

## **Rückkaufrecht von Gemeinden**

Das Rückkaufrecht von Ländern und Gemeinden für Grundstücke, die zur Familienförderung günstig abgegeben werden, endet nach spätestens 30 Jahren. Längere Fristen sind unwirksam, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in einem kürzlich veröffentlichten Grundsatzurteil (AZ: V ZR 252/05). Danach kann die öffentliche Hand bei der Abgabe von Grundstücken zwar durchaus die Eintragung eines Wiederkaufsrechts zur Bedingung machen, beispielsweise um die Nutzung des Grundstückes in Einklang mit ihrer Siedlungs- und Familienpolitik zu sichern oder um Bodenspekulation zu verhindern. Fristen, die über 30 Jahre hinausgehen, sind allerdings unverhältnismäßig. Betroffene können deshalb die Löschung derartiger Rückkaufrechte im Grundbuch verlangen und das Grundstück ohne Belastung verkaufen.

Die Entscheidung ist von großer praktischer Bedeutung. Gemeinden machen nämlich regen Gebrauch von ihrem Recht, Bauland unter bestimmten Voraussetzungen unter Wert an Bewohner zu verkaufen. Bei dem sogenannten Einheimischenmodell werden vor allem soziale Kriterien wie Familienstand, Kinderzahl und finanzielle Verhältnisse der Bewerber berücksichtigt. Je mehr Kriterien vom Bewerber erfüllt werden, desto kürzer ist seine Wartezeit für die Zuteilung eines Grundstücks. Besitzt er bereits eine familiengerechte Wohnung bzw. ein Haus ist seine Bewerbung dagegen in der Regel ausgeschlossen. Teilt die Gemeinde nach Prüfung der dargelegten Kriterien Grundstücke zu, dann wird zumeist festgelegt, dass mit dem Hausbau beispielsweise innerhalb von 2 Jahren begonnen werden muss und das Haus nach 5 Jahren bezugsfertig zu sein hat. Zudem muss der Bewerber das Haus selbst bewohnen und es wird zur Auflage gemacht, dass die Immobilie über einen

längeren Zeitraum nicht an Dritte veräußert werden darf. Ausgenommen von diesem Veräußerungsverbot ist regelmäßig die Überlassung an Ehegatten oder Kinder.

In dem nun vom höchsten deutschen Zivilgericht entschiedenen Fall stand ein Kaufvertrag über ein günstiges Grundstück aus dem Jahr 1930 auf dem Prüfstand. Darin hatte sich das Land ein Wiederverkaufsrecht für die Dauer von 90 Jahren gesichert, sollten die Erben des Erstbesitzers das auf dem Grundstück errichtete Haus selbst nicht mehr bewohnen oder das Haus verkaufen wollen. Das einst für 600 Goldmark gekaufte Grundstück hatte einen jetzigen Verkehrswert von mehr als 200.000 Euro, aber nur einen Rückkaufpreis von rund 10.500 Euro. Die Kläger sahen sich deshalb gehindert, das Grundstück zu beleihen oder mit dem Verkaufserlös ein gleichwertiges Objekt an einem andern Ort zu erwerben.

Die Karlsruher Richter erklärten den Vertrag nun mit Blick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit für nichtig. Danach darf der Staat einem Subventionsempfänger zur Sicherung der Zweckbindung keine beliebigen Beschränkungen auferlegen. Eine Wiederverkaufsfrist dürfe deshalb nicht über die Dauer einer Generation, also 30 Jahre, hinausgehen, heißt es in dem Urteil. Nachdem die Subvention über einen derart langen Zeitraum zweckentsprechend verwendet worden sei, so die Richter, sei der Grund für die Beschränkung der Eigentümerrechte entfallen.

*VON DR. THOMAS STORCH*

*Der Autor ist Rechtsanwalt und auf Immobilien- und Kapitalanlagerecht spezialisiert.*