

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

25. Jahrgang
April 2017
ISSN 1434-3460

7/2017

mit Bundesnotarkammer intern

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 311b Abs. 1 S. 1, 705 – Beurkundungspflicht bei GbR-Vertrag einer Bauherrengemeinschaft/Immobilienfonds-GbR

BGB § 1105 Abs. 2; WEG § 27; GBO §§ 19, 29 – Fehlende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft zur Ermächtigung des Verwalters zur Löschung von subjektiv-dinglichen Rechten (hier: Reallast)

Gutachten im Abrufdienst

Rechtsprechung

BGB §§ 1901a, 1904 Abs. 1 S. 1, Abs. 4 – Voraussetzungen einer für den Abbruch lebenserhaltender Maßnahmen bindenden Patientenverfügung

Aktuelles

Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

Literaturhinweise

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 311b Abs. 1 S. 1, 705 Beurkundungspflicht bei GbR-Vertrag einer Bauherrengemeinschaft/Immobilienfonds-GbR

I. Sachverhalt

Eine Bauherrengemeinschaft aus mehreren Privatpersonen schließt einen Gesellschaftsvertrag über die Errichtung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die Bauherrengemeinschaft beabsichtigt, von der Stadt X ein Grundstück zu kaufen. Es wird ein Optionsvertrag mit der Stadt X geschlossen, wonach das Grundstück für die Bauherrengemeinschaft reserviert wird. Eine notarielle Beurkundung ist vorgesehen, wenn der Gesamtkaufpreis vollständig bezahlt ist und für alle Einheiten ein GbR-Gesellschafter vorhanden ist.

Laut GbR-Vertrag ist Ziel der Gesellschaft:

- der Erwerb eines Grundstückes,
- die Planung und der Bau eines Mehrfamilienhauses
- Aufteilung nach WEG und
- Auseinandersetzung der Gesellschaft durch Auflassung der Wohnungen an die Gesellschafter.

Jedem Gesellschafter wird eine bestimmte Wohnung zugeordnet. Es ist vorgesehen, dass weitere Personen der Gesellschaft beitreten können. In dem Vertrag heißt es außerdem:

„Spätestens nach Fertigstellung des Hauses wird das Objekt nach dem WEG aufgeteilt. Anschließend erfolgt die Auseinandersetzung des Gesellschaftsvermögens in der Form, dass jeder Gesellschafter seine Wohnung zum Alleineigentum erhält ...“.

Bis zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages ist eine Kündigung jederzeit durch schriftliche Erklärung an die Geschäftsführung möglich. Sobald der Grundstückskaufvertrag wirksam abgeschlossen ist, ist die ordentliche Kündigung dieser Gesellschaft ausgeschlossen.

Im Gesellschaftsvertrag sind außerdem besondere Gründe für den Ausschluss eines Gesellschafters niedergelegt. Im Fall des Ausschlusses wächst der Anteil den anderen Gesellschaftern an.

II. Fragen

Gilt das Beurkundungserfordernis des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB für:

1. den Abschluss des Gesellschaftsvertrages,
2. den Beitritt eines Gesellschafters bzw. die Vereinbarung zwischen Gesellschaft, übertragendem und eintretenden Gesellschafter bei Übertragung eines Gesellschaftsanteils,
3. die Kündigung eines Gesellschafters,
4. den Ausschluss eines Gesellschafters,
5. Änderungen des Gesellschaftsvertrages?

III. Zur Rechtslage

1. Abschluss des GbR-Vertrags

Der Gesellschaftsvertrag einer Personengesellschaft bedