

# Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis	29
<b>Teil 1 Einführung und wirtschaftlicher Hintergrund</b>	<b>31</b>
Kapitel 1 Anlass und Ziel der Dissertation	33
Kapitel 2 Gang der Untersuchung	35
Kapitel 3 Historischer Hintergrund	37
<b>Teil 2 Darstellung des Dauerwohnrechts</b>	<b>39</b>
Kapitel 1 Wesensmerkmale und Tatbestandsvoraussetzungen des Dauerwohnrechts	41
I. Einführung	41
II. „Bestimmte Wohnung“ – Räumliches Bezugsobjekt des Dauerwohnrechts	41
III. „Zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen“ – Nutzung des räumlichen Bezugsobjekts	43
IV. „Unter Ausschluss des Eigentümers“	44
V. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit	45
VI. Bedingungsfeindlichkeit	51
VII. Kreis der Dauerwohnberechtigten	51
VIII. Belastungsgegenstand eines Dauerwohnrechts	53
IX. Abgrenzung zu anderen dinglichen Rechten	54
X. Belastung des Dauerwohnrechts	57
XI. Anwendbarkeit des Mietrechts auf Dauerwohnrechte	60
XII. Zusammenfassung	61
Kapitel 2 Rechte und Pflichten aus dem Dauerwohnrecht	65
I. Einführung	65
II. Schuldrechtliche Rechte und Pflichten	65
III. Dingliche Rechte und Pflichten	69
IV. Zusammenfassung	79
Kapitel 3 Bestellung des Dauerwohnrechts	81
I. Einleitung	81
II. Schuldrechtliches Kausalgeschäft	81
III. Dingliche Bestellung des Dauerwohnrechts	84
IV. Zusammenfassung	94

Kapitel 4	Veräußerung und Erlöschen des Dauerwohnrechts	97
I.	Veräußerung des Dauerwohnrechts	97
II.	Veräußerung des Grundstücks	103
III.	Erlöschen des Dauerwohnrechts	104
IV.	Zusammenfassung	110
Kapitel 5	Das Dauerwohnrecht in der Zwangsvollstreckung	113
I.	Allgemeines	113
II.	Zusammenfassung	117
Kapitel 6	Steuerliche Behandlung von Dauerwohnrechten	119
I.	Einführung	119
II.	Bewertungsrecht	119
III.	Grundsteuer	130
IV.	Grunderwerbsteuer	131
V.	Umsatzsteuer	131
VI.	Schenkungs- und Erbschaftsteuer	132
VII.	Einkommensteuer	133
VIII.	Zusammenfassung	135
Kapitel 7	Heimfallanspruch beim Dauerwohnrecht	139
I.	Wesensmerkmale und Tatbestand des Heimfallanspruchs	139
II.	Bestellung des Heimfallanspruchs	159
III.	Ausübung des Heimfallanspruchs	164
IV.	Zusammenfassung	167
Kapitel 8	Vermietung beim Dauerwohnrecht	171
I.	Einleitung	171
II.	Anwendungsbereich des § 37 WEG – Abgrenzung zu § 567 BGB	172
III.	Schicksal des Mietverhältnisses bei Erlöschen des Dauerwohnrechts – § 37 Abs. 1 WEG	173
IV.	Schicksal des Mietverhältnisses beim Heimfall – § 37 Abs. 2 WEG	183
V.	Schicksal des Mietverhältnisses bei Veräußerung des Dauerwohnrechts – § 37 Abs. 3 WEG	186
VI.	Schutz vor unberechtigter Vermietung	192
VII.	Zusammenfassung	196
Kapitel 9	Laufzeit eines Dauerwohnrechts	199
I.	Einleitung	199
II.	Implikationen des WEG auf die Laufzeit von Dauerwohnrechtsverhältnissen	199
III.	Implikationen des BGB auf die Laufzeit eines Dauerwohnrechtsverhältnisses – entsprechende Anwendbarkeit von § 544 BGB	208
IV.	Zusammenfassung	209

<b>Teil 3</b>	<b>Das Dauerwohnrecht im Vergleich zum Mietrecht – Vor- und Nachteile für ausgewählte Interessen- gruppen</b>	<b>211</b>
Kapitel 1	Aufwand zur Begründung der Rechtsverhältnisse	213
I.	Begründung eines Mietverhältnisses	213
II.	Bestellung eines Dauerwohnrechts	215
III.	Gegenüberstellung und Zusammenfassung	218
Kapitel 2	Vertragslaufzeit und Vertragsbeendigung	221
I.	Vertragslaufzeit	221
II.	Vertragsbeendigung	224
Kapitel 3	Gewährleistung	231
I.	Rechtslage bei Mietverträgen	231
II.	Rechtslage bei Dauerwohnrechten	232
III.	Gegenüberstellung und Zusammenfassung	236
Kapitel 4	(Unter-) Vermietung	239
I.	Einführung	239
II.	Untermiete beim Mietverhältnis	239
III.	Untermiete beim Dauerwohnrecht	244
IV.	Gegenüberstellung und Zusammenfassung	248
Kapitel 5	Entgeltansprüche des Vermieters / Eigentümers	251
I.	Entgeltanspruch des Vermieters im Rahmen eines Mietverhältnisses	251
II.	Entgeltanspruch des Eigentümers im Rahmen eines Dauerwohnrechtverhältnisses	253
III.	Gegenüberstellung und Zusammenfassung	262
Kapitel 6	Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und –haltung, Lastentragung	265
I.	Schönheitsreparaturen, Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten im Rahmen eines Mietverhältnisses	265
II.	Schönheitsreparaturen, Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten im Rahmen eines Dauerwohnrechtsverhältnisses	269
III.	Gegenüberstellung und Zusammenfassung	270
Kapitel 7	Schicksal bei Zwangsvollstreckung in das Grundstück	273
I.	Rechtslage bei Mietverträgen	273
II.	Rechtslage bei Dauerwohnrechten	274
III.	Gegenüberstellung und Zusammenfassung	274

<b>Teil 4</b>	<b>Schlussbetrachtung</b>	277
<b>Kapitel 1</b>	<b>Vorzüge und Besonderheiten des Dauerwohnrechts</b>	281
I.	Verpfändbarkeit gemäß § 1274 BGB	281
II.	Veräußerlichkeit und Vererblichkeit gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 WEG	281
III.	Kein Schriftformerfordernis gemäß oder entsprechend § 550 BGB	282
IV.	Keine (faktische) Laufzeitbeschränkung auf dreißig Jahre	282
V.	Steuerrechtliche Implikationen	283
VI.	Sehr flexible Vertragsgestaltung	283
<b>Kapitel 2</b>	<b>Ergebnis und Ausblick</b>	285
<b>Literaturverzeichnis</b>		287

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	29
<b>Teil 1 Einführung und wirtschaftlicher Hintergrund</b>	<b>31</b>
Kapitel 1 Anlass und Ziel der Dissertation	33
Kapitel 2 Gang der Untersuchung	35
Kapitel 3 Historischer Hintergrund	37
<b>Teil 2 Darstellung des Dauerwohnrechts</b>	<b>39</b>
Kapitel 1 Wesensmerkmale und Tatbestandsvoraussetzungen des Dauerwohnrechts	41
I. Einführung	41
II. „Bestimmte Wohnung“ – Räumliches Bezugsobjekt des Dauerwohnrechts	41
1. Allgemeines	41
2. Bestellung an einem zukünftigen Gebäude	43
III. „Zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen“ – Nutzung des räumlichen Bezugsobjekts	43
1. Allgemeines	43
2. Abgrenzung zum Dauernutzungsrecht	44
IV. „Unter Ausschluss des Eigentümers“	44
1. Allgemeines	44
2. Eigentümerdauerwohnrecht	45
V. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit	45
1. Grundsatz der Veräußerlichkeit und Vererblichkeit – § 33 Abs. 1 Satz 1 WEG	45
2. Durchführung der Veräußerung	46
3. Einschränkung der Veräußerlichkeit	46
a) Einschränkung durch Zustimmungsvorbehalt	46
b) Einschränkung durch Heimfallanspruch	47
4. Einschränkung der Vererblichkeit	47
a) Einführung	47
b) Todesfall als auflösende Bedingung	48
c) Befristung auf den Todesfall des Dauerwohnberechtigten	48
aa) Ablehnende Ansicht – Befristung auf Lebenszeit nicht zulässig	48

bb) Gegenansicht – Befristung auf Lebenszeit zulässig	49
cc) Stellungnahme	49
dd) Ergebnis	50
d) Heimfallanspruch im Todesfall des Dauerwohnberechtigten	51
VI. Bedingungsfeindlichkeit	51
VII. Kreis der Dauerwohnberechtigten	51
1. Natürliche und juristische Personen	51
2. Eigentümer als Dauerwohnberechtigter	52
a) Ablehnende Ansicht – Eigentümerdauerwohnrecht unzulässig	52
b) Gegenansicht – Eigentümerwohnrecht zulässig	52
c) Stellungnahme	53
d) Ergebnis	53
VIII. Belastungsgegenstand eines Dauerwohnrechts	53
IX. Abgrenzung zu anderen dinglichen Rechten	54
1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – insbesondere Wohnungsrecht, § 1093 BGB	54
2. Erbbaurecht	55
3. Nießbrauch	56
4. Wohnungseigentum	56
X. Belastung des Dauerwohnrechts	57
1. Einführung	57
2. Belastung mit Grundpfandrechten oder Dienstbarkeiten	57
3. Pfändung des Dauerwohnrechts	57
4. Verpfändung des Dauerwohnrechts	58
5. Nießbrauch an einem Dauerwohnrecht	58
6. Schuldrechtliche Belastung i.V.m. Vormerkung	59
7. Sicherung durch Grundpfandrechte am Grundstück	59
XI. Anwendbarkeit des Mietrechts auf Dauerwohnrechte	60
1. Keine direkte Anwendung des Mietrechts	60
2. Keine entsprechende Anwendung des Mietrechts	60
3. Ergebnis	61
XII. Zusammenfassung	61
Kapitel 2     Rechte und Pflichten aus dem Dauerwohnrecht	65
I. Einführung	65
II. Schuldrechtliche Rechte und Pflichten	65
1. Entgeltanspruch des Eigentümers	66
a) Allgemeines	66
b) Sicherung des Entgeltanspruchs	66
c) Haftung des Entgeltanspruchs – § 40 WEG	67
aa) Haftung zugunsten Grundpfandgläubigern	67
bb) Haftung für öffentliche Lasten	69

2.	Weitere schuldrechtliche Rechte und Pflichten der Parteien	69
a)	Primäransprüche	69
b)	Sekundäransprüche, insbesondere Mängelhaftung	69
III.	Dingliche Rechte und Pflichten	69
1.	§ 31 Abs. 1 WEG – Hauptrechte der Parteien	70
2.	§ 33 Abs. 2 i.V.m. § 14 WEG – Schutz- und Treuepflichten der Parteien	70
a)	Instandhaltungspflicht	70
b)	Maßvoller Gebrauch	71
c)	Duldung von Einwirkungen	71
d)	Betreten und Benutzen der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Räumlichkeiten	71
3.	§ 33 Abs. 3 WEG – Mitnutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Flächen	72
4.	§ 33 Abs. 4 WEG – Rechte und Pflichten aufgrund fakultativer Vereinbarung	73
a)	§ 33 Abs. 4 Nr. 1 WEG – Art und Umfang der Nutzungen	73
b)	§ 33 Abs. 4 Nr. 2 WEG – Instandhaltung und Instandsetzung	74
c)	§ 33 Abs. 4 Nr. 3 WEG – Tragung öffentlicher und privatrechtlicher Lasten	74
d)	§ 33 Abs. 4 Nr. 4 WEG – Versicherung und Wiederaufbau	74
e)	§ 33 Abs. 4 Nr. 5 WEG – Sicherheitsleistung zugunsten des Eigentümers	75
5.	§ 34 WEG – Ersatzansprüche, Wegnahme von Einrichtungen, Herausgabeansprüche gegenüber Dritten	75
a)	Einführung	75
b)	Ersatzansprüche, § 34 Abs. 1 WEG	75
aa)	Tatbestand des § 34 Abs. 1 WEG	76
bb)	Rechtsfolge des § 34 Abs. 1 WEG	76
(1)	Ansprüche des Dauerwohnberechtigten	76
(2)	Ansprüche des Eigentümers	77
c)	Recht des Dauerwohnberechtigten zur Wegnahme von Einrichtungen	77
aa)	Allgemeines	77
bb)	Verjährung	78
d)	Schutz des Dauerwohnberechtigten gegenüber Dritten	78
e)	Ansprüche bei Leistungsstörungen außerhalb des § 34 WEG	78
IV.	Zusammenfassung	79
Kapitel 3	Bestellung des Dauerwohnrechts	81
I.	Einleitung	81
II.	Schuldrechtliches Kausalgeschäft	81

1. Einleitung	81
2. Einordnung des Kausalgeschäfts in das System des besonderen Schuldrechts des BGB	81
3. Formerfordernisse	82
4. Gestaltungsmöglichkeiten beim Kausalgeschäft	83
III. Dingliche Bestellung des Dauerwohnrechts	84
1. Unbedingte Einigung	84
a) Einigung	84
b) Bedingungsfeindlichkeit der Einigung, § 33 Abs. 1 Satz 2 WEG	84
aa) Allgemeines	84
bb) Folgen einer bedingten Einigung	85
2. Eintragung im Grundbuch	85
a) Einzutragender Inhalt des Dauerwohnrechts	85
b) Erlangung der Eintragung	86
aa) Antrag beim Grundbuchamt	86
bb) Eintragungsbewilligung, § 19 GBO	86
cc) Zusätzliche Eintragungsvoraussetzungen aus § 32 WEG	87
(1) Materiellrechtliche Abgeschlossenheit, § 32 Abs. 1 WEG – eigener Zugang	88
(a) Erste Ansicht – Eigener Zugang notwendig	88
(b) Gegenansicht – Eigener Zugang nicht notwendig	89
(c) Stellungnahme	89
(d) Ergebnis	90
(2) Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan, § 32 Abs. 2 WEG	90
(3) Nachweis weiterer Einigungen, § 32 Abs. 3 WEG	92
dd) Genehmigungsbedürfnis gemäß § 22 BauGB	93
IV. Zusammenfassung	94
Kapitel 4 Veräußerung und Erlöschen des Dauerwohnrechts	97
I. Veräußerung des Dauerwohnrechts	97
1. Allgemeines	97
2. Rechtsfolgen der Übertragung	97
a) Eintritt des Erwerbers in den dinglichen Inhalt des Dauerwohnrechts	97
b) Eintritt des Erwerbers in den schuldrechtlichen Inhalt des Dauerwohnrechts, § 38 Abs. 1 WEG	98
aa) Allgemeines	98
bb) Eintritt in Rechte und Verpflichtungen des Dauerwohnberechtigten?	99
(1) Ablehnende Auffassung – kein Eintritt in die Rechte des Dauerwohnberechtigten	99



(2) Gegenmeinung – Eintritt in Rechte und Pflichten des Dauerwohnberechtigten	99
(3) Stellungnahme	100
(4) Ergebnis	101
c) Eintritt in laufende Mietverhältnisse	101
3. Einschränkung der Veräußerlichkeit – § 35 WEG	101
a) Einführung	101
b) Zustimmungsvorbehalt gemäß § 35 WEG	101
aa) Allgemeines	101
bb) Zustimmungsvorbehalt bei Insolvenz und Zwangsvollstreckung	102
cc) Praktischer Nutzen eines Zustimmungsvorbehalts	102
c) Heimfallanspruch für den Fall einer Veräußerung	103
II. Veräußerung des Grundstücks	103
1. Allgemeines	103
2. Rechtsfolgen der Übertragung	103
a) Eintritt des Erwerbers in den dinglichen Inhalt des Dauerwohnrechts	103
b) Eintritt des Erwerbers in den schuldrechtlichen Inhalt des Dauerwohnrechts, § 38 Abs. 2 WEG	103
III. Erlöschen des Dauerwohnrechts	104
1. Einführung	104
2. Erlöschensgründe	105
a) Erlöschen durch Willenserklärung	105
aa) Aufgabe – Erlöschen durch Willenserklärung des Dauerwohnberechtigten	105
(1) Zustimmung des Eigentümers bei Heimfallanspruch notwendig?	105
(2) Stellungnahme	106
(3) Ergebnis	107
bb) Vereinbarung zwischen den Parteien	107
cc) Kein Erlöschen durch Willenserklärung des Eigentümers	108
b) Erlöschen durch Zeitablauf – Befristung	108
aa) Allgemeines	108
bb) Befristung des Dauerwohnrechts auf Lebenszeit des Dauerwohnberechtigten	108
c) Erlöschen durch Zuschlag bei Zwangsversteigerung des Grundstücks	109
d) Erlöschen des mit einem Dauerwohnrecht belasteten Erbbaurechts	109
e) Kein Erlöschen durch Kündigung	109
3. Rechtsfolgen des Erlöschens	110

IV. Zusammenfassung	110
Kapitel 5 Das Dauerwohnrecht in der Zwangsvollstreckung	113
I. Allgemeines	113
1. Zwangsvollstreckung in das Grundstück	113
a) Allgemeines	113
b) Voraussetzungen und Wirkungsweise von § 39 WEG	114
aa) Vereinbarung im Sinne von § 39 Abs. 1 WEG	114
bb) Zustimmung im Sinne von § 39 Abs. 2 WEG	115
cc) Weitere Voraussetzungen gemäß § 39 Abs. 3 WEG	116
2. Zwangsvollstreckung in das Dauerwohnrecht	116
II. Zusammenfassung	117
Kapitel 6 Steuerliche Behandlung von Dauerwohnrechten	119
I. Einführung	119
II. Bewertungsrecht	119
1. Einführung	119
2. Miet- oder eigentumsähnliches Dauerwohnrecht – Abgrenzungskriterien	120
a) Allgemeine Abgrenzungskriterien	120
b) Sichtweise des BFH	120
c) Weitere Anforderungen der Oberfinanzdirektion Münster	121
d) Laufzeit als Abgrenzungskriterium	122
aa) Fünfzig Jahre ausreichend	122
bb) Einhundert Jahre notwendig	122
cc) Stellungnahme	122
dd) Ergebnis	123
3. Einordnung als mietähnliches Dauerwohnrecht – bewertungsrechtliche Auswirkungen	124
a) Allgemeines	124
b) Steuerrechtliche Bewertung des mietähnlichen Dauerwohnrechts	124
c) Beweggründe zur Bestellung eines mietähnlichen Dauerwohnrechts	124
4. Einordnung als eigentumsähnliches Dauerwohnrecht – bewertungsrechtliche Auswirkungen	125
a) Allgemeines	125
b) Steuerrechtliche Bewertung des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts	126
c) Beweggründe zur Bestellung eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts	126
aa) Mangelnde Realisierbarkeit von Eigentum	126
bb) Genossenschaftliche Teilhabe am Grundstück	127
(1) Einleitung	127

(2) Struktur und wirtschaftliche Bedeutung von Wohnungsbaugenossenschaften	127
(a) Struktur von Wohnungsbaugenossenschaften	127
(b) Wirtschaftliche Bedeutung von Wohnungsbaugenossenschaften	128
(3) Ausgestaltung als Dauerwohnrechtsverhältnis	129
(a) Rechtliche Möglichkeit	129
(b) Vorteile einer Ausgestaltung als Dauerwohnrecht	129
cc) Günstiger Ersatz für Grundeigentum	130
III. Grundsteuer	130
IV. Grunderwerbsteuer	131
V. Umsatzsteuer	131
VI. Schenkung- und Erbschaftsteuer	132
1. Schenkung- und Erbschaftsteuer bei mietähnlichen Dauerwohnrechten	132
2. Schenkung- und Erbschaftsteuer bei eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten	132
VII. Einkommensteuer	133
1. Abgrenzung zwischen wirtschaftlichem Eigentum und gewöhnlichem Nutzungsrecht	133
2. Einkommensteuer bei mietähnlichen Dauerwohnrechten	133
3. Einkommensteuer bei eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten	134
4. Staatliche Förderung	134
VIII. Zusammenfassung	135
1. Abgrenzung zwischen miet- und eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten	135
2. Besteuerung bei mietähnlichen Dauerwohnrechten	136
3. Besteuerung bei eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten	136
4. Staatliche Förderung von Dauerwohnrechten	137
Kapitel 7 Heimfallanspruch beim Dauerwohnrecht	139
I. Wesensmerkmale und Tatbestand des Heimfallanspruchs	139
1. Einleitung	139
2. Allgemeines	139
3. Definition	140
4. Inhaltliche Ausgestaltung der Heimfallvoraussetzungen	140
a) Grenzen durch das BGB	141
b) Grenzen durch § 33 Abs. 1 WEG – Veräußerlichkeit und Vererblichkeit	141
aa) Veräußerung als Heimfallvoraussetzung	142
(1) Veräußerung als Heimfallvoraussetzung unzulässig	142

(2) Veräußerung als Heimfallvoraussetzung	
zulässig	142
(3) Vermittelnde Ansicht	143
(4) Stellungnahme	143
(5) Ergebnis	146
bb) Vererblichkeit	146
c) Grenzen durch § 36 Abs. 1 Satz 1 WEG –	
Bestimmtheitserfordernis	147
d) Zulässige Heimfallvereinbarungen	147
e) Weitere problematische Fallgruppen	148
aa) Insolvenzeröffnung	148
bb) Zwangsvollstreckung	148
cc) Pfändung des Dauerwohnrechts	148
5. Vormerkungswirkung	149
a) Grundprinzipien der Vormerkung	149
b) Vormerkungswirkung des Heimfallanspruchs	150
aa) Keine Vormerkungswirkung des Heimfallanspruchs	150
bb) Vormerkungswirkung des Heimfallanspruchs	150
cc) Stellungnahme	150
dd) Ergebnis	152
c) Beginn der Vormerkungswirkung	152
aa) Denkbare Ereignisse als Anfangszeitpunkt	
der Vormerkungswirkung	152
bb) Stellungnahme	153
cc) Ergebnis	154
6. Verjährung	155
7. Entschädigungspflicht	155
a) Allgemeines	155
b) Höhe der Entschädigung	156
aa) Laufzeit von mehr als zehn Jahren	156
bb) Laufzeit unter zehn Jahren	157
c) Entstehung des Entschädigungsanspruchs	157
aa) Entstehen des Entschädigungsanspruchs	
mit Übertragung des Dauerwohnrechts	158
bb) Entstehen des Entschädigungsanspruchs	
mit Ausübung des Heimfallanspruchs	158
cc) Stellungnahme	158
dd) Ergebnis	158
d) Rechtsfolge	159
II. Bestellung des Heimfallanspruchs	159
1. Einigung und Eintragung, besondere Anforderungen	
aus § 32 Abs. 3 WEG	159

a)	Einigung und Eintragung	159
b)	Weitere Anforderungen an die Eintragung gemäß § 32 Abs. 3 WEG	160
aa)	Allgemeines	160
bb)	Auswirkungen von § 32 Abs. 3 WEG auf die Gestaltung eines Heimfallanspruchs	160
(1)	Auffassung von Rechtsprechung und Literatur	160
(2)	Diskussion und Stellungnahme	161
(3)	Ergebnis	162
2.	Heimfallanspruch ohne Einigung und Eintragung	163
a)	Vertretene Auffassungen	163
b)	Stellungnahme	163
III.	Ausübung des Heimfallanspruchs	164
1.	Ausübungserklärung	164
2.	Vorliegen der Heimfallvoraussetzungen als Voraussetzung zur Geltendmachung des Heimfallanspruchs	164
3.	Vorliegen der weiteren Anforderungen gemäß § 36 Abs. 2 WEG – Mieterschutz	164
4.	Form	166
5.	Rechtsfolgen der Ausübung	166
IV.	Zusammenfassung	167
Kapitel 8	Vermietung beim Dauerwohnrecht	171
I.	Einleitung	171
II.	Anwendungsbereich des § 37 WEG – Abgrenzung zu § 567 BGB	172
III.	Schicksal des Mietverhältnisses bei Erlöschen des Dauerwohnrechts – § 37 Abs. 1 WEG	173
1.	Allgemeines	173
2.	Der Begriff des Erlöschens des Dauerwohnrechts i.S.d. § 37 Abs. 1 WEG	174
a)	Allgemeines	174
b)	Einseitige Aufgabe des Dauerwohnrechts als Erlöschen i.S.d. § 37 Abs. 1 WEG?	174
aa)	Ablehnende Ansicht – kein Erlöschen des Mietverhältnisses bei einseitiger Aufgabe des Dauerwohnrechts	174
bb)	Gegenansicht – Erlöschen des Mietverhältnisses auch bei einseitiger Aufgabe des Dauerwohnrechts	175
cc)	Stellungnahme	175
(1)	Schutzwürdigkeit des Eigentümers	175
(2)	Umgehung des Schutzzwecks von § 37 Abs. 2 und Abs. 3 WEG	176
dd)	Ergebnis	178

3.	Erlöschen des Wohnrechts – Schicksal des Mietverhältnisses	178
a)	Auswirkungen auf das Verhältnis Eigentümer – Mieter	179
aa)	Herausgabeansprüche des Eigentümers	179
bb)	Einwendungen des Mieters	179
(1)	Einwendung aus § 826 BGB	180
(a)	Kann aus § 826 BGB eine Einwendung resultieren?	180
(b)	Begründet § 826 BGB für den Mieter eine Einwendung gegen den Herausgabeanspruch des Eigentümers?	180
(2)	Einwendung aus § 226 BGB	181
cc)	Ansprüche des Mieters	181
b)	Auswirkungen auf das Verhältnis Eigentümer – Dauerwohnberechtigter	182
c)	Auswirkungen auf das Verhältnis Dauerwohnberechtigter – Mieter	182
IV.	Schicksal des Mietverhältnisses beim Heimfall – § 37 Abs. 2 WEG	183
1.	Grundprinzipien des § 37 Abs. 2 WEG	183
a)	Allgemeines	183
b)	Rechtsfolge aus § 566 Abs. 1 BGB	183
c)	Rechtsfolge aus § 566 Abs. 2 BGB	185
2.	Umgehung der Rechtsfolge von § 37 Abs. 2 WEG durch Aufgabe des Dauerwohnrechts	186
V.	Schicksal des Mietverhältnisses bei Veräußerung des Dauerwohnrechts – § 37 Abs. 3 WEG	186
1.	Grundprinzipien von § 37 Abs. 3 WEG	186
2.	Umgehung der Rechtsfolge von § 37 Abs. 3 Satz 1 WEG durch Aufgabe des Dauerwohnrechts	187
3.	Besonderheiten bei der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung	188
a)	Zwangsvollstreckung in das Dauerwohnrecht – Kündigung gemäß § 57a ZVG	188
b)	Schadensersatzansprüche des Mieters	188
c)	Mieterschutz	189
d)	Anwendbarkeit der § 57c ZVG und § 57d ZVG	189
aa)	Darstellung der (teils veralteten) herrschenden Lehre	189
bb)	Stellungnahme	190
(1)	Keine Regelungslücke	190
(2)	Rechtliche Existenz der entsprechend anzuwendenden Norm	191
(3)	Auslegung der Norm	191
(4)	Ergebnis	192

VI. Schutz vor unberechtigter Vermietung	192
1. Auflösende Bedingung für den Fall der Vermietung	193
2. Vereinbarung eines Verzichts auf das Dauerwohnrecht im Falle einer Vermietung	193
3. Zustimmungsvorbehalt/ Vermietungsverbot	194
a) Zulässigkeit	194
b) Rechtsfolge	195
aa) Auffassung der Literatur	195
bb) Stellungnahme	195
4. Ergebnis	196
VII. Zusammenfassung	196
Kapitel 9    Laufzeit eines Dauerwohnrechts	199
I. Einleitung	199
II. Implikationen des WEG auf die Laufzeit von Dauerwohnrechtsverhältnissen	199
1. Feste Laufzeit	200
2. Unbegrenzte Laufzeit	200
3. Wiederkehrender Zeitraum – Time-Sharing	200
a) Grundprinzipien und Wirkungsweise von Time-Sharing-Modellen	201
b) Dauerwohnrechte zur Umsetzung von Time-Sharing-Modellen	201
aa) Einleitung	201
bb) Bestellung mehrerer gleichrangiger Dauerwohnrechte	202
(1) Ablehnende Meinung – Time-Sharing durch mehrere Dauerwohnrechte unzulässig	202
(2) Gegenansicht – Time-Sharing durch mehrere Dauerwohnrechte zulässig	202
(3) Stellungnahme	203
(4) Ergebnis	204
cc) Bruchteilsgemeinschaften als Dauerwohnberechtigte	204
dd) Zusammenfassung	205
4. § 41 WEG – Laufzeitbezogene Regelungen des WEG	206
a) Langfristigkeit von Dauerwohnrechten, § 41 Abs. 1 WEG	206
b) Voraussetzungen und Wirkungsweise von § 41 Abs. 2 und Abs. 3 WEG	206
aa) Lösungsanspruch, § 41 Abs. 2 WEG	207
bb) Entschädigungspflicht, § 41 Abs. 3 WEG	207
III. Implikationen des BGB auf die Laufzeit eines Dauerwohnrechtsverhältnisses	
– entsprechende Anwendbarkeit von § 544 BGB	208
1. Einleitung	208

2. Keine entsprechende Anwendung von § 544 BGB	208
IV. Zusammenfassung	209
<b>Teil 3 Das Dauerwohnrecht im Vergleich zum Mietrecht – Vor- und Nachteile für ausgewählte Interessengruppen</b>	211
Kapitel 1 Aufwand zur Begründung der Rechtsverhältnisse	213
I. Begründung eines Mietverhältnisses	213
1. Allgemeines	213
2. Formerfordernisse	213
II. Bestellung eines Dauerwohnrechts	215
1. Formerfordernisse bezüglich des Kausalgeschäfts	215
2. Form- und andere Anforderungen bei der dinglichen Bestellung	216
3. Kosten der Bestellung eines Dauerwohnrechts	217
III. Gegenüberstellung und Zusammenfassung	218
Kapitel 2 Vertragslaufzeit und Vertragsbeendigung	221
I. Vertragslaufzeit	221
1. Rechtslage bei Mietverhältnissen	221
a) Zeitmietverträge	221
b) Laufzeitobergrenzen – § 544 BGB	223
2. Rechtslage bei Dauerwohnrechtsverhältnissen	223
a) Zeit- „Mietverträge“ bei Dauerwohnrechten	223
b) Laufzeitobergrenzen bei Dauerwohnrechten	224
II. Vertragsbeendigung	224
1. Rechtslage bei Mietverhältnissen	224
a) Aufhebungsvertrag	225
b) Befristung und Kündigung	225
2. Rechtslage bei Dauerwohnrechtsverhältnissen	226
a) Befristung	226
b) Verzicht auf das Dauerwohnrecht	227
c) Heimfallanspruch	227
3. Gegenüberstellung und Zusammenfassung	228
Kapitel 3 Gewährleistung	231
I. Rechtslage bei Mietverträgen	231
II. Rechtslage bei Dauerwohnrechten	232
1. Verschaffung des Dauerwohnrechts frei von Mängeln	232
2. Übergabe der Räumlichkeiten frei von Mängeln	233
3. Rechtsfolge bei vorliegendem Mangel	233
4. Beseitigung nachträglicher Mängel	233
a) Gewährleistung	234



b) Gesetzliche Wiederherstellungspflicht des Eigentümers	234
c) Erlöschen des Dauerwohnrechts	235
d) Empfehlung für die Praxis	235
III. Gegenüberstellung und Zusammenfassung	236
Kapitel 4 (Unter-) Vermietung	239
I. Einführung	239
II. Untermiete beim Mietverhältnis	239
1. Vertragsbeziehungen	239
a) Rechtsverhältnis zwischen Hauptmieter und Untermieter	239
b) Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Untermieter	240
c) Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Hauptmieter	240
2. Erlaubnis der Untermiete, § 540 BGB	240
a) Allgemeines	240
b) Besonderheiten bei Mietverträgen über Wohnraum, § 553 BGB	241
3. Rechtsfolgen einer Untermiete	242
4. Schicksal des Untermietverhältnisses bei Veränderungen des Hauptmietverhältnisses	243
a) Erlöschen des Hauptmietverhältnisses	243
b) Übertragung des vermieteten Wohnraums	243
III. Untermiete beim Dauerwohnrecht	244
1. Vertragsbeziehungen	244
a) Rechtsverhältnis zwischen Dauerwohnberechtigtem und Mieter	244
b) Rechtsverhältnis zwischen Eigentümer und Mieter	245
c) Rechtsverhältnis zwischen Eigentümer und Dauerwohnberechtigtem	245
2. Erlaubnis der Vermietung	245
3. Rechtsfolge einer Vermietung	246
4. Schicksal des Mietverhältnisses bei Veränderungen des Dauerwohnrechtsverhältnisses	246
a) Erlöschen des Dauerwohnrechts, § 37 Abs. 1 WEG	247
b) Übertragung des Dauerwohnrechts, § 37 Abs. 2 WEG und § 37 Abs. 3 WEG	247
IV. Gegenüberstellung und Zusammenfassung	248
1. Gemeinsamkeiten zwischen Gebrauchsüberlassung an Dritte und Vermietung	248
2. Unterschiede zwischen Gebrauchsüberlassung an Dritte und Vermietung	248
3. Ergebnis	249

Kapitel 5	Entgeltansprüche des Vermieters / Eigentümers	251
I.	Entgeltanspruch des Vermieters im Rahmen eines Mietverhältnisses	251
1.	Allgemeines	251
2.	Höhe	251
3.	Zahlungsmodalitäten	252
4.	Minderung/ Verringerung des Entgeltanspruchs	252
II.	Entgeltanspruch des Eigentümers im Rahmen eines Dauerwohnrechtverhältnisses	253
1.	Allgemeines	253
2.	Höhe	253
a)	Einführung	253
b)	Grenzen der Dispositionsbefugnis – Modell zur Bestimmung eines groben Missverhältnisses i.S.d. § 138 BGB	254
aa)	Grundzüge von § 138 BGB bei Kaufverträgen – Rechtsprechung des BGH	254
bb)	Übertragung der Grundsätze auf Dauerwohnrechte	255
cc)	Modell zur Vermeidung eines unangemessenen Missverhältnisses i.S.d. § 138 BGB	255
c)	Ergebnis	257
3.	Zahlungsmodalitäten	257
4.	Minderung/ Verringerung des Entgeltanspruchs	257
a)	Einführung	257
b)	Schicksal des Entgeltanspruchs bei nachträglicher Verschlechterung der Räumlichkeiten	258
aa)	Einführung in das Problem	258
bb)	Entgeltanspruch besteht unabhängig von Zustand und Nutzbarkeit der Räumlichkeiten fort	258
cc)	Entgeltanspruch abhängig vom rechtlichen Bestand des Dauerwohnrechts	259
dd)	Differenzierende Ansicht – Entgeltanspruch anhängig von dessen Qualifizierung als kaufpreis- oder mietähnlich	259
ee)	Stellungnahme und eigenes Modell	259
ff)	Ergebnis	262
III.	Gegenüberstellung und Zusammenfassung	262
Kapitel 6	Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und –haltung, Lastentragung	265
I.	Schönheitsreparaturen, Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten im Rahmen eines Mietverhältnisses	265
1.	Allgemeines	265
a)	Reparaturen und Renovierungen	265

b) Instandsetzung und -haltung	266
c) Überwachungspflicht	266
2. Lastentragung	266
3. Übertragung der Pflichten auf den Mieter	267
a) Übertragung von Reparatur- und Renovierungspflichten	267
b) Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	268
c) Übertragung der Lastentragungspflicht	269
II. Schönheitsreparaturen, Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten im Rahmen eines Dauerwohnrechtsverhältnisses	269
1. Allgemeines	269
2. Lastentragung	270
III. Gegenüberstellung und Zusammenfassung	270
Kapitel 7    Schicksal bei Zwangsvollstreckung in das Grundstück	273
I. Rechtslage bei Mietverträgen	273
II. Rechtslage bei Dauerwohnrechten	274
III. Gegenüberstellung und Zusammenfassung	274
<b>Teil 4          Schlussbetrachtung</b>	<b>277</b>
Kapitel 1    Vorzüge und Besonderheiten des Dauerwohnrechts	281
I. Verpfändbarkeit gemäß § 1274 BGB	281
II. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 WEG	281
III. Kein Schriftformerfordernis gemäß oder entsprechend § 550 BGB	282
IV. Keine (faktische) Laufzeitbeschränkung auf dreißig Jahre	282
V. Steuerrechtliche Implikationen	283
VI. Sehr flexible Vertragsgestaltung	283
Kapitel 2    Ergebnis und Ausblick	285
Literaturverzeichnis	287