

# Wohnrecht:

## Rechtliche Grundlagen & praktische Auswirkungen

Julia Senti, Juristin MLaw

25. Oktober 2025

11h00-11h20, Aquarium (OSRM)

# Agenda

**01**

Wann stellt sich die Frage?

---

**02**

Rechtliche Grundlagen

---

**03**

Merkmale - Vorteile und Nachteile

---

**04**

Erstellung und Beendigung

---

**05**

Fragen?

## 01

# Wann stellt sich die Frage?

- > Person im Besitz einer Liegenschaft (Grundlage)
- > Abtretung von Eigentum zu Lebzeiten aus diversen Gründen  
*z.B. Gesundheit, finanzielle Situation, Planung, Aufwand*
- > Sicherheit weiter in einer Liegenschaft wohnen zu dürfen
- > Nachlassplanung z.B. Ehe- /Lebenspartnern Sicherheit bieten
- > Andere Gründe, Wünsche und Überlegungen

CH Privatrecht: Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) & OR

1. Teil Personenrecht, 2. Teil Familienrecht, 3. Teil Erbrecht, **4. Teil:  
Sachenrecht**

1. Abteilung: Eigentum

**2. Abteilung: Beschränkte dingliche Rechte** (= Teilrechte an Eigentum)

3. Abteilung: Besitz und Grundbuch

Erster Abschnitt: Grunddienstbarkeiten (z.B. Wegrecht)

**Zweiter Abschnitt: Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten (z.B. Wohnrecht)**

Dritter Abschnitt: Grundlasten (z.B. Pflege einer Hecke, Leistung)

## L' usufruit (f)

Definition: verleiht der berechtigten Person vollen Genuss  
z.B. an Grundstücken (oder Teil davon)

Rechte: Besitz, Gebrauch, Nutzung, Früchte (z.B. Mietertrag), ~~Verkauf~~

Lasten: gewöhnlicher Unterhalt und Erhaltung der Sache, Zinse für  
Kapitalschulden, Auslagen für Bewirtschaftung

Eigentümer: nacktes Eigentum (stark belastet = tiefer Immobilienwert),  
Einverständnis nötig für grosse Renovationen

Dauer: erlischt mit Tod od. max. 100 Jahre (für juristische  
Personen)

## Le droit d'habitation (f)

Definition: Befugnis in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen (Gebäudes) wohnen zu dürfen

Recht: **persönlich bewohnen, unübertragbar, unvererblich**

Lasten: kleiner Unterhalt, Nebenkosten (Strom, Wasser, Heizung)

Eigentümer: Versicherungen, Hypothekarzinse, Steuern Grundstück, keine Renovation ohne Einverständnis Eigentümerschaft

Dauer: grundsätzlich bis Tod

## 03

# Merkmale - Vorteile / Nachteile

Wohnrecht	Nutzeniessung
persönliche Ausübung, Familiengenossen dürfen evtl. aufgenommen werden	Lokalität kann vermietet werden, Mietertrag steht der berechtigten Person zu
tiefere finanzielle Belastung Berechtigte:r < > grösserer Vermögensverzicht	grössere finanzielle Belastung Berechtigte:r < > kleinerer Vermögensverzicht
Kleinerer Unterhalt und Nebenkosten, Einkommenssteuern (Eigenmietwert)	Bezahlung Hypothekarzinse, Versicherungen, Steuern Einkommen (Eigenmietwert) & Vermögen (Nettowert)
Vermögenssteuer trägt Eigentümer	steuergünstig für Eigentümer
entgeltlich oder unentgeltlich, je nach Vereinbarung	
Risiko: Anspruch auf Ergänzungsleistungen (vgl. Art. 11a ELG, Verzicht auf Vermögen)	

## Errichtung, Eintragung ins Grundbuch

- Öffentliche Urkunde, erstellt durch Notar
- meist in Verbindung mit öff. Urkunde zum Übertrag des Eigentums

## Beendigung

- Tod, verbleibt für Überlebenden wenn für 2 Ehegatten eingetragen
- Verzicht / Löschung, *Achtung: Handlungsfähigkeit od. Arztzeugnis*
- Vereinbarter Zeitablauf (bis Enddatum)



05

# Fragen?

Bildquelle: NZZ