

## Vorwort

Zum Prüfungsstoff der notariellen Fachprüfung zählt nach § 5 Abs. 1 Ziff. 1 der Notarfachprüfungsverordnung (NotFV) neben dem bürgerlichen Recht mit Nebengesetzen insbesondere das Wohnungseigentumsgesetz und das Erbbaurechtsgesetz. Die Beherrschung dieser Rechtsgebiete ist deshalb für diejenigen, die die notarielle Fachprüfung anstreben, durchaus von Bedeutung. Zwar stehen diese beiden Rechtsgebiete etwas im Schatten des in der notariellen Praxis dominanten Immobilienrechts, aber gerade der Kauf von Wohnungs- und Teileigentum und die Teilung in Wohnungseigentum sind aus der Praxis des Notariats nicht wegzudenken und gehören geradezu zum Handwerkzeug des gestaltenden Notars. Das Erbbaurecht gehört dagegen nicht zum täglichen Brot des Notars und taucht je nach Region recht häufig (man denke nur an die Klosterkammern in Niedersachsen oder Thüringen) oder eher selten auf. Gleichwohl gehören fundierte Kenntnisse und Fertigkeiten auf diesem Rechtsgebiet ebenfalls zum notwendigen Rüstzeug eines jeden Notars.

Dieses Skript befasst sich mit den wichtigsten Problemen aus beiden Rechtsgebieten, wobei der Verfasser dem Wohnungseigentumsrecht etwas mehr Raum gewidmet hat, was der Tatsache geschuldet ist, dass die Judikatur hier deutlich produktiver ist. Zudem wird auch das selten gewordene Dauerwohnrecht behandelt, das trotz seiner Rarität in der Praxis bereits Gegenstand einer Klausur in einem Prüfungstermin der notariellen Fachprüfung gewesen ist. Ferner wurden schon die für die notarielle Praxis wichtigsten Änderungen der bevorstehenden WEG Reform, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG –, das noch in diesem Jahr in Kraft treten soll, berücksichtigt. Der Teil zum Erbbaurecht behandelt sowohl das Erbbaurecht an sich als auch den Erbbaurechtskauf. Sowohl zum Wohnungseigentum als auch zum Erbbaurecht enthält das Skript Übungsfälle mit Lösungen zu ausgewählten besonderen Fragestellungen.

Ich habe versucht, die jeweilige Auswahl auch stets aus der Sicht eines Prüfers und mit einem Blick auf haftungsrelevante Fragen zu treffen. Sollte dies an der einen oder anderen Stelle nicht immer gelungen sein, bin ich für Anregungen und Kritik äußerst dankbar.

Allen geneigten Lesern wünsche ich viel Freude beim Durcharbeiten und allen Notaranwärtern viel Erfolg und natürlich auch das notwendige Quäntchen Glück für eine erfolgreiche notarielle Fachprüfung!

Ahrensburg, Juni 2020

Thomas Tegen



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Der Autor .....	13
Allgemeine Abkürzungen .....	15
Literatur zur Vertiefung .....	19
<b>§ 1 Wohnungseigentum .....</b>	<b>21</b>
A. Wohnungs- und Teileigentum .....	21
I. Grundsätzliches und Motive .....	21
II. Alternativen .....	21
III. Grundbegriffe .....	22
B. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum .....	22
I. Gesetzliche Alternativen .....	22
II. Begründung durch Vertrag nach § 3 WEG .....	23
III. Einseitige Begründung nach § 8 WEG .....	23
C. Voraussetzungen für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum .....	24
I. Grundsätzliches .....	24
II. Grundstück .....	24
1. Einheitliches Grundstück .....	24
2. Unbebautes Grundstück .....	24
3. Abschnittsweise Begründung von Wohnungseigentum .....	25
4. Teilfläche .....	25
5. Grundstück mit Hofeigenschaft .....	25
III. Genehmigungen .....	26
1. Familien- und Betreuungsgericht .....	26
2. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen .....	27
3. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung .....	30
a) Abgrenzung .....	30
b) Inhalt der Gemeinschaftsordnung .....	30
IV. Grundbuchverfahrensrecht .....	30
1. Eintragungsvoraussetzungen .....	30
2. Die Bedeutung ergänzender Baupläne und Baubeschreibungen ..	35
V. Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigern .....	37
VI. Gründungsmängel .....	38
D. Gegenstand von Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	39
I. Festlegung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	39
1. Abgrenzung: Sondereigentum und zwingendes Gemeinschafts-	
eigentum .....	39
2. Bestimmtheitsgrundsatz .....	40

II. Räume und Bestandteile .....	40
1. Räume .....	40
2. Heizkörper/Versorgungsanlagen .....	42
3. Zähler .....	42
4. Versorgungsleitungen .....	43
5. Wohnungseingangstüren .....	44
6. Rauchwarnmelder .....	44
III. Vereinbarungen über wesentliche Bestandteile .....	44
IV. Sondereigentum an Balkonen .....	47
V. Sondereigentum an ebenerdigen Terrassen und Innenhöfen .....	49
VI. Sondereigentum an Stellplätzen .....	49
VII. Sondereigentum an Bauteilen einer Doppelstockgarage (Duplex-Parker) .....	50
VIII. Abnahme von Gemeinschaftseigentum .....	52
E. Sondernutzungsrechte .....	55
I. Begriff und Rechtsnatur .....	55
II. Begründung .....	55
III. Gestufte Begründung .....	56
1. Negative und positive Komponente .....	56
2. Vorläufige Zuordnung .....	57
3. Aufschiebend bedingte Begründung .....	58
4. Zustimmung dinglich Berechtigter .....	63
5. Änderung und Erlöschen des Zuweisungsrechts .....	64
IV. Bestimmtheit und Umfang .....	65
V. Kostentragungspflicht .....	67
VI. Berechtigter .....	67
VII. Zustimmung dinglich Berechtigter bei nachträglicher Begründung ..	68
VIII. Übertragung von Sondernutzungsrechten .....	69
IX. Gutgläubiger Erwerb eines Sondernutzungsrechts .....	70
X. Belastung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten .....	72
F. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	74
I. Grundsätzliches .....	74
II. Rechtsnatur .....	74
III. Vermögen .....	77
IV. Verbrauchereigenschaft .....	78
V. Handlungsinstrumente der Wohnungseigentümergeinschaft .....	79
1. Grundsätzliches .....	79
2. Vereinbarungen .....	79
3. Beschlüsse .....	80
4. Vertretungsmacht des WEG-Verwalters gemäß § 27 WEG .....	81
5. Einsichtsrecht von Wohnungseigentümer und Verwalter .....	82

6. Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen der Eigentümergemeinschaft .....	82
7. Kostentragung bei Instandsetzungsmaßnahmen .....	85
8. Bildung von Untergemeinschaften .....	86
9. Überlassung gemeinschaftlicher Räume an Miteigentümer .....	87
G. Veränderungen .....	87
I. Änderung der Teilungserklärung .....	87
1. Änderungen der Teilungserklärung .....	87
2. Änderungen der Gemeinschaftsordnung .....	89
3. Änderung der Teilungserklärung nach Veräußerung von Wohnungseigentum – erneute Auffassung? .....	90
4. Öffnungsklauseln .....	91
II. Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum (und umgekehrt) .....	92
III. Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum (und umgekehrt) .....	92
IV. Teilung von Sondereigentum .....	96
1. Einseitige Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG .....	96
2. Zustimmungsvorbehalt nach § 12 WEG .....	97
V. Umwandlung von Wohnungs-/Teileigentum im Zuge der Unterteilung .....	98
VI. Änderung der Miteigentumsanteile innerhalb der Eigentümergemeinschaft .....	99
VII. Vereinigung von Wohnungs- und Teileigentumsrechten .....	99
VIII. Raumtausch .....	100
IX. Zweckwidrige Nutzung von Wohnungs- und Teileigentum .....	101
X. Veräußerung von Grundstücksteilen .....	101
XI. Realteilung eines in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstücks ..	102
H. Veräußerung von Wohnungseigentum .....	103
I. Zustimmung nach § 12 WEG .....	103
II. Vertretungsbefugnisse in der Wohnungseigentümerversammlung ..	107
III. Nachweis der Verwalterbestellung .....	109
IV. Kosten der Verwalterzustimmung .....	112
V. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft .....	114
VI. Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) als Verwalter .....	115
VII. Verwalterwechsel durch Umwandlungsfälle nach dem UmwG .....	115
VIII. Vollstreckungsprivileg nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG .....	117
IX. Unterbliebene Mitübertragung eines Stellplatzes .....	119
I. Dauerwohnrecht .....	120
I. Begriffsbestimmung und Abgrenzung .....	120
II. Dauernutzungsrecht und Dauerwohnrecht .....	121

III.	Bestellung, Inhalt und Eintragung .....	121
1.	Bestellung .....	121
2.	Gesetzlicher Inhalt .....	122
3.	Eintragungsfähige Inhalte .....	122
IV.	Voraussetzung der Eintragung .....	124
V.	Außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile .....	125
VI.	Mehrere Berechtigte .....	125
1.	Mehrere selbstständige Dauerwohnrechte .....	125
2.	Dauerwohnrecht nach Bruchteilen .....	126
VII.	Übertragung eines Dauerwohnrechts .....	126
VIII.	Heimfallanspruch .....	127
IX.	Erlöschen des Dauerwohnrechts .....	128
X.	Dauerwohnrecht neben einem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB ...	129
J.	WEG-Reform .....	130
I.	Reformvorhaben .....	130
II.	Ein kurzer Ausblick .....	130
III.	Wichtige Änderungen für die notarielle Praxis im Einzelnen .....	131
1.	Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen .....	131
2.	Wegfall des „Umgehungsmodells“ – § 5 Abs. 4 S. 3 WEG .....	132
3.	Haftung für Wohngeld/Hausgeld .....	133
4.	Werdende Wohnungseigentümergeinschaft – de lege ferenda .	133
5.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft ....	134
6.	Vertretung durch den Verwalter .....	135
7.	Befugnisse des Verwalters .....	136
8.	Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung und des Einbruchschutzes .....	137
9.	Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer .....	139
<b>§ 2</b>	<b>Erbbaurecht .....</b>	<b>141</b>
A.	Allgemeines zum Erbbaurecht .....	141
I.	Vorbemerkung .....	141
II.	Begriffsbestimmung .....	141
B.	Entstehen des Erbbaurechts .....	142
I.	Grundgeschäft .....	142
II.	Entstehung .....	142
III.	Rang .....	143
1.	Erstrangprinzip .....	143
2.	Rangprobleme bei erstrangigen Voreintragungen in Abt. II .....	143
IV.	Nichtigkeitsgründe .....	146
V.	Belastungsgegenstand .....	146
VI.	Eigentümererbbaurecht .....	147

VII. Eigentumserwerb kraft Gesetzes .....	147
VIII. Genehmigungsbedürftigkeit des Erbbaurechtsvertrages .....	148
C. Gesetzlicher und vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts .....	148
I. Grundlagen .....	148
II. Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts (§ 1 ErbbauRG) .....	149
1. Veräußerlich, vererblich .....	149
2. Bedingungen .....	149
3. Bauwerk .....	149
III. Vereinbarungen zum dinglichen Inhalt (§§ 2 bis 8, 27 Abs. 1, 32 Abs. 1 ErbbauRG) .....	150
1. Grundlagen .....	150
2. Zeitbestimmung und Bedingungen .....	150
3. Bauwerksbezogene Vereinbarungen (§ 2 Nr. 1–3 ErbbauRG) .....	151
4. Zustimmungserfordernisse (§§ 5 bis 8, 15 ErbbauRG) .....	151
5. Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) .....	154
6. Ankaufsrecht (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG) .....	156
IV. Schuldrechtliche Vereinbarungen, Erbbauzins .....	156
1. Grundlagen .....	156
2. Erbbauzins .....	156
3. Erbbauzinsreallast .....	157
4. Vollstreckungsfester Erbbauzins .....	159
5. Ankaufsangebot .....	160
D. Erlöschen des Erbbaurechts .....	160
I. Zeitablauf .....	160
II. Folgen: Grunddienstbarkeiten zugunsten des Erbbauberechtigten .....	163
III. Aufhebung .....	163
1. Wirkung .....	163
2. Zustimmung dinglicher Nutzungsberechtigter .....	164
3. Zustimmung des Eigentümers und Grundpfandrechtsgläubigers .....	164
4. Bestandteilszuschreibung des erbbaurechtsbelasteten Grund- stücks zum Erbbaurecht .....	165
E. Übertragung des Erbbaurechts und Inhaltsänderungen .....	166
I. Übertragung .....	166
II. Inhaltsänderungen .....	166
III. Grunderwerbsteuer beim Erwerb eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks .....	167
F. Wohnungserbbaurecht und Nachbarerbbaurecht .....	167
I. Wohnungserbbaurecht .....	167
II. Wirkung .....	168
III. Nachbarerbbaurecht .....	168

<b>§ 3 Fälle und Lösungen</b> .....	171
A. Fälle zum WEG (Übungsfälle 1–6) .....	171
I. Übungsfall 1 .....	171
II. Übungsfall 2 .....	171
III. Übungsfall 3 .....	172
IV. Übungsfall 4 .....	172
V. Übungsfall 5 .....	173
VI. Übungsfall 6 .....	173
B. Fälle zum Erbbaurecht (Übungsfälle 1–4) .....	174
I. Übungsfall 1 .....	174
II. Übungsfall 2 .....	175
III. Übungsfall 3 .....	175
IV. Übungsfall 4 .....	176
C. Lösungen zum WEG (Übungsfälle 1–6) .....	176
I. Lösung zu Übungsfall 1 .....	176
II. Lösung zu Übungsfall 2 .....	177
III. Lösung zu Übungsfall 3 .....	177
IV. Lösung zu Übungsfall 4 .....	177
V. Lösung zu Übungsfall 5 .....	178
VI. Lösung zu Übungsfall 6 .....	179
D. Lösungen zum Erbbaurecht (Übungsfälle 1–4) .....	180
I. Lösung zu Übungsfall 1 .....	180
II. Lösung zu Übungsfall 2 .....	180
III. Lösung zu Übungsfall 3 .....	181
IV. Lösung zu Übungsfall 4 .....	182
Stichwortverzeichnis .....	183





## **Der Autor**

Prof. Dr. Thomas Tegen ist seit vielen Jahren als Rechtsanwalt und Notar in Ahrensburg/Schleswig-Holstein tätig. Er referiert seit der Einführung der notariellen Fachprüfung beim Auditorium Celle im Rahmen des Vorbereitungslehrgangs auf die notarielle Fachprüfung zu den Themen Grundstückskaufvertrag, Wohnungseigentum und Erbbaurecht. Daneben ist er Autor und Mitautor verschiedener Fachbücher und Professor für Privat- und Unternehmensrecht an der Europäischen Fernhochschule Hamburg.



## Allgemeine Abkürzungen

a.A.	anderer Auffassung
a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
abw.	abweichend
a.E.	am Ende
a.F.	alte Fassung
AfA	Absetzung bzw. Abschreibung für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft; Amtsgericht; Arbeitgeber; Auftraggeber; Ausführungsgesetz
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
allg.	allgemein
Alt.	Alternative
a.M.	anderer Meinung
Anh.	Anhang
Anm.	Anmerkung
Aufl.	Auflage
ausdr.	Ausdrücklich
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
Bd.	Band
Beschl.	Beschluss
bestr.	bestritten
BGH	Bundesgerichtshof
Bl	Blatt
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BRAK	Bundesrechtsanwaltskammer
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DAV	Deutscher Anwaltverein
ders.	derselbe
d.h.	das heißt
Diss.	Dissertation
DNotI	Deutsches Notarinstitut
Drucks.	Drucksache

## Abkürzungsverzeichnis

ebd.	ebenda
Einf.	Einführung
einschl.	einschließlich
entspr.	entsprechend
Entw.	Entwurf
etc.	et cetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EuGHMR	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
EUR	Euro
e.V.	eingetragener Verein
evtl.	eventuell
f., ff.	folgende, fortfolgende
Fa.	Firma
FA	Finanzamt
FamG	Familiengericht
Fn	Fußnote
FS	Festschrift
G	Gericht, Gesetz, Gesellschaft
GBI	Gesetzblatt
GbR	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
geänd.	geändert
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
grds.	grundsätzlich
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
Halbs.	Halbsatz
Hinw.	Hinweis(e)
h.L.	herrschende Lehre
h.M.	herrschende Meinung
Hrsg.	Herausgeber
hrsg.	herausgegeben
Hs.	Halbsatz
i.A.	im Auftrag
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.d.S.	in diesem Sinne
i.H.v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere

insg.	insgesamt
i.S.d.	im Sinne des
i.S.v.	im Sinne von
i.Ü.	im Übrigen
i.V.	in Vertretung
i.V.m.	in Verbindung mit
i.W.	in Worten
i.w.S.	im weiteren Sinne
Jg.	Jahrgang
Kap.	Kapitel
krit.	kritisch
KV	Kostenverzeichnis
lfd.	laufend
LG	Landgericht
Lit.	Literatur
LS	Leitsatz
MdE	Minderung der Erwerbsfähigkeit
m.E.	meines Erachtens
mind.	mindestens
Mio.	Million
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
MwSt	Mehrwertsteuer
ne.	nichtehelich
n.F.	neue Fassung
n.r.	nicht rechtskräftig
Nr.	Nummer
n.v.	nicht veröffentlicht
o.a.	oben angegeben/angeführt
o.Ä.	oder Ähnliches
o.g.	oben genannt
OLG	Oberlandesgericht
p.a.	pro anno
PKH	Prozesskostenhilfe
PKV	Prozesskostenvorschuss
RA	Rechtsanwalt
RegEntw	Regierungsentwurf

## Abkürzungsverzeichnis

Rdn	Randnummer, intern
Rn	Randnummer, extern
Rspr.	Rechtsprechung
S.	Satz; Seite
s.	siehe
s.a.	siehe auch
s.o.	siehe oben
sog.	sogenannte/r/s
str.	streitig
st.Rspr.	ständige Rechtsprechung
s.u.	siehe unten
u.a.	unter anderem
urspr.	ursprünglich
Urt.	Urteil
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
u.V.m.	und Vieles mehr
Verf.	Verfassung; Verfasser
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
Veröff.	Veröffentlichung
Verz.	Verzeichnis
Vfg.	Verfügung
vgl.	vergleiche
VGrS	Vereinigter Großer Senat
VO	Verordnung
VOBl	Verordnungsblatt
Vor	Vorbemerkung
vorl.	vorläufig
VormG	Vormundschaftsgericht
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
zit.	zitiert
z.T.	zum Teil
zust.	zustimmend
zzgl.	zuzüglich

## Literatur zur Vertiefung

- Basty*, Der Bauträgervertrag, 9. Aufl. 2018  
*Brambring/Jerschke*, Beck'sches Notarhandbuch, 6. Aufl. 2015  
*Demharter*, Grundbuchordnung, 31. Aufl. 2018  
*Grziwotz/Heinemann*, BeurkG, 3. Aufl. 2018  
*Hügel/Scheel*, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, 4. Aufl. 2018  
*Kersten/Bühling*, Formularbuch und Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 26. Aufl. 2019  
Kölner Formularbuch Grundstücksrecht, 2. Aufl. 2016  
*Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 8. Aufl. 2017  
*Krauß*, Vermögensnachfolge in der Praxis, 5. Aufl. 2017  
*Lemke*, Immobilienrecht, Kommentar, 2. Aufl. 2016  
*Limmer/Hertel/Frenz/Mayer*, Würzburger Notarhandbuch, 5. Aufl. 2018  
*Reul/Heckschen/Wienberg*, Insolvenzrecht in der Gestaltungspraxis, 2. Aufl. 2018  
*Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012  
*v. Oefele/Winkler/Schlögel*, Handbuch Erbbaurecht, 6. Aufl. 2016





# § 1 Wohnungseigentum

## A. Wohnungs- und Teileigentum

### I. Grundsätzliches und Motive

Wohnungseigentum entstand aus einem gesteigerten Bedarf nach Wohnraum unmittelbar nach dem zweiten Weltkrieg und hat sich mit heute nahezu 9 Mio. Eigentumswohnungen privater Haushalte in Deutschland fest etabliert.<sup>1</sup> Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) enthält im Grunde eine Durchbrechung des in den §§ 93, 94 BGB normierten Grundsatzes der Einheit von Eigentum und Gebäude an einem Grundstück<sup>2</sup> und ermöglicht die Schaffung von „Eigentum auf der Etage“.

Für die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum gibt es unterschiedliche **Motive**. Beispielfhaft seien genannt:

- Teilung, weil Realteilung nicht möglich ist.
- Teilung durch den Bauträger, zwecks späterem Weiterverkauf.
- Teilung durch Eltern zur Zuwendung an eines der Kinder.
- Neugestaltung eines Hauses durch Anbau.
- Steuerliche Gründe (privater und gewerblicher Teil) zwecks Schuldzinsenabzug.
- Teilungsanordnung für die Erben im Testament.
- Umgehung von gemeindlichen Vorkaufsrechten, da selbst bei Verkauf aller Sondereigentumseinheiten an nur einen Käufer das gemeindliche Vorkaufsrecht ausgeschlossen wird.<sup>3</sup>

### II. Alternativen

Soweit eine Aufteilung in Wohnungs- oder Teileigentum nicht möglich ist, bietet sich als Alternative eine Nutzungsvereinbarung nach § 1010 BGB an.

In der Praxis erweist sich eine Nutzungsvereinbarung nach § 1010 BGB insofern als problematisch, als finanzierende Banken sie in der Regel nicht akzeptieren. Die dadurch entstehende Bruchteilsgemeinschaft hat nämlich den entscheidenden Nachteil, dass der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft (§ 749 BGB), trotz einer Ausschlussvereinbarung, pfändbar ist und die Ausschlussvereinbarung in der Insolvenz keine Wirkung hat. Dagegen ist nach § 11 Abs. 2 WEG das Recht eines Pfändungsgläubigers oder Insolvenzverwalters, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ausgeschlossen.

1 Statistisches Bundesamt, Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen, S. 6.

2 Würzburger Notarhandbuch/Weber, Teil 2, Kap. 4, Rn 1.

3 OLG Hamm DNotZ 2012, 376.

### III. Grundbegriffe

- 5** Wohnungs- und Teileigentum schaffen eine unauflösliche Verbindung zwischen Bruchteilseigentum am Gemeinschaftseigentum mit dem Sondereigentum an Räumen.<sup>4</sup> Nach § 1 Abs. 2 WEG ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 6** Dabei ist „**Wohnung**“ die Summe aller Räume, die die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und WC; Nebenräume, wie Keller, Boden oder Garage können dazugehören.<sup>5</sup>
- 7** **Teileigentum** ist nach § 1 Abs. 3 WEG dagegen das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem dazugehörigen Miteigentumsanteil. Zur Abgrenzung kommt es nicht auf die tatsächliche Nutzung, sondern auf die bauliche Ausgestaltung und die daraus resultierende Zweckbestimmung an.<sup>6</sup>
- 8** Bei der Gestaltung einer Teilungserklärung sind die zuvor geschilderten Motive zu beachten und es ist die spätere Verwendung des Objektes mit in die Gestaltungsüberlegungen einzubeziehen.

## B. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

### I. Gesetzliche Alternativen

- 9** Wohnungseigentum kann wegen des bestehenden Typenzwangs im Sachenrecht nur nach Maßgabe des WEG begründet werden. Es stehen zwei **Möglichkeiten** zur Verfügung:
- Wohnungseigentum und Teileigentum kann einseitig **nach § 8 WEG** oder
  - vertraglich **nach § 3 WEG** begründet werden.
- 10** Die Teilung nach § 8 WEG hat sich in Praxis als die mit Abstand häufigste Variante der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum durchgesetzt.
- 11** **Formbedürftig** ist dabei nur der Aufteilungsakt als solcher. Deshalb empfiehlt sich die folgende **Gliederung** einer Teilungserklärung:<sup>7</sup>
- Sachverhalt und Grundbuchstand;
  - Teilung nach § 3 oder § 8 WEG;

4 Würzburger Notarhandbuch/*Weber*, Teil 2, Kap. 4, Rn 6.

5 Würzburger Notarhandbuch/*Weber*, Teil 2, Kap. 4, Rn 6.

6 BayObLG WuM 1994, 222; Würzburger Notarhandbuch/*Weber*, Teil 2, Kap. 4, Rn 6; Palandt/*Wicke*, BGB, § 1 WEG Rn 3; *Wenzel*, ZWE 2006, 62; *Ott*, ZfR 2005, 130.

7 Siehe hierzu Würzburger Notarhandbuch/*Weber*, Teil 2 Kap. 4 Rn 50.

- Gegenstand des Wohnungseigentums (§ 5 Abs. 1 und Abs. 2 WEG);
- Gemeinschaftsordnung;
- Verwalterbestellung (soweit zulässig);
- Grundbuchanträge.

Gerade bei einer späteren Änderung der Teilungserklärung zahlt sich eine solche Gliederung aus.

## II. Begründung durch Vertrag nach § 3 WEG

Die vertragliche Begründung von Wohnungs- und Teileigentum setzt Bruchteils- 12  
eigentum zwingend voraus. Gesamthandseigentum kann nicht nach § 3 WEG in  
Wohnungseigentum aufgeteilt werden.<sup>8</sup> Der dingliche Vertrag über die Einräumung  
von Sondereigentum ist nach § 4 WEG beurkundungspflichtig. § 4 Abs. 2 WEG  
lehnt sich an die Auflassung an, weshalb die dingliche Einigung über die Einräu-  
mung von Sondereigentum bedingungsfeindlich ist. Dagegen sind Vertretung und  
Nachgenehmigung möglich. Das Wohnungseigentum entsteht, wenn sämtliche ge-  
bildeten Wohnungseinheiten im Grundbuch eingetragen sind.<sup>9</sup>

Hinsichtlich der Kosten gilt nach § 42 Abs. 1 GNotKG der Wert des bebauten 13  
Grundstücks und eine doppelte Gebühr (Nr. 21100 KV), wogegen bei der Teilung  
nach § 8 WEG (Nr. 22100 KV) nur eine einfache Gebühr anfällt.

## III. Einseitige Begründung nach § 8 WEG

Die einseitige Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG setzt Allein- 14  
eigentum voraus. Aber auch Miteigentum ist möglich.<sup>10</sup> Im Unterschied zu einer  
Teilung nach § 3 WEG wird bei einer Teilung nach § 8 WEG der aufteilende Eigen-  
tümer des Grundstücks Eigentümer aller Wohnungseigentumsrechte. Bei Gesamt-  
handseigentum (praktisch bedeutsam im Grunde nur noch für die Erbengemein-  
schaft) erfolgt die Begründung von Wohnungseigentum ebenfalls nach § 8 WEG.  
Gleiches gilt für die GbR als Eigentümerin eines Grundstücks.

Die **Formvorschrift** des § 4 WEG findet für die Teilung nach § 8 WEG keine 15  
Anwendung, weshalb die Erklärung grundsätzlich formfrei möglich ist.<sup>11</sup> Sie bedarf  
jedoch wegen § 29 GBO der öffentlichen Beglaubigung. Die Beurkundung ist in  
der Praxis dagegen üblich, da sie nach § 13a BeurkG bei den späteren Abverkäufen  
die Möglichkeit der Bezugnahme eröffnet.

Die Teilung wird erst mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher wirksam. Die 16  
Eigentumsverhältnisse am Grundstück setzen sich dann an jedem einzelnen Woh-

8 Lemke/Müller, § 3 WEG Rn 1.

9 Palandt/Wicke, BGB, § 4 WEG Rn 1.

10 Würzburger Notarhandbuch/Weber, Teil 2 Kap. 4 Rn 52; Lemke/Müller, § 8 WEG Rn 1.

11 Lemke/Müller, § 8 WEG Rn 4.

nungseigentum fort, so dass bei Miteigentum am Grundstück nun auch Miteigentum an jedem einzelnen Wohnungseigentum entsteht.<sup>12</sup>

- 17** Die **Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer **entsteht** erst mit der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums. Vorher kann eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft bestehen. Dies ist insbesondere bei der Aufteilung durch den Bauträger nicht selten der Fall, wenn die Eigentumsumschreibung erst einige Jahre nach Besitzübergang erfolgt. Hier ist es sachgerecht, dass zumindest im Innenverhältnis zwischen Bauträger und Erwerber, letzterer ab Eintragung der Vormerkung und Besitzübergang wie ein Wohnungseigentümer behandelt wird und berechtigt ist, an den ggf. schon stattfindenden Versammlungen der Wohnungseigentümer teilzunehmen.

## **C. Voraussetzungen für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum**

### **I. Grundsätzliches**

- 18** Die nachfolgenden Ausführungen gelten sowohl für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 3 WEG als auch nach § 8 WEG gleichermaßen.

### **II. Grundstück**

#### **1. Einheitliches Grundstück**

- 19** Wohnungs- und Teileigentum kann nach § 1 Abs. 4 WEG nur an einem Grundstück im Rechtssinne gebildet werden. Enthält das Grundbuch mehrere Grundstücke, so müssen diese zunächst entweder nach § 890 Abs. 1 BGB vereinigt oder nach § 890 Abs. 2 BGB als Bestandteile zugeschrieben werden.<sup>13</sup>

#### **2. Unbebautes Grundstück**

- 20** Eine Aufteilung in Wohnungseigentum kann bereits vorgenommen werden, wenn das Gebäude noch nicht errichtet und lediglich geplant ist. Die Aufteilung erfolgt dann in der Weise, dass mit dem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einem noch zu errichtenden Raum verbunden wird.<sup>14</sup> Allerdings muss wegen des Bestimmtheitsgrundsatzes zumindest der Aufteilungsplan nach § 7 WEG vorhanden sein.

<sup>12</sup> BayObLG DNotZ 1970, 292.

<sup>13</sup> Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht/*Schneider*, S. 331 und 337.

<sup>14</sup> BayObLG NZM 2002, 121.

### 3. Abschnittsweise Begründung von Wohnungseigentum

In diesen Bereich fällt auch die abschnittsweise Begründung von Wohnungseigentum bei der Errichtung von Mehrhausanlagen auf einem Grundstück durch den Bauträger als aufteilenden Eigentümer. Hier werden – abschnittsweise – mehrere Häuser einer einzigen Wohnungseigentumsanlage stufenweise errichtet. Hier werden also nicht alle Häuser zugleich errichtet, sondern quasi sukzessive je nach Verkaufsfortschritt, um so den Finanzierungsaufwand des Gesamtvorhabens zu reduzieren. Das Sondereigentum entsteht erst mit der späteren Errichtung der Gebäude, da es meistens noch nicht einmal vorläufige Aufteilungspläne gibt. Die rechtliche Gestaltung dieser Fälle ist schwierig und sollte in der Praxis – wenn irgend möglich – eher vermieden werden.

21

In der Praxis behilft man sich hier mit der Bildung eines überdimensionalen Miteigentumsanteils. Hierbei wird ein großer Miteigentumsanteil gebildet, der nicht – wie sonst üblich – der Wohn- und Nutzfläche der betreffenden Sondereigentums-einheit entspricht. Er wird in der Regel mit einem Tiefgaragenstellplatz verbunden und verbleibt beim aufteilenden Bauträger.

22

Alternativ können sämtliche Miteigentumsanteile auch auf die Wohnungen des ersten Gebäudes aufgeteilt und dann später verteilt werden. Bei der nachträglichen Errichtung weiterer Häuser kann eine Vielzahl von Problemen auftreten, von denen hier nur die folgenden genannt seien:

23

- Änderung der Teilungserklärung;
- Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum (und umgekehrt);
- Neubildung von Sondernutzungsrechten;
- Wirksamkeit der dem Bauträger erteilten Vollmacht.

Diese Gestaltungen bereiten einen hohen Regelungsbedarf und sollten, wenn möglich, vermieden werden.

### 4. Teilfläche

Die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum an einer Teilfläche ist ebenfalls möglich. Dies kann bereits an einer noch nicht vermessenen Teilfläche geschehen, also bevor die Teilfläche identifiziert und katasteramtlich fortgeschrieben ist. Allerdings muss auch hier zumindest der Aufteilungsplan nach § 7 WEG vorliegen.

24

### 5. Grundstück mit Hofeigenschaft

Durch die Begründung von Wohnungseigentum an einem Grundstück, für das ein Höfevermerk eingetragen ist – mithin ein Hof im Sinne der Höfeordnung – entfällt die Hofeigenschaft dann, wenn der aufteilende Eigentümer wenigstens ein Sondereigentum auf einen Dritten überträgt. § 1 HöfO verlangt für die Hofeigenschaft

25

Alleineigentum einer Person und schließt damit jegliche Form von Miteigentum aus.

### III. Genehmigungen

#### 1. Familien- und Betreuungsgericht

- 26** Ist ein **Minderjähriger** oder ein unter Betreuung stehender Eigentümer an der Aufteilung beteiligt, stellt sich die Frage, ob eine Aufteilung durch den gesetzlichen Vertreter der Genehmigung des Familien- bzw. Betreuungsgerichts bedarf, da die Begründung von Wohnungseigentum eine Verfügung über ein Grundstück nach den §§ 1821 Abs. 1 Nr. 1, 1643 Abs. 1 BGB darstellt.
- 27** Während eine **Teilung** nach § 3 WEG nach einhelliger Auffassung der Genehmigung nach § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB bedarf,<sup>15</sup> war dies für eine Teilung nach § 8 WEG bisher umstritten.<sup>16</sup> Höchststrichterliche Rechtsprechung hierzu hatte bisher gefehlt. Das KG hat mit Beschl. v. 6.1.2015 – 1 W 369/14 – mit dieser Frage beschäftigt und entschieden, dass eine Teilung nach § 8 WEG keine gerichtliche Genehmigung nach § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB erfordert.<sup>17</sup> Eine Teilung nach § 8 WEG stelle keine Verfügung über Grundbesitz dar und berühre als solche nicht das zu schützende Grundvermögen des Betreuten.<sup>18</sup>
- 28** Bei der **Übertragung** von Wohnungs- und Teileigentum **auf** das **Mündel** ist nach Ansicht des BGH grundsätzlich keine familiengerichtliche Genehmigung der Auflassung erforderlich, sofern das Mündel **Alleineigentum** erwirbt. Anders ist die Rechtslage zu beurteilen, wenn das Mündel nicht allein, sondern gemeinsam mit anderen ein Wohnungs- oder **Teileigentum** erwirbt, mithin der Erwerb zu Bruchteilen erfolgt. Dann ist nach Ansicht des OLG München<sup>19</sup> die familiengerichtliche Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtsgeschäfts nach § 1822 Nr. 10 BGB erforderlich. Dies hat nun erneut auch das OLG Köln in einem Beschl. v. 6.3.2015<sup>20</sup> bestätigt, da das Mündel mit dem dinglichen Rechtserwerb in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eintritt und für die Lasten und Kosten, die gemäß § 16 Abs. 2 WEG auf das Wohnungseigentum entfallen, persönlich als Gesamtschuldner mit dem anderen Bruchteilserwerber auf den vollen Betrag haftet. Dem widerspricht auch die Rechtsprechung des BGH nicht, da sich bei einem Erwerb von Alleineigentum die Frage der gesamtschuldnerischen Haftung nach § 16 Abs. 2 WEG überhaupt nicht stelle.

15 Bärmann/*Armbrüster*, WEG, § 2 Rn 29.

16 Bejahend: Würzburger Notarhandbuch/*Weber*, Teil 2, Kap. 4, Rn 84; dagegen: Bärmann/*Armbrüster*, § 2 Rn 31 ff.

17 KG RNotZ 2015, 217.

18 KG RNotZ 2015, 217, 219.

19 OLG München DNotZ 2013, 205 im Anschluss an KG BeckRS 2010, 28459 = NZM 2011, 78.

20 OLG Köln RNotZ 2015, 288, 290.

Zugleich hat das OLG München in der vorgenannten Entscheidung erkannt, dass die Bestellung eines **Pflegers** zur dinglichen Rechtsübertragung eines Wohnungseigentums an einen Minderjährigen durch den Elternteil, der zugleich Erbe ist, nicht erforderlich ist, sofern die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses erfolgt. Ein Vertretungsausschluss nach den §§ 1629, 1795, 181 BGB besteht hier nicht, da die Übertragung ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht.<sup>21</sup>

29

## 2. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen

Ein Negativattest der Baubehörde hinsichtlich eines **Vorkaufsrechtes** ist zur Begründung von Wohnungseigentum nicht erforderlich.

30

In Einzelfällen kann gleichwohl eine behördliche Genehmigung erforderlich sein, wenn die jeweilige Landesregierung durch Rechtsvorschrift eine Genehmigungspflicht für solche Gebiete eingeführt hat, für die die Gemeinden eine **Erhaltungssatzung** zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen hat (Milieuschutz).<sup>22</sup>

31

In diesem Zusammenhang war strittig, ob das Grundbuchamt die Eintragung einer Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum von der Vorlage eines **Negativattests** im Hinblick auf eine etwaige Genehmigungspflicht durch die Gemeinde aufgrund einer Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 S. 4 BauGB) abhängig machen kann und ggf. selbst zu ermitteln hat, ob das betreffende Grundstück im Geltungsbereich einer entsprechenden Satzung belegen ist.<sup>23</sup>

32

Nach der Auffassung des **KG** kann das Grundbuchamt die Eintragung der Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- bzw. Teileigentum zwar nicht allgemein von der Vorlage eines Negativattests abhängig machen, auch dann nicht, wenn es keine gesicherte Kenntnis davon hat, ob das aufzuteilende Grundstück im Bereich der Erhaltungssatzung belegen ist.<sup>24</sup> Da die Grundbuchämter von den Gemeinden über die Aufstellung von Erhaltungssatzungen im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB zu unterrichten sind, besteht nach Auffassung des **KG** kein Bedürfnis für ein allgemeines Negativzeugnis.<sup>25</sup> Das **KG** lässt erkennen, dass es – zumindest für seinen Zuständigkeitsbereich – von einer Pflicht der Grundbuchämter, von sich aus zu ermitteln, ob das Grundstück im Geltungsbereich einer entsprechenden Erhaltungssatzung belegen sei, ausgeht.<sup>26</sup> Steht hingegen fest, dass das aufzuteilende Grundstück im Gebiet einer Erhaltungssatzung der Gemeinde liegt und hat die Lan-

33

21 OLG München DNotZ 2013, 205, 208.

22 Im Einzelnen siehe DNotI-Report 1997, 160 ff.

23 Hierzu Meikel/*Grziwotz*, Einl F Rn 32.

24 KG, Beschl. v. 8.12.2015, 1 W 680/15, MittBayNot 2016, 351.

25 KG, Beschl. v. 8.12.2015, 1 W 680/15, MittBayNot 2016, 351, 352.

26 KG, Beschl. v. 8.12.2015, 1 W 680/15, MittBayNot 2016, 351, 352.

desregierung durch Rechtsverordnung von der Möglichkeit eines Genehmigungsvorbehaltes Gebrauch gemacht, besteht nach Ansicht des KG ein Bedürfnis für ein Negativattest.

- 34** Nach Ansicht des **KG**<sup>27</sup> ist die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum **auch genehmigungspflichtig**, wenn **nach** Eingang des **Antrags auf Vollzug** einer Teilungserklärung, aber noch **vor** Anlegung der Wohnungsgrundbücher durch das Grundbuchamt, eine Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB (im konkreten Fall: Umwandlungsverordnung zu einer Erhaltungssatzung) in Kraft tritt. In einem solchen Fall ist die erforderliche Genehmigung nach dem BauGB einzuholen und nachzureichen. Das KG führt aus, dass **§ 878 BGB** hier **keine** analoge Anwendung findet, da eine Regelungslücke nicht bestehe. Vielmehr habe sich der Gesetzgeber bewusst dagegen entschieden, beim Grundbuchantrag ein Vertrauen des Eigentümers auf die geltende Rechtslage bezüglich eines Genehmigungsvorbehalts nach § 172 Abs. 2 S. 4 BauGB über die in § 236 Abs. 2 BauGB aufgeführten Fälle hinaus zu schützen.<sup>28</sup>
- 35** Dem ist der **BGH** nun **entgegengetreten**.<sup>29</sup> Der BGH sieht in § 878 BGB eine Regelungslücke, die darin bestehe, dass die Vorschrift nicht schlechthin alle Verfügungen über ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück erfasst, sondern nur Verfügungen, an denen ein anderer als der Grundstückseigentümer beteiligt ist, sowie die Aufgabe eines Rechts an einem Grundstück.<sup>30</sup> Nicht geregelt seien Verfügungen, an denen nur der Grundstückseigentümer selbst beteiligt ist. Da zwischen dem Eingang des Eintragungsantrages und dem Vollzug der Eintragung häufig Wochen oder Monate lägen, würden nachträgliche Verfügungsbeschränkungen jede Verfügung betreffen, die noch nicht eingetragen ist.<sup>31</sup> Vor diesem Risiko soll § 878 BGB nicht nur den Verfügungsempfänger, sondern auch den Verfügenden schützen.<sup>32</sup>
- 36** Deshalb ist § 878 auf die Teilungserklärung nach § 8 WEG **entsprechend anwendbar** und **nach** Eingang des Vollzugsantrages bei dem Grundbuchamt eingetretene Verfügungsbeschränkungen – auch solche, die sich aufgrund einer Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB ergeben – sind deshalb **unbeachtlich**.<sup>33</sup> Dies bringt Rechtsklarheit und ist uneingeschränkt zu begrüßen. Der Notar muss künftig nicht auch noch prüfen, ob mögliche Verfügungsbeschränkungen nach Antragstellung drohen.

27 KG, Beschl. v. 8.12.2015 – 1 W 518/15, DNotI-Report 2016, 30; RNotZ 2016, 342.

28 KG DNotI-Report 2016, 30.

29 BGH, Beschl. v. 12.10.2016 – V ZB 198/15, DNotZ 2017, 119.

30 BGH, Beschl. v. 12.10.2016 – V ZB 198/15, DNotZ 2017, 119, 121.

31 BGH DNotZ 2017, 119, 122.

32 BGH DNotZ 2017, 119, 122.

33 BGH DNotZ 2017, 119, 122, 123.



In den **neuen Bundesländern** bedarf die Begründung von Wohnungseigentum der Genehmigung nach § 2 Grundstücksverkehrsordnung, da die dingliche Rechtsänderung auch eine Veränderung des Restitutionsanspruchs mit sich bringt.<sup>34</sup> Mit Wirkung ab dem 1.7.2018 wurde § 2 Abs. 1 S. 2 GVO um **eine Nr. 6 ergänzt**, nach der Genehmigungsfreiheit auch dann besteht, wenn im Grundbuch im Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung oder des Rechtserwerbs selbst kein Anmeldevermerk gemäß § 30b Abs. 1 VermG eingetragen ist. Damit wird in Zukunft in der überwiegenden Zahl der Fälle eine Genehmigung entbehrlich sein.

37

Mit Wirkung vom 4.5.2017 wurde § 22 Abs. 1 BauGB<sup>35</sup> geändert. In Gebieten mit **Fremdenverkehrsfunktion** waren (bisher) die Begründung- oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des WEG und die Begründung von Dauerwohnrechten **genehmigungspflichtig**, sofern die Gemeinden dies in einer Satzung geregelt hatten. Um dies zu umgehen, hatte die Gestaltungspraxis an Stelle von Wohnungs- bzw. Teileigentum Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB begründet und durch eine Benutzungsregelung nach § 1010 Abs. 1 BGB einzelnen Miteigentümern Räume zur alleinigen Nutzung zugewiesen sowie das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ausgeschlossen. Durch Eintragung dieser Regelung als Belastung des Miteigentumsanteils im Grundbuch wirkte diese Regelung auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

38

Diese Ausweichgestaltung – die auch als „*Sylter Modell*“ bezeichnet wurde – ist nun durch die § 22 Abs. 1 **Ziffer 3 und 4 BauGB** n.F. nicht mehr möglich.<sup>36</sup> § 22 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB bestimmt nun ausdrücklich, dass Gemeinden auch die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Abs. 1 BGB im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen können. Gleiches gilt, wenn für bestehende Gemeinschaften nachträglich eine Regelung nach § 1010 Abs. 1 BGB ins Grundbuch eingetragen werden soll (§ 22 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB n.F.). Damit werden die sog. „*Sylter Modelle*“ der gleichen Kontrolle unterworfen und Gemeinden werden somit durchsetzen können, dass eine Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnsitz ausgeschlossen ist und nur die Begründung von Dauerwohnsitzen als Hauptwohnsitz statthaft ist.<sup>37</sup>

39

34 Würzburger Notarhandbuch/Weber, Teil 2 Kap. 4 Rn 87 mit Verweis auf Frenz, DtZ 1994, 57.

35 Durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinien 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017, BGBl I, 2017, 1057.

36 Wälzholz, Intensivkurs Grundstücksrecht, Lübeck 13.–15.7.2017, Band 1, S. 108.

37 Wälzholz, Intensivkurs Grundstücksrecht, Lübeck 13.–15.7.2017, Band 1, S. 110.