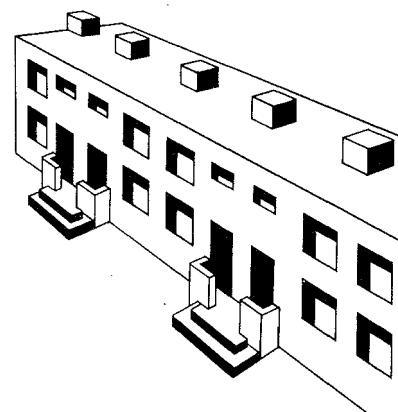


Siedlerverein Frankfurt a. M. Praunheim e.V.

Gegründet 1927

Mitteilungsblatt

für die Siedlung Frankfurt/M.-Praunheim



Postscheckkonto Ffm., Kto.-Nr. 321741-609 (BLZ 50010060)

Jahrgang 1985

April

Aus dem Inhalt

- 1.) Seniorennachmittag
- 2.) Referat: Die Besonderheiten der Reichsheimstätte bei
 - Verkauf
 - Vererbung
 - Schenkung

Sehr verehrte Siedlerinnen und Siedler,

am 20. April 1985 will der Vereinsvorstand für seine älteren Mitglieder einen gemütlichen Nachmittag veranstalten.

Die Einladung für den betroffenen Mitgliederkreis finden Sie auf Seite 2 dieses Mitteilungsblattes.

2. Referat zum Thema Reichsheimstätte

Zu diesem Thema wurde am 9. März 1985 anlässlich der Jahreshauptversammlung ein ausführliches und informatives Referat von Herrn Rechtsanwalt Wießler gehalten.

Das Referat umfaßt ca. 20 Schreibmaschinenseiten. Aus Kostengründen ist eine Veröffentlichung in einem Zuge nicht möglich. Wir werden das Referat vollständig im Mitteilungsblatt veröffentlichen, und Ihnen in dieser Form zugänglich machen. Wir beginnen bereits in diesem Mitteilungsblatt (Seite 3 und 4) und empfehlen, die Mitteilungen zu sammeln. Als Ergänzung werden wir am Schluß der Veröffentlichung noch einige Gerichtsurteile- z.B. des Bundesgerichtshofes - die sich mit der Thematik des Reichsheimstättengesetzes befassen, in Auszügen bekanntgeben.

Siedlerverein Frankfurt a. M. Praunheim e.V.

Gegründet 1927

Die Besonderheiten der Reichsheimstätten

Verfasser: Herr Rechtsanwalt Klaus Wießler,
Heinrich Lübke Straße 7
Tel. 069 / 763057
6000 Frankfurt am Main 90

Gliederung

- I. Was ist eine Reichsheimstätte
- II. Wodurch unterscheidet sich die Reichsheimstätte von einem Eigenheim, einer Kleinsiedlung und einem Familienheim
- III. Wer kann eine Reichsheimstätte begründen oder erwerben
- IV. Wodurch wird ein Grundstück Reichsheimstätte
 - I. Eintragung der Reichsheimstätteneigenschaft ins Grundbuch
- V. Die Erbbau - Heimstätte
- VI. Der Ausgeber der Reichsheimstätte
- VII Wodurch wird der Heimstatter in der Verfügung über sein Grundstück eingeschränkt
 1. Verfügungen, die der Zustimmung des Ausgebers bedürfen
 - a. Grundstücksbelastungen
 - aa. Hypotheken und Grundschulden
 - b. Nießbrauch
 2. Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Ausgebers
 3. Der Heimfallanspruch des Ausgebers
 4. Vorteile der Reichsheimstätteneigenschaft
 1. Zwangsvollstreckungsschutz
 - a. Gerichts- und Notargebühren
 - b. Bauaufsichtsgebühren
 - c. Katasterggebühren
 - d. Grunderwerbssteuer
 5. Wie wird die Reichsheimstätte vererbt
 6. Schenkung

Siedler-Verein Frankfurt am Main-Praunheim e. V.

I. Was ist eine Reichsheimstätte?

Reichsheimstätten sind bebaute oder unbebaute Grundstücke, die im Grundbuch als Reichsheimstätte eingetragen sind. In der Praxis hat die Rechtsform der Reichsheimstätten nur für die Wohnheimstätte größere Bedeutung erlangt. Hier in Praunheim sind nur Einfamilienhäuser als Heimstätten ausgewiesen. Die Ausführungsordnung zum Reichsheimstättengesetz hat diesen Begriff des "Einfamilienhauses" den praktischen Bedürfnissen angepaßt und bestimmt, daß auch solche Gebäude als Einfamilienhäuser gelten, die außer der Wohnung des Heimstättlers auch eine zweite Wohnung haben. Entscheidend hierbei ist, daß die zweite Wohnung des Heimstättlers von untergeordneter Bedeutung sein muß. Dies bedeutet nicht, daß es sich bei der zweiten Wohnung unbedingt um eine sog. Einliegerwohnung handeln muß. Entscheidend ist nur, daß die zweite Wohnung dann untergeordnet ist, wenn der Anteil des Heimstättlers an den Nebenräumen (Wirtschaftsräume, Keller, Dachböden etc.) erheblich größer ist als der Anteil seines Mieters. Auch wenn beide Wohnungen gleich groß sind, selbst die Nebenräume gleichmäßig aufgeteilt werden, muß dann aber zumindest der Garten zur Wohnung des Heimstättlers gehören. Die Vorschrift, daß eine Reichsheimstätte höchstens zwei Wohnungen enthalten darf, hat zwar gelegentlich zu der Auffassung geführt, daß die Heimstätte nur durch zwei Familien bewohnt werden dürfe. Diese Ansicht ist jedoch unzutreffend. Es kommt ausschließlich auf die Zahl der Wohnungen an. Wenn also in einer Heimstätte mit zwei Wohnungen einzelne Räume einer dritten Familie überlassen werden, beispielsweise dem erwachsenen Sohn oder der Tochter, die durch Heirat einen eigenen Hausstand gegründet hat, so wird dadurch die Reichsheimstätteneigenschaft des Grundstückes nicht betroffen. Diese Eigenschaft wird vielmehr erst dann beeinträchtigt, wenn durch Einbau von Trennwänden, einer weiteren Küche oder durch ähnliche bauliche Maßnahmen eine dritte Wohnung tatsächlich geschaffen wird.