

Nutzungsvorbehalte¹

Selten handelt es sich bei einer Grundstücksüberlassung um eine »glatte« Schenkung ohne jede Auflage, Gegenleistung oder sonstigen Vorbehalt. Viel häufiger wird sich der Veräußerer Nutzungsrechte (Nießbrauch bzw. Wohnungsrecht), aber auch Geldzahlungen oder Dienstleistungen vorbehalten. Wenn diese Rechte mehreren Personen zustehen, ist deren Gemeinschaftsverhältnis näher auszugestalten.

I.

Nießbrauch

Der Nießbraucher »genießt den Gebrauch« (daher der Name) der überlassenen Sache weiterhin, d. h. er ist zur umfassenden Selbstnutzung berechtigt. Im Verhältnis zum Nießbraucher ist der Eigentümer damit von der Nutzung des Nießbrauchgegenstandes ausgeschlossen. Bei Wohnimmobilien umfasst dies je nach konkreter Nutzungsmöglichkeit der Immobilie grundsätzlich das Recht, die Immobilie ganz oder teilweise zum Wohnen zu benutzen, bei Gewerbegrundstücken dort ein Gewerbe zu betreiben, bei gemischter Nutzungsmöglichkeit auch beides – beispielsweise in Form des Bewohnens der Wohnräume und der Nutzung von Gewerberäumen zum Betrieb einer Werkstatt, eines Friseurs oder auch eines Büros. Grundsätzlich umfasst der Nießbrauch auch das Recht zu ganz oder teilweisen Vermietung oder Verpachtung (bspw. als Grundstück zum Betrieb einer Photovoltaikanlage), sofern dies nicht durch entsprechende Vereinbarung ausgeschlossen wird. Im Fall der Vermietung bzw. Verpachtung stehen dann dem Nießbraucher die entsprechenden Erträge zu.

Der Vorbehalt der Nutzung erstreckt sich in der Regel auf das gesamte Anwesen samt Gebäude; es können zwar einzelne Grundstücksteile (mit darauf stehenden Baulichkeiten) ausgenommen werden, nicht jedoch einzelne Gebäudeteile (z.B. Wohnungen). Hinsichtlich der mit dem Objekt verbundenen Lasten sieht die gesetzliche Regelung vor, dass der Nießbraucher die gewöhnliche Unterhaltung und die »Kleinreparaturen« trägt, ferner die Verzinsung bestehender Schulden, während der Eigentümer für die Tilgung dieser Verbindlichkeiten, für die außerordentliche Abnutzung sowie für »Großreparaturen« (z.B. Dach, Heizung etc.) verantwortlich ist. Die laufenden öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer, Brandversicherungsprämie) trägt der Nießbraucher, die außerordentlichen Lasten (z.B. Erschließungskosten) trägt der Eigentümer. Im Fall der vollständigen Alleinnutzung durch den Nießbraucher wird jedoch häufig eine abweichende Verteilung gewünscht, wonach der Nießbraucher auch die außergewöhnlichen Lasten und Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen trägt. Dies kann gerade auch aus steuerlichen Gründen sinnvoll sein, damit im Fall der Fremdvermietung der Nießbraucher alle Lasten, die er als Werbungskosten absetzen kann, auch tatsächlich zu tragen hat. Beim sogenannten »Vorbehaltsnießbrauch« zugunsten des Veräußerers, der bei der Übertragung »zurückbehalten« wird, kann der Veräußerer sogar weiterhin die Gebäudeabschreibung geltend machen, obwohl er nicht mehr Eigentümer ist. Im Falle der Vereinbarung einer abweichenden Tragung aller Kosten zu Lasten des Nießbrauchers, bleibt damit »wirtschaftlich« alles beim Alten.

Beim Nießbrauch ist zu beachten, dass dessen Ausübung und die aus ihm fließenden Erträge (insbesondere Mietzinsen bei Fremdvermietung des Anwesens) durch Gläubiger des Nießbrauchers pfändbar sind. Darüber hinaus ist der Nießbrauch aber nicht vererblich und (mit Ausnahmen) auch auf einen Dritten nicht übertragbar.

¹ Merkblatt angelehnt und erweitert nach *Krauß*, Vermögensnachfolge, 5. Aufl.

Der Nießbrauch wird im Grundbuch eingetragen, wodurch zugleich der Fortbestand des Nießbrauchs auch im Falle einer Veräußerung der belasteten Immobilie an einen Dritten (auch im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstücks oder einer Insolvenz des Eigentümers) gesichert ist.

II. Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht bleibt insoweit hinter dem Nießbrauch zurück, als es grundsätzlich nur zur Selbstnutzung (samt Gästen, Angehörigen etc., soweit nicht anders vereinbart) in Form des Bewohnens (also gerade nicht zum Betrieb eines Gewerbes) berechtigt. Anders als der Nießbrauch kann das Wohnungsrecht auf bestimmte Teile eines Gebäudes beschränkt werden; dies ist sogar die Regel. Entsprechend dem Nießbrauch ist der Eigentümer aber ebenfalls von der Nutzung derjenigen Bereiche ausgeschlossen, auf die sich das Wohnungsrecht erstreckt. Die zur ausschließlichen Nutzung vorgesehenen Räume und die zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Bereiche (Küche, Keller, Garten etc.) müssen im Vertrag genau bezeichnet werden.

Der Eigentümer des Grundstücks schuldet grundsätzlich nur die Duldung des Wohnens, jedoch kein aktives Tun. Er kann aber – wie in der Regel vereinbart und zum Schutz des Wohnungsberechtigten auch sinnvoll – zur Erhaltung des Anwesens in gut bewohnbarem und beheizbarem Zustand verpflichtet werden. Typischerweise trägt der Wohnungsberechtigte seine Verbrauchskosten und die Schönheitsreparaturen (neue Tapete, neuer Teppich etc.) in seinem Bereich selbst, alle anderen Lasten, insbesondere auch die hausbezogenen Kosten (Grundsteuer etc.) trägt der Eigentümer. Schuldrechtlich kann aber auch vereinbart werden, dass entweder der Wohnungsberechtigte auch alle übrigen Kosten und Lasten des Eigentums zu tragen hat, einschließlich der Kosten von Erhaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen oder der Eigentümer die Verpflichtung übernimmt, sämtliche Kosten, die für das Anwesen und die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume anfallen, zu tragen.

Wie beim Nießbrauch auch wird eine Nutzungsgebühr häufig nicht geschuldet. Denkbar ist jedoch, dass der Wohnungsberechtigte (aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung) eine mietähnliche »Nutzungsgebühr« entrichtet, häufig endet dann das Wohnungsrecht bei höheren Zahlungsrückständen.

Wenn nicht anders geregelt, ist eine Untervermietung oder Weitervermietung durch den Wohnungsberechtigten ausgeschlossen; der Berechtigte kann aber seinen Ehegatten, Lebensgefährten und Gäste aufnehmen (es sei denn dieses Recht wäre ebenfalls in der Urkunde abbedungen). Das seiner Natur nach somit höchstpersönliche Wohnungsrecht ist nicht pfändbar und auch nicht auf den Sozialleistungsträger überleitbar. Es endet spätestens mit dem Tod, ferner bei endgültigem Auszug, wenn keine Rückkehr mehr denkbar ist, nicht aber bei vorübergehendem Verlassen der Wohnräume.