

Nießbrauchrecht kurz erklärt

Manche Immobilieneigentümer möchten ihr Haus noch zu Lebzeiten weitergeben – um Erbstreitigkeiten vorzubeugen oder Steuern zu sparen. Mit dem vertraglich geregelten Nießbrauch können sie ihr Haus trotzdem weiter selbst nutzen. Wir klären über alle Rechte und Pflichten auf, die durch das Nießbrauchrecht entstehen.

Was ist Nießbrauch?

Nießbrauch ist das Recht eines Einzelnen oder Ehepaars, eine Immobilie zu nutzen, obwohl ihm diese gar nicht mehr gehört (§1030 BGB).

Welche Rechte hat man bei Nießbrauch?

Im Gegensatz zur Grunddienstbarkeit, wo nur bestimmte, einzelne Rechte abgetreten werden – zum Beispiel, dass jemand anderes Teile des Grundstücks betreten darf – , hat der Nießbraucher umfassende Rechte. Er darf über die Immobilie so verfügen, wie es der Eigentümer selbst auch darf – mit Ausnahme von Verkauf.

Welche Arten Nießbrauch gibt es?

- **Zuwendungsnießbrauch:** Diese Art des Nießbrauchs kommt nur im Zusammenhang mit vermieteten Immobilien zum Einsatz. Hierbei wechselt die Immobilie nicht den Eigentümer – der Eigentümer einer vermieteten Immobilie räumt jedoch, beispielweise für seine Nachkommen, ein Nießbrauchrecht ein. Das kann zeitlich befristet oder unbefristet sein. Der Nießbraucher erhält dann die monatlichen Mieten, muss sie aber auch versteuern. Der eigentliche Eigentümer der Immobilie hat den Vorteil, dass er keine Steuern zahlen muss.
- **Quotennießbrauch:** Beim Quotennießbrauch geht es weniger um ein Wohnrecht, sondern um Einkünfte. Hierbei erhält der Nießbraucher eine feste Quote der Einnahmen durch die Immobilie.
Beispiel: Herr Maier ist Eigentümer eines Mehrparteienhauses mit 5 Wohnungen – er räumt nun seinen beiden Kindern jeweils ein Quotennießbrauchrecht zu je einem Viertel der Mieteinnahmen ein. Herr Maier bleibt weiterhin Eigentümer der Immobilie, von den Mieteinnahmen bekommt er jetzt aber nur noch die Hälfte – je ein Viertel der Einnahmen geht jetzt an seine Kinder.
- **Bruchteilsnießbrauch:** Diese Art von Nießbrauch wird oft bestellt, wenn es für die Immobilie oder das Grundstück mehrere Eigentümer gibt. Hierbei wird der Nießbrauch nur für einen Bruchteil der Immobilie eingeräumt. Außerdem kann der Bruchteilsnießbrauch mit anderen Nießbrauchvarianten kombiniert werden.
Ein Beispiel: Herr Maier besitzt zusammen mit Frau Müller ein Mehrparteienhaus. In einer Wohnung dieses Hauses wohnt die Tochter von Herrn Maier zur Miete. Herr Maier möchte nun seine Tochter absichern und räumt ihr ein Nießbrauchrecht für ihre Wohnung in dem Mehrparteienhaus ein. Herrn Maiers Hälfte wird nun also zu einem Bruchteil, entsprechend der Wohnung der Tochter, mit Nießbrauch belastet. Als Nießbraucherin darf die

Tochter fortan in der Wohnung leben und sie auch anderweitig nutzen, zum Beispiel vermieten oder ein Gewerbe anmelden.

- **Vorbehalt Nießbrauch:** Die Immobilie wechselt den Eigentümer und dem bisherigen Eigentümer wird ein Nießbrauchrecht eingeräumt. Diese Variante wird oft als Instrument der vorgezogenen Erbfolge genutzt.
Ein Beispiel: Herr Maier schenkt seine Immobilie seinem Enkel. Der Enkel wird Eigentümer, Herr Maier darf aber in der Immobilie wohnen bleiben und darf zudem über die Immobilie verfügen, wie es der Eigentümer auch darf. Er darf sie nur nicht verkaufen.
- **Nachrangiger Nießbrauch:** Die Immobilie wechselt wie beim Vorbehalt Nießbrauch den Eigentümer und dem bisherigen Eigentümer wird ein Nießbrauchrecht eingeräumt. Zusätzlich wird festgelegt, dass das Nießbrauchrecht auf eine dritte Person übergeht, wenn der Nießbraucher verstirbt. In Verbindung mit dem Vorbehalt Nießbrauch gilt der nachrangige Nießbrauch als die gebräuchlichste Variante, wenn die Immobilie mittels Schenkung innerhalb der Familie an einen neuen Besitzer übergehen soll.
Ein Beispiel: Herr Maier übergibt sein Haus an seinen Enkel, genießt aber weiterhin den Nießbrauch. Stirbt Herr Maier nun, würde sein Nießbrauch enden. Mit dem nachrangigen Nießbrauch kann er das Nießbrauchrecht aber auch an eine dritte Person vererben, beispielsweise an eine Tante.

Was ist der Unterschied zwischen Nießbrauch und Wohnrecht?

Im Wesentlichen beschränkt sich das Wohnrecht auf das, was das Wort aussagt – das Wohnen. Nießbrauch geht in der Regel darüber hinaus – der Nießbraucher hat mehr Rechte. Er kann die Immobilie „fruchtbringend einsetzen“, wie es in Paragraph 1030 des BGB heißt. Das bedeutet: Der Nießbraucher muss gar nicht selbst darin wohnen, er könnte sie auch ohne Probleme weitervermieten und die monatliche Miete dafür einnehmen – wenn die Vermietung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

Was gehört in einen Nießbrauchvertrag?

Wie bei den meisten Verträgen gilt auch beim Nießbrauchvertrag, dass er schriftlich geschlossen werden sollte – auch, wenn das Nießbrauchrecht von direkten Verwandten eingeräumt wird. Das beugt Unklarheiten und möglichen Streitigkeiten vor. In jedem Fall sollten mindestens folgende Punkte enthalten sein:

- Daten von Nießbrauchgeber und Nießbrauchnehmer
- Genaue Bezeichnung der Immobilie oder des Grundstücks, für das der Nießbrauch eingeräumt wird.
- Genaue Beschreibung, wofür das Nutzungsrecht gilt.
- Ein Abschnitt, aus dem hervorgeht, ob der Nießbrauch lebenslang gilt oder zeitlich begrenzt ist.
- Ein Abschnitt, der regelt, welche Rechte und Pflichten beide Parteien haben.

Der Nießbrauch entsteht durch den Vertrag, der von einem Notar beglaubigt wird. Das Nießbrauchrecht wird anschließend im Grundbuch vermerkt.

Wann endet der Nießbrauch?

Nießbrauch wird **nicht automatisch für das ganze Leben vereinbart**. Ein Nießbrauchrecht kann prinzipiell also auch wieder enden und zwar beispielsweise dann, wenn von Anfang an eine feste Dauer des Nießbrauches vereinbart wurde. Zudem ist es möglich, den Nießbrauch in **beidseitigem Einvernehmen** löschen zu lassen.

Dafür müssten sowohl der Nießbraucher als auch der Eigentümer den Verzicht auf den Nießbrauch erklären. Ein Notar beglaubigt die entsprechende Löschungsbewilligung und leitet sie an das Grundbuchamt weiter. Wenn der Nießbrauch beim Grundbuchamt ausgetragen ist, ist die Löschung abgeschlossen. Danach gehen alle Rechte in Bezug auf die Immobilie an den Eigentümer über.

Zwangsläufig findet der Nießbrauch immer dann ein **Ende, wenn der Nießbraucher verstirbt**. Eine Ausnahme bildet der nachrangige Nießbrauch: In diesem Fall geht der Nießbrauch auf einen festgelegten Nießbraucher über.

Ist Nießbrauch übertragbar?

Laut Bürgerlichem Gesetzbuch ist das **Nießbrauchrecht nicht übertragbar**. Es kann also nicht vererbt werden, beispielsweise aber auch nicht verkauft oder verschenkt. Dass das Nießbrauchrecht mit dem Tod endet, ist auch der Regelfall. Schließlich geht es meist darum, einen Familienangehörigen, der seine Immobilie verschenkt hat, abzusichern – eine angemessene Gegenleistung für eine geschenkte Immobilie.

Achtung!!!

Stirbt der Eigentümer vor dem Nießbraucher, kommt es darauf an, was im Nießbrauchvertrag festgehalten ist:

- Wurde ein **lebenslanges Nießbrauchrecht** vereinbart, dann gilt es auch über den Tod des Eigentümers hinaus.
- Wurde das **Nießbrauchrecht zeitlich unbegrenzt** vereinbart, wird es ebenfalls als lebenslanges Recht angesehen.

Ist das **Nießbrauchrecht zeitlich begrenzt** und nur gültig, solange der Eigentümer lebt, erlischt der Nießbrauch auch mit dessen Tod.

Es gibt gute – steuerliche – Gründe für Nießbrauch, beispielsweise wenn die Großeltern eine Immobilie noch zu Lebzeiten an ihre Enkel weitergeben wollen. Die Übertragung einer Immobilie unter Vorbehalt des Nießbrauches ist eine äußerst interessante Steuersparmöglichkeit. Denn der Wert des Nießbrauchs kann vom Wert der Immobilie abgezogen werden. Wird die Immobilie verschenkt, kann der Beschenkte auch, anders als beim Erbe, alle zehn Jahre Gebrauch von Freibeträgen bei der Schenkungssteuer machen.

Jemandem ein Nießbrauchrecht einzuräumen, birgt für den Eigentümer einer Immobilie auch gewisse Schwierigkeiten. Denn: Bei einem etwaigen Verkauf bleibt das Nießbrauchrecht bestehen. Das gilt übrigens auch dann, wenn der Eigentümer früher stirbt als der Nießbraucher. Aus diesem Grund sind Immobilien mit eingetragenen Nießbrauch oft nur sehr schwer zu vermitteln – denn der Käufer möchte ja nicht, dass ein Dritter das Recht hat, in seiner neuen Immobilie zu leben oder sie zu vermieten.

Möglich ist es aber auch, im Notarvertrag den Verkauf zu Lebzeiten des Schenkers auszuschließen. Der Beschenkte kann dann also die Immobilie gar nicht verkaufen, auch wenn er das eventuell möchte.

Reparaturen, Versicherung, Grundsteuer und Co.: Wer zahlt was bei Nießbrauch?

Für Eigentümer einer Immobilie mit Nießbrauch gilt, dass sie nicht alle Kosten selbst tragen müssen.

Der Eigentümer der Immobilie zahlt:

- **Außerordentliche Instandhaltungen**, wie die komplette Erneuerung der Heizanlage oder des Daches
- Andere **außergewöhnliche Lasten**

Zu den Kosten, die der Nießbraucher zahlen muss, zählen nach BGB §§1041:

- **Grundsteuer und Kommunalabgaben**
- **Hypothekenzinsen**
- Gewöhnliche **Ausbesserungen und Erneuerungen**, wie Reparatur des Daches, Erneuerung von Anstrich oder Putz
- **Versicherungsbeiträge**, wie für Brand- und Unfallversicherung

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!