

Wer nicht baut, verliert sein Grundstück

25.9.2026 - | Stiftung Warentest

Über Einheimischenmodelle kommen Ortsansässige günstig an Grundstücke. Wer daran geknüpfte Verpflichtungen nicht erfüllt, riskiert aber einen Rückkauf durch die Gemeinde.

Einige Städte und Gemeinden in Deutschland unterstützen mittels eines sogenannten Einheimischenmodells Ortsansässige dabei, Häuser zu bauen oder Wohnungen zu kaufen. Das Prinzip solcher Modelle ist, dass die Kommune einen Teil ihres eigenen Baulands (seltener auch Immobilien wie Eigentumswohnungen) zu günstigen Konditionen an berechtigte Personen verkauft, die bereits im Ort wohnen oder anders dort verwurzelt sind, etwa durch die Arbeit oder Ehrenämter. Teils werden die Grundstücke auch per [Erbbaurecht](#) für einen günstigeren Erbbauzins als üblich vergeben.

Günstiges Grundstück an Bedingungen geknüpft

Für die Vergabe gelten aber oft strenge Vorgaben, was etwa Einkommen oder Vermögen der Käufer angeht – die genauen Modalitäten handhabt jede Kommune unterschiedlich. Außerdem verpflichten sich Käufer in der Regel dazu, auf dem Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraums ein Wohnhaus zu errichten und dort einzuziehen – ansonsten kann die Kommune das Grundstück unter Umständen zurückkaufen.

Keine Fristverlängerung für Hausbau

Um diese Verpflichtung ging es in einem aktuellen Fall am Bundesgerichtshof: In einer bayerischen Gemeinde hatte eine Anwohnerin im Jahr 2019 über ein solches Einheimischenmodell ein Baugrundstück erworben, das sie laut Kaufvertrag binnen vier Jahren mit einem Einfamilienhaus bebauen musste. Bei Nichterfüllung behielt sich die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis vor.

Knapp zwei Monate vor dem Ende der Baufrist reichte die Käuferin einen Antrag auf Verlängerung um weitere fünf Jahre ein – sie müsse noch drei Jahre lang Eigenkapital ansparen, um die Immobilie finanzieren und mit dem Bau beginnen zu können. Diesen Antrag lehnte die Gemeinde ab und übte ihr Wiederkaufsrecht aus. Zu Recht, sagt der BGH: Einer Verlängerung auf mehr als das Doppelte der ursprünglichen Baufrist müsse die Gemeinde nicht zustimmen. Nun darf die Gemeinde das Grundstück von der Käuferin zurückkaufen.

Bundesgerichtshof, [Urteil vom 17. Juli 2026](#)

Aktenzeichen: V ZR 153/25

Verpflichtungen auch bei Wohnungskauf

In einem früheren Urteil hatte der BGH ebenfalls zugunsten der Gemeinde entschieden. Hier hatte ein Anwohner eine Eigentumswohnung über das Einheimischenmodell gekauft. Im Kaufvertrag war vereinbart, dass der Käufer die Wohnung für mindestens 15 Jahre selbst bewohnen muss – nach acht Jahren zog er jedoch aus und überließ die Wohnung seinem Schwager. Auch in diesem Fall sah der BGH den Rückkauf der Wohnung durch die Gemeinde als rechtmäßig an.

Bundesgerichtshof, [Urteil vom 23. Mai 2025](#)

Aktenzeichen: V ZR 259/23

https://www.test.de/einheimischenmodell-hausbau-bgh-6337611-0?wt_mc=owned.site.rssfeeds.dl...