teilverkauf weiterhin über ihre Immobilie entscheiden können?**

Im Rahmen des Teilverkaufs wird eine Miteigentümergeinschaft vereinbart und auch notariell beglaubigt. Diese beinhaltet häufig die ausschließliche Nutzung des Grundbesitzes durch den Alteigentümer sowie dessen Vermietung.

**Vorsicht:** Manche Anbieter fordern ein vollständiges Mitspracherecht (Vetorecht), wenn der Eigentümer die Immobilie vermieten möchte. Dem sollte man nicht zustimmen oder einen alternativen Anbieter suchen. Das gleiche gilt, wenn der Aufkäufer auf einer Vertragsklausel besteht, die ihm das Recht für den Weiterverkauf der Immobilie zu einem ihm genehmen Preis zusichert. Das sollten Verkäufer auf keinen Fall unterschreiben!

Mit dem kostenlosen  
**biallo.de Newsletter**  
immer aktuell informiert



## Wer trägt die laufenden Kosten und den Instandhaltungsaufwand an der Immobilie?

Bei der Verrentung der Immobilie mit Leibrente erfolgt die Instandhaltung gänzlich oder in Teilen durch den neuen Eigentümer. Der Rentner ist allerdings weiterhin für die Kosten für die laufende Bewirtschaftung und den gewöhnlichen Unterhalt des Objekts zuständig, also für Versicherungen und Müllabfuhr, aber auch für Ausgaben wie Gartenpflege, Verschleiß- und Schönheitsreparaturen.

Bei der Immobilienverrentung mit Wohnrecht erfolgt die Instandhaltung komplett oder in Teilen durch den neuen Eigentümer.

Anders beim Teilverkauf. Die Kosten für diese Arbeiten trägt allein der Verkäufer. Eine Kostenübernahme durch den Teilkäufer ist je nach Anbieter möglich.

## Wer trägt nach einem Teilverkauf die Kosten der jährlichen Grundsteuer sowie der Immobilienversicherung?

Auch diese Kostenblöcke verbleiben in der Regel beim Alteigentümer. In seltenen Fällen wird die Grundsteuer zwischen neuem und altem Eigentümer aufgeteilt.



Bildquelle: akimov.de

## Was unterscheidet Wohnrecht und Nießbrauchrecht?

Der Nießbrauch bezeichnet das sogenannte Fruchtziehungs- und Nutzungsrecht an der Immobilie. Das heißt das Recht, die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung selbst zu vereinnahmen. Dieses Recht gilt, unabhängig davon, ob der Kunde die Immobilie selbst bewohnt. Im Gegensatz dazu steht das reine Wohnrecht. Dieses erlischt mit Auszug aus der Immobilie und bezieht sich allein auf die Nutzung, nicht aber auf das Fruchtziehungsrecht. So kann der Kunde mit Hilfe des Nießbrauchs auch zu einem späteren Zeitpunkt aus der Immobilie ausziehen, diese vermieten und die gesamten Einkünfte aus der Vermietung vereinnahmen.

## Wie werden Nießbrauch beziehungsweise Wohnrecht vertraglich abgesichert?

Der Nießbrauch beziehungsweise das Wohnrecht wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Die Eintragung erfolgt in der Regel an erster Rangstelle. Nur das schützt den Eigentümer vor einem Totalverlust im Falle einer Zwangsversteigerung. Sollte der Teilkäufer dies ablehnen, sollte man den Vertrag nicht unterschreiben.

## Was passiert, wenn ich versterbe, kann meine Frau/mein Mann dann weiter in der Immobilie leben?

Ja, sowohl ein eingetragenes Wohnrecht als auch beglaubigtes Nießbrauchrecht gelten selbstverständlich für beide Ehepartner. Erst wenn beide Ehepartner verstorben sind, erlöschen diese Rechte.

## Impressum

### **Biallo & Team GmbH**

Bahnhofstr. 25  
Postfach 1148  
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93 379 - 0  
Telefax: 08192 93 379 - 19  
E-Mail: [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de)  
Internet: [www.biallo.de](http://www.biallo.de)

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons  
Registergericht: Amtsgericht Augsburg  
Registernummer: HRB 18274  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß  
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656

Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Wir verwenden Bilder von [www.shutterstock.com](http://www.shutterstock.com), lizenzfreie Bilder sowie lizenzierte Bilder mit Genehmigung.

Das Impressum von [biallo.de](http://biallo.de) gilt auch für unsere Seiten auf

[Youtube](#)



[Facebook](#)



[Linkedin](#)



[Twitter](#)



[Instagram](#)

