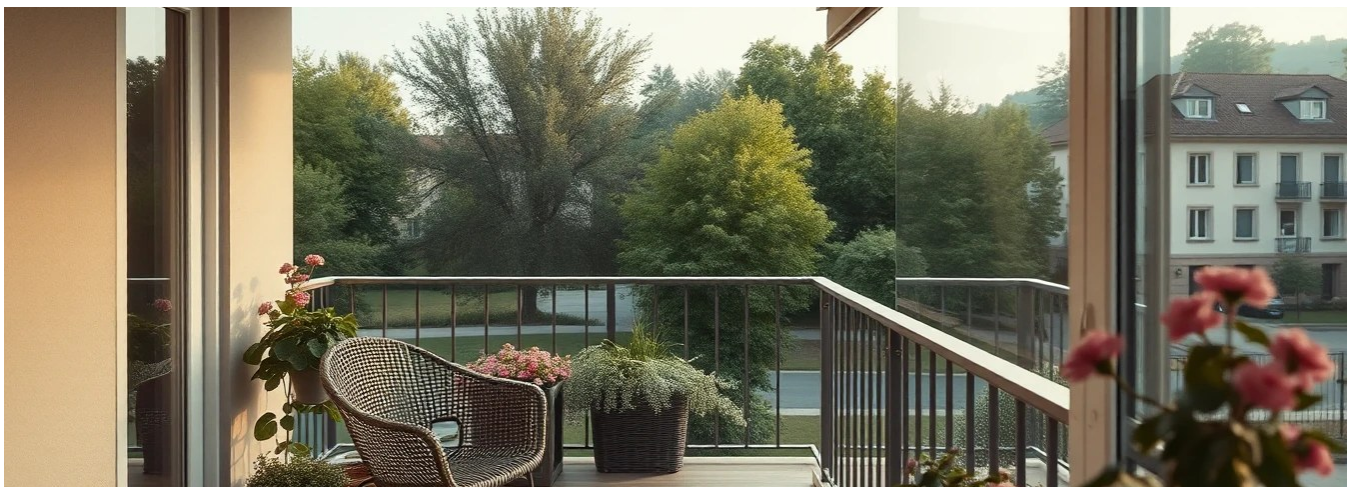


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Dauerwohnrecht statt Eigentumswohnung erwerben: Das angebotene Recht und die Verpflichtungen verstehen

Wie vergleiche ich ein deutsches Angebot über ein Dauerwohnrecht mit dem von mir erwarteten Kauf einer Eigentumswohnung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Angebot verspricht eine langfristig gesicherte Wohnung und nennt dafür einen Kaufbetrag. In den Unterlagen steht Dauerwohnrecht. Bevor du mit einer gewöhnlichen Eigentumswohnung vergleichst, musst du klären, welches Recht du tatsächlich erhalten sollst und welche Pflichten daran geknüpft werden.

Den rechtlichen Gegenstand richtig benennen

§31 WEG beschreibt das Dauerwohnrecht als Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person, die eine bestimmte Wohnung unter Ausschluss des Eigentümers nutzen darf. Die Norm unterscheidet davon das Dauernutzungsrecht für nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. [\[DAUERRECHT\]](#)

Daraus darfst du nicht allein aufgrund einer umgangssprachlichen Kaufbezeichnung eine gewöhnliche Eigentümerstellung an einer Eigentumswohnung ableiten. Lass das Notariat das angebotene Recht mit der konkreten Eintragung und den maßgeblichen Urkunden erklären. Dieser Artikel behandelt das deutsche gesetzliche Dauerwohnrecht, nicht Ferien-Teilzeitnutzung oder eine bloße lebenslange Wohnrechtszusage.

Die Urkunden bilden Umfang und Regeln ab

§32 WEG behandelt die Eintragungsvoraussetzungen und die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung mit Anlagen. §33 nennt Veräußerlichkeit und Vererblichkeit sowie vereinbarte Inhalte etwa zu Nutzung, Instandhaltung, Lasten und Versicherung. [\[URKUNDE\]](#) [\[INHALT\]](#)

Bitte daher um eine verständliche Erläuterung gerade der Vereinbarungen deines Angebots. Welche Räume und Außenbereiche sind umfasst? Welche Zahlung ist einmalig, welche laufend? Welche Aufgaben sollst du übernehmen? Eine allgemein aus dem Internet gelesene Definition beantwortet diese Fragen nicht für dein Objekt.

Fiktiver Fall: Der Kaufbetrag verdeckt laufende Aufgaben

Ein Interessent vergleicht nur den angebotenen Betrag mit Wohnungspreisen in der Umgebung. Er nimmt an, danach habe er bis auf Verbrauchskosten keine weiteren Pflichten. Die Unterlagen enthalten jedoch Regelungen zu Erhaltung, Lasten und weiteren Umständen, die er noch nicht verstanden hat.

Er lässt deshalb den tatsächlichen Umfang des Rechts und die dazugehörigen Verpflichtungen gemeinsam erklären. Der Beispielvergleich stellt keinen Marktwert fest. Er zeigt, warum zwei unterschiedliche Rechtspositionen nicht allein über ihre einmaligen Zahlungssummen verglichen werden sollten.

Veränderungen und einen späteren Wechsel mitbesprechen

Welche Regelungen bestehen für Weitergabe, Nutzung durch andere Personen, bauliche Wünsche oder besondere Rückübertragungsfälle? Lass den tatsächlichen Vertrag erläutern, einschließlich der dort relevanten Heimfall- und Entschädigungsfragen. Dieser Artikel entscheidet keine konkrete Rechtsfolge und beschreibt keine pauschale jederzeitige Beendigungsmöglichkeit.

Wenn du finanzieren möchtest, benötigt die Bank die vollständige konkrete Rechtslage. Eine Einschätzung für gewöhnliches Wohnungseigentum ist nicht ungeprüft dieselbe Finanzierung. Frage nach den tatsächlich akzeptierten Sicherheiten und Bedingungen; der Beitrag sagt keine Kreditfähigkeit voraus.

Dein Wohnziel und das angebotene Recht zusammenführen

Am Ende solltest du in eigenen Worten erklären können, welches Recht du erhältst, wie lange und in welchem Umfang du es nach den geprüften Grundlagen nutzen kannst und welche Pflichten entstehen. Ordne offenen Punkten eine fachliche Klärung zu, bevor du dich bindest.

Ein Dauerwohnrecht kann nach Prüfung zu einem Wohnziel passen. Seine Eignung ergibt sich aber aus dem geklärten Inhalt dieses Rechts und deiner konkreten Planung. Die bloße Ähnlichkeit einer Werbeformulierung mit dem Eigentumswohnungskauf ist keine ausreichende Entscheidungsgrundlage.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Angebotenes Recht

Wie heißt das Recht in den Urkunden genau, und welche Eintragung ist vorgesehen?

02 / Umfasste Räume

Welche Räume und Außenbereiche sind laut Unterlagen umfasst? Abweichungen zum Exposé notieren.

03 / Einmalige Zahlung

Welcher Betrag ist einmalig zu zahlen, und wofür genau laut Vertrag?

04 / Laufende Zahlungen

Welche laufenden Zahlungen und Lasten sind vereinbart? Unterlage und Fundstelle.

05 / Deine Pflichten

Welche Aufgaben übernimmst du, etwa Instandhaltung, Versicherung oder Lasten?

06 / Weitergabe und Heimfall

Was regelt der Vertrag zu Weitergabe, Vererbung, Heimfall und Entschädigung? Erläuterung des Notariats.

07 / Finanzierung

Hat deine Bank die konkrete Rechtslage geprüft? Rückmeldung und Ansprechperson.

08 / Nächster Schritt

Welche offenen Punkte klärst du vor der Bindung, und mit wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[DAUERRECHT\] WEG §31 – Begriffsbestimmungen](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[URKUNDE\] WEG §32 – Eintragungsvoraussetzungen](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[INHALT\] WEG §33 – Inhalt des Dauerwohnrechts](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0088-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.