



Grundbucheinträge: Rechte, Pflichten, Belastungen

Jeder der eine Immobilie besitzt, muss im Grundbuch eingetragen sein. Allerdings kennen sich die wenigsten Hauseigentümer bis ins Einzelne mit diesen Einträgen aus. Speziell wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen, aber weiter darin wohnen bleiben wollen, ist es wichtig, dass Sie Ihre Rechte durch die richtigen Grundbucheinträge absichern. Geschieht das nicht, kann es später zu bösen Überraschungen kommen.

Nießbrauchrecht oder lebenslanges Wohnrecht

Das Haus ist Ihnen zu groß geworden. Nun planen Sie den Verkauf, möchten aber gerne lebenslang darin wohnen bleiben. Ein Immobilienexperte wird Ihnen empfehlen, die Möglichkeit des lebenslangen Wohnrechts in Betracht zu ziehen. Außerdem besteht die Möglichkeit, anstatt eines lebenslangen

Wohnrechts ein Nießbrauchrecht zu vereinbaren. Sollten Sie einmal pflegebedürftig werden, können Sie in diesem Fall das Haus vermieten und sich damit die Pflegeheimkosten finanzieren. Denn das Nießbrauchrecht schließt nicht nur ein Wohnrecht ein, sondern auch das Recht, weiterhin Nutzen aus der Immobilie zu ziehen. Allerdings bedeutet das auch, dass Sie weiter für die Instandhaltung der Immobilie verantwortlich sind.



Foto: © masha_tace/Depositphotos.com

Eintrag in Abteilung II des Grundbuchs

Sofern Sie sich nicht vorstellen können, das Haus später noch einmal zu vermieten, sollten Sie sich in Absprache mit den Kaufinteressenten lieber für das lebenslange Wohnrecht entscheiden. Wichtig ist, dass dieses, ebenso wie das Nießbrauchrecht, nicht nur im Kaufvertrag festgehalten, sondern auch im Grundbuch eingetragen wird. Hierzu dient die Abteilung II des Grundbucheintrags, in der Lasten und Beschränkungen des Grundstücks eingetragen werden. Das lebenslange Wohnrecht wird hier als Grunddienstbarkeit aufgeführt. Der Grundbucheintrag ist wichtig, um das Wohnrecht auch bei einem weiteren Verkauf sicherzustellen. Denn wird es nur im Kaufvertrag festgehalten, besteht die vertragliche Bindung auch nur zwischen dem Wohnrecht Nutzer und dem aktuellen Eigentümer.

”

Mit einem eingetragenen Wohnrecht, kann man in der Immobilie wohnen bleiben, auch wenn sie verkauft wurde.

“

Das Rückforderungsrecht

Ein Immobilienexperte wird Ihnen beim Verkauf Ihrer Immobilie weiterhin empfehlen, sich neben dem Wohnrecht auch ein Rückforderungsrecht eintragen zu lassen. Denn da die neuen Eigentümer das Haus über einen Kredit finanzieren, steht das Pfandrecht der Bank noch über Ihrem Wohnrecht. Sollten die neuen Eigentümer insolvent sein und es zu einer Zwangsversteigerung kommen, wäre ihr Wohnrecht damit aufgehoben. Durch das Rückforderungsrecht kann die Immobilie in einem solchen Fall wieder zurück auf die ehemalige Eigentümerin überschrieben werden.

Sie möchten eine Immobilie mit einem eingetragenen Wohnrecht verkaufen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.