

RATGEBER

Haus verkaufen mit Wohnrecht oder Nießbrauch: Wert, Vertrag und Risiken

Haus verkaufen und wohnen bleiben oder Haus mit Wohnrecht verkaufen: Wohnrecht oder Nießbrauch, Wert berechnen mit Rechner 2026, Rang, Pflegeheim, Löschung.

Ein Haus verkaufen und trotzdem darin wohnen bleiben, das geht mit einem **Wohnungsrecht** oder einem **Nießbrauch** im Grundbuch. Umgekehrt erben oder besitzen viele Familien ein Haus, in dem die Eltern ein lebenslanges Wohnrecht haben, und fragen sich, ob und zu welchem Preis sie es verkaufen können. Dieser Ratgeber erklärt beide Fälle: was die Rechte bedeuten, was sie wert sind, was in den Vertrag gehört und welche Fallstricke es gibt, vom Rang im Grundbuch bis zum Umzug ins Pflegeheim.

Wohnrecht berechnen

Immobilie bewerten lassen

Das Wichtigste in Kürze

- Mit einem Wohnungsrecht dürfen Sie selbst im Haus wohnen. Der Nießbrauch geht weiter: Sie dürfen das Haus auch vermieten und behalten die Miete.
- Beide Rechte werden in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen, sind nicht übertragbar und enden mit dem Tod der berechtigten Person.
- Ein lebenslanges Recht mindert den Kaufpreis. Das Finanzamt bewertet es mit Jahreswert mal Vervielfältiger; am Markt rechnen Sachverständige mit anderen Faktoren.
- Entscheidend für Ihre Sicherheit ist der erste Rang, vor den Grundschulden des Käufers.
- Ein Umzug ins Pflegeheim beendet das Wohnungsrecht nicht. Was dann gilt, sollte der Vertrag regeln.



Verkaufen, wohnen bleiben

Sie verkaufen und lassen sich ein Recht eintragen

erste Rangstelle sichern



Haus mit Wohnrecht

Käufer übernimmt das Recht eines anderen

mindert den Kaufpreis



Recht vorher aufheben

Berechtigter gibt es auf, Löschung im Grundbuch

Ausgleich vereinbaren

Wohnungsrecht und Nießbrauch stehen im Grundbuch in Abteilung II und enden mit dem Tod der berechtigten Person.

Drei Fälle beim Verkauf mit Wohnrecht oder Nießbrauch.

Wohnungsrecht oder Nießbrauch?

Beide Rechte geben Ihnen die Möglichkeit, eine Immobilie zu nutzen, die Ihnen nicht (mehr) gehört. Sie unterscheiden sich vor allem darin, ob Sie vermieten dürfen und wer die laufenden Kosten trägt, wenn der Vertrag nichts regelt:

	Wohnungsrecht	Nießbrauch
Selbst wohnen	ja, unter Ausschluss des Eigentümers (§ 1093 Abs. 1 BGB)	ja, alle Nutzungen (§ 1030 BGB)
Familie und Pflegekräfte aufnehmen	ja (§ 1093 Abs. 2 BGB)	ja
Vermieten	nur, wenn der Eigentümer es gestattet (§ 1092 Abs. 1 BGB)	ja, die Miete steht Ihnen zu (§ 1059 BGB)
Gewöhnliche Instandhaltung	trägt die berechtigte Person (§§ 1093, 1041 BGB)	trägt die berechtigte Person (§ 1041 BGB)
Versicherung, Grundsteuer, Zinsen bestehender Grundschulden	gesetzlich nicht der berechtigten Person zugewiesen, im Vertrag regeln	trägt die berechtigte Person (§§ 1045, 1047 BGB)
Übertragen oder vererben	nein	nein; die Ausübung kann überlassen werden
Ende	mit dem Tod der berechtigten Person	mit dem Tod der berechtigten Person (§ 1061 BGB)

Gesetzliche Grundregeln; im Vertrag kann vieles abweichend vereinbart werden. Keine Rechtsberatung.

Wer nur selbst wohnen möchte, ist mit dem Wohnungsrecht meist gut versorgt. Der Nießbrauch passt eher, wenn Sie Einnahmen aus der Immobilie behalten möchten, etwa bei einem Haus mit Einliegerwohnung. Für Käufer ist er die stärkere Belastung.

Was ist ein lebenslanges Wohnrecht wert?

Das hängt davon ab, wofür Sie den Wert brauchen. **Das Finanzamt** rechnet bei Schenkung und Erbschaft nach dem Bewertungsgesetz: Jahreswert der Nutzung mal Vervielfältiger (§ 14 BewG). Der Jahreswert ist die ortsübliche Miete für die genutzten Räume (§ 15 Abs. 2 BewG), höchstens der Wert der Immobilie geteilt durch 18,6 (§ 16 BewG). Der Vervielfältiger ergibt sich aus Alter und Geschlecht nach der aktuellen Sterbetafel und einem Zinssatz von 5,5 %. Für Bewertungen ab dem 01.01.2026 gelten die Werte aus dem BMF-Schreiben vom 21.10.2025.

Alter der berechtigten Person	Vervielfältiger Frauen	Vervielfältiger Männer
65 Jahre	12,583	11,444
70 Jahre	11,107	9,938
75 Jahre	9,393	8,282
80 Jahre	7,490	6,509
85 Jahre	5,512	4,743

Auszug aus der Anlage zum BMF-Schreiben vom 21.10.2025 (IV D 4 - S 3104/00002/013/003), Sterbetafel 2022/2024, Bewertungsstichtage ab 01.01.2026.

Ein Beispiel: Eine 76-jährige Frau behält ein Wohnungsrecht an einem Haus, das ohne das Recht 280.000 € wert ist. Die Kaltmiete für ein solches Haus läge bei 850 € im Monat, also 10.200 € im Jahr. Mit dem Vervielfältiger 9,022 ergibt sich ein Kapitalwert von rund 92.000 €, etwa ein Drittel des Werts. Haben beide Eheleute das Recht und endet es erst mit dem Tod des Letztversterbenden, zählt der höhere Vervielfältiger der beiden (§ 14 Abs. 3 BewG).

Wohnrecht-Rechner: Was ist ein lebenslanges Wohnrecht wert?

Berechnet den Kapitalwert eines Wohnungsrechts oder Nießbrauchs so, wie ihn das Finanzamt ansetzt, etwa bei einer Schenkung. Beispielwerte, bitte ersetzen.

Maßgeblich: berechnete Person, 76 Jahre, weiblich.

Jahreswert der Nutzung

10.200 €

Vervielfältiger

9,022

Anteil am Wert der Immobilie

32,9 %

Kapitalwert des Rechts

92.024 €

Wert der Immobilie ermitteln

Steuerlicher Kapitalwert nach §§ 14 bis 16 Bewertungsgesetz mit den Vervielfältigern des BMF-Schreiben vom 21.10.2025, Bewertungsstichtage ab 01.01.2026 (Sterbetafel 2022/2024, Zinssatz 5,5 %). Er wird etwa bei Schenkung oder Erbschaft vom Wert der Immobilie abgezogen. Für den Kaufpreis am Markt rechnen Sachverständige anders: nach § 47 der Immobilienwertermittlungsverordnung mit Leibrentenbarwertfaktoren und einem marktüblichen Zinssatz. Ist dieser Zinssatz niedriger als 5,5 %, ergibt sich ein höherer Wert des Rechts. Die Obergrenze nach § 16 bezieht sich auf den steuerlichen Wert der Immobilie; hier wird Ihr eingegebener Wert verwendet. Keine Steuer- oder Rechtsberatung.

Am Markt kann der Abschlag anders ausfallen. Sachverständige bewerten ein Grundstück mit Wohnungsrecht nach § 47 der Immobilienwertermittlungsverordnung: Sie gehen vom Wert ohne das Recht aus und ziehen den Barwert des Rechts ab, berechnet mit Leibrentenbarwertfaktoren und einem marktüblichen Zinssatz. Dazu kommt, dass viele Kaufinteressenten selbst einziehen wollen; für sie kommt ein Haus mit lebenslangem Wohnrecht nicht in Frage. Wie hoch der Preis realistisch ist, lässt sich deshalb nur für das einzelne Haus sagen. Für Schenkung, Erbschaft oder Streit unter Erben erstellt unser Sachverständiger ein **Verkehrswertgutachten**.

Verkaufen und wohnen bleiben

Sie verkaufen Ihr Haus und lassen sich im selben Notarvertrag ein Wohnungsrecht oder einen Nießbrauch einräumen, der im Grundbuch eingetragen wird. Der Käufer zahlt dafür einen niedrigeren Kaufpreis, als das Haus ohne das Recht bringen würde. Auf diese Punkte kommt es an:

Der erste Rang im Grundbuch

Rechte im Grundbuch haben eine Rangfolge (§ 879 BGB). Finanziert der Käufer den Kauf, lässt seine Bank eine Grundschuld eintragen. Steht Ihr Wohnrecht dahinter und kann der Käufer seinen Kredit nicht zahlen, betreibt die Bank die Zwangsversteigerung aus ihrer Grundschuld. Dann bleiben nur die Rechte bestehen, die der Grundschuld vorgehen (§§ 44, 52 ZVG); Ihr Recht erlischt mit dem Zuschlag (§ 91 ZVG). An seine Stelle tritt nur ein Anspruch auf Wertersatz aus dem Versteigerungserlös (§ 92 ZVG), und der reicht womöglich nicht. Bestehen Sie deshalb auf dem ersten Rang in Abteilung II, vor allen Grundschulden.

Was in den Vertrag gehört

- **Umfang:** welche Räume, Garten, Garage, Keller, Mitbenutzung gemeinsamer Flächen.
- **Kosten:** wer Instandhaltung, größere Reparaturen, Versicherung, Grundsteuer, Energie und Müll zahlt. Beim Wohnungsrecht regelt das Gesetz nur die gewöhnliche Unterhaltung.
- **Pflegeheim:** was gilt, wenn Sie dauerhaft ausziehen müssen, ob der Eigentümer dann vermieten darf, wem die Miete zusteht oder ob das Recht gegen einen Ausgleich endet.
- **Löschung:** eine Vorlöschungsklausel, damit das Recht nach dem Tod allein mit der Sterbeurkunde gelöscht werden kann (§ 23 Abs. 2 GBO).

- **Kaufpreis und Zahlung:** wie der Wert des Rechts berücksichtigt ist und wann der Kaufpreis fällig wird.

Umzug ins Pflegeheim

Ein Wohnungsrecht erlischt nicht, nur weil die berechtigte Person dauerhaft ins Heim zieht; es endet erst mit ihrem Tod (Bundesgerichtshof, Urteil vom 19.01.2007, V ZR 163/06). Einen Anspruch auf Geld statt Wohnen gibt das Recht selbst nicht. Ein Heimumzug ist in aller Regel auch kein Grund, den Vertrag anzupassen; ein Ausgleich kann sich nur aus einer ergänzenden Auslegung des Vertrags ergeben (Urteil vom 09.01.2009, V ZR 168/07). Vermietet der Eigentümer die leere Wohnung ohne Absprache, muss er die Miete nicht ohne Weiteres herausgeben (Urteil vom 13.07.2012, V ZR 206/11). Die Folge ist oft ein Leerstand, der niemandem hilft. Deshalb lohnt es sich, den Fall im Vertrag zu regeln.

Steuer beim Verkauf

Haben Sie das Haus selbst bewohnt, bleibt ein Gewinn wie bei jedem anderen Verkauf steuerfrei, wenn Sie es seit dem Kauf oder im Verkaufsjahr und den zwei Jahren davor selbst genutzt haben (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Mehr im Ratgeber [Spekulationssteuer bei Immobilien](#).

Andere Wege: Leibrente, Teilverkauf, Verzehrcredit

Wer neben dem Wohnrecht regelmäßig Geld braucht, stößt auf weitere Modelle. Bei der **Leibrente** zahlt der Käufer statt eines Kaufpreises oder zusätzlich eine lebenslange Rente, abgesichert durch eine Reallast im Grundbuch (§§ 759, 1105 BGB). Beim **Teilverkauf** verkaufen Sie nur einen Anteil und zahlen für dessen Nutzung ein Entgelt; ob die Regeln für Verbraucherkredite gelten, ist laut Bundesregierung nur im Einzelfall zu beurteilen, eine Pflicht zur Prüfung Ihrer Zahlungsfähigkeit ist nicht ausdrücklich geregelt (Bundestags-Drucksache 21/907). Ein **Immobilienverzehrcredit**, der erst nach dem Tod zurückgezahlt wird, fällt nicht unter die Vorschriften für Immobilial-Verbraucherdarlehen (§ 491 Abs. 3 Satz 4 BGB). Einen Vergleich der Modelle finden Sie im Ratgeber [Wohnen im Alter](#). IMMOBRA vermittelt keine Verrentungsprodukte; wir ermitteln den Wert Ihrer Immobilie, damit Sie Angebote vergleichen können.

Haus mit Wohnrecht eines anderen verkaufen

Häufig haben Eltern ihr Haus früher an die Kinder übertragen und sich ein Wohnungsrecht oder den Nießbrauch vorbehalten. Wollen die Kinder später verkaufen, gibt es zwei Wege.

Mit dem Recht verkaufen

Das Recht steht im Grundbuch und bleibt bestehen, wenn das Haus den Eigentümer wechselt; der Käufer muss es dulden. Legen Sie es Kaufinteressenten von Anfang an offen, mit Grundbuchauszug, Alter der berechtigten Person und den vertraglichen Regeln zu Kosten und Pflegeheim. Als Käufer kommen vor allem Menschen in Frage, die nicht selbst einziehen wollen oder abwarten können, etwa Kapitalanleger oder Angehörige. Das schränkt den Kreis der Interessenten ein und drückt den Preis.

Das Recht vorher aufheben

Die berechtigte Person kann ihr Recht aufgeben. Dazu erklärt sie die Aufgabe, und das Recht wird im Grundbuch gelöscht (§ 875 BGB); die Löschungsbewilligung muss notariell beglaubigt sein. Oft wird im Gegenzug ein Ausgleich vereinbart, zum Beispiel ein Anteil am Kaufpreis oder die Übernahme der Heimkosten. Hat die berechtigte Person einen Betreuer, braucht dieser für die Aufgabe die Genehmigung des Betreuungsgerichts (§ 1850 Nr. 1 BGB); mehr dazu im Ratgeber [Immobilie mit Betreuer verkaufen](#).

Vorsicht bei einem Verzicht ohne Gegenleistung: Er kann als Schenkung gelten. Wird die Person, die verzichtet hat, später bedürftig, etwa durch Heimkosten, kann sie die Schenkung innerhalb von zehn Jahren zurückfordern (§§ 528, 529 BGB), und das Sozialamt kann diesen Anspruch auf sich überleiten (§ 93 SGB XII). Lassen Sie einen Verzicht deshalb vorher notariell und steuerlich beraten.

Nach dem Tod: Recht löschen lassen

Ist die berechtigte Person gestorben, ist das Recht erloschen, steht aber noch im Grundbuch. Gelöscht wird es auf Antrag mit der Sterbeurkunde (§ 22 GBO). Können aus dem Recht noch Rückstände bestehen, verlangt das Grundbuchamt innerhalb des ersten Jahres nach dem Tod oder nach einem Widerspruch der Erben zusätzlich deren Bewilligung, außer im Grundbuch ist eine Vorlöschungsklausel eingetragen (§ 23 GBO). Ob das bei Ihrem Recht so ist, klärt der Notar, der den Verkauf beurkundet.

Wohnrecht bei der Übertragung an die Kinder

Übertragen Eltern ihr Haus zu Lebzeiten und behalten sich ein Wohnungsrecht oder den Nießbrauch vor, zählt für die Schenkungsteuer nur die Bereicherung der Kinder (§ 10 Abs. 1 ErbStG). Der Kapitalwert des Rechts, berechnet wie oben, wird deshalb vom Wert des Hauses abgezogen, aber nicht doppelt, wenn er schon im Grundbesitzwert berücksichtigt ist (§ 10 Abs. 6b ErbStG). Was bei Pflichtteil und Freibeträgen zu beachten ist, erklärt der Ratgeber [Wohnen im Alter](#); die Folgen für Ihre Familie besprechen Sie am besten mit Notar und Steuerberatung.

Kann ich mein Haus verkaufen und trotzdem darin wohnen bleiben?

Ja. Sie lassen sich im Kaufvertrag ein lebenslanges Wohnungsrecht oder einen Nießbrauch einräumen, der im Grundbuch eingetragen wird. Der Kaufpreis fällt entsprechend niedriger aus. Achten Sie auf den ersten Rang vor den Grundschulden des Käufers.

Wie berechne ich den Wert eines Wohnrechts?

Steuerlich: Jahreswert der Nutzung, also die ortsübliche Miete für ein Jahr, mal den Vervielfältiger für Alter und Geschlecht aus dem aktuellen BMF-Schreiben. Unser [Wohnrecht-Rechner](#) macht das für Sie. Den Abschlag beim Kaufpreis am Markt ermitteln Sachverständige mit eigenen Faktoren.

Was ist der Unterschied zwischen Wohnrecht und Nießbrauch?

Mit dem Wohnungsrecht dürfen Sie selbst wohnen, vermieten nur mit Erlaubnis des Eigentümers. Der Nießbrauch umfasst alle Nutzungen, also auch die Vermietung, und die berechtigte Person trägt nach dem Gesetz mehr Kosten, etwa Versicherung und Grundsteuer.

Erlischt ein Wohnrecht, wenn die Person ins Pflegeheim zieht?

Nein. Es endet erst mit dem Tod. Ob der Eigentümer vermieten darf oder einen Ausgleich zahlen muss, hängt vom Vertrag ab; ohne Regelung gibt es in der Regel keinen Geldanspruch.

Kann ein Haus mit Wohnrecht zwangsversteigert werden?

Ja. Ob das Wohnrecht dann bestehen bleibt, hängt vom Rang ab: Rechte, die der Forderung des betreibenden Gläubigers vorgehen, bleiben bestehen; nachrangige Rechte erlöschen mit dem Zuschlag.

Wie wird ein Wohnrecht nach dem Tod gelöscht?

Mit einem Antrag beim Grundbuchamt und der Sterbeurkunde. Im ersten Jahr nach dem Tod kann zusätzlich die Bewilligung der Erben nötig sein, wenn keine Vorlöschungsklausel eingetragen ist.

Haus mit Wohnrecht verkaufen: Wir beraten Sie

Wir ermitteln, was Ihr Haus mit und ohne Wohnrecht wert ist, und sprechen gezielt Käufer an, für die ein solches Haus passt. Sie erreichen uns montags bis freitags von 9 bis 18 Uhr unter **03381 212411**.

Immobilie bewerten lassen

Rückruf vereinbaren

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.

Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/haus-verkaufen-mit-wohnrecht.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel