



**INSTITUT WOHNEN UND
UMWELT GmbH**



Dauerwohnrecht nach WEG

Ein Mittel zur Umsetzung sozial gemischter Wohnprojekte
unter dem Dach junger Genossenschaften

Input zum ExWost-Forschungsfeld "Modelle Genossenschaftlichen Wohnens:
Erschließen von Genossenschaftspotentialen" des Bundesministeriums für
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Darmstadt 2006

Autorinnen: Iris Behr, Kornelia Müller
Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Annastr.15, 64285 Darmstadt

Das Dauerwohnrecht nach WEG in jungen Genossenschaften

1. Einleitung	1
2. Was ist ein Dauerwohnrecht nach Wohnungseigentumsgesetz?	2
3. Gegenüberstellung genossenschaftliches Dauerwohnrecht nach WEG und genossenschaftliche Mietwohnung (Dauernutzungsrecht)	3
Kosten des Wohnens	3
Verschuldung – Belastung - Kapitalbindung	4
Sicherheit des Wohnens	5
Verfügungsfähigkeit und Beschränkungen.....	6
Zwangsversteigerung	6
Fazit aus NutzerInnen­sicht.....	7
4. Genossenschaft und Dauerwohnrecht nach WEG (DWR)	7
Verlust an Verfügungsrechten.....	7
Das DWR als Instrument zur Umsetzung großer Wohnprojekte.....	7
Folgen des Verkaufs von DWR für die genossenschaftliche Demokratie	8
5. Konkrete Fragen rund um den Dauerwohnrechtsvertrag	8
Was wird erworben und was ist zu bezahlen?	8
Welche Rechte beinhaltet das Dauerwohnrecht?	9
Welche Pflichten sind mit dem Dauerwohnrecht verbunden?	10
Durch welche Umstände kann das Dauerwohnrecht verloren gehen?	10
6. Zusammenfassung und Ausblick	11

Das Dauerwohnrecht nach WEG in jungen Genossenschaften

1. Einleitung

WohnSinn vertritt die Idee eines generationenübergreifenden solidarischen Zusammenlebens. Familien, Singles, Menschen nicht-deutscher und deutscher Herkunft, RollstuhlfahrerInnen und FußgängerInnen, Ärmere und Wohlhabende leben mit hohem ökologischen Standard in guter Nachbarschaft zusammen.

Zur Verwirklichung dieser Idee sind gemeinschaftsstiftende Elemente (Gemeinschaftsräume und Selbstorganisation), vor allem aber auch die finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen entscheidend. Neben öffentlich geförderten genossenschaftlichen Mietwohnungen (mit Nettokaltmieten von ca. 5,50 €/qm) stehen frei finanzierte genossenschaftliche Mietwohnungen (mit Nettokaltmieten von 8,50 € – 10,00 €/qm) und unbefristete Dauerwohnrechte nach WEG zur Verfügung. Dauerwohnrechtwohnungen werden z. T. von den InhaberInnen selber bewohnt, z. T. sind sie an GenossInnen vermietet. Die monatliche finanzielle Belastung bei den zu (wirtschaftlichem) Eigentum erworbenen Dauerwohnrechten ist in etwa gleich hoch wie die der frei finanzierten genossenschaftlichen Mietwohnungen.¹

Soweit die Genossen und Genossinnen die finanzielle Möglichkeit hatten, sich zwischen der frei finanzierten genossenschaftlichen Mietwohnung und dem wirtschaftlichen Eigentum – dem Dauerwohnrecht – zu entscheiden, war und ist eine hohe Präferenz für das Dauerwohnrecht festzustellen.

Die Gründe bestehen v.a. in einer großen emotionalen Präferenz für "das Eigentum" – wenngleich die "objektiven" Vorteile des Eigentums in Form des Dauerwohnrechts im Verhältnis zur Mietwohnung in der Genossenschaft an Gewicht verlieren. Dies wird unten im Einzelnen dargestellt werden.

Ein "handfester" Grund für die Entscheidung für das Dauerwohnrecht bestand bis Ende 2005 in der Möglichkeit, für das unbefristete Dauerwohnrecht die Eigenheimzulage in Anspruch zu nehmen. Diese Möglichkeit gab es für die Genossenschaft nicht, da das genossenschaftliche Eigentum nicht wie Einzeleigentum gefördert wurde. Mit dem Wegfall der Eigenheimzulage ab 2006 ist dieses Auswahlkriterium entfallen.

Ein weiterer wichtiger Grund ist die mangelnde Bonität einer jungen Genossenschaft, die die Kreditaufnahme für genossenschaftliche Mietwohnungen erschwert.

Im Folgenden werden zunächst die Grundzüge des Dauerwohnrechts mit Blick auf das im gleichen Gesetz geregelte Wohnungseigentum dargestellt (Kapitel 2); die Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen der genossenschaftlichen Mietwohnung und dem genossenschaftlichen Dauerwohnrecht werden beschrieben (Kapitel 3) sowie anhand des Dauerwohnrechtsvertrags von WohnSinn konkrete Fragen rund um das Dauerwohnrecht beantwortet (Kapitel 4). Der Beitrag endet mit Hinweisen auf Aspekte der Altersvorsorge (Zusammenfassung und Ausblick).

¹ Insoweit die Genossenschaft einen Kaufpreisaufschlag beim Verkauf ansetzt, fällt er etwas höher aus.

2. Was ist ein Dauerwohnrecht nach Wohnungseigentumsgesetz?

Das Dauerwohnrecht ist im Wohnungseigentumsgesetz – neben der Eigentumswohnung – geregelt. Mit dem Dauerwohnrecht (im Folgenden DWR) erhält der/die Berechtigte ein ausschließliches Recht (wirtschaftliches Eigentum), an einer bestimmten Wohnung; er/sie erhält kein Eigentum am Grundstück bzw. am Erbbaurecht. Wirtschaftliches Eigentum an der Wohnung und am Grundstück fallen somit auseinander. Dies ist von Bedeutung bei der Beleihung, d. h. bei der dinglichen Sicherung des Kaufpreises.

Der/die Dauerwohnrechtinhaber/in erhält das ausschließliche Verfügungsrecht an der Wohnung; d. h. er/sie kann die Wohnung verkaufen und vererben. Insoweit unterscheidet sich die Rechtsposition nicht von der an einer Eigentumswohnung.

Dauerwohnrechtswohnung und Eigentumswohnung müssen gleichermaßen abgeschlossen sein – dies findet seinen Ausdruck in der Teilungserklärung. Für die Dauerwohnrechtswohnung sind die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung – wie bei einer Eigentumswohnung – zu übernehmen; Gleiches gilt für die (anteilige) Kostenübernahme der Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsflächen; an deren Finanzierung sind alle im Projekt wohnenden Genossinnen und Genossen beteiligt.

Das Dauerwohnrecht wird – wie die Eigentumswohnung im Grundbuch (Wohnungserbbaugrundbuch) eingetragen.

Das Dauerwohnrecht ist – wie eine Eigentumswohnung – veräußerlich und vererblich. Im Gegensatz zur Eigentumswohnung ist es nicht selbstständig dinglich beleihbar. Objekt der Belastung ist jeweils das Grundstück bzw. das Erbbaurecht, so dass zur Besicherung der Kaufpreisforderung das genossenschaftliche Erbbaurecht herangezogen werden muss. An diesem kann ein dinglich gesichertes Grundpfandrecht eingeräumt werden. Das Grundpfandrecht belastet das Erbbaurecht der Genossenschaft. Die Genossenschaft übernimmt nicht die persönliche (schuldrechtliche) Haftung. Gleichzeitig werden der Genossenschaft alle Auszahlungsansprüche des Dauerwohnrechtserwerbers bzw. der Dauerwohnrechtserwerberin unwiderruflich abgetreten. Über eine Sicherungszweckerklärung im notariellen Vertrag erfolgt die ausschließliche Verwendung des genossenschaftlichen Grundpfandrechts zur Kaufpreissicherung.

Sofern das Dauerwohnrecht zeitlich unbegrenzt sowie vererbbar und frei zum Marktpreis veräußerbar ist, wird es steuerrechtlich dem Einzeleigentum gleichgesetzt². Steuerrechtliche Vorteile (wie bislang die Eigenheimzulage) können von der/dem DauerwohnrechtinhaberIn bzw. Dauerwohnrechtinhaber unmittelbar in Anspruch genommen werden.

Das Dauerwohnrecht wird inhaltlich beschränkt hinsichtlich der Nutzung und der Weiterveräußerung: Für die gewerbliche Nutzung des Dauerwohnrechts, bei der Überlassung an Dritte zu Wohnzwecken und bei der Veräußerung des Dauerwohnrechts ist die schriftliche Einwilligung der Genossenschaft erforderlich. Auf diese Weise kann die genossenschaftliche Zielsetzung gesichert werden. Die Einwilligung zur Überlassung an Dritte bzw. zur Veräußerung wird daran geknüpft, dass der/die zukünftige NutzerIn bzw. der/die zukünftige ErwerberIn Mitglied der Genossenschaft wird. Diese Einschränkung stellt keine übermäßige Belastung des Eigentums dar: Veräußerungsbeschränkungen und Gebrauchsregelungen können auch zum Gegenstand einer Teilungserklärung über Eigentumswohnungen gemacht werden (§§ 12, 15 WEG). Mit der genossenschaftlichen Satzung und der dinglichen Sicherung existiert jedoch eine zusätzliche Möglichkeit, genossen-

² So auch BFH-Urteil vom 22.10.1985 (IX R/48/82) BSt.BL 1986 II S. 258; mit dem Wegfall der Eigenheimzulage ab 2006 entfällt dieser Steuervorteil.

schaftliche Ziele langfristig abzusichern. Diese Möglichkeit gibt es weder im allgemeinen Mietrecht noch bei der Eigentümergemeinschaft.

In den neuen Dauerwohnrechtsverträgen der Genossenschaft ist es vorgesehen, Wertzuwächse, die bei der Veräußerung des DWR eintreten, wenigstens zu einem Teil der Genossenschaft zufließen zu lassen. Vorbild hierfür ist das preislimitierende Vorkaufsrecht des Baugesetzbuchs. Mit dieser Preislimitierung sollen bei dem/der DauerwohneigentümerIn "unverdiente" Wertzuwächse verhindert werden bzw. diese der Genossenschaft zufließen. Bislang zahlen DauerwohneigentümerInnen einen Vollkostenpreis ohne Gewinnzuschlag an die Genossenschaft. Wertsteigerungen, mit denen im Rhein-Main-Ballungsgebiet zu rechnen ist, sollen der Genossenschaft zuwachsen, damit diese ihrem Genossenschaftsauftrag nachkommen kann. Die endgültige Vertragsgestaltung über einen vollständigen Gewinnausschluss oder die Gewinnteilung oder die Verzinsung des Kaufpreises liegt noch nicht vor.

Für den Fall eines Verkaufs lässt sich im DWR-Vertrag ein ins Grundbuch eintragungsfähiges Vorkaufsrecht der Genossenschaft verankern.

Anders als das Recht an der Eigentumswohnung (in Verbindung mit dem Recht am anteiligen Grundstück) erlischt das Dauerwohnrecht, wenn ein Gläubiger einer vorrangigen Belastung die Zwangsversteigerung betreibt. In diesem Fall würde der Dauerwohneigentümer bzw. die DauerwohneigentümerInnen das Dauerwohnrecht verlieren.

Im Falle massiver Vertragsverletzungen durch den/die Dauerwohneigentümer bzw. DauerwohneigentümerInnen kann die Genossenschaft die Übertragung des Dauerwohnrechts verlangen (Heimfallanspruch). Dies ist nur möglich gegen eine Entschädigung zum Verkehrswert. Auch hier unterscheidet sich das Dauerwohnrecht nicht wesentlich von der Eigentumswohnung: Bei schweren Verletzungen eines Wohnungseigentümers ist die Entziehung des Wohnungseigentums ebenfalls möglich (§ 18 WEG).

3. Gegenüberstellung genossenschaftliches Dauerwohnrecht nach WEG und genossenschaftliche Mietwohnung (Dauernutzungsrecht)

Im Folgenden werden die frei finanzierte genossenschaftliche Mietwohnung und das Dauerwohnrecht aus Sicht der NutzerInnen verglichen und zwar unter folgenden Aspekten: Kosten des Wohnens, Verschuldung – Belastung - Kapitalbindung, Sicherheit des Wohnens, Verfügungsfähigkeit und Auswirkungen im Falle der Zwangsversteigerung. Abschließend wird auf die Auswirkungen der Vergabe von Dauerwohnrechten für die Genossenschaft verwiesen.

Kosten des Wohnens

Die Gesamtbaukosten unterscheiden sich bei der Miet- bzw. der Dauerwohnrechtswohnung nicht voneinander. Zurzeit rechnet die Genossenschaft mit Gesamtbaukosten von 1.750 bis 1.800 €/ m² Wohnfläche im Passivhausstandard. Darin sind die Kosten für die Gemeinschaftsflächen, die 10 % der Nutzfläche einnehmen, umgeschlagen.

Die Genossenschaft nimmt für die Mietwohnungen für 80 % der Gesamtkosten Darlehen auf (CO₂ KfW-Darlehen und Baudarlehen). Hinzu kommen 20 % Eigenkapital (Geschäftseinlagen, zinslose

Mieterdarlehen und private Förderdarlehen)³. Somit sind die Bau- und Finanzierungskosten der genossenschaftlichen Mietwohnung weitgehend fest. Spielräume für die einzelne Mietwohnung gibt es durch die Höhe der über den Pflichtanteil hinaus gezeichneten Geschäftsanteile sowie des jeweils gewährten zinslosen Darlehens, da diese/s zu einer Mietminderung in Höhe der eingesparten Kapitalzinsen führt. Konkret bedeutet dies: Für Ersparnisse in Höhe von 10.000 € sind gegenwärtig Festgeldzinsen in Höhe von 2,5 % zu erzielen. Dies bringt einen Zinsertrag von 250 € pro Jahr. Wird stattdessen dieser Betrag in Form eines Mieterdarlehens oder in Form von Einlagen an die Genossenschaft gegeben, so muss für die Herstellung der Wohnung 10.000 € weniger Kredit aufgenommen werden. Hierdurch werden Kreditzinsen von ca. 4,75 %, also 475 € pro Jahr gespart. Diese Ersparnis wird als Mietminderung an den/die DarlehensgeberIn weitergegeben. Die Ersparnis ist höher als die Zinsen, die auf dem Festgeldkonto erzielt werden könnten. Je nach Höhe der zusätzlichen Einlagen bzw. des Mieterdarlehens variiert die Miete und somit die monatlichen laufenden Kosten.

In der Miete enthalten sind neben dem Zins auch die Tilgungszahlungen. Diese verbleiben bei der Genossenschaft. Anders ist dies im Falle des Dauerwohnrechts. Zins und Tilgung erfolgen auf die eigene Kreditverbindlichkeit. Weit in die Zukunft geblickt, kann nach vollständiger Tilgung des Genossenschaftskredites entschieden werden, ob dieser Vorteil mit einer entsprechend niedrigen Miete an die MietergenossInnen weitergegeben wird – dies erfolgt in vielen Genossenschaften – oder das Eigenkapital der Genossenschaft für neue Wohnungen oder andere genossenschaftlichen Investitionen verwendet werden soll.

Bei Kauf des Dauerwohnrechts sind neben den oben genannten Gesamtbaukosten von 1.750 bis 1.800 €/m² Wohnfläche (die Kosten für die Gemeinschaftsflächen sind anteilig enthalten) weitere 5.000 bis 8.000 € pro Wohnung zu bezahlen. Diese Kosten decken Regie- und Verwaltungskosten der Genossenschaft.

Die Finanzierung der Kosten des Dauerwohnrechts hängt von der persönlichen Ausgestaltung ab - wie hoch ist der Eigenkapitalanteil und welche Kreditkonditionen können verabredet werden? Deshalb kann die Belastung bei der Finanzierung der Dauerwohnrechtskosten für die ErwerberInnen jeweils variieren.

Die Kaltmiete der MietgenossInnenen umfasst außer Zins und Tilgung auch eine Verwaltungskostenpauschale, Erbbauzinsen und eine Instandhaltungsrücklage pro qm. Diese Kosten treffen die genossenschaftliche Mietwohnung und die Dauerwohnrechtswohnung gleichermaßen und werden wie auch die laufenden Kosten der Gemeinschaftsflächen und –räume bei Dauerwohnrechtsberechtigten in Form von Nebenkosten durch die Genossenschaft erhoben.

Verschuldung – Belastung - Kapitalbindung

Die Belastungen für eine genossenschaftliche Mietwohnung und eine Dauerwohnrechtswohnung werden im Folgenden anhand einer Beispiel-3-Zimmer-Wohnung mit 70 m² inkl. Balkon und 6 m² Abstellfläche im Keller sowie Nutzungsrecht an ca. 250 m² Gemeinschaftsräumen und Innenhof dargestellt. Die kalkulierten Gesamtbaukosten betragen 140.000 €.

Gleichermaßen zu bezahlen sind die einmalige Geschäftseinlage in die Genossenschaft in Höhe von 750 € sowie das einmalige Eintrittsgeld in Höhe von 50 €.

Für eine ungeförderte Mietwohnung sind darüber hinaus zusätzliche Geschäftseinlagen in die Genossenschaft von mindestens 100 € pro m² x 70 m² = 7.000 € zu leisten. Ein zinsloses Mieterdar-

³ Pflichteinlage von 750 €, weitere Geschäftseinlagen in Höhe von 100 €/m² Wohnfläche und ein zinsloses Mieterdarlehen in Höhe von mindestens 5.000 € (vorläufige Angaben).

lehen in Höhe von 13.000 € würde zu einer monatlichen Kaltmiete zwischen 595 € und 630 € führen.

