

1

Was ist Dauerwohnrecht?

Das Dauerwohnrecht beinhaltet das Recht, eine Wohnung zumeist über eine lange Zeit zu nutzen. Der Vertrag kann dabei befristet oder unbefristet abgefasst werden. Die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften sind in Paragraph 31 ff. des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geregelt. Man unterscheidet das eigentumsähnliche Dauerwohnrecht, das unbefristet oder für sehr lange Zeit (beispielsweise 99 Jahre) bestellt wird, sowie das schuldrechtliche Dauerwohnrecht, das man meist kürzer – etwa 30 oder 40 Jahre – vereinbart. Der Vertrag über die Bestellung eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts muss vom Notar beurkundet werden.

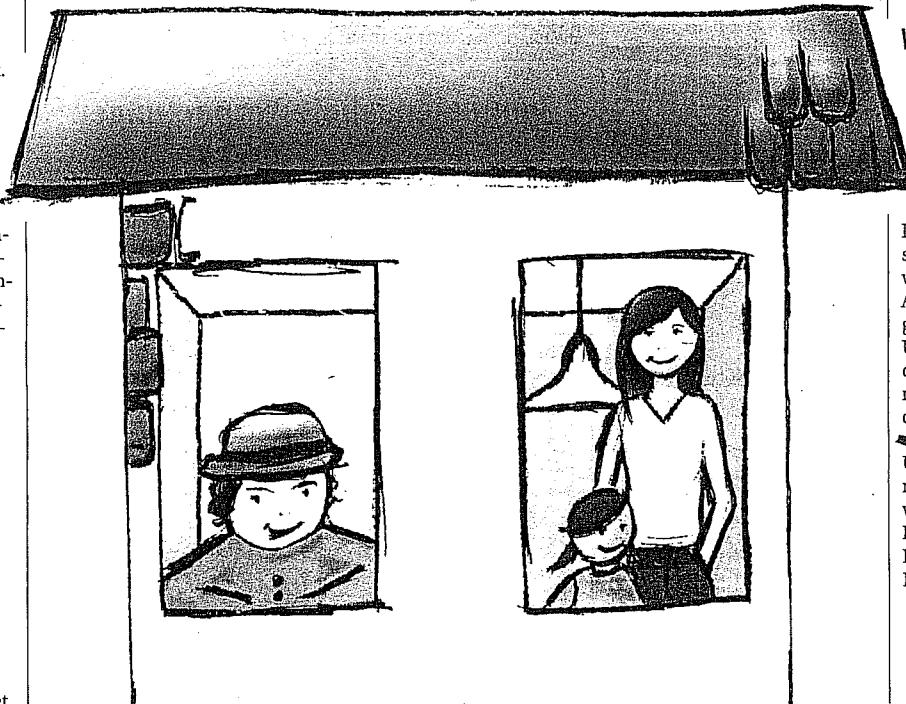
2

Unterschied zur Miete

Im Gegensatz zur Miete bietet das Dauerwohnrecht mehr Sicherheit für den Bewohner. Das betrifft die zumeist lange Dauer des Wohnrechts. Darüber hinaus kann das Dauerwohnrecht auch verkauft oder vererbt werden und bildet daher ein Vermögensrecht, ähnlich wie das Wohneigentum. Da sich vereinbaren lässt, dass Instandhaltung und Instandsetzung vom Bewohner übernommen werden, kann dieser in gewissem Umfang selber entscheiden, wann er renoviert und wann nicht. Er ist nicht von Entscheidungen des Vermieters abhängig. Besonders günstig: der Preis für den Erwerb eines Dauerwohnrechts liegt gegenüber dem Wohneigentum zumeist bei 2/3 des Verkehrswertes der Wohnung, das macht es leichter erschwinglich. Dass diese Form in Nord- und Ostdeutschland noch nicht die Verbreitung gefunden hat, wie es zu erwarten wäre, liegt sicherlich auch daran, dass die Vorteile des Dauerwohnrechts

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DAS DAUERWOHNRECHT IN DER WOHNUNG

Welche Vor- und Nachteile dieses Finanzierungsmodell mit sich bringt und für wen es sich lohnt, erläutert Stephan J. Bultmann



Das Dauerwohnrecht eignet sich auch für junge Familien, denen noch das Geld zum Kauf fehlt.

noch nicht allgemein bekannt sind. In Berlin bieten es einige Wohnungsgenossenschaften ihren Mietern an.

3

Weitere Vorteile

Ein Vorteil des Dauerwohnrechts besteht – neben dem geringen Anschaffungspreis – darin, dass der Nutzer im Alter meist mietfrei wohnt. Beim schuldrechtlichen Wohnrecht muss der Vertrag nicht notariell beurkundet werden, für die Einträge im Grundbuch genügt die preis-

wertere notarielle Beglaubigung. Das Dauerwohnrecht stellt einen Vermögenswert dar, den der Inhaber verkaufen, zur Sicherung eines Kredits verwenden oder vererben kann. Diese Möglichkeiten bietet das Mietrecht nicht. Man kann die Übertragbarkeit des Dauerwohnrechts aber auch ausschließen, wenn man sich etwa im Alter nicht mit dem Verkauf der Wohnung herumschlagen möchte, weil sie zum Beispiel den Wohnbedürfnissen (Barrierefreiheit) nicht mehr genügt. Für einen solchen Fall kann der „Heimfall“ des Rechts an den Grundstückseigentümer vereinbart werden. Das kann ein Vorteil gegenüber dem Wohneigentum sein, das dem Bewohner bis ins hohe Alter „anhängt“. Das Dauerwohnrecht lässt sich flexibler gestalten.

4

Wo liegen die Nachteile?

Der Vertrag über die Bestellung des eigentumsähnlichen unbefristeten Dauerwohnrechts muss vom Notar beurkundet werden, das verursacht zusätzliche Kosten. Die Verträge sind in der Regel umfangreich und ein Bestehenbleiben des Rechts in der Zwangsvollstreckung der Gläubiger gegenüber dem Eigentümer nicht immer hundertprozentig sicher. Das Wohneigentum bietet gegenüber dem eigentumsähnlichen Wohnrecht – abgesehen vom Preis – gewisse Vorteile der Bestandssicherheit. Beim

5

Wohnungsunternehmen

Das Dauerwohnrecht eignet sich für Wohnungsunternehmen als Alternative zur Wohneigentumsbildung. Das hat den Vorteil, dass das Unternehmen rechtlicher und bei befristeten Dauerwohnrechten sogar wirtschaftlicher Eigentümer bleibt, was finanztechnisch durch Aufdeckung stiller Reserven genutzt werden kann. Dem Unternehmen wachsen dadurch Mittel für Investitionsmaßnahmen zu, die nicht durch Banken teuer finanziert werden müssen. Durch die Umwandlung von Mietwohnungen im Bestand in Dauerwohnrechte wird zudem die Bindung der Bewohner an den Bestand erhöht – das beugt Leerstandsentwicklungen vor.

6

Modell für Jung und Alt

Die flexible Gestaltung der Dauerwohnrechte kommt heute den Mobilitätsinteressen junger Familien entgegen, die sich nicht an einen Ort binden und ihre Ersparnisse für den Kauf einer Eigentumswohnung voll einsetzen wollen. Den Älteren bieten Dauerwohnrechtsmodelle zudem die Möglichkeit, den Preis zum Erwerb des Wohnrechts langfristig anzusparen und im Alter mietfrei zu wohnen. Genossenschaftsmodelle als Teil von Altersversorgungsleistungen an, auch in Berlin.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.