

Rechtliche Rahmenbedingungen des Dauerwohnrechts nach WEG

Das Dauerwohnrecht nach WEG ist eine Wohnform zwischen Eigentum und Miete. Für die Dauer des Dauerwohnrechts hat die Inhaberin das Recht auf jede Form der Nutzung, insbesondere die Eigennutzung, die Vermietung, den Verkauf und die Vererbung. Die Dauerwohnrechtinhaberin ist jedoch nicht Eigentümerin der Wohnung. Dieses verbleibt bei demjenigen, der das Dauerwohnrecht einräumt.

Preis eines Dauerwohnrechts

Der Preis eines Dauerwohnrechts hängt von der Laufzeit ab. Der Preis eines unbefristeten Dauerwohnrechts richtet sich nach dem Verkehrswert der Wohnung (siehe dazu das Kapitel Finanzierung). Für ein unbefristetes Dauerwohnrecht muss im Prinzip dasselbe bezahlt werden wie für den Eigentumserwerb, da ja ein unbefristetes Dauerwohnrecht alle wirtschaftlichen Möglichkeiten bietet, die auch das Eigentum bietet. Insbesondere können beim Verkauf des Dauerwohnrechts etwaige Wertsteigerungen der Wohnung realisiert werden. Das Dauerwohnrecht ist also eine Kapitalanlage (fast) wie das Wohnungseigentum. Der Preis für ein befristetes Dauerwohnrecht errechnet sich aus der "abgezinsten" Miete für den Zeitraum des Dauerwohnrechts.

Finanzierung des Dauerwohnrechts

Da die Dauerwohnrechtinhaberin keine Eigentümerin ist, kann sie KreditgeberInnen keine dingliche Sicherung (siehe Kapitel Finanzierung) anbieten, es sei denn, die Wohnungseigentümerin räumt der Wohnrechtinhaberin die Möglichkeit ein, das Grundstück zu belasten (siehe Behr/Müller 2007: 2). Dadurch ist eine Finanzierung wie beim Eigentumserwerb möglich, d. h. es muss ein ausreichend hohes Eigenkapital eingebracht werden.

Sonstige Zahlungsverpflichtungen der Dauerwohnrechtinhaberin

Die Dauerwohnrechtinhaberin hat im Prinzip dieselben Zahlungsverpflichtungen wie eine Wohnungseigentümerin. Insbesondere muss sie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen entsprechend dem Anteil ihrer Wohnung an dem Gebäude mitfinanzieren, hat aber auf die Investitionsentscheidung im Gegensatz zu einer Wohnungseigentümerin keinen Einfluss – abgesehen von ihren Mitwirkungsrechten als Mitglied der Genossenschaft, falls es sich bei der Dauerwohnrechtsgeberin um eine Genossenschaft handelt.

Befristetes Dauerwohnrecht mit Verlängerungsoption und Rückgabvereinbarung

Insbesondere für ältere Frauen ohne nahe stehende ErbInnen kann der Erwerb von Wohnungseigentum uninteressant sein. Denn der Erwerb von Wohnungseigentum ist eine Investition in die Zukunft: In den ersten Jahren sind die Belastungen deutlich höher als beim Mieten einer Wohnung, später sind die Belastungen dagegen geringer. Eine wesentliche Entlastung tritt allerdings erst nach Rückzahlung der für den Erwerb aufgenommenen Kredite ein, das sind oft 30 und mehr Jahre. Dasselbe gilt bei einem unbefristeten Dauerwohnrecht. Ab einem gewissen Alter ist die Wahrscheinlichkeit, dass die günstige Belastungsphase noch erlebt wird, gering. Hier könnte ein befristetes Dauerwohnrecht attraktiv sein. Wird dieses mit einer Rücknahmeoption verbunden, dann erhält die Dauerwohnrechtserwerberin (oder ihre ErbInnen) einen Teil des Kaufpreises zurück, wenn sie auszieht. Will sie nach Ablauf des Dauerwohnrechts noch in der Wohnung bleiben, muss sie entweder ein neues Dauerwohnrecht kaufen oder die Wohnung mieten.

Da das befristete Dauerwohnrecht billiger ist als das unbefristete, hat die Erwerberin von vorne herein niedrigere Belastungen. Allerdings sinkt der Wert ihres Dauerwohnrechts von Jahr zu Jahr und ist am Ende der Laufzeit wertlos. Bei einem befristeten Dauerwohnrecht wird also das eingesetzte Kapital sukzessive verbraucht.

Insolvenz der Wohnungseigentümerin

Bei Insolvenz der Wohnungseigentümerin ist das Dauerwohnrecht verloren. Die Dauerwohnrechtinhaberin erhält auch keine Entschädigung, da die Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen (siehe Kapitel Finanzierung) vor der Dauerwohnrechtinhaberin ein Vorrecht haben und danach meist nichts mehr übrig bleibt. Zwar kann vereinbart werden, dass im Fall des Konkurses das Dauerwohnrecht in eine Mietverhältnis übergeht, doch sind die Zahlungen, die für das Dauerwohnrecht geleistet wurden, verloren und es muss der volle Mietbetrag bezahlt werden.

Heinz-Otto Weber (2005): Expertise Dauerwohnrecht. BBR-Online-Publikation. www.bbr.bund.de/cln_005/nn_21288/DE/Veroeffentlichungen/BBR-Online/2002-2006/DL_Dauerwohnrecht,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/DL_Dauerwohnrecht.pdf und Iris Behr und Cornelia Müller (2006): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Das Dauerwohnrecht nach WEG – Ein Mittel zur Umsetzung sozial gemischter Wohnungsgenossenschaften unter dem Dach junger Genossenschaften. Herausgegeben von BMVBS und BBR. www.bbr.bund.de/nn_23494/DE/Veroeffentlichungen/Forschungen/2007/Heft126Dauerwohnrecht__DL,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/Heft126Dauerwohnrecht_DL.pdf