



RATGEBER RECHT

# Wohnrecht oder Nutzniessung: Was ist besser?

**Mein Mann ist verstorben, und im Nachlass verbleibt unter anderem das Haus, in dem wir seit unserer Heirat gelebt haben. Es gehörte meinem verstorbenen Mann, der es von seinen Eltern geerbt hatte. Ich möchte im Haus wohnen bleiben und frage mich, ob für mich ein Wohn- oder Nutzniessungsrecht besser ist.**

Damit der überlebende Ehegatte seine bisherige Lebensweise beibehalten kann, wird ihm auf seinen Antrag hin am Haus oder der Wohnung, worin die Ehegatten gelebt haben und die dem verstorbenen Ehegatten gehört hat, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht zugeteilt. Das sieht Art. 219 Abs. 1 ZGB so vor. Entscheidet sich der überlebende Ehegatte für die Nutzniessung oder das

Wohnrecht, wird ihm das auf seine güterrechtlichen Ansprüche angerechnet. Damit ist auch gesagt, dass es eines güterrechtlichen Anspruchs bedarf, um das Wahlrecht überhaupt zu haben. Hier soll es aber nicht um güterrechtliche Fragen gehen, sondern um die Frage, worin sich denn das Nutzniessungs- und das Wohnrecht unterscheiden.

Bei der **Nutzniessung** handelt es sich um eine so genannte Personaldienstbarkeit, ein beschränktes dingliches Recht. Die **Nutzniessung** beinhaltet das Recht, bewegliche Sachen, Rechte, ein Vermögen oder ein Grundstück einem Eigentümer gleich verwenden zu dürfen, obwohl er nicht Eigentümer ist. Mit anderen Worten hat der Nutzniesser den vollen Genuss der Sache; dem Eigentümer verbleibt während der Dauer

der Nutzniessung nur das «nackte» Eigentum. Der Nutzniesser darf eine Liegenschaft oder eine Wohnung somit nutzen, verwalten und allfällige Erträge beziehen, darf somit die Immobilie auch (fremd-)vermieten. Im Gegenzug muss der Nutzniesser die Kosten für den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Sache, die Zinsen für die darauf lastenden Schulden sowie die Steuern tragen. Der Nutzniesser ist aber nicht (Voll-)Eigentümer und darf die Liegenschaft beispielsweise nicht verkaufen. Der Eigentümer eines Vermögenswertes, der mit einer lebenslänglichen Nutzniessung belastet ist, kann erst nach dem Tod des Nutzniessers frei darüber verfügen.

Das **Wohnrecht** ist eine eingeschränkte Form der Nutzniessung. Wer das Wohn-

recht in einer Liegenschaft besitzt, darf sie zwar selbst bewohnen, darf sie aber nicht vermieten wie ein Nutzniesser. Der Inhaber des Wohnrechts kommt für den gewöhnlichen Unterhalt, die Heiz- und Nebenkosten sowie für kleinere Reparaturen auf. Ausgenommen davon sind Schäden, die durch ordnungsgemässen Gebrauch verursacht worden sind. Für die Hypothekarzinsen und die Versicherungsprämien kommt beim Wohnrecht der Eigentümer der Wohnung auf. Versteuert wird der Eigenmietwert.

**Zusammengefasst** kann gesagt werden, dass der Nutzniesser eine Stellung hat, die dem Volleigentümer nahe kommt. Der Inhaber des Wohnrechts dagegen hat die Stellung eines Mieters. Eine Empfehlung abzugeben, für wen

nun das eine oder das andere besser ist, wäre vermessen. Denn dieser Entscheid ist im Einzelfall zu fassen. Immerhin kann gesagt werden, dass sich in der Praxis die meisten, die sich in der eingangs geschilderten Situation befinden, für die Nutzniessung entscheiden. Diese stattet sie verglichen mit dem Wohnrecht natürlich mit noch mehr Sicherheit aus.

Abschliessend ist noch auf Art. 612a ZGB hinzuweisen. Dabei handelt es sich um das **erbrechtliche Pendant** zum oben angesprochenen Art. 219 Abs. 1 ZGB. Nach Art. 612a ZGB besteht gar die Möglichkeit, das Eigentum (und nicht bloss Nutzniessung oder ein Wohnrecht) an sich zu ziehen – gegen Anrechnung an seinen Erbteil, versteht sich!