

Pressestatement



Nr. 06/19 vom 08.02.2019

Anzahl der Anschläge: 1.437
Abrufbar unter: www.gdw.de

Der unter anderem für Ansprüche aus Verträgen über Grundstücke zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat über die Klage einer Wohnungsgenossenschaft verhandelt, die feststellen lassen will, dass die an ihren Wohnungen bestellten städtischen Belegungsrechte entgegen der vertraglichen Vereinbarung nicht unbefristet bestehen, sondern nach Ablauf von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit enden. Heute hat der BGH sein Urteil gesprochen und festgestellt, dass auch bei einer öffentlichen Förderung des sozialen Wohnungsbaus privaten Bauherrn keine unbefristete Sozialbindung auferlegt werden kann. Der Bundesgerichtshof (BGH) erklärte am Freitag eine solche dauerhafte Verpflichtung für unwirksam. Allerdings ist es weiterhin möglich, langfristige Belegungsrechte einer Stadt für Sozialwohnungen festzulegen.

Dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW:

"Das Urteil dürfte keine größeren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Unbefristete Belegungsbindungen sind in der Praxis unüblich. Es ist nachvollziehbar, dass Kommunen in bestimmten Fällen die Wohnungen möglichst lange in der Bindung halten wollen. Wie das Urteil zeigt, können auch Bindungen über 20 oder 30 Jahre hinaus vereinbart werden. Aber auch sehr lange Bindungen, wir kennen beispielsweise Bindungen von bis zu 80 Jahren, enden irgendwann. Das muss auch so sein, alles andere wäre unverhältnismäßig. Das hat der BGH nun klargestellt. In absoluten Ausnahmefällen, wie beispielsweise im vorliegenden Fall, kann es in der Praxis aktuell noch unbefristete Belegungsbindungen geben. Diese unbefristeten Belegungsbindungen sind nach der Entscheidung des BGH rechtswidrig. Für diese Fälle muss nachträglich eine angemessene befristete Belegungsbindung gefunden werden. Wie lange die Befristung in diesen Fällen maximal sein darf, hängt vom Einzelfall ab. Dabei ist entscheidend, was die Vertragsparteien vereinbart hätten, wenn sie gewusst hätten, dass die unbefristete Bindung unwirksam ist. In der Regel, so der BGH, ist davon auszugehen, dass die Parteien Belegungsrechte für einen möglichst langen rechtlich zulässigen Zeitraum vereinbart hätten. Wenn beispielsweise, wie im vorliegenden Fall, ein langfristiger, vergünstigter Kredit gewährt worden ist, bestehen die Belegungsrechte im Zweifel während der Laufzeit des Kredits."

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.