

Anders als das dingliche Wohnrecht des § 1093 BGB, ist das **Dauerwohnrecht** veräußerlich und **vererbbar**. Diese sog. Verkehrsfähigkeit und der Bestandsschutz sind zwingend und unterliegen nicht der Disposition der Parteien (§ 33 Abs. 1 WEG).

Das **Dauerwohnrecht** ist, wie auch das Dauernutzungsrecht, eine **veräußerliche und vererbliche Sonderform** des allgemeinen Wohn- und Nutzungsrechts, mit dem eine Immobilie (etwa Haus oder Wohnung) bzw. ein Grundstück (etwa [Kleingarten](#) oder Campingplatz) dinglich belastet wird. Es wird im Wesentlichen nach den allgemeinen Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches **durch Bestellung und Eintragung in das Grundbuch begründet**. Dem Rechtsinhaber entstehen hierdurch jedoch nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten, wie die Instandhaltung des Objekts.

Ein **unbefristetes Dauerwohnrecht** ist gemäß § 33 Absatz 1 Satz 1 WEG nicht nur **veräußerlich**, sondern auch **vererblich**. Hinsichtlich der Veräußerung ist jedoch zu beachten, dass gemäß § 35 WEG eine Veräußerungsbeschränkung in Form eines Zustimmungsvorbehalts vereinbart werden kann. Ein Zustimmungsvorbehalt darüber hinaus, etwa für die Bestellung dinglicher Rechte, wie dem eines Nießbrauchs, bedarf jedoch einer entsprechenden Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Inhaber des Dauerwohnrechts nach § 33 Absatz 4 Nr. 1 WEG (vgl. dazu auch BGH mit [Beschluss](#) vom 06.12.2018, Az.: V ZB 94/16).

Der Eigentümer hat in der Regel jedoch keine Möglichkeit das Dauerwohnrecht zu kündigen. Eine Ausnahme bildet allein der sog. Heimfallanspruch (vgl. § 36 WEG). Dieser greift immer dann, wenn es berechnigte Gründe für die Rückübertragung des Wohnrechts auf den Eigentümer gibt. Dies ist beispielsweise immer dann der Fall, wenn der Inhaber des Dauerwohnrechts sich vertragswidrig verhält. Allerdings kann der Eigentümer im Falle der Geltendmachung seines Heimfallanspruchs dazu verpflichtet sein, Dauerwohnberechtigten eine angemessene Entschädigung zu gewähren, sollte dies so im [Vertrag](#) über das Dauerwohnrecht vereinbart worden sein.

Im Vergleich zum [Eigentum](#) hat das Dauerwohnrecht jedoch den **Nachteil**, dass die Regeln für Eigentümer rechtlich und wirtschaftlich genauer bzw. klarer definiert sind, es insoweit also mehr Rechtssicherheit besteht.