

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Haus mit Wohnungsrecht oder Nießbrauch kaufen: Verfügbare Räume, Einnahmen und Lasten vor dem Angebot klären

Was erwerbe ich wirtschaftlich tatsächlich, wenn eine natürliche Person ein Wohnungsrecht oder einen Nießbrauch am angebotenen Haus behalten soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Kaufpreis erscheint günstig. Eine andere Person soll das Haus jedoch weiter nutzen dürfen. Du möchtest später selbst einziehen oder zwischenzeitlich vermieten. Für die Kaufentscheidung musst du deshalb zuerst feststellen, welche Nutzung dir nach dem Erwerb überhaupt zur Verfügung steht und welche laufenden Aufgaben du trägst.

Benenne das konkrete Recht

„Lebenslanges Wohnrecht“ in einer Anzeige ist noch keine vollständige Beschreibung der Rechtslage. Lass aktuelle Eintragung, Bewilligung und maßgebliche Vereinbarungen anhand deines Angebots erklären. Wer ist berechtigt, welche Räume und Außenbereiche gehören dazu, und welche Bedingungen sind vereinbart? Dieser Beitrag behandelt Rechte zugunsten natürlicher Personen in Deutschland.

§1093 BGB beschreibt das Wohnungsrecht an einem Gebäude oder Gebäudeteil unter Ausschluss des Eigentümers. Die Norm enthält auch Regeln zur Aufnahme von Familienangehörigen sowie erforderlichen Dienst- und Pflegepersonen und zu gemeinsam genutzten Anlagen. [\[WOHNUNGSRECHT\]](#) Das ist keine pauschale Antwort auf jede Frage nach einer Vermietung an Dritte.

Der Nießbrauch nach §1030 betrifft grundsätzlich das Ziehen der Nutzungen; einzelne Nutzungen können ausgeschlossen werden. [\[NIESSBRAUCH\]](#) Es genügt deshalb nicht, beide Bezeichnungen als ungefähr gleichwertige Einschränkung in deine Rechnung einzutragen. Der tatsächlich begründete Inhalt ist entscheidend. Das Dauerwohnrecht nach §31 WEG ist wiederum ein anderer Erwerbsgegenstand und wird in diesem Beitrag nicht behandelt.

Übersetze den Inhalt in deinen Wohn- und Einnahmenplan

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschreibe für jeden angebotenen Bereich, wer ihn jetzt nutzen darf und welche Nutzung du selbst voraussetzt. Ein Zimmer, das du für deine Familie brauchst, wird nicht zugleich als frei verfügbare Mietfläche eingeplant. Gemeinschaftliche Zugänge, Garten und Nebenräume brauchen dieselbe Klarheit wie die Hauptwohnung.

Beim Nießbrauch unterscheidet §1059 zwischen der Unübertragbarkeit des Rechts und der möglichen Überlassung seiner Ausübung. [\[AUSUEBUNG\]](#) Lass deshalb besonders prüfen, wer vermieten und wem die vereinbarten Einnahmen zustehen sollen. Eine Aussicht auf Mieteinnahmen des Hauses ist nicht automatisch ein Einkommen des künftigen Eigentümers.

Stelle die tatsächliche Nutzung und die rechtliche Befugnis nebeneinander. Ein momentan leerer Bereich kann weiterhin von einem Recht erfasst sein. Ebenso beweist die heutige Duldung deiner Nutzung nicht ohne Weiteres, dass du für deine gesamte geplante Eigentumsdauer rechtlich gesichert bist.

Ordne Lasten und Gebäudeaufgaben konkret zu

§1041 und §1047 regeln Erhaltung und Lastentragung beim Nießbrauch mit unterschiedlichen Voraussetzungen und Grenzen. [\[ERHALTUNG\]](#) [\[LASTEN\]](#) Aus dem Wort Nießbrauch lässt sich keine einfache Aussage ableiten, eine Seite müsse sämtliche laufenden und künftigen Arbeiten bezahlen.

Lege der fachlichen Beratung die konkreten Vereinbarungen und absehbaren Aufgaben vor. Trenne Verbrauch, gewöhnliche Unterhaltung, geplante Erneuerung und Finanzierung. Für jede wesentliche Position brauchst du einen verständlichen Prüfstand. Wo eine Zuordnung noch offen ist, bleibt auch deine Erwerbsrechnung offen. Der Artikel stellt keine individuelle Kostenpflicht fest.

Fiktiver Fall: Der Auszug ist als Vermietungsstart eingeplant

Ein Paar möchte ein Haus erwerben, an dem eine andere Person einen Nießbrauch behält. Es plant eigene Darlehenszahlungen zunächst aus Ersparnissen und später aus der Miete einer vermeintlich frei werdenden Wohnung zu decken. Als Startpunkt übernimmt es die unverbindliche Aussicht auf einen künftigen Auszug.

Bei der Prüfung trennt das Paar den tatsächlichen Wohnort der berechtigten Person von deren weiterem Recht und den Nutzungen des Hauses. Es lässt klären, wem eine mögliche Vermietung wirtschaftlich zugutekommt. Anschließend bewertet es den Kauf anhand der bestätigten eigenen Einnahmen und des tatsächlich tragbaren Geldbedarfs. Es rechnet keinen ungesicherten späteren Mietbeginn als bereits feststehende Finanzierung ein.

Plane nur mit einer belegten Veränderung des Rechts

Eine mögliche spätere Einigung wird mit ihrem tatsächlichen Stand erfasst. Die rechtsgeschäftliche Aufhebung eines Grundstücksrechts verlangt nach §875 grundsätzlich Aufgabeerklärung und Löschung, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt. [\[AUFHEBUNG\]](#) Lass den für dein Geschäft erforderlichen Weg und seine Absicherung konkret erklären. Der bloße Umzug der berechtigten Person ist kein von diesem Beitrag bestätigter Löschungsnachweis.

Der Beitrag berechnet weder eine Lebenserwartung noch einen pauschalen Preisabschlag. Für deine Entscheidung werden rechtlicher Umfang, belastbar verfügbare Nutzung, bestätigte Einnahmen und zugeordnete Lasten zusammengeführt. Lege der Bank dieselbe geprüfte Lage vor. Erst dann lässt sich beurteilen, ob dieses Angebot zu deinem Wohnziel und deiner Finanzierung passt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Art des Rechts

Wohnungsrecht oder Nießbrauch? Wortlaut laut aktueller Eintragung und Bewilligung.

02 / Berechtigte Person

Wer ist berechtigt? Bekannte Bedingungen der Vereinbarung.

03 / Erfasste Bereiche

Welche Räume, Außenbereiche und Nebenräume umfasst das Recht?

04 / Für dich nutzbar

Welche Bereiche stehen dir nach dem Erwerb sicher zur Verfügung?

05 / Einnahmen

Wer darf vermieten, und wem stehen die Einnahmen laut Prüfung zu?

06 / Lasten und Erhaltung

Wer trägt laut Vereinbarung Verbrauch, Unterhaltung, Erneuerung? Offene Posten markieren.

07 / Aussicht auf Änderung

Wurde eine spätere Aufhebung in Aussicht gestellt? Stand und Nachweis.

08 / Nächster Schritt

Welche geprüfte Lage legst du Bank und Beratung vor deinem Angebot vor?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[NIESSBRAUCH\] BGB §1030 – Gesetzlicher Inhalt des Nießbrauchs](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[WOHNUNGSRECHT\] BGB §1093 – Wohnungsrecht](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[AUSÜBUNG\] BGB §1059 – Unübertragbarkeit; Überlassung der Ausübung](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[ERHALTUNG\] BGB §1041 – Erhaltung der Sache](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[LASTEN\] BGB §1047 – Lastentragung](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[AUFHEBUNG\] BGB §875 – Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0118-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immo**search**.eu | Stand: 17.10.2026.