

11.2.10 Nießbrauchs-Modell

Der Nießbrauch als schuldrechtliche Vereinbarung hat bereits eine lange Tradition und findet schon in der Urfassung des BGB seinen Niederschlag in den §§ 1030 ff. Seit einiger Zeit werden die Grundüberlegungen des Nießbrauchs auch auf immobilien determinierte Verträge übertragen, die ihrerseits sowohl eine Alternative zu klassischen Finanzierungsformen darstellen, als auch dem jeweiligen Nießbrauchgeber einen Liquiditätszufluss garantieren.

Die Grundstruktur eines sogenannten Nießbrauchs-Modells ist recht einfach und lässt sich mit wenigen Stichpunkten skizzieren:

Eine Wohnungsbaugesellschaft bestellt für eine Bank (i. A. eine Fondsgesellschaft) einen dinglichen und entgeltlichen Zuwendungsnießbrauch an Teilen des Wohnungsbestandes für eine begrenzte Dauer. Der Fonds zahlt daraufhin an den Immobilieneigentümer (die Wohnungsgesellschaft) ein einmaliges Nießbrauchentgelt, beispielsweise in einer Höhe von 800 DM je m² Wohnfläche.

Die Fondsgesellschaft wird daraufhin eine vertraglich vorab zu vereinbarende, komplette Sanierung des Wohnungsbestandes vornehmen und kann dabei sämtliche Aufwendungen als sofort abzugsfähige Kosten geltend machen. Der Wohnungsbestand wird daraufhin weiter vermietet und die Fondsgesellschaft, also der Nießbraucher, vereinnahmt die Mieten. Sämtliche laufende Lasten und Kosten werden vom Nießbraucher getragen.

Nach zeitlichem Auslauf des vertraglich vereinbarten Nießbrauchrechtes stehen die Mieten wiederum dem originären Eigentümer zu. Von diesem Zeitpunkt an sind auch sämtliche Kosten und Aufwendungen wieder vom Eigentümer zu tragen.

...

Während die Grundzüge des Nießbrauchs-Modells recht einfach darstellbar sind, so kann der Nießbrauchvertrag in seinen Details weitestgehend frei gestaltet werden. Das betrifft insbesondere

- Laufzeit des Vertrages,
- Höhe des einmaligen Nießbrauchentgeltes,
- Höhe einer eventuell abzulösenden Restvaluta, sofern die Sanierung fremdfinanziert wurde,
- gegebenenfalls weitere Verwaltung durch den Eigentümer etc.

In Abhängigkeit von diesen Parametern, der lokalen Situation am Immobilienmarkt und der Bonität des Eigentümers sind weitere Absprachen und Vereinbarungen zu treffen, die insbesondere die Sicherheitenproblematik berühren.

Dabei ist es möglich, dass zugunsten der die Fondsgesellschaft finanzierenden Bank eine entsprechende Grundschuld zu bestellen ist, oder eine Vermietungsgarantie durch den Eigentümer gegeben werden muss.

Als Sonderfall ist beispielsweise auch die Rückvermietung des gesamten Bestandes an den Gebäudeeigentümer, also die Wohnungsgesellschaft, denkbar.

Der Vorteil dieses Nießbrauchsmodells kann darin bestehen, dass das Unternehmen einen raschen und relativ hohen Liquiditätszufluss verzeichnen kann. Während der Dauer des Nießbrauchs entfällt allerdings die Mieteinnahme, die Verwaltung kann unter Umständen gesichert werden. Nach Ablauf des Nießbrauchzeitraumes fällt das Objekt an den Eigentümer voll umfänglich zurück und es ist zu unterstellen, dass es sich während eines Zeitraumes von beispielsweise 20 Jahren in einem sanierten und gepflegten Zustand befindet.

Die Wertung des Nießbrauchsmodells ist in jedem Fall am konkreten Objekt und mit konkreten Parametern vorzunehmen, da nur mit dem Wissen über alle Randbedingungen eine Kosten-Nutzen-Analyse und Vorteilsfindung erfolgen kann.