

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

02

Rechtliche Grundlagen

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

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	Nutzniessung
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)	

04 Erstellung und Beendigung

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)

Option: H... .. Notar Wohnort



05

Fragen?

Bildquelle: NZZ