In diesem Fall hätte die Mietgenossin bzw. der Mietgenosse über die Pflichteinlage hinaus einen Betrag von 20.000 € in die Genossenschaft eingebracht und damit 15% der Gesamtbaukosten der Wohnung gedeckt. Nach den vorläufigen Festlegungen der Genossenschaft wäre auch ein Darlehen von 5.000 € ausreichend gewesen. Der Beitrag des Mietgenossen bzw. der Mietgenossin hätte dann die Baukosten zu nur 9% gedeckt und die Kaltmiete würde höher ausfallen. Die Genossenschaft geht davon aus, dass der insgesamt nachzuweisende Eigenkapitalanteil von mindestens 20% der Baukosten der Mietwohnungen dadurch erreicht werden kann, dass andere MietgenossInnen weitaus höhere Einlagen und Darlehen einbringen, um ihre Miete zu senken und dass private (nicht grundbuchlich gesicherte) Förderdarlehen aquiriert werden können. So sollen auch GenossInnen mit wenig Vermögen aber ausreichend Einkommen für eine höhere Kaltmietbelastung integriert werden.

Die laufenden Kosten sind die der monatlichen Kaltmiete und der üblichen Nebenkosten.

Für den Erwerb einer DWR-Wohnung, die aufgrund eines Regiekostenaufschlags der Genossenschaft von 5.000 bis 8.000 € beim Verkauf etwas teurer ist, sind mindestens 15 – 20 % Eigenkapital mitzubringen, darüber hinaus sind Darlehensverbindlichkeiten einzugehen. Baufinanzierungen binden i. d. R. 20 – 30 Jahre. Bei unterstellten vergleichbaren Eigenkapital- und Darlehensanteilen und somit vergleichbaren laufenden monatlichen Belastungen ist die Kapitalbindung beim Dauerwohnrecht deutlich höher als bei der genossenschaftlichen Mietwohnung.

Die Kapitalbindung in der Dauerwohnrechtswohnung kann ein Motiv sowohl für die genossenschaftliche Mietwohnung als auch für das Dauerwohnrecht sein: So wollen mehrere Interessenten Ersparnisse in ein Dauerwohnrecht investieren, andere wiederum wollen ihr Kapital frei halten und wollen sich – gerade im fortgeschrittenen Alter – nicht (erneut) verschulden. Hier besteht allerdings die Bereitschaft, einen Teil des Eigenkapitals in zinslosen Mieterdarlehen zu binden und damit die laufende Mietbelastung zu reduzieren. Allerdings ist hierbei die eingegangene Bindung sowohl hinsichtlich der Höhe als auch hinsichtlich des Zeitraums (zweijährige Kündigungsfrist) deutlich geringer als die Bindungen, die beim Erwerb des Dauerwohnrechts eingegangen werden.

Sicherheit des Wohnens

Genossenschaftliches Wohnen in der Genossenschaftswohnung gibt dem Mitglied ein lebenslanges Wohnrecht mit langfristig moderaten Mieten. Dies ist begründet in dem genossenschaftlichen Prinzip, lediglich die Kostenmiete zu verlangen und von rechtlich zulässigen Mieterhöhungen weitgehend Abstand zu nehmen, soweit nicht Zinserhöhungen nach Ablauf der Zinsbindung, Erhöhung der Erbbauzinsen oder andere Kostensteigerungen dies erzwingen.

Das Dauerwohnrecht bietet hinsichtlich der Sicherheit des Wohnens keinerlei weitergehende Sicherheiten – im Gegenteil ist der Verlust im Falle der Zwangsvollstreckung gegeben (dazu siehe unten).

Sehr langfristig wird sich die Genossenschaft die Frage stellen müssen, ob und in welcher Höhe sie den bewohnenden Genossen und Genossinnen die Vergünstigungen der abgedescribten Wohnung weitergeben will oder ob die Genossenschaft über Mieteinnahmen (auch durch Mieterhöhungen) Investitionen tätigen will. Investitionen sind vorstellbar für den Neubau von Wohnungen, für die Modernisierung von Wohnungen oder Infrastrukturmaßnahmen bzw. für wohnnahe Dienstleistungen innerhalb der Genossenschaft. Gerade wohnnahe Dienstleistungen werden in Zukunft an Bedeutung gewinnen, so dass neben das Kriterium "niedrige Miete" Bereiche der Mittelverwendung treten werden.

Verfügungsfähigkeit und Beschränkungen

Will das Genossenschaftsmitglied die Wohnung verlassen, so besteht die Möglichkeit, die Wohnung zu kündigen, ohne gleichzeitig die Mitgliedschaft in der Genossenschaft zu kündigen sowie die einer Kündigung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft bei Rückübertragung der Einlagen. Im Falle des Todes des Mitglieds sind die Einlagen Erbmasse, nicht jedoch die genossenschaftliche Mietwohnung, die in jedem Fall bei der Genossenschaft verbleibt. Der/die MieterIn leistet somit mit dem Anteil seiner/ihrer Mietzahlung (seines/ihrer Nutzungsentgelts), der für die Tilgung vorgesehen ist, einen Solidarbeitrag für die zukünftige Versorgung von GenossInnen mit Wohnungen, die der Marktpreisbildung weitgehend entzogen sind. Dies kann als eine Form der gemeinschaftlichen Generationenvorsorge betrachtet werden.

Das Dauerwohnrecht hingegen ist verwertbar: Es kann vererbt oder verkauft werden. Ohne Kaufpreisbindung fallen eventuelle Wertsteigerungen dem/der DWR-VerkäuferIn bzw. ErblasserIn zu, die Genossenschaft partizipiert nicht.

Wie oben dargestellt, kann eine Beteiligung der Genossenschaft am Gewinn im Dauerwohnrechtsvertrag vereinbart werden.

Die Möglichkeit des Verkaufs und des Vererbens gibt dem Dauerwohnrecht eine zusätzliche Bedeutung: Die des privaten "Generationenvorsorgeinstruments" (B. Raffelhüschen, Jörg Schoder: Möglichkeiten und Grenzen der Integration von genossenschaftlichem Wohnen in die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie, Juli 2005; i. E. siehe unter 5. Ausblick auf die Chancen des Dauerwohnrechts als Altersvorsorgeinstrument).

Zwangsversteigerung

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Genossenschaft bzw. des/der DWR-InhaberIn verwertet die Gläubigerin (i. d. R. die kreditgebenden Banken) das Erbbaurecht bzw. das Dauerwohnrecht. Verliert die Genossenschaft durch die Zwangsvollstreckung das Erbbaurecht, d. h. das Gebäude (genossenschaftliche Mietwohnungen, Gemeinschaftsräume) und wechselt dadurch der Eigentümer von der Genossenschaft zum Erwerber hin, so berührt dies die Rechte des Genossenschaftsmitgliedes nicht. Er/sie bleibt weiterhin MieterIn der Wohnung.

Mit der zwangsweisen Übertragung des Erbbaurechts- geht i. d. Regel das Dauerwohnrecht verloren. Die kreditgebenden Banken, die für ihre Grundschulden im Grundbuch den besseren Rang gegenüber dem Rang des Dauerwohnrechts besitzen, müssten zustimmen, dass im Falle der Zwangsvollstreckung das Dauerwohnrecht nicht erlischt. Diese Zustimmung wird i. d. R. nicht gegeben.

Für das verlorengelassene DWR ist dem/der InhaberIn eine Entschädigung zu zahlen. Die Genossenschaft verpflichtet sich vertraglich nach Abzug der verbleibenden Gläubigerrechte einen vorhandenen Übererlös herauszuzahlen.

Der Verlust des Dauerwohnrechts tritt ebenfalls dann ein, wenn der/die DWR-InhaberIn seine/ihre Verpflichtungen nicht erfüllt: Die Gläubigerin kann in das zur Sicherheit dienende Erbbaurecht vollstrecken und das DWR erlischt wie oben beschrieben.

Die Genossenschaft kann den Erwerb des DWR in Zwangsvollstreckung mit den oben beschriebenen Folgen verhindern, indem sie die Gläubigerin befriedigt. Die DWR-Wohnung würde in das Eigentum der Genossenschaft zurückfallen.

Tritt die Gläubigerin in die Rechtsposition des/der ehemaligen DWR-InhaberIn, so würde sie – da das Dauerwohnrecht erlischt – Miteigentümerin der Wohnanlage. Damit müsste eine Wohnungsei-

gentümergeinschaft bestehend aus Genossenschaft und Gläubigerin gegründet werden. Die Regeln der Genossenschaft würden überlagert durch die Anwendung der Regeln des WEG.

Fazit aus NutzerInnensicht

Die genossenschaftliche Mietwohnung und das Dauerwohnrecht sind bezüglich der Wohnsicherheit gleichwertig. Das Dauerwohnrecht eröffnet über die Möglichkeit des Erbens und des Verkaufens Spielräume, Wertzuwächse zu realisieren, sofern diese nicht vertraglich begrenzt werden. Die Dauerwohnrechtswohnung kann (an GenossInnen) vermietet werden. Die Risiken des Dauerwohnrechts im Konkursfall sind deutlich größer als die der genossenschaftlichen Mietwohnung.

4. Genossenschaft und Dauerwohnrecht nach WEG (DWR)

Verlust an Verfügungsrechten

Die Genossenschaft gibt bei Verkauf von Dauerwohnrechten Verfügungsrechte auf.

Sie kann nur mit entsprechender vertraglicher Regelung auf den Wiederverkaufspreis Einfluss nehmen. Im Falle einer Vermietung kann der/die Dauerwohnberechtigte den Mietpreis unabhängig von der Genossenschaft bestimmen. Damit wird auf eines der Ziele von Genossenschaften – die langfristige Sicherung preisgünstigen, weil der Marktpreisbildung entzogenen Wohnraums - verzichtet.

Bei der Nachbelegung der Wohnung hat sie nur noch ein Vetorecht, falls der/die neue ErwerberIn bzw. der/die neue MieterIn nicht Genossenschaftsmitglied werden will. Sie könnte zudem die Aufnahme der neuen InteressentInnen in die Genossenschaft bei wichtigem Grund verweigern. Sie kann jedenfalls nicht vorrangig ihre eigenen (nichtwohnenden) Mitglieder versorgen.

Das DWR als Instrument zur Umsetzung großer Wohnprojekte

WohnSinn hat sich trotzdem für das Anbieten von Dauerwohnrechten entschieden: Bis 2005 wegen der finanziellen Vorteile durch die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage. Auch nach Wegfall dieses Steuervorteils ist das Interesse der NutzerInnen an der Begründung von wirtschaftlichem Eigentum – dem Dauerwohnrecht – weiterhin sehr groß. Vor allem aber hat eine junge Genossenschaft, die weder über Grundstücke noch einen entschuldeten Wohnungsbestand verfügt, auch mit einem (über Einlagen und eigenkapitalersetzenden Förderdarlehen gebildeten) Eigenkapital von 20% wenig Chancen, Bankkredite in der erforderlichen Höhe zu aquirieren. Schließlich geht die persönliche Haftung der GenossInnen nicht über die Höhe ihrer Einlagen hinaus. Für junge Genossenschaften ohne Bonität dürfte der Verkauf von Dauerwohnrechten oft der einzige Weg sein, eine größere Anzahl von Wohnungen ohne öffentliche Förderdarlehen zu erstellen.

Mit der Begründung von Dauerwohnrechten (statt Eigentumswohnungen) ist die Genossenschaft in der Lage, genossenschaftliche Mietwohnungen und (zu wirtschaftlichem Eigentum übertragene) Wohnungen gemeinsam zu verwalten, alle Wohnungen unterliegen der genossenschaftlichen Mitbestimmung; es wird keine Eigentümergemeinschaft gebildet. Die Genossenschaft kann durch die Veräußerung von Dauerwohnrechten Liquidität gewinnen, ohne gleichzeitig den Einfluss aufzugeben, wie dies der Fall bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen wäre. Die ErwerberInnen bleiben an die Genossenschaft und ihre Satzung gebunden. Mit einer entsprechenden Tei-

lungserklärung bleiben die Gemeinschaftsräume im Besitz der Genossenschaft. Den Erwerbern wird im Kaufvertrag ein Nutzungsrecht nach Maßgabe der Beschlüsse der Hausgemeinschaft eingeräumt.

Folgen des Verkaufs von DWR für die genossenschaftliche Demokratie

Bei einem Verkauf von Dauerwohnrechten an GenossInnen und gleichen Stimmrechten aller GenossInnen entsteht ein Ungleichgewicht der Rechte und Pflichten innerhalb der Genossenschaft. Denn durch den Verkauf von Dauerwohnrechten wird ein Teil der Wohnungen aus dem wirtschaftlichen Eigentum der Genossenschaft ausgegliedert und zu privatem wirtschaftlichem Eigentum. Die Erwerber sind i.d.R. nur mit der Pflichteinlage an der Genossenschaft beteiligt (beim Beispiel WohnSinn eG beträgt diese 750 €). Die MietergenossInnen bilden mit ihren zusätzlichen Einlagen das Eigenkapital für die Genossenschaftswohnungen. Ihre Wohnungen bilden die dingliche Sicherheit für die Kreditgeber der Genossenschaft. Im Insolvenzfall der Genossenschaft gehen die Genossenschaftswohnungen in das Eigentum der Kreditgeber über, während kein Zugriff des Gläubigers auf die Dauerwohnrechtswohnungen besteht. Mit ihren Mietzahlungen zahlen die MietergenossInnen Zins und Tilgung der Kredite, die für das Gemeinschaftseigentum aufgenommen worden sind. Aus der Vermietung entstehende Risiken können über die Miete allein auf die MietergenossInnen, nicht aber auf die ErwerbergenossInnen überwältzt werden. Allein die Mietergenossen tragen also zur Bildung des gemeinschaftlichen Eigentums an Mietwohnungen bei.

Solange die Genossenschaft Entscheidungen über das ganze Gebäude fällt, das Miet- und DWR-Wohnungen umfasst oder organisatorische Fragen, die die Hausgemeinschaft betreffen regelt, stellt sich kein Problem. Allerdings ist müssen auch Entscheidungen getroffen werden, die alleine die genossenschaftlichen Mietwohnungen betreffen: Miethöhe, Verkauf freigewordener Mietwohnungen u.ä. In diesem Fall würden GenossInnen, die nichts (oder nur geringfügig) zur Bildung des genossenschaftlichen Eigentums beigetragen haben, dasselbe Stimmrecht haben wie die daran beteiligten GenossInnen. Dies ist eine Situation, in der das genossenschaftliche Prinzip ad absurdum geführt wird. Der Verkauf der Dauerwohnrechte bei Bindung der Erwerber (mit minimalen Einlagen) an die Genossenschaft erweist sich als echtes Kuckucksei, denn durch die juristische Gleichstellung wird nun eine eklatante Ungleichstellung geschaffen. Das wirtschaftliche Eigentum der DWR-Erwerber ist der Verfügungsgewalt der Genossenschaft weitgehend entzogen. Umgekehrt verfügen die Erwerber aber über das von den MietergenossInnen gebildete Gemeinschaftseigentum mit gleicher Stimme mit.

Wenn der Einheit der Hausgemeinschaft und der Bindung an die Satzung zuliebe Erwerber wie Mieter in der Genossenschaft organisiert sein sollen (wie das bei WohnSinn eG der Fall ist) müsste die Satzung so gestaltet werden, dass die Entscheidungen, die alleine die Mietwohnungen betreffen auch überwiegend in der Gewalt der MieterInnen liegen. Es ist zu prüfen, inwieweit dies durch eine themenbezogene Anwendung des im Genossenschaftsgesetz vorgesehenen Mehrstimmrechtes gewährleistet werden kann.

5. Konkrete Fragen rund um den Dauerwohnrechtsvertrag

Was wird erworben und was ist zu bezahlen?

Die Genossenschaft WohnSinn verkauft an den/die KäuferIn das Dauerwohnrecht an einer Wohneinheit. Diese Wohneinheit ist Bestandteil eines Wohnungserbbaurechts der Genossenschaft. Zum

Zeitpunkt des Erwerbs des Dauerwohnrechts ist das Gebäude noch nicht fertig gestellt. Die Genossenschaft verpflichtet sich, die Wohneinheit errichten zu lassen. Der/die KäuferIn erhält außerdem ein Nutzungsrecht an einem Stellplatz.

Für das Dauerwohnrecht ist ein Kaufpreis zu entrichten, der alle Kosten der Herstellung und alle Baunebenkosten abdeckt. Der Kaufpreis schließt die Kosten für einen PKW-Stellplatz nicht ein. Von diesen Kosten sind die Genossenschaftsmitglieder befreit, sofern sie eine Auto-Frei-Vereinbarung treffen. Bezahlen müssen sie allerdings neben einer Verwaltungskostenpauschale die anteiligen Kosten für die Vorhaltefläche. Die Höhe liegt gegenwärtig bei 30,- € pro Monat. Der Kauf eines Dauerwohnrechts stellt einen schuldrechtlichen Kaufvertrag dar, so dass die üblichen Gewährleistungen des BGB zur Anwendung kommen. Hierbei ergeben sich keine Besonderheiten gegenüber dem Erwerb der Eigentumswohnung.

Soweit der/die DauerwohnrechtserwerberIn den Kaufpreis fremdfinanzieren muss, bewilligt die Genossenschaft die Beleihung ihres Wohnungserbaurechts einschließlich der dinglichen Zwangsvollstreckung bis zur Höhe des Kaufpreises nebst Jahreszinsen bis zu 20 % ab Bestellung und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 %. Eine persönliche Haftung oder Kostenübernahme durch die Genossenschaft erfolgt nicht. Verbunden ist die Beleihung mit der Abtretung aller Auszahlungsansprüche an die Genossenschaft. Durch Sicherungszweckerklärung wird sichergestellt, dass das Grundpfandrecht nur zur Sicherung des Kaufpreises verwendet wird.

Welche Rechte beinhaltet das Dauerwohnrecht?

Die Wesensmerkmale des Dauerwohnrechts eröffnen einen großen Gestaltungsspielraum: neben unbefristeten DWR (notwendig um die steuerrechtliche Anerkennung als eigentumsähnlich zu erhalten) können auch befristete DWR vergeben werden. Mit den Vertragskonditionen kann auf die unterschiedlichen finanziellen Bedürfnisse sowohl der Genossenschaft als auch der InteressentInnen eingegangen werden. Im folgenden liegt der Schwerpunkt auf den unbefristeten Dauerwohnrechten wie sie bei WohnSinn umgesetzt wurden.

Der oder die Dauerwohnberechtigte hat das alleinige Nutzungsrecht an der Wohnung. Damit wird der oder die Dauerwohnberechtigte wirtschaftlich einem/einer Wohnungserbauberechtigten gleich gestellt⁴. Das Dauerwohnrecht wird unbegrenzt bestellt.

In der Teilungserklärung wurden die Gemeinschaftsräume und –flächen der Genossenschaft zugeordnet. Die Dauerwohnrechtserwerber haben laut Vertrag das Recht der Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen des Gebäudes nach Maßgabe der Beschlüsse der Hausversammlung, die sich aus den erwachsenen BewohnerInnen zusammensetzt.

Die Nutzung des Dauerwohnrechts erfolgt zu Wohnzwecken. Möchte der oder die Dauerwohnberechtigte in der Wohnung ein Gewerbe oder einen Beruf ausüben, so ist das in der Regel möglich, bedarf allerdings der schriftlichen Einwilligung der Genossenschaft.

Gleiches gilt, wenn der oder die Dauerwohnberechtigte die Wohnung an eine dritte Person zur Nutzung überlassen will. Voraussetzung für die Überlassung an Dritte ist, dass diese Person Mitglied der Genossenschaft wird.

Dauerwohnberechtigte können ihr Dauerwohnrecht verkaufen und vererben. Beim Verkauf bedarf es der Zustimmung der Genossenschaft. Voraussetzung ist, dass der/die Erwerber/in Mitglied der Genossenschaft wird.

⁴ Diese Bestimmungen finden sich in den §§ 31 Abs. 1, 41 f WEG.

Sollte aufgrund schwerer Vertragsverletzungen die Genossenschaft von ihrem Heimfallsanspruch Gebrauch machen können (dazu s. u.), so hat der/die Dauerwohnberechtigte Anspruch auf Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes.

Die genannten Rechte des/der Dauerwohnberechtigten gleichen denen eines/einer Wohnungseigentümer/in. Auch die Teilungserklärung von Eigentumswohnungen kann entsprechende Regelungen zur Nutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, zur Veräußerung, zum eigenen Gebrauch bzw. zur Weitergabe an Dritte und zur Veräußerung vorsehen. Auch die Entziehung des Wohneigentums ist vorgesehen (§§ 12, 13, 15, 18 WEG).

Es wird deutlich, dass die Rechte an der Eigentumswohnung und die Rechte an der Dauerwohnrechtswohnung in wesentlichen Punkten gleich ausgestaltet sind. Der wesentliche Unterschied liegt in der selbstständigen dinglichen Belastbarkeit der Eigentumswohnung, die beim Dauerwohnrecht nicht gegeben ist.

Welche Pflichten sind mit dem Dauerwohnrecht verbunden?

Die Pflichten des bzw. der Dauerwohnberechtigten werden im Dauerwohnrechtsvertrag geregelt.

Danach sind Dauerwohnberechtigte – genau so wie Wohnungseigentümer – verpflichtet zur Instandhaltung der Gebäudeteile, die der alleinigen Nutzung unterliegen – für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Erbbaurechts ist die Genossenschaft zuständig. Die üblichen Versicherungen des Gebäudes (Gebäudefeuerversicherung, Grundstückspflichtversicherung, Leitungswasserschadenversicherung, Sturmschadenversicherung) werden zwar von der Genossenschaft einheitlich abgeschlossen und aufrecht erhalten, jedoch anteilig vom Dauerwohnberechtigten bezahlt. Der/die Dauerwohnberechtigte ist außerdem zur anteiligen Zahlung des Erbbauzinses verpflichtet. Außerdem ist der/die Dauerwohnberechtigte für die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung sowie zur Zahlung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage verpflichtet. Auch an den Kosten der Gemeinschaftsräume (fixe Kosten, Instandhaltung und Instandsetzung) ist der/die Dauerwohnberechtigte finanziell beteiligt.

Der/die Dauerwohnberechtigte muss bemerkte Mängel und Schäden an der eigenen Wohnung der Genossenschaft unverzüglich anzeigen, auch wenn er/sie selber für die Beseitigung der Mängel und Schäden verantwortlich ist.

Durch welche Umstände kann das Dauerwohnrecht verloren gehen?

Das Dauerwohnrecht kann im Falle der Zwangsversteigerung und bei massiven Vertragsverletzungen verloren gehen. Nachdem das Dauerwohnrecht nur ein eigentumsähnliches Recht ist und nicht das Eigentum am Wohnungserbbaurecht begründet, geht es verloren, wenn in das Erbbaurecht der Genossenschaft mit einem rangvorgehenden dinglichen Recht vollstreckt wird⁵. Das Dauerwohnrecht kann von der Genossenschaft entzogen werden, wenn sich der/die Dauerwohnberechtigte einer schwer wiegenden Vertragsverletzung gegenüber der Genossenschaft oder einem anderen Hausbewohner schuldig macht und die Fortsetzung des Rechtsverhältnisses der Genossenschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Die Gründe, die den Heimfallsanspruch der Genossenschaft auslösen, sind nahezu die gleichen, die der Wohnungseigentümer gegen sich gelten lassen muss, wenn es zu einer Entziehung des Wohnungseigentums kommt. Im Wesentlichen handelt es sich um die Verletzung von Zahlungsverpflichtungen, drastische Belästigungen von Mitbewohnern, vertragswidrige Nutzung oder Weitergabe an Dritte, die nicht Genossen werden bzw. sind, Ver-

⁵ Die Kaufpreis finanzierenden Banken waren nicht bereit, eine an sich mögliche abweichende Vereinbarung zu treffen (§ 39 WEG, § 44 ZVG).

nachlässigung von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten oder eigenes Ausscheiden aus der Genossenschaft.

Das Dauerwohnrecht geht nicht verloren in dem Falle, dass das Erbbaurecht an die Stadt, die Erbbaurechtsgeberin zurückfällt. Diese Situation könnte eintreten, wenn die Genossenschaft als Erbbauberechtigte ihrerseits vertragliche Pflichten gegenüber der Erbbaugeberin missachtet. Vertragsverletzungen der Genossenschaft belasten also nicht die Rechtsposition des/der Dauerwohnberechtigten (§ 42 Abs. WEG).

6. Zusammenfassung und Ausblick

Mit dem unbefristeten Dauerwohnrecht (§§ 41, 42 WEG) wird der/die Berechtigte wirtschaftlich einem/einer Wohnungserbbauberechtigten gleich gestellt (§§ 30, 31 WEG). Hinsichtlich der Rechte und Pflichten steht der/die DauerwohnrechtsinhaberIn einem/einer Miteigentümer/in in einer Wohnungseigentümergeinschaft gleich. Auch sind die Beschränkungen, die aus der Mitgliedschaft in der Genossenschaft herrühren, nicht wesentlich anders als die einer/eines Miteigentümer/in einer Eigentümergeinschaft. Hinzu kommt die Bindung an die in der Satzung der Genossenschaft festgelegten Ziele.

Die Rechtsposition des/der Dauerwohnberechtigten ist allerdings weniger sicher im Falle der Zwangsvollstreckung in das belastete Erbbaurecht. Hier geht das Dauerwohnrecht verloren. Hinsichtlich der Mitgestaltungsmöglichkeiten kann das Genossenschaftsrecht ("ein Kopf – eine Stimme") größere Einflussmöglichkeiten als eine Mitgliedschaft in einer Wohnungseigentümergeinschaft bieten, in der häufig nach Eigentumsanteilen abgestimmt wird.

Für die Genossenschaft ist kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand erforderlich: Genossenschaftliche Mietwohnungen und Dauerwohnrechtswohnungen und ihre Instandhaltung können einheitlich verwaltet werden. Miet- wie ErwerbgenossInnen haben als BewohnerInnen wie als GenossInnen dieselben Einfluss- bzw. Stimmrechte und treffen ihre Entscheidungen in der Hausversammlung bzw. Generalversammlung gemeinsam. Bei Entscheidungen über das genossenschaftliche Eigentum ergibt sich hier das Problem, dass ErwerbgenossInnen über das allein durch die MietgenossInnen gebildete Eigentum uneingeschränkt mitentscheiden (evtl. könnten hier Mehrstimmrechte für die MietgenossInnen vorgesehen werden). Zudem gibt die Genossenschaft Einflussmöglichkeiten auf die Verkaufs- und Mietpreise sowie Belegungsrechte in Bezug auf die Dauerwohnrechtswohnungen auf.

Sie gewinnt durch die Veräußerung von Dauerwohnrechten zusätzliche Liquidität. Angesichts ihrer mangelnden Bonität und der Begrenzung öffentlicher Förderdarlehen auf Wohnungen für Menschen mit Bindungsschein muss WohnSinn eG eine gewisse Zahl von Dauerwohnrechten anbieten, um ihre Bauvorhaben mit über 30 Wohnungen überhaupt realisieren zu können.

Die Angebote von WohnSinn - Zeichnung zusätzlicher Geschäftseinlagen und flexible zinslose Mieterdarlehen für genossenschaftliche Mietwohnungen und das Dauerwohnrecht nach WEG - eröffnen verschiedene Möglichkeiten, die Wohnkosten im Zeitverlauf flexibel zu handhaben. Das zinslose Mieterdarlehen beeinflusst die laufende Miethöhe, der Darlehensbetrag kann langfristig gegen eine Mieterhöhung reduziert oder umgekehrt gegen Mietminderung aufgestockt werden.

Der Bau von Genossenschaftswohnungen bietet eine Form der gemeinschaftlichen Generationenvorsorge, indem Wohnungen der Marktpreisbildung entzogen an nachfolgende GenossInnen weitergegeben werden.

Das Dauerwohnrecht bietet (nach Tilgung der es finanzierenden Darlehen) mietfreies Wohnen und darüber hinaus durch seine Vererblichkeit eine Form der familiären und individuellen Generationenvorsorge.

Formen der Altersvorsorge in Genossenschaften werden parallel zum ExWoSt-Modellvorhaben "Erschließen von Genossenschaftspotenzialen" im ExWoSt-Vorhaben "Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften" durch Analyse und Konzepte und das Institut für Genossenschaftswesen an der Philipps-Universität Marburg erforscht. Neben dem Modell „Altersvorsorge durch Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile“ werden in einer Phase II des Projekts die Themen Dauerwohnrecht und Nutzung von Spareinrichtungen als Instrumente der Altersvorsorge untersucht. Informationen dazu sind zu finden unter www.bbr.bund.de/exwost. Bisher vorliegende Veröffentlichungen sind eine Expertise Dauerwohnrecht und das ExWost-Info 28/2 Modelle genossenschaftlichen Wohnens: Altersvorsorge durch Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile.