

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Eickhoff
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

10.2.2020

Ihr Spezialist für Bankrecht, Wirtschaftsrecht, Zivil- Erb -und Arbeitsrecht
10717 Berlin, Sächsische Strasse 22;

Tel. 030 21234164

Mail: ra_dr_eickhoff@web.de

Web : www.anwalt-bankrecht-berlin.de

Einheimischenmodell der Gemeinden

Was tun bei Rückgewährforderungen oder Nachzahlungsverlangen der Kommunen?

Die Immobilienpreise steigen. Schon früher versuchten die Gemeinden, mit Sonderbedingungen für „Einheimische“ Grundstücke zu günstigen Preisen abzugeben, um so Wohnraum für weniger Begüterte, junge Familien usw. zu schaffen.

Hier wurden teilweise Bindungsfristen für die Erwerber von 20 Jahren oder mehr vereinbart, die die begünstigten Einheimischen zwingen sollten, selbst darin wohnen zu bleiben oder jedenfalls nur an Familienangehörige weiter zu vermieten oder zu übertragen.

Die Regeln beschäftigen häufig die Gerichte wegen der Dauer der Bindung und der Frage, ob die Bindungsregeln überhaupt wirksam sind, weil EU-rechtlich andere Bürger diskriminiert wurden.

Heute werden die Gemeinden wieder aktiv und versuchen, die zu günstigen Preisen verkauften Grundstücke oder Immobilien wieder „einzusammeln“. Sie suchen gezielt nach nicht mehr in den Wohnungen / Grundstücken wohnenden Mitbürgern, die sich nicht an ihre Vergaberichtlinien gehalten haben sollen.

Die Rückübertragung der Wohnung an sie ist dabei für die Gemeinden attraktiver als Nachzahlungen in beschränkter Höhe. Für die Bürger ist dies mit erheblichen Wertverlusten verbunden. Denn zum Verkehrswert geht es nicht zurück. Das kann schon einmal die Hälfte des Verkehrswertes ausmachen.

Dagegen kann man sich durchaus zur Wehr setzen. Leider hat der BGH ein „Schlupfloch“ kürzlich geschlossen: Die Bindungszeiten waren nämlich in der Regel zu lang und damit gänzlich nach AGB-Recht nichtig. Hier hat er nun eine „ergänzende Vertragsauslegung“ durch die Gerichte zugelassen – was auch immer dies im Einzelfall bedeuten mag.

Aber es gibt daneben andere Verteidigungslinien in diesem Grenzgebiet zwischen öffentlichem und privaten Recht.

Fragen Sie den Anwalt, der die Rechtsfragen aus der Praxis kennt!

Ihr Dr. Eickhoff