

RATGEBER

Verkaufen und wohnen bleiben: Nießbrauch, Wohnrecht, Leibrente oder Teilverkauf?

Haus verkaufen und wohnen bleiben: Nießbrauch, Wohnungsrecht, Leibrente und Teilverkauf im neutralen Vergleich — mit dem amtlichen Rechenweg nach § 14 BewG.

Das Haus ist zu groß geworden, die Rente knapp, aber ausziehen möchten Sie nicht. Dann gibt es vier Wege: verkaufen und umziehen, verkaufen und mit Wohnrecht oder Nießbrauch wohnen bleiben, gegen eine Leibrente verkaufen oder einen Teil verkaufen. Damit Sie wissen, woran Sie bei uns sind: Wir sind Immobilienmakler. Leibrenten und Teilverkäufe bieten wir nicht an; an einem Verkauf, ob mit oder ohne Wohnrecht, verdienen wir eine Provision. Dieser Ratgeber rechnet deshalb alle vier Wege mit denselben Zahlen und mit den amtlichen Rechenwegen durch. Rechnen Sie nach und holen Sie eine zweite Meinung ein.

Zu diesem Ratgeber: Die IMMOBRA GmbH ist Immobilienmaklerin mit Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Nummer 1 GewO. Wir erbringen keine Rechts- und keine Steuerberatung und vermitteln keine Finanzierungen. Der Text gibt die Rechtslage allgemein wieder, Stand September 2026. Alle Rechenbeispiele sind unverbindliche Modellrechnungen mit den jeweils angegebenen Annahmen.

Wert Ihrer Immobilie ermitteln

Persönlich beraten lassen

Das Wichtigste in Kürze

- **Nießbrauch ist mehr als Wohnrecht:** Mit Nießbrauch dürfen Sie die Immobilie auch vermieten und die Miete behalten, mit einem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB nur selbst darin wohnen.
- **Der Wert des Rechts folgt einer amtlichen Formel:** Jahreswert mal Vervielfältiger. Die Vervielfältiger gibt das Bundesfinanzministerium bekannt, für Stichtage ab dem 1. Januar 2026 auf Grundlage der Sterbetafel 2022/2024.
- **Der Rang im Grundbuch entscheidet:** Ihr Recht übersteht eine Zwangsversteigerung nur, wenn es dem Recht vorgeht, aus dem versteigert wird, und zwar über beide Abteilungen des Grundbuchs hinweg. Steht die Grundschuld der Käuferbank davor, erlischt es mit dem Zuschlag.
- **Beim Teilverkauf zahlen Sie laufend:** Die Verbraucherzentrale beschreibt einen Fall mit jährlich mindestens 4,99 Prozent des Auszahlungsbetrages und beim späteren Gesamtverkauf meist rund 3,3 Prozent des Verkaufspreises (Stand 19. Januar 2026).

- **Bei der Übergabe an Kinder läuft die Zehnjahresfrist oft nicht:** Behalten Sie sich den Nießbrauch am gesamten Grundstück vor, beginnt die Frist für den Pflichtteilsergänzungsanspruch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs regelmäßig nicht zu laufen.

Die vier Wege im Überblick

Alle vier Wege lösen dasselbe Problem: Sie machen Vermögen flüssig, das in Ihrem Haus gebunden ist. Sie unterscheiden sich darin, wie viel Sie bekommen, wann Sie es bekommen und wie sicher Ihr Wohnen danach ist.

 Verkauf und Umzug Voller Preis sofort Neue Wohnung nötig Höchster Erlös	 Verkauf mit Wohnrecht Preis minus Kapitalwert Wohnen bleibt gesichert Erlös planbar	 Leibrente Monatliche Zahlung Risiko beim Käufer Laufendes Geld	 Teilverkauf Teilpreis heute Nutzungsentgelt laufend Laufende Kosten
--	--	---	--

Welcher Weg der richtige ist, hängt vom Alter, vom Bedarf an Geld und vom Wunsch ab, im Haus zu bleiben.

Vier Wege, um Vermögen aus der eigenen Immobilie zu lösen. Der Unterschied liegt in Erlös, Zeitpunkt und Sicherheit.

Verkauf und Umzug bringt den höchsten Erlös, weil der Käufer sofort über das Haus verfügen kann. Dafür brauchen Sie eine neue Wohnung, und in vielen Brandenburger Städten ist eine barrierearme Mietwohnung schwerer zu finden als ein Käufer für das Haus.

Verkauf mit Wohnrecht oder Nießbrauch heißt: Sie verkaufen, bleiben aber wohnen. Vom Kaufpreis geht der Wert Ihres Rechts ab. Sie bekommen also weniger Geld, sparen dafür Miete und die Kosten eines Umzugs.

Die Leibrente tauscht den Kaufpreis gegen eine monatliche Zahlung bis zum Lebensende, meist verbunden mit einem Wohnrecht. Wer lange lebt, gewinnt; wer früh stirbt, verschenkt Vermögen an den Käufer. Deshalb ist die Sicherung im Grundbuch hier besonders wichtig.

Der Teilverkauf wird als flexible Lösung beworben: Sie verkaufen einen Anteil, meist bis 50 Prozent, und bleiben Miteigentümerin. Für den verkauften Anteil zahlen Sie ab dann ein Nutzungsentgelt. Das ist wirtschaftlich eine Miete für Ihr eigenes früheres Eigentum.

Nießbrauch oder Wohnungsrecht: der Unterschied

Beide Rechte stehen im Grundbuch in Abteilung II, beide enden mit dem Tod der berechtigten Person, beide sind nicht vererblich. Der Unterschied liegt im Umfang.

Der **Nießbrauch** gibt Ihnen nach § 1030 BGB das Recht, die Nutzungen der Sache zu ziehen. Das schließt die Miete ein. Sie dürfen also ausziehen, die Wohnung vermieten und die Miete behalten. Übertragen dürfen

Sie den Nießbrauch nicht (§ 1059 BGB), die Ausübung aber einem anderen überlassen. Genau das macht ihn für den Fall Pflegeheim wertvoll: Sie ziehen um und finanzieren den Heimplatz zum Teil mit der Miete. Wichtig: Der Bestellsungsvertrag kann die Überlassung einschränken oder ausschließen. Prüfen Sie diesen Punkt im Entwurf, bevor Sie unterschreiben.

Das **Wohnungsrecht** nach § 1093 BGB erlaubt nur, das Gebäude oder einen Teil davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Familie und Pflegekräfte dürfen Sie aufnehmen. Vermieten dürfen Sie nicht, es sei denn, der Vertrag gestattet es ausdrücklich. Ziehen Sie ins Heim, steht die Wohnung leer, und Ihr Recht bringt Ihnen nichts mehr.

Wer darf was, wer zahlt was?	Nießbrauch	Wohnungsrecht
Selbst bewohnen	ja	ja
Vermieten und Miete behalten	ja	nein
Laufende Betriebskosten	Berechtigte	Berechtigte
Gewöhnliche Unterhaltung (§ 1041)	Berechtigte	Berechtigte
Dach, Heizung, große Reparaturen	Eigentümer	Eigentümer
Grundsteuer, Zinsen (§ 1047)	Berechtigte	Eigentümer

Gesetzlicher Regelfall: §§ 1041, 1047 BGB; beim Wohnungsrecht gilt § 1041 über § 1093 Absatz 1 Satz 2, § 1047 dagegen nicht. Abweichende Vereinbarungen im Vertrag sind üblich und gehen vor.

Rechte und Lasten im gesetzlichen Regelfall. Im Vertrag lässt sich fast alles anders regeln, und genau das passiert in der Praxis.

Die Lasten verteilt das Gesetz so: Die berechtigte Person sorgt für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand, schuldet aber nur Ausbesserungen und Erneuerungen der gewöhnlichen Unterhaltung (§ 1041 BGB). Das neue Dach und die neue Heizung sind Sache des Eigentümers. Beim Nießbrauch kommen die laufenden öffentlichen Lasten und die Zinsen bestehender Grundpfandrechte hinzu (§ 1047 BGB); außerordentliche Lasten, die wirtschaftlich den Stammwert betreffen, etwa Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge, bleiben dagegen beim Eigentümer. Beim Wohnungsrecht gilt § 1047 BGB nicht, weil § 1093 Absatz 1 Satz 2 BGB nicht darauf verweist. Wer das im Vertrag anders regelt, sollte wissen, wovon er abweicht.

Was ist das Recht wert?

Für die Steuer folgt der Wert eines lebenslangen Rechts einer Formel aus zwei Zahlen. Weicht der tatsächliche gemeine Wert nachweislich davon ab, ist nach § 14 Absatz 4 BewG dieser Wert anzusetzen, allerdings nicht mit dem Argument einer anderen Lebenserwartung, eines anderen Zinssatzes oder einer anderen Zahlungsweise.

Jahreswert 110 m² × 6,80 € × 12 Nettomiete, ortsüblich 8.976 €	×	Vervielfältiger Frau, 72 Jahre BMF-Tabelle, § 14 BewG × 10,447	=	Kapitalwert rechnerischer Abschlag vom Kaufpreis 93.772 €
--	---	--	---	---

Beispiel, kein Angebot. Vervielfältiger laut BMF-Tabelle für Stichtage ab 1. Januar 2026. Steuerlich gilt zusätzlich die Grenze des § 16 BewG; für die Kaufpreisverhandlung gilt sie nicht.

Der Kapitalwert ist das Produkt aus Jahreswert und Vervielfältiger. Beide Größen sind amtlich vorgegeben.

Der Jahreswert ist das, was die Nutzung im Jahr wert ist. Beim Wohnungsrecht ist das die ortsübliche Nettomiete für die überlassenen Räume, beim Nießbrauch der Reinertrag, also die Miete abzüglich der Kosten, die die berechtigte Person selbst trägt. Für ein Haus mit 110 Quadratmetern und 6,80 Euro Nettomiete je Quadratmeter sind das 8.976 Euro im Jahr.

Der Vervielfältiger richtet sich nach Alter und Geschlecht. Er steht in der Tabelle, die das Bundesfinanzministerium nach § 14 Absatz 1 BewG bekannt gibt. Für Bewertungsstichtage ab dem 1. Januar 2026 gilt die Tabelle vom 21. Oktober 2025; sie beruht auf der am 22. Juli 2025 veröffentlichten Sterbetafel 2022/2024 des Statistischen Bundesamtes und rechnet mit 5,5 Prozent Zins. Für eine 72-jährige Frau beträgt er 10,447, für einen gleichaltrigen Mann 9,293. Je jünger die berechtigte Person, desto höher der Vervielfältiger.

Kapitalwert = Jahreswert × Vervielfältiger, im Beispiel also 8.976 € × 10,447 = 93.772 Euro. Dieser Betrag ist der rechnerische Abschlag, den ein Käufer vom Kaufpreis erwartet. In der Praxis verlangen Käufer oft etwas mehr, weil sie über Jahre keine Miete sehen und trotzdem das Dach bezahlen.

Bei Ehepaaren ist der höhere Vervielfältiger maßgeblich, wenn das Recht erst mit dem Tod des Letztversterbenden erlischt (§ 14 Absatz 3 BewG). Der Abschlag fällt dann spürbar größer aus als bei einer Person allein.

Für die Steuer gilt zusätzlich eine Obergrenze: Nach § 16 BewG darf der Jahreswert höchstens dem nach dem Bewertungsgesetz anzusetzenden Wert geteilt durch 18,6 entsprechen. Maßgeblich ist dort der steuerliche Grundbesitzwert, nicht der Marktwert; beide können auseinanderfallen. Für die Kaufpreisverhandlung gilt diese Grenze nicht.

Eine Besonderheit kennt § 14 Absatz 2 BewG: Stirbt die berechtigte Person und hat das Recht nur kurz bestanden, kann die Steuerfestsetzung auf Antrag nach der tatsächlichen Dauer berichtigt werden. Wie kurz, ist nach Alter gestaffelt, zwischen 70 und 75 Jahren sind es höchstens fünf Jahre, bei über 90-Jährigen nur noch ein Jahr. Für den Kaufpreis gilt das ohnehin nicht, dort bleibt es bei der Vereinbarung.

Leibrente: monatlich Geld statt Einmalbetrag

Bei der Leibrente zahlt der Käufer nicht einmal, sondern monatlich bis zu Ihrem Lebensende. Gerechnet wird rückwärts: Vom Verkehrswert wird der Wert Ihres Wohnrechts abgezogen, der Rest durch den Vervielfältiger

geteilt. Das ergibt die Jahresrente, geteilt durch zwölf die Monatsrente. Das ist ein Rechenschema, das die Verhandlung strukturiert; es unterstellt den steuerlichen Zinssatz von 5,5 Prozent. Der Marktpreis ergibt sich daraus nicht automatisch.

Drei Punkte entscheiden darüber, ob die Leibrente ein guter Weg ist:

- **Sicherung im Grundbuch:** Die Rente gehört als Reallast (§ 1105 BGB) eingetragen, möglichst vorrangig. Dazu gehören in der Praxis die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung und ein Rücktrittsrecht mit Rückauflassungsvormerkung, falls der Käufer nicht zahlt.
- **Wertsicherung:** Ohne Klausel verliert die Rente über zwanzig Jahre spürbar an Kaufkraft. Üblich ist eine Anpassung an den Verbraucherpreisindex; die Zulässigkeit der Klausel prüft der Notar.
- **Käufer:** Eine Leibrente ist eine Wette auf Ihre Lebensdauer. Private Käufer schrecken davor zurück, gewerbliche Anbieter rechnen mit Sicherheitsabschlägen. Beides drückt den Preis.

Teilverkauf: was er laufend kostet

Der Teilverkauf klingt nach dem Beste-aus-beiden-Welten-Modell: Geld heute, Eigentum behalten, später selbst entscheiden. Die Kosten stecken im Kleingedruckten und unterscheiden sich von Anbieter zu Anbieter erheblich. Wir geben hier wieder, was die Verbraucherzentrale dazu veröffentlicht hat (Stand 19. Januar 2026); für Ihren konkreten Vertrag sind allein dessen Bedingungen maßgeblich.

- **Nutzungsentgelt:** Für den verkauften Anteil zahlen Sie laufend. Die Verbraucherzentrale beschreibt einen Beispielfall mit jährlich mindestens 4,99 Prozent des Auszahlungsbetrages. Wie hoch der Satz in Ihrem Fall ist und worauf er sich bezieht, steht im Angebot. Lassen Sie sich diese Zahl vor der Unterschrift ausrechnen.
- **Durchführungsentgelt:** Wird die Immobilie später ganz verkauft, wird nach Darstellung der Verbraucherzentrale meist ein Durchführungs- oder Serviceentgelt von rund 3,3 Prozent des Verkaufspreises fällig.
- **Instandhaltung:** Nach Darstellung der Verbraucherzentrale beteiligen sich die Unternehmen an Kosten für Heizung, Dämmung oder Dach meist nicht, obwohl ihnen ein Anteil gehört.
- **Wenn das Geld nicht reicht:** Können Sie das Nutzungsentgelt nicht mehr zahlen, kann der Miteigentümer die Teilungsversteigerung betreiben (§ 180 ZVG). Dann verlieren Sie das Haus.

Unsere Empfehlung: Vergleichen Sie den Teilverkauf nicht für sich allein, sondern mit mindestens zwei Alternativen, dem vollständigen Verkauf mit Wohnrecht und einer Darlehenslösung. Finanzierungen vermitteln wir nicht; sprechen Sie dafür mit Ihrer Bank oder einer unabhängigen Finanzierungsberatung.

Was bekommen Sie? Eine Modellrechnung

Beispiel: Haus in Brandenburg an der Havel, Verkehrswert 320.000 Euro, 110 Quadratmeter Wohnfläche, ortsübliche Nettomiete 6,80 Euro je Quadratmeter, Eigentümerin 72 Jahre, Vervielfältiger 10,447. Beim Teilverkauf sind 50 Prozent angesetzt. Das ist eine Modellrechnung mit diesen Annahmen, kein Angebot.

Was bekommen Sie einmalig? Modellrechnung für ein Haus mit 320.000 € Wert

Verkauf und Umzug		320.000 €
Verkauf mit Wohnrecht		226.228 €
Teilverkauf, 50 % Anteil		160.000 €

Leibrente statt Einmalbetrag: rund 1.805 € im Monat, lebenslang, bei gleichem Wohnrecht.

Modellrechnung, kein Angebot. Annahmen: Verkehrswert 320.000 €, 110 m², Nettomiete 6,80 €/m², Frau, 72 Jahre, Vervielfältiger 10,447. Beim Teilverkauf kommen laufendes Nutzungsentgelt und beim späteren Gesamtverkauf ein Durchführungsentgelt hinzu; sie sind im Balken nicht abgezogen.

Was Sie einmalig bekommen. Beim Teilverkauf kommen das laufende Nutzungsentgelt und das spätere Durchführungsentgelt hinzu.

In dieser Modellrechnung steht der klassische Verkauf oben, dann folgt der Verkauf mit Wohnrecht. Der Teilverkauf bringt zwar 160.000 Euro sofort, doch davon geht das laufende Nutzungsentgelt wieder ab: Bei 4,99 Prozent des Auszahlungsbetrages sind das rund 7.980 Euro im Jahr, über fünfzehn Jahre etwa 120.000 Euro, dazu beim späteren Gesamtverkauf das Durchführungsentgelt. Das ist unsere Einschätzung auf Grundlage der offengelegten Annahmen, kein allgemeingültiger Befund. Bei anderem Alter, anderer Miete oder anderen Vertragsbedingungen kann das Ergebnis abweichen.

Entscheidend ist ohnehin nicht der höchste Betrag, sondern die Frage, was Sie brauchen: einen Umzug in eine passende Wohnung, ein sicheres Wohnen im eigenen Haus oder monatliches Geld.

An die Kinder übergeben statt verkaufen

Viele Eigentümer wollen gar nicht verkaufen, sondern die Immobilie zu Lebzeiten übergeben und sich den Nießbrauch vorbehalten. Das hat steuerliche Vorteile: Der Wert des Nießbrauchs mindert den Wert der Schenkung. Die Freibeträge betragen nach § 16 ErbStG für Kinder 400.000 Euro je Elternteil und für Ehegatten 500.000 Euro; dass sie nach zehn Jahren wieder zur Verfügung stehen, folgt aus der Zusammenrechnung mehrerer Erwerbe in § 14 ErbStG. Die Zuwendung des selbst genutzten Familienheims unter Ehegatten ist nach § 13 Absatz 1 Nummer 4a ErbStG sogar wertunabhängig steuerfrei.

Eine Falle wird oft übersehen: Wer enterbte Angehörige hat, rechnet mit der Zehnjahresfrist beim Pflichtteilsergänzungsanspruch (§ 2325 BGB). Innerhalb dieser zehn Jahre wird die Schenkung jedes Jahr um ein Zehntel weniger berücksichtigt. Die Frist beginnt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aber erst, wenn der Schenker den Genuss des Gegenstands wirklich aufgibt. Behält er sich den Nießbrauch am gesamten Grundstück vor, läuft sie regelmäßig gar nicht erst an (BGH, Urteil vom 27. April 1994, IV ZR 132/93). Beim Wohnungsrecht ist das nur ausnahmsweise so (BGH, Urteil vom 29. Juni 2016, IV ZR 474/15). Bei Schenkungen an den Ehegatten beginnt die Frist ohnehin nicht vor Auflösung der Ehe.

Welches Recht Sie sich vorbehalten, hat also erhebliche Folgen, und zwar in beide Richtungen: Der Nießbrauch sichert Ihnen mehr, verhindert aber regelmäßig, dass die Frist überhaupt anläuft. Ob und wie sich Pflichtteilsergänzungsansprüche vermeiden lassen, etwa durch einen notariellen Pflichtteilsverzicht, ist eine Frage für den Notar oder eine Fachanwältin für Erbrecht, nicht für einen Ratgeber und nicht für Ihren Makler.

Zwei weitere Punkte gehören auf den Tisch, bevor übergeben wird. Erstens die **Rückforderungsrechte** für den Fall, dass das Kind vor Ihnen stirbt, insolvent wird oder ohne Ihre Zustimmung verkaufen will. Zweitens der **Zusammenhang mit Sozialleistungen**: Mieteinnahmen aus einem Nießbrauch zählen als Einkommen, wenn später Hilfe zur Pflege beantragt wird, und eine Schenkung kann innerhalb von zehn Jahren zurückgefordert werden, wenn der Schenker verarmt. Wer die Heimkosten plant, sollte das vorher anwaltlich klären lassen.

Steuern beim Verkauf

Liegen zwischen Anschaffung und Verkauf mehr als zehn Jahre, fällt keine Steuer auf den Gewinn an. Dasselbe gilt, wenn Sie die Immobilie im gesamten Zeitraum ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben oder jedenfalls im Jahr des Verkaufs und in den beiden Jahren davor (§ 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Satz 3 EStG). Maßgeblich ist die Nutzung bis zum Verkauf, nicht das, was danach kommt.

Bei Verkäufen mit vorbehaltenem Wohnrecht oder Nießbrauch, bei Übertragungen in der Familie und bei der Leibrente liegt oft ein teils entgeltliches, teils unentgeltliches Geschäft vor; der Ertragsanteil einer Rente ist zudem einkommensteuerpflichtig. Das wird gesondert gerechnet und gehört in die Hand einer Steuerberatung. Wir nennen Ihnen gern jemanden.

Was in den Vertrag gehört

- **Vorrang im Grundbuch.** Das Recht sollte allen anderen Eintragungen vorgehen, auch den Grundschulden des Käufers in Abteilung III. Rechnen Sie damit, dass die finanzierende Bank des Käufers den Vorrang verlangt: Das ist regelmäßig der eigentliche Verhandlungspunkt, und er gehört vor die Beurkundung.
- **Umzug ins Pflegeheim.** Was passiert, wenn Sie dauerhaft nicht mehr zu Hause wohnen können? Geregelt wird das über ein Vermietungsrecht, eine Ausgleichszahlung oder den Nießbrauch statt des Wohnungsrechts.
- **Wer zahlt was.** Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, Heizung, Dach, Versicherung und Grundsteuer einzeln benennen.
- **Zweite berechnigte Person.** Soll das Recht bis zum Tod des länger lebenden Partners gelten? Das gehört ausdrücklich hinein und erhöht den Kapitalwert.
- **Umbau und Pflegebedarf.** Dürfen Sie barrierefrei umbauen, wer trägt die Kosten, wer entscheidet?

- **Löschung.** Wie wird das Recht nach dem Tod gelöscht? Eine Regelung dazu erspart den Erben später Arbeit.

So gehen wir vor

Wir verkaufen keine Leibrenten und keine Teilverkäufe. Unsere Aufgabe ist der Verkauf Ihrer Immobilie zu einem guten Preis, auch dann, wenn Sie wohnen bleiben wollen. Der Weg dahin:

1. **Wert ermitteln.** Kostenlos und unverbindlich, auf Wunsch mit Wertreport als PDF. Das ist eine marktorientierte Einschätzung, kein Wertgutachten.
2. **Recht bewerten.** Wir ermitteln für die Kaufpreisverhandlung den rechnerischen Abschlag Ihres Wohnrechts oder Nießbrauchs und zeigen Ihnen, was bei welchem Weg übrig bleibt. Diese Rechnung dient der Verhandlung und ersetzt keine steuerliche Bewertung.
3. **Entscheidung mit Familie und Beratung.** Wir sprechen mit Ihren Kindern, wenn Sie das möchten, und arbeiten mit Notar und Steuerberatung zusammen.
4. **Käufer suchen.** Für Immobilien mit Wohnrecht braucht es Käufer mit langem Atem. Wir arbeiten mit einem gepflegten Bestand an Kaufinteressenten aus der Region, darunter Kapitalanleger, die belastete Objekte kaufen.
5. **Notartermin und Grundbuch.** Wir bringen den Rang Ihres Rechts frühzeitig auf den Tisch, damit im Kaufvertrag steht, wann der Kaufpreis fällig wird und in welchem Rang Ihr Recht eingetragen wird. Die Gestaltung und die Durchführung liegen beim Notar.

Kostenlose Bewertung starten

Ratgeber „Wohnen im Alter“

Häufige Fragen

Kann ich mein Wohnrecht später verkaufen oder vererben?

Nein. Beide Rechte sind höchstpersönlich und enden mit dem Tod. Der Nießbrauch ist nach § 1059 BGB nicht übertragbar, seine Ausübung darf aber einem anderen überlassen werden, etwa durch Vermietung, soweit der Vertrag das nicht einschränkt. Ein Wohnungsrecht darf nur mit ausdrücklicher Gestattung an Dritte überlassen werden.

Was passiert, wenn ich ins Pflegeheim ziehe?

Beim Nießbrauch vermieten Sie die Immobilie und zahlen mit der Miete einen Teil des Heimplatzes. Beim Wohnungsrecht geht das nur, wenn der Vertrag es erlaubt. Ohne eine solche Regelung steht die Wohnung leer und das Recht nützt Ihnen nichts mehr. Deshalb gehört dieser Fall in jeden Vertrag.

Mindert das Wohnrecht den Preis stark?

Der rechnerische Abschlag ist der Kapitalwert: Jahreswert mal Vervielfältiger. Bei einer 72-jährigen Eigentümerin und 8.976 Euro Jahreswert sind das 93.772 Euro. Je jünger die berechtigte Person, desto größer der Abschlag; bei Paaren zählt der höhere Vervielfältiger.

Ist der Teilverkauf eine gute Idee?

Der Teilverkauf ist ein zulässiges Geschäftsmodell, und die Anbieter unterscheiden sich stark. Der Verbraucherschutz ordnet ihn als teuer und erklärungsbedürftig ein. Lassen Sie sich vor der Unterschrift von einer unabhängigen Stelle ausrechnen, was das Modell über die voraussichtliche Laufzeit kostet, und vergleichen Sie das Ergebnis mit einem vollständigen Verkauf mit Wohnrecht.

Muss ich Miete zahlen, wenn ich mit Wohnrecht wohnen bleibe?

Nein, sofern das Recht unentgeltlich bestellt ist. Die gewöhnliche Unterhaltung, also kleine Reparaturen, liegt nach dem Gesetz bei Ihnen. Wer Grundsteuer, Versicherung und Heizung trägt, ist beim Wohnungsrecht gesetzlich nicht eindeutig geregelt und gehört deshalb ausdrücklich in den Vertrag. Anders beim Teilverkauf: Dort zahlen Sie zusätzlich ein laufendes Nutzungsentgelt.

Was ist, wenn der Käufer insolvent wird?

Dann entscheidet der Rang. Ein Recht, das dem betreibenden Gläubiger vorgeht, bleibt in der Zwangsversteigerung bestehen. Ein nachrangiges Recht erlischt mit dem Zuschlag; ersetzt wird es nur aus dem Erlös nach seiner Rangstelle, und dort bleibt in der Praxis oft nichts übrig. Achten Sie deshalb darauf, dass die Bank des Käufers keinen Vorrang bekommt.

Quellen

- § 1030 BGB, § 1041 BGB, § 1047 BGB, § 1059 BGB, § 1093 BGB, § 1105 BGB und § 2325 BGB
- § 14 BewG und § 16 BewG
- Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 21. Oktober 2025: [Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2026](#), auf Grundlage der Sterbetafel 2022/2024 des Statistischen Bundesamtes
- § 13 ErbStG, § 14 ErbStG, § 16 ErbStG und § 23 EStG
- § 44 ZVG, § 52 ZVG, § 92 ZVG und § 180 ZVG
- BGH, Urteil vom 27. April 1994, IV ZR 132/93, und BGH, Urteil vom 29. Juni 2016, IV ZR 474/15 (Beginn der Zehnjahresfrist beim Pflichtteilsergänzungsanspruch)
- [Verbraucherzentrale: Teilverkauf der eigenen Immobilie](#), Stand 19. Januar 2026, abgerufen am 23. September 2026

Stand und Hinweise: September 2026. Die IMMOBRA GmbH ist Immobilienmaklerin mit Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Nummer 1 GewO. Wir erbringen keine Rechts- und keine Steuerberatung und vermitteln keine Finanzierungen. Dieser Text gibt die Rechtslage

allgemein wieder und ersetzt keine Beratung im Einzelfall; dafür sind Notar, Rechtsanwältin und Steuerberatung zuständig. An der Vermittlung eines Verkaufs verdienen wir eine Provision; Leibrenten und Teilverkäufe bieten wir nicht an. Die Vervielfältiger nach § 14 BewG gelten für Bewertungsstichtage ab dem 1. Januar 2026 und werden durch die nächste amtliche Sterbetafel abgelöst.

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 www.immobra.de/ratgeber/verkaufen-und-wohnen-bleiben.

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