



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stamnnorm

Ausfertigungsdatum: 18.11.1971

Verwaltung öffentlicher Wohnungsbaumittel Verlust der Eigenschaften als Familienheim, Eigenheim, Klein- siedlung und eigengenutzte Eigentumswohnung RdErl. d. Innenministers v. 18. U. 1971 —, VI C 3 — 4.747 — 3200/71¹⁾)

181.Ergänzung-SMBI.NW.- (Stand 1.9.1987 = MBI.NW. Nr. 53 einschl.)

18.11.71 (1)

Verwaltung öffentlicher Wohnungsbaumittel

Verlust der Eigenschaften als Familienheim, Eigenheim, Kleinsiedlung und eigengenutzte Eigentumswohnung

RdErl. d. Innenministers v. 18. U. 1971 —, VI C 3 — 4.747 — 3200/71¹⁾)

I Vorbemerkung

1.1 Die Eigenschaften als Familienheim, Eigenheim, Kleinsiedlung und eigengenutzte Eigentumswohnung sind mit zahlreichen Vergünstigungen verbunden (vgl. - z. B. §§ 26, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 89 II. WoBauQ und §§ 6 Abs. 3, 16 Abs. 3 und 4, 18a Abs. 4 WoBindG 1965).

Im folgenden werden Richtlinien

für die Herabsetzung der öffentlichen Mittel {3.1), für die Zinserhöhung öffentlicher Baudarlehen (3.2) und für- die Ablösung öffentlicher Wohnungsbaumittel mit Schuld nachlaß (3.3)

für den Fall gegeben, daß die genannten Eigenschaften entfallen. Diese Maßnahmen kommen nicht mehr infrage, wenn die genannten Eigenschaften zu einem Zeitpunkt verlorengehen, zu dem die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel zurückgezahlt sind und andere öffentliche Mittel nicht mehr in Anspruch genommen werden.

1.2 Die Begriffsbestimmungen für Familienheime, Eigenheime, Kleinsiedlungen und eigengenutzte Eigentumswohnungen ergeben sich aus den §§ 7, 9, 10 und 12 II. WoBauG. Sie sind nach § 100 II.WoBauG auch zugrunde zu legen, wenn die Begriffe „Familienheim“, „Eigenheim“, „Kleinsiedlung“ und „eigengenutzte Eigentumswohnung“ in Rechtsvorschriften außerhalb des II. WoBauG verwendet werden, sofern nicht in jenen Rechtsvorschriften ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Bei der Auslegung von Verträgen sind diese Begriffsbestimmungen ebenfalls anzuwenden.

Wenn die Voraussetzungen der §§ 7, 9, 10 und 12 II. WoBauG erfüllt werden bzw. entfallen, gewinnen und verlieren Gebäude und Eigentumswohnungen die genannten Eigenschaften kraft Gesetzes, d. h. ohne daß es dazu eines besonderen Verwaltungsaktes der Bewilligungsbehörde oder einer Maßnahme der darlehns-verwaltenden Stelle bedarf. So wird z. B. ein Mietwohnhaus mit 2 Wohnungen zu einem Familienheim in der Form des Eigenheimes, wenn der Eigentümer mit seiner Familie eine der Wohnungen auf Dauer selbst bezieht.

2 Verlust der Eigenschaften als Eigenheim, Kleinsiedlung, Familienheim und eigengenutzte Eigentumswohnung

2.1 Gemeinsame Beendigungsgründe für die Eigenschaften als Eigenheim, Kleinsiedlung und Familienheim

2.11 Eigentumsübergang auf juristische Personen

Das Grundstück verliert die Eigenschaft als Eigenheim, Kleinsiedlung und Familienheim, wenn das Eigentum auf eine juristische Person übergeht. Der Begriff des Eigenheimes setzt nach § 9 Abs. fll. WoBauG nämlich voraus, daß das Grundstück im Eigentum einer natürlichen Person steht. Geht das Eigentum auf eine oHG oder KG über, erlöschen die genannten Eigenschaften ebenfalls. Unschädlich ist es dagegen, wenn mehrere natürliche Personen das Eigentum erwerben (z. B. Ehegatten, eine Erbengemeinschaft); denn in dem Ausdruck des § 9 Abs. I II.WoBauG Eigentum „einer natürlichen Person“ ist das Wort „einer“ nicht als Zahlwort, sondern als unbestimmter Artikel zu verstehen.

Bei Kleinsiedlungen ergibt sich aus § 10 Abs. 2 und 3 II.WoBauG in Verbindung mit §§ 57 und 58 M. WoBauG, daß nur natürliche Personen Eigentümer von Kleinsiedlungen sein können.

2.12 Schaffung einer dritten Wohnung f.d. 1 Die Eigenschaften als Eigenheim, Kleinsiedlung und *** Familienheim entfallen, wenn in dem Gebäude eine dritte Wohnung geschaffen wird.

Es ist häufig zweifelhaft, ob ausgebaute Räume eine dritte Wohnung darstellen. Eine Wohnung ist eine mehr oder weniger zusammenhängende Gesamtheit von Räumen, die für einen oder mehrere Menschen die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglicht, zu allen Jahreszeiten bewohnt werden kann und mindestens mit Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Ausguß und Toilette versehen ist. Die Toilette kann sich außerhalb der Wohnung befinden, muß aber noch in

einem gewissen räumlichen Zusammenhang zur Wohnung (z. B. auf halber Treppe) stehen. Zur Behandlung von bauaufsichtlich unzulässigen Wohnungen und Wohnräumen wird auf Nummer 3.1 des RdErl. v. 24. 10. 1967 (SMBI. NW. 238) verwiesen.

2.13 Nutzung der Wohn- und' Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken

Nach ?? Abs. 211. WoBauG verliert ein Gebäude die Familienheimeigenschaft, wenn mehr als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient. Das gleiche gilt für die Eigenschaften als Eigenheim und Kleinsiedlung. Wird weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken verwendet, so ist dies für die Eigenschaften als Eigenheim, Kleinsiedlung und Familienheim grundsätzlich unerheblich. In Aufnahmefällen sind jedoch diese Eigenschaften nicht gegeben, wenn das Gebäude nach der Verkehrsanschauung deshalb kein Eigenheim und keine Kleinsiedlung und damit auch kein Familienheim ist, weil die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken im Vordergrund steht. Wenn die gewerbliche Nutzung danach überwiegt, ist das Haus kein Wohngebäude, wie es § 9 Abs. I II. WoBauG für den Begriff des Eigenheimes und § 10 Abs. I II. WoBauG für den Begriff der Kleinsiedlung fordern. Auf die Frage, ob der Gewerbe- oder der Wohnzweck überwiegt, ist es von Einfluß¹⁾, wie das übrige Grundstück genutzt wird; denn Eigenheim ist nicht nur das Haus allein, sondern das gesamte Grundstück (Beispiele für überwiegende gewerbliche Nutzung: Der wesentliche Teil des Grundstücks wird von einer Gartenwirtschaft, einem Kohlenlager, einer Autoreparaturwerkstatt oder einer Tankstelle eingenommen; vgl. ferner Nummer 3.1 letzter Satz des RdErl. v. 17. 12. 1968 - MBI. NW. 1969, S. 246/SMBI. NW. 2371 -).

2.14 Errichtung eines zweiten Wohngebäudes sowie eines zweiten, gemischt oder gewerblich genutzten Gebäudes auf dem Grundstück

Die Eigenschaften als Eigenheim, Kleinsiedlung und Familienheim erlöschen, wenn auf dem Grundstück ein zweites Wohngebäude, ein zweites, gemischt oder gewerblich genutztes Gebäude errichtet wird.

Der Bau eines zweiten Wohngebäudes oder eines zweiten gemischt genutzten Gebäudes ist für die genannten Eigenschaften unschädlich, wenn jedes Gebäude nur eine Wohnung enthält, insgesamt also nicht mehr als zwei Wohnungen auf dem Grundstück sind (OVG Münster, Urteil v. 3. 5. 1971 - II A 1167/69 -; Leitsatz veröffentlicht in Deutsche Wohnungswirtschaft 1971 Seite 330).

Der Bau eines zweiten gewerblich genutzten Gebäudes führt nicht zum Verlust der genannten Eigenschaften, wenn das zweite Gebäude nach der Verkehrsauffassung den Charakter des ersten Gebäudes als Eigenheim, Kleinsiedlung oder Familienheim nicht²⁾ beeinträchtigt (z. B. wegen geringer Nutzfläche oder einer größeren räumlichen Entfernung vom Wohnhaus bei entsprechender Grundstücksgröße).

¹⁾ MBI. NW. 1971 S. 2150, geändert durch RdErl. v. 22. 10. 1982 (MBI. NW. 1982 S. 1718), 22. 12. 1982 (MBI. NW. 1983 S. 71), 11. 7. 1983 (MBI. NW. 1983 S. 1673) 2. 7. 1987 (MBI. NW. 1987 S. 1184).

18. 11. 71 (1) 181. Ergänzung-SMBI.NW.- (Standl. 9. 1987 = MBI. NW. Nr. 53 einschl.)

2.15 Nutzung durch andere Personen als den Eigentümer oder seine Angehörigen

Die Eigenschaften als Eigenheim, Kleinsiedlung und Familienheim in §§ 7 Abs. I und 2, 9 Abs. I und 10 Abs. I II. WoBauG setzen voraus, daß eine Wohnung des Gebäudes für die Dauer vom Eigentümer oder seinen Angehörigen bewohnt wird. Zwar finden sich nur in § 7 Abs. 2 II. WoBauG die Worte „für die Dauer“; die anderen Vorschriften können aber wegen der Bedeutung des Wortes „bestimmt“ im Ergebnis nicht anders ausgelegt werden. Eine Nutzung durch andere als den Eigentümer oder seine Angehörigen ist für die genannten Eigenschaften unschädlich, wenn sie nur vorübergehend ist, gleich-galtig ob die Vermietung bei Bezugsfertigkeit oder nach zeitweiliger Selbstbenutzung vorgenommen wird. Vorübergehend ist eine Fremdnutzung,

wenn sie 5 Jahre nicht übersteigt und

sofern und solange der Eigentümer die Absicht hat,

eine Wohnung des Gebäudes spätestens bis zum

Ablauf von 5 Jahren wieder selbst zu beziehen oder

einem Angehörigen zum Gebrauch zu überlassen

(OVG Münster, Urteil v. 3. 5. 1971 - II A 1324/69).

Für die Feststellung der Absicht des Eigentümers genügt in der Regel dessen schriftliche Erklärung gegenüber der darlehnsverwaltenden Stelle, es sei denn, daß sie mit den tatsächlichen Umständen nicht im Einklang steht.

2.2 Zusätzliche Beendigungsgründe für die Eigenschaft als Kleinsiedlung

Die Eigenschaft als Kleinsiedlung geht außerdem in der Regel verloren, wenn die Landzulage auf weniger als 600 qm verringert wird, sofern nicht eine Unterschreitung ausnahmsweise von mir zugelassen wird, oder wenn die Siedlerstelle nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet wird. Die Voraussetzungen und Folgen des Wegfalls der Kleinsiedlungseigenschaft aus diesen Gründen sind in dem RdErl. v. 28. 6. 1966 (SMBI. NW. .2371) näher geregelt, auf den hiermit verwiesen wird.

2.3 Zusätzlicher Beendigungsgrund für die Eigenschaft als Familienheim

Die Eigenschaft als Familienheim erlischt auch dann, wenn das Eigenheim oder die Kleinsiedlung wegen des Todes oder des Auszuges von Familienangehörigen nur noch von einer Person bewohnt wird, die Grundstückseigentümer oder Angehöriger des Grundstückseigentümers ist; denn das Familienheim unterscheidet sich vom Eigenheim und von der Kleinsiedlung dadurch, daß es von der Familie des Eigentümers oder der Familie eines Angehörigen des Eigentümers genutzt wird (vgl. § 7 Abs. I II. WoBauG).

2.4 Verlust der Eigenschaft als eigengenutzte Eigentumswohnung

Die unter Nummern 2.11 (Eigenumserwerb durch juristische Personen), 2.13 Abs. I (gewerbliche Nutzung) und 2.15 (Fremdnutzung) dargelegten Gründe gelten auch für den Verlust der Eigenschaft als eigengenutzte Eigentumswohnung.

-