

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

8. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 28. Juni 1955

Nummer 74

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Landesregierung.

B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —.

C. Innenminister.

D. Finanzminister.

E. Minister für Wirtschaft und Verkehr.

F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

G. Arbeits- und Sozialminister.

H. Kultusminister.

J. Minister für Wiederaufbau.

RdErl. 2. 6. 1955, Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 WoBauG; hier: Zulassung von Ausnahmen von den Wohnflächengrenzen im steuerbegünstigten Wohnungsbau. S. 993.

K. Justizminister.

J. Minister für Wiederaufbau

**Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 WoBauG;
hier: Zulassung von Ausnahmen von den Wohn-
flächengrenzen im steuerbegünstigten Wohnungsbau**

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 2. 6. 1955 —
III B 5/4.411 Tgb.Nr. M 163/55

Durch § 7 Abs. 2 Buchst. b) Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung v. 25. August 1953 (BGBl. I S. 1047) ist „die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde“ ermächtigt worden, „für besondere Fälle Ausnahmen von den Wohnflächengrenzen zuzulassen“ und „diese Befugnisse einer nachgeordneten Stelle zu übertragen“. Eine vorläufige Regelung, wie in derartigen Fällen verfahren werden soll, hatte ich bereits mit meinem RdErl. v. 23. 12. 1953 in Abschn. II getroffen.

Im Zusammenhang damit sind eine Reihe Probleme und Zweifelsfragen aufgetreten, soweit es sich um den steuerbegünstigten Wohnungsbau handelte. Auf die von mir und auch von den anderen Ländern erhobenen Vorstellungen hin hat nunmehr der Bundesminister für Wohnungsbau auf der Bundesebene eine grundsätzliche Klärung herbeigeführt und im „Einverständnis mit den Bundesministern des Innern, der Justiz und der Finanzen sowie mit dem Bundesminister für Familienfragen“ in einem an die für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister (Senatoren) der Länder gerichteten Rundschreiben v. 18. 3. 1955 (Az.: I — G 452/6/55 — veröffentlicht im Bundesbaublatt 1955 S. 198) zu der Frage der Zulassung von Ausnahmen von den Wohnflächengrenzen allgemeine Stellung genommen, insbesondere dazu, welche Fälle vor allem als „besondere Fälle“ im Sinne des § 7 Abs. 2 Buchst. b) WoBauG angesehen werden können. Das Rundschreiben ist sehr bedeutungsvoll und ermöglicht eine auflockernde, elastische und dem Sinn und Zweck des Gesetzes entsprechende Handhabung. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung gebe ich dieses daher in der Anl. 1 mit der Bitte bekannt, die nach meinem RdErl. v. 20. 8. 1951 — III B 2 — 470.1.1 (11) — Tgb.Nr. 3574/51 betr. „Grundsteuervergünstigung gem. § 7 WoBauG: Erteilung der Bescheinigung gem. § 10 WoBauG“ (MBl. NW. S. 1076) — für die Erteilung der Bescheinigung gemäß § 10 WoBauG zuständigen Stellen unverzüglich anzuweisen, nunmehr bei Einzelentscheidungen über Anträge auf Zulassung einer Wohnflächenüberschreitung im Sinne dieses Rundschreibens zu verfahren.

Auf dieser Grundlage bestimme ich dazu erläuternd und ergänzend im einzelnen noch folgendes:

I. Wohnflächenhöchstgrenze

1. (1) Bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen, Kleinsiedlungen sowie Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, sofern letztere zur Nutzung durch den Eigentümer oder seine nächsten Familienangehörigen bestimmt sind, und Wohnungen in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts, bestehen im Sinne Nr. 1 des Rundschreibens zur Förderung der Eigentumsmaßnahmen grundsätzlich keine Bedenken, auch bei weniger als 5 zum Haushalt gehörenden Personen auf Antrag eine angemessene Überschreitung der Wohnfläche von 80 bis zu 120 qm zuzulassen, soweit es sich bei den zukünftigen Bewohnern um Familien handelt und zur Begründung Umstände und Erwägungen im Sinne der Nr. 1 des Rundschreibens dargetan werden. Für die Entscheidung der Frage, welche Personen als „nächste Familienangehörige“ oder „als zur Familie gehörig“ anzusehen sind, verweise ich auf meinen RdErl. v. 29. 11. 1954 — VI A 5/4.410.4 — Tgb.Nr. 3494/54 betreffend „Begriff: nächste Familienangehörige im Sinne des § 20 Abs. 1 WoBauG“, der sinngemäß anzuwenden ist. Das gleiche gilt hinsichtlich der Frage, welche Personen als „zu einem Haushalt gehörig“ anzusehen sind, auch für meinen RdErl. v. 11. 5. 1954 — VI A 5/4.410.3 — Tgb.Nr. 10776/54 betr. „Bescheinigung gem. § 7c EStG; hier: Haushaltszugehörigkeit im Zusammenhang mit der Wohnflächenbegrenzung nach § 7 Abs. 2 WoBauG“. Darüber hinaus sind zu einem Haushalt auch solche Personen zu rechnen, die gemäß § 5 Abs. 2 des Heimkehrergesetzes v. 19. Juni 1950 (BGBl. I S. 221) zum Haushalt gehört haben und deren Rückkehr aus fremdem Gewahrsam nachweislich erwartet werden kann.

Die vorstehend erwähnten — bisher nicht veröffentlichten — RdErl. nebst Anlagen sind als Anl. 2 und 3 abgedruckt.

(2) Bei Haushalten mit 7 und mehr Personen kann die Wohnflächenhöchstgrenze von 120 qm angemessen überschritten werden. Dabei kann in der Regel von einer Fläche von 140 qm für 7 Personen ausgegangen werden und zusätzlich von etwa 10 qm für jede weitere Person.

2. Ich habe keine Bedenken, wenn entsprechend der vorstehenden Nr. 1 Abs. (2) im Einzelfall auch bei Mietwohnungen verfahren wird.

Anl. 2 u. 3

3. (1) Wohnflächenbedarf, der aus dem im Rundschreiben unter Nr. 2a und 2b genannten Gründen geltend gemacht wird, sollte jeweils über ein Drittel der nach § 7 Abs. 2 Buchst. b) WoBauG höchstzulässigen Wohnfläche (von 80 bzw. 120 qm) nicht hinausgehen. Der aus den Gründen der vorstehenden Nr. 1 oder 2 zuzubilligende Mehrbedarf bleibt hiervon unberührt.

(2) Handelt es sich um Mietwohnungen oder Eigentumsmaßnahmen der in vorstehender Nr. 1 Abs. 1 genannten Art, die nicht für eine Familie bestimmt sind, so sollte allerdings in der Regel der Wohnflächenmehrbedarf aus den Gründen der Nrn. 2a und 2b des Rundschreibens nur anerkannt werden, wenn und insoweit er nicht bereits innerhalb der Wohnflächengrenze des § 7 Abs. 2 Buchst. b) WoBauG unter Berücksichtigung der Wohnfläche befriedigt werden kann, die nach wohnraumwirtschaftlichen Grundsätzen wegen der zum Haushalt gehörenden Personenzahl zugebilligt werden könnte. Zur Ermittlung der Wohnfläche, welche für die nach den Grundsätzen der Wohnraumbewirtschaftung zuzubilligende Raumzahl anerkannt werden kann, ist von der in meinem RdErl. v. 22. 4. 1954 — VI A 4/3, — 4.02 — Tgb.Nr. 10320/54 — betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: „Festsetzung von Darlehnshöchstätzen für das Baujahr 1954“ — (MBL. NW. S. 787) — in Abschn. D Ziff. 6 enthaltenen Relation: Wohnungsgröße — Wohnfläche — und zwar zu den jeweils dort angegebenen Höchstgrenzen — auszugehen.

Beispiel:

Ein kinderloses Ehepaar bezieht eine 100 qm große Mietwohnung. Die nach § 7 Abs. 2 Buchst. b) WoBauG zulässige Wohnflächenhöchstgrenze beträgt 80 qm. Der Wohnflächenmehrbedarf von 20 qm wird aus beruflichen Gründen geltend gemacht. Eine Ausnahmegenehmigung darf trotz Anerkennung der beruflichen Gründe nicht erteilt werden, da bei 2 Personen der Wohnflächenanspruch nach den Grundsätzen der Wohnraumbewirtschaftung bei Zubilligung einer Zweiraumwohnung bei 50 qm liegt; der Wohnflächenanspruch aus beruflichen Gründen ist in Höhe der verbleibenden 30 qm abgegolten.

4. Wird eine Wohnflächenüberschreitung aus Gründen geltend gemacht, die sowohl unter Nr. 2a, als auch unter Nr. 2b des Rundschreibens genannt sind, so ist zu prüfen, ob nicht bereits durch die Anerkennung des Wohnflächenmehrbedarfs aus einem dieser Gründe gleichzeitig der Wohnflächenbedarf aus dem anderen Grunde gedeckt ist.
5. Die Beispiele unter Nr. 2a und 2b des Rundschreibens, die Fälle betreffen, in denen eine Ausnahme von den Wohnflächengrenzen des § 7 Abs. 2 Buchst. b) WoBauG regelmäßig gegeben ist, sind nicht erschöpfend. Abgesehen von schwerer Krankheit oder schwerer körperlicher Beschädigung können auch andere besondere Gründe eine Wohnflächenüberschreitung rechtfertigen. Diese Gründe können sowohl in der Person der Bewohner liegen (z. B. schwere Nacharbeit eines Familienmitgliedes) oder auch in den besonderen Verhältnissen des Bauvorhabens (z. B. besondere Grundstückslage oder vorhandene Gebäudeteile, besondere Grundrißgegebenheiten, namentlich im Wiederaufbau, usw.).
6. (1) Die Anerkennung von Mehrwohnraum zur Ausübung einer Berufs- oder Erwerbstätigkeit darf nur insoweit erfolgen, als zur Ausübung dieser Tätigkeit besonderer Wohnraum erforderlich ist. Der Charakter derartiger Räume als Wohnraum muß jedoch gewahrt bleiben. Ausschließlich gewerblich genutzte Wohnräume dürfen daher **nicht** als zusätzliche Wohnfläche anerkannt werden.
- (2) Sind solche Räume ihrer baulichen Anlage nach ausschließlich für eine gewerbliche oder berufliche Nutzung bestimmt, so sind die Flächen dieser Räume bei der Wohnflächenberechnung nach § 7 Abs. 2b WoBauG für sich zu berechnen und außer Betracht zu lassen, selbst dann, wenn sie in räumlichem Zusammenhang mit einer Wohnung stehen, z. B. Läden, Lagerräume, Handwerksstätten, Operati-

onsräume eines Arztes (vgl. Nr. 3 Buchst. e der Verwaltungsanordnung über die Grundsteuervergünstigung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz v. 30. Juni 1951 — BAnz. Nr. 126 v. 4. 7. 1951). Dagegen rechnen Wohnräume, die als „Arbeitszimmer“ benutzt werden sollen, regelmäßig zur Wohnfläche. Es ist vor allem auch unzulässig, sie evtl. künstlich von der Wohnung abzutrennen und mit einem besonderen Außeneingang zu versehen, um auf diese Weise eine Nichtanrechnung auf die Wohnfläche und damit eine Überschreitung der nach § 7 WoBauG zulässigen Wohnflächengrenzen zu erreichen.

(3) Bei Wohnflächenüberschreitungen, die aus beruflichen Gründen geltend gemacht werden, lassen sich insbesondere folgende Gruppen unterscheiden:

- a) Ausübung einer Berufs- oder Erwerbstätigkeit innerhalb der Wohnung.

Hierunter fällt beispielsweise das Arbeitszimmer eines Schriftstellers, eines Journalisten, eines Vertreters oder eines Angehörigen ähnlicher Berufe, wenn besonders für die Ausübung des Berufes geeignete Räume außerhalb der Wohnung nicht zur Verfügung stehen und der zusätzliche Wohnraum nicht ausschließlich gewerblich genutzt wird;

- b) häusliche Vorbereitung auf eine außerhalb der Wohnung ausgeübte Berufs- oder Erwerbstätigkeit:

z. B. das Arbeitszimmer eines Hochschullehrers, Studienrates, Richters oder eines Angehörigen sonstiger Berufe, die in der Regel häusliche Arbeit erfordern;

- c) Nebentätigkeit, die mit einem Beruf zusammenhängt:

z. B. Gutachtertätigkeit, nebenamtliche Leitung eines Verbandes oder einer Organisation, schriftstellerische Tätigkeit, die neben einem Hauptberuf ausgeübt wird, usw.;

- d) Berufsausbildung und Weiterbildung:

In diesen Fällen wird zusätzlicher Wohnraum jedoch nur dann anerkannt werden können, wenn die Ausbildung oder Weiterbildung besondere geistige Konzentration erfordert, diese Tätigkeit nicht nur kurzfristig ist und keine geeigneten Räume, die eine ungestörte Ausbildung oder Weiterbildung ermöglichen, zur Verfügung stehen.

II. Berechnung der Flächen

Für die Ermittlung der Wohnflächen gelten die Vorschriften des Teils III der Berechnungsverordnung v. 20. November 1950 (BGBl. S. 753) und in Ergänzung dazu die Begriffsbestimmungen nach DIN 283, Blatt 2 in der Fassung v. März 1951. Mein RdErl. v. 20. 1. 1951 — I A 204 — Tgb.Nr. 1433 (MBL. NW. S. 271) betr.: „Wohnflächenberechnung im sozialen Wohnungsbau“ ist bei Berechnung der Wohnflächen — in Abänderung der Regelung, die in Nr. 22 der WBB v. 31. 3. 1954 (MBL. NW. S. 679) getroffen ist — nicht mehr anzuwenden. Ich behalte mir vor, bei der Änderung und Ergänzung der WBB, die für die nächste Zeit in Aussicht genommen ist, die Nr. 22 WBB noch formell entsprechend abzuändern.

Zur Frage, in welchen Fällen „Garagen“ zum steuerbegünstigten Wohnteil eines Gebäudes gerechnet werden können, hat der Finanzminister in einem RdErl. an die Oberfinanzdirektionen des Landes v. 30. 4. 1955 Stellung genommen, den ich in der Anl. 4 ebenfalls mit der Bitte um gefl. Kenntnisnahme und Beachtung beifüge.

III. Übertragung der Ermächtigung und Verfahren

Ich ermächtige hiermit die für die Erteilung der Bescheinigung zuständigen Stellen (s. Abs. 2 Satz 4 dieses RdErl.), über Anträge auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Überschreitung der Wohnflächengrenzen des § 7 Abs. 2 Buchst. b) WoBauG von Fall zu Fall nach pflichtgemäßem Ermessen in eigener Zuständigkeit

und Verantwortung zu entscheiden. Der Grund der Ausnahmezulassung ist aktenkundig zu machen. Außerdem sind die Tatsache und der Grund einer erteilten Ausnahme genehmigung in der Bescheinigung zur Erlangung der Grundsteuervergünstigung zum Ausdruck zu bringen. Das letztere gilt auch bei der Erteilung einer Bescheinigung zur Erlangung der Steuervergünstigung des § 7c EStG gemäß meinem RdErl. v. 24. 11. 1951 — III B 2 — 470.8.2.1 — Tgb.Nr. 3424/51 (MBl. NW. S. 1354) betr.: „§ 7c des Einkommensteuergesetzes; hier: Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen“.

IV. Übergangsregelung und Veröffentlichung

(1) Den Abschn. II meines RdErl. v. 23. 12. 1953 hebe ich hiermit auf.

(2) Gemäß § 50 Abs. 1 WoBauG gelten die Vorschriften des § 7 WoBauG auch für Wohnungen und Wohnräume, die in der Zeit vom 1. 1. 1950 bis 31. 7. 1953 bezugsfertig geworden sind. Die vorstehenden Regelungen können deshalb auf Antrag auch auf diese Wohnungen und Wohnräume angewandt werden.

Bezug: Mein RdErl. v. 23. 12. 1953 — VI A 5 / 4.411.0 — Tgb.Nr. 3719/53 betr. Grundsteuervergünstigung: Erteilung der Bescheinigung gem. § 10 WoBauG (MBl. NW. 1954 S. 75).

An die Regierungspräsidenten,
den Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen — Außenstelle Essen — in Essen.

Anlage 1

zum RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 2. 6. 1955.

Bonn, den 18. März 1955.

Der Bundesminister für Wohnungsbau
Az.: I — G 452/6/55

An die für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Herren Minister (Senatoren) der Länder.

Betr.: Zulassung von Ausnahmen von den Wohnflächengrenzen im steuerbegünstigten Wohnungsbau.

Bezug: Mein Schreiben vom 15. Oktober 1954 — Az.: I — G 452/5/54.

Nach der Vorschrift des § 7 Abs. 2 Buchst. b WoBauG in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) sind die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden ermächtigt, für besondere Fälle Ausnahmen von den dort für die Inanspruchnahme der Grundsteuervergünstigung vorgesehenen Wohnflächengrenzen zuzulassen; die obersten Landesbehörden können diese Befugnis einer nachgeordneten Stelle übertragen. Es ist verschiedentlich, vor allem von Seiten der Herren Wiederaufbauminister der Länder, die Frage an mich herangetragen worden, ob es rechtlich angängig sei, solche Ausnahmen auch allgemein für einen näher umschriebenen Kreis von Tatbeständen, insbesondere den Bau von Eigenheimen, im voraus zuzulassen.

Im Einverständnis mit den Herren Bundesministern des Innern, der Justiz und der Finanzen sowie mit dem Herrn Bundesminister für Familienfragen nehme ich hierzu wie folgt Stellung:

Ich bin der Auffassung, daß nach dem Gesamtsinn der Vorschrift eine Ausnahme nicht generell zugelassen werden kann, sondern daß es für jeden einzelnen Fall eines besonderen Verwaltungsaktes bedarf. Es erscheint jedoch zulässig und zweckmäßig, daß die obersten Landesbehörden entweder zugleich mit der Delegation ihrer Befugnis zur Zulassung von Ausnahmen den nachgeordneten Stellen sachliche Weisungen für die Ausübung ihres Ermessens erteilen oder für den Fall, daß sie sich die Einzelentscheidung vorbehalten, Bestimmungen für die Auswahl der ihr vorzulegenden Fälle treffen, um zugleich auch den Bauherren Klarheit darüber zu verschaffen, welche Ausnahmeanträge Aussicht auf Erfolg haben.

Mit Rücksicht auf den Zweck der in § 7 Abs. 2 WoBauG enthaltenen Ermächtigung, Ausnahmen von den gesetzlichen Wohnflächengrenzen zuzulassen und damit eine elastische Handhabung des Gesetzes zu ermöglichen,

dürfte eine engherzige Handhabung nicht dem Willen des Gesetzes entsprechen. Das Ziel des WoBauG, den Wohnungsbau mit den verschiedensten Mitteln zu fördern und in Einzelfällen entstehende Hemmnisse für die Bauherren nach Möglichkeit zu beseitigen, muß auch bei Auslegung der genannten Vorschrift richtungsweisend sein.

Unter diesen Gesichtspunkten erscheint insbesondere in den folgenden Fällen die Zulassung von Ausnahmen von der Wohnflächengrenze des § 7 Abs. 2 Buchst. b WoBauG zulässig und zweckmäßig.

1. Förderung von Eigentumsmaßnahmen

Wie sich schon aus dem schriftlichen Bericht des Bundestagsausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen zum Entwurf des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes (BT-Drucksache Nr. 4593) ergibt, kommen als Sachverhalte, die eine Zulassung von Ausnahmen rechtfertigen, vor allem die Besonderheiten bei dem Bau von Eigenheimen in Betracht. Es heißt dort:

„Außerdem können künftig in besonders begründeten Fällen Überschreitungen der Wohnflächengrenzen zugelassen werden. Diese elastische Regelung soll insbesondere dem Bau von Eigenheimen und sonstigen Eigentumswohnungen einen weiteren Auftrieb geben.“

Wie sich aus diesem Bericht ergibt, hat der Gesetzgeber vorausgesetzt, daß gerade bei Eigenheimen und anderen Eigentumsbauvorhaben „besondere Fälle“ in stärkerem Maße als beim Bau von Mietwohnungen vorliegen werden. Diese Erwartung war, wie zahlreiche in der Praxis bereits vorliegende Anträge auf Ausnahmezulassung zeigen, begründet.

Der Bauherr eines Eigenheimes muß die Wohnfläche in der Regel vorausschauend so bemessen, daß sie auch bei einer etwaigen künftigen Erhöhung seines Wohnbedarfs ausreicht. Dies gilt jedenfalls für Familien mit Kindern und für wachsende Familien. Gerade hier wird der Bauherr eine Wohnflächengröße vorsehen wollen, die sich auf die Dauer als familiengerecht erweist. Ferner ist das Bestreben der wesentliche Eigenmittel aufbringenden Bauherren von steuerbegünstigten Eigenheimen verständlich, an der allgemeinen, mit dem Abklingen der Wohnungsnot zu erwartenden Verbesserung des Wohnungsstandards teilzuhaben, ein Bestreben, das im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau durch Zuerkennung mindestens eines Mehrwohnraumes bereits berücksichtigt wird (§ 40 Abs. 2 in Verbindung mit § 21 Abs. 4 b WoBauG).

Zu bedenken ist auch, daß ein Mieter sich einer Veränderung der Verhältnisse durch einen Wohnungswechsel anpassen kann. Ungleich schwieriger ist dagegen dem Bauherrn eines Eigenheimes eine Anpassung an veränderte Umstände durch Wohnungswechsel möglich und zumutbar. Während sonach bei der Planung von Mietwohnungen von dem „status quo“ der für die Wohnungen vorgesehenen Familien ausgegangen werden kann, wird bei der Wohnflächengestaltung für Eigenheime die zu erwartende künftige Familienentwicklung als eine gerade diesen Bauvorhaben eigentümliche Besonderheit zu berücksichtigen sein.

Um den bei Eigenheimen, die für eine Familie bestimmt sind, auftretenden Besonderheiten Rechnung zu tragen, wird es daher unbedenklich sein, im Einzelfall eine angemessene Überschreitung der Wohnflächengrenze von 80 qm bis zu 120 qm zuzulassen. Insbesondere kann sich bei Einfamilienhäusern in mehrgeschossiger Bauweise eine Überschreitung der Wohnflächengrenze als erforderlich erweisen. Zur Unterbringung von Haushalten mit mehr als 6 Personen sollte eine Überschreitung der Wohnflächengrenze von 120 qm zugelassen werden, soweit es zu einer angemessenen Unterbringung derartiger Haushalte erforderlich ist. Unberührt bleibt hierbei § 27 Abs. 2 der Berechnungsverordnung, der schon jetzt zuläßt, daß bei der Wohnflächenberechnung in Einfamilienhäusern 10% der Grundfläche außer Betracht bleiben.

Die vorstehenden Überlegungen werden sinngemäß von Bedeutung sein für Kleinsiedlungen, für Kaufeigenheime sowie für Wohnungen in der Rechtsform des

Wohnungseigentums und des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts.

2. Berücksichtigung von besonderem Wohnraumbedarf

Gewisse persönliche Verhältnisse, die im allgemeinen auch bei der Zuteilung bewirtschafteten Wohnraums anerkannt zu werden pflegen, sollten billigerweise auch bei der Zubilligung der Grundsteuervergünstigung berücksichtigt werden. Eine Ausnahme von den Wohnflächengrenzen des § 7 Abs. 2 Buchst. b) WoBauG wird deshalb regelmäßig auch insoweit geboten sein, als die Zubilligung von Mehrwohnraum erforderlich erscheint, weil ein Haushaltsangehöriger

- a) wegen einer schweren Krankheit, als Schwerbeschädigter oder als Hirnverletzter einen besonderen Wohnraum benötigt;
- b) darauf angewiesen ist, einen besonderen Wohnraum auch zur Ausübung seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit oder zur häuslichen Vorbereitung darauf, wegen einer mit seinem Beruf zusammenhängenden Nebentätigkeit oder zur beruflichen Ausbildung und Weiterbildung mit in Anspruch zu nehmen.

3. Berücksichtigung von Härtefällen

Durch Zulassung von Ausnahmen können auch in Grenzfällen unbillige Härten vermieden werden. In Frage kommen hier vor allem die Fälle, in denen

- a) eine geringfügige Überschreitung der Wohnflächengrenze vorliegt und eine Versagung der Grundsteuervergünstigung in Anbetracht der Gesamtumstände eine unbillige Härte bedeuten würde; hierbei sollte m. E. auch im Falle der Delegation der Befugnis zur Erteilung von Ausnahmegenehmigungen an eine nachgeordnete Dienststelle vermieden werden, den Begriff der geringfügigen Überschreitung durch eine enge zahlenmäßige Begrenzung zu bestimmen;
- b) nach Bezug eines steuerbegünstigten Eigenheimes, Kaufeigenheimes oder einer steuerbegünstigten Kleinsiedlung durch Ausbau oder Erweiterung zusätzlicher Wohnraum ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel geschaffen und hierbei die zulässige Wohnflächengrenze überschritten wird, die Mehrfläche jedoch durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt oder aus sonstigen zwingenden Gründen, z. B. nach dem Familienstand, anzuerkennen ist.

Sofern Sie für Ihren Geschäftsbereich demgemäß allgemeine Richtlinien zu § 7 Abs. 2 WoBauG erlassen, bitte ich mich durch Übersendung einiger Abdrucke unterrichten zu wollen.

In Vertretung des Staatssekretärs
gez.: Dr. Fischer-Dieskau

Anlage 2

zum RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 2. 6. 1955.

Düsseldorf, den 29. 11. 1954.

Der Minister für Wiederaufbau
des Landes Nordrhein-Westfalen.
VI A 5/4.410.4 Tgb.Nr. 3494/54

An die Herren Regierungspräsidenten in Aachen, Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Köln und Münster.

An den Herrn Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen
— Außenstelle Essen — in Essen.

Betr.: Begriff „nächste Familienangehörige“ im Sinne des § 20 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes (WoBauG);
hier: Anwendung des § 7c Abs. 1 Buchst. g) EStG 1953.

Bezug: Meine Runderlasse vom 24. 11. 1951 — III B 2 — 470.8.2.1 (11) — Tgb.Nr. 3424/51 (MBl. NW. 1951 S. 1354) und vom 24. 10. 1953 — III A 4/4.410.2 — Tgb.Nr. 3749/53 (MBl. NW. 1953 S. 1907 — Nr. 121 v. 13. 11. 1953 —).

Wie mir der Herr Bundesminister für Wohnungsbau mit Schreiben vom 12. 10. 1954 — Az.: I — 9113/77/54 mitgeteilt hat, ist der im § 20 Abs. 1 WoBauG erwähnte Begriff

„nächste Familienangehörige“ in der Verwaltungspraxis zu § 7c Abs. 1 Buchstabe g) zu EStG 1953 auf Anwendungsschwierigkeiten gestoßen.

Die mit anliegendem Schreiben des Herrn Bundesministers für Wohnungsbau vom 18. 5. 1954 — Az.: I — 9113/17/54 und des Herrn Bundesfinanzministers vom 27. 9. 1954 — Az.: IV B — S 2132 c — 34/54 erfolgte Klarstellung gebe ich Ihnen hiermit bekannt und bitte, in Zweifelsfällen entsprechend zu verfahren.

Anlagen: — 2 —

Im Auftrag:
gez.: Möschke.

Anlagen zum Erlaß vom
29. 11. 1954.

Der Bundesminister für Wohnungsbau
Az.: I—9113/17/54

Bonn, den 18. Mai 1954.

An den Herrn Bundesminister der Finanzen, Bonn.

Betr.: Zweifelsfragen zum Eigenheim-Begriff (§ 20 Abs. 1 WoBauG).

Bezug: Ihr Schreiben vom 16. März 1954, Az.: IV — S 2132 c — 34/54.

Die vom Finanzministerium Baden-Württemberg aufgeworfene Frage, ob Schwiegereltern und Verschwägerter zu den „nächsten Familienangehörigen“ im Sinne von § 20 Abs. 1 WoBauG in der Fassung vom 25. 8. 1953 gehören oder nicht, kann verbindlich nur durch die Gerichte entschieden werden.

Bis zu einer endgültigen Klärung dieser Frage durch die Rechtsprechung kann m. E. für die Auslegung des Begriffs die Vorschrift des § 10 Ziff. 2—6*) des Steueranpassungsgesetzes (StAnpG) als Anhalt dienen, weil es im allgemeinen nicht erforderlich sein dürfte, über den dort genannten Personenkreis hinauszugehen und diese Personen in der Regel auch als nächste Familienangehörige im Sinne des § 20 Abs. 1 WoBauG angesehen werden können.

Der Kreis der Familienangehörigen ist in § 20 Abs. 1 WoBauG bewußt nicht fest abgegrenzt. Es hätte nicht an Vorbildern für eine eindeutige Festlegung gefehlt (vergl. neben § 10 StAnpG z. B. die §§ 383 ZPO, 52 Abs. 2 StGB). Offenbar sollten damit die bei festen Grenzziehungen aufgetretenen Härtefälle vermieden und der Vieltätigkeit des Lebens Rechnung getragen werden.

Die Vorschrift des § 20 Abs. 1 WoBauG weist dabei eine gewisse Ähnlichkeit mit § 530 BGB auf, in dem von „nahen Angehörigen“ — ebenfalls ohne feste Abgrenzung — die Rede ist. Es bietet sich daher an, die Auslegung, die § 530 BGB im Schrifttum gefunden hat, auch hier heranzuziehen. Sie geht dahin, daß nicht der Grad der Verwandtschaft oder Schwägerschaft schlechthin entscheidend ist, sondern das tatsächliche persönliche Verhältnis zu den in Betracht kommenden Personen.

*) § 10 Steueranpassungsgesetz vom 10. 10. 1934 (RGBl. I S. 925) lautet:

§ 10

Angehörige im Sinn der Steuergesetze sind die folgenden Personen:

1. der Verlobte),
2. der Ehegatte, auch wenn die Ehe nicht mehr besteht,
3. Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie, und zwar auch, wenn die Verwandtschaft auf einer unehelichen Geburt beruht,
4. Verschwägerter in gerader Linie und Verschwägerter zweiten Grades in der Seitenlinie. Das gilt auch,
 - a) wenn die Ehe, die die Schwägerschaft begründet hat, nicht mehr besteht (für nichtig erklärt oder aufgelöst worden ist),
 - b) wenn die Schwägerschaft auf einer unehelichen Geburt beruht,
5. durch Annahme an Kindes Statt in gerader Linie Verbundene,
6. Pflegeeltern und Pflegekinder.

Die engeren persönlichen Beziehungen zwischen dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) und den Angehörigen werden auch dafür maßgebend sein können, ob einem Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen die Eigenschaft eines Eigenheimes zuzuerkennen ist, wenn eine Wohnung für Angehörige des Eigentümers bestimmt ist. Auf diese Weise würde sich eine Abgrenzung ergeben, die u. U. weiter, zum Teil aber auch enger sein kann, als es in der Aufzählung des § 10 Ziff. 2—6 StAnpG bestimmt ist.

Da indessen in der Praxis solche Abgrenzungen leicht zu Meinungsverschiedenheiten und Schwierigkeiten füh-

ren dürften, würde ich meinen eingangs gemachten Vorschlag, die Bestimmung in der Regel auf den in § 10 Ziff. 2—6 StAnpG genannten Personenkreis abzustellen, verwaltungsmäßig für die einfachste und daher günstigste Lösung ansehen.

Im Auftrag: gez.: Dr. Thiele.

Der Bundesminister der Finanzen
IV B — S 2132 c — 34/54

Bonn, den 27. September 1954.

An das Finanzministerium Baden-Württemberg,
Stuttgart N, Kienestr. 41.

Betr.: § 7 c EStG; hier: Begriff „Eigenheim“.

Bezug: Ihr Schreiben vom 1. März 1954 — S 2132 c — 326/54 —.

Zu der von Ihnen aufgeworfenen Frage nehme ich in Übereinstimmung mit dem Herrn Bundesminister für Wohnungsbau und den Herren Finanzministern (Finanzsenatoren) der Länder wie folgt Stellung:

Über die Frage welche Personen als „nächste Familienangehörige“ im Sinn des § 20 Abs. 1 WoBauG anzusehen sind, entscheiden die nach § 10 WoBauG bestimmten Stellen im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens nach § 7 c EStG. Gegen die Entscheidung dieser Stellen sind steuerlich nur dann Einwendungen zu erheben, wenn als „nächste Familienangehörige“ Personen anerkannt worden sind, die nicht zu den Angehörigen im Sinn des § 10 Ziffern 2 bis 6 StAnpG gehören.

Der Herr Bundesminister für Wohnungsbau und die Herren Finanzminister (Finanzsenatoren) der Länder erhalten Abschrift dieses Schreibens.

Im Auftrag:
gez.: Rogge.

An den Herrn Bundesminister für Wohnungsbau, Bonn.

Abschrift übersende ich mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Auf Ihr Schreiben vom 18. Mai und 13. August 1954 — I — 9113/57/54 — nehme ich Bezug.

Im Auftrag:
gez.: Rogge.

Anlage 3

zum RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 2. 6. 1955.

Düsseldorf, den 11. Mai 1954.

Der Minister für Wiederaufbau
des Landes Nordrhein-Westfalen.
VI A 5/4.410.3 Tgb.Nr. 10776/54

An den Herrn Regierungspräsidenten in Düsseldorf.

Nachrichtlich:

An die Herren Regierungspräsidenten in Aachen, Arnberg, Detmold, Köln und Münster.

An den Herrn Minister für Wiederaufbau des Landes NW — Außenstelle Essen — in Essen.

Betr.: Bescheinigung gemäß § 7 c EStG;
hier: Haushaltszugehörigkeit im Zusammenhang mit der Wohnflächenbegrenzung nach § 7 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

Bezug: Ihr Bericht vom März 1954 — W(WB) 125.01 — XXI — Fk MU. und mein Erlaß vom 16. 3. 1954 — VI A 5 — 4.410.3 — Tgb.Nr. 922/54 —.

Auf Ihren vorbezeichneten Bericht gebe ich Ihnen anliegend in Abschrift die Stellungnahme des Herrn Finanzministers vom 15. 4. 1954 — S 2131 c — 3574/VB — 1 — zur gefl. Kenntnis und bitte, in Zweifelsfällen entsprechend zu verfahren.

Im Auftrag:
gez.: Möschke.

Der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen.

AZ.: S 2131 c — 3574/VB—1

Düsseldorf, den 15. April 1954.

An den Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf.

Betr.: § 7 c EStG 1953;

hier: Haushaltszugehörigkeit im Zusammenhang mit der Wohnflächenbegrenzung nach § 7 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

Bezug: Ihr Schreiben vom 24. 3. 1954 — VI A 5/4.410.3 — Tgb.Nr. 922/54 —.

Der Begriff der Haushaltszugehörigkeit im Sinne des § 7 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. 8. 1953 (Bundesgesetzblatt S. 1049) ist m. E. nach der Verkehrsauffassung auszulegen. Danach wird eine Person als haushaltszugehörig zu betrachten sein, wenn sie unter Leitung des Haushaltsvorstandes dessen Wohngemeinschaft teilt. Es werden demgemäß auch Gewerbegehilfen, die in die Wohngemeinschaft eines Haushalts aufgenommen worden sind, als haushaltszugehörig zu behandeln sein.

Eine Klärung der von Ihnen aufgeworfenen Frage in den Einkommensteuer-Richtlinien 1953 ist leider nicht mehr möglich, weil die Richtlinien kurz vor der Veröffentlichung stehen.

Im Auftrag:
gez.: Grund.

Anlage 4

zum RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 2. 6. 1955.

Der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen.
L 1109 — 4558/VC — 1

Düsseldorf, den 30. April 1955.
Jägerhofstraße 4.

An die Oberfinanzdirektionen Düsseldorf, in Düsseldorf,

Köln, in Köln,

Münster, in Münster
(Westf.)

Zur Bekanntgabe geeignet!

Betr.: Grundsteuervergünstigung nach § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes (WoBauG); hier: Behandlung von Garagen.

Im § 7 WoBauG und in der Verwaltungsanordnung zu § 7 WoBauG sind über die grundsteuerliche Behandlung der Garagen keine näheren Anordnungen getroffen. In Übereinstimmung mit dem Herrn Bundesminister der Finanzen und den Herren Finanzministern der anderen Länder des Bundesgebiets bitte ich vorbehaltlich der Entscheidung der Rechtsmittelbehörden, die Garagen zu den üblichen Nebenräumen einer Wohnung im Sinn des § 25 Absatz 3 Ziffern 1 und 2 der Berechnungsverordnung zu rechnen und die Grundsteuervergünstigung zu gewähren, wenn sie von den Wohnungsinhabern für die Unterstellung ihrer überwiegend privat genutzten Kraftfahrzeuge benutzt werden.

Im einzelnen bitte ich bei der Entscheidung die folgenden Grundsätze zu beachten:

1. Garagen können nur dann steuerbegünstigt sein, wenn sie bei der Einheitsbewertung zusammen mit dem Gebäude, in welchem sich steuerbegünstigte Wohnungen befinden, als wirtschaftliche Einheit behandelt worden sind.
2. Die Garage darf nur zur Unterstellung privat genutzter Kraftfahrzeuge — nicht also z. B. Lastkraftwagen — benutzt werden, die den Inhabern der steuer-

begünstigten Wohnungen gehören. Es ist dabei davon auszugehen, daß die Garage im allgemeinen das Schicksal der steuerbegünstigten Wohnung teilt. Wird ein Kraftwagen nicht überwiegend privat, sondern überwiegend beruflich (gewerblich) genutzt, so kann für die Garage eine Grundsteuervergünstigung ohne Rücksicht auf die grundsteuerliche Behandlung der Wohnung nicht gewährt werden.

3. Ohne Rücksicht auf die Art der Nutzung des Fahrzeugs kommt eine Grundsteuerbefreiung für die Garage

nicht in Betracht, wenn die Garage frei vermietet, d. h. an Personen vermietet wird, die nicht Inhaber einer steuerbegünstigten Wohnung auf dem Grundstück sind, zu dem die Garage gehört. Auf das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 17. September 1954 III/129/54 (BStBl. 1954 III S. 335) nehme ich Bezug.

Im Auftrag:

gez.: Dr. Kirschstein.

— MBl. NW. 1955 S. 993.

Einzelpreis dieser Nummer 0,30 DM.

Einzellieferungen nur durch den Verlag gegen Voreinsendung des Betrages zuzgl. Versandkosten (pro Einzelheft 0,15 DM) auf das Postscheckkonto Köln 8516 August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf.
(Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5—11. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 4,50 DM, Ausgabe B 5,40 DM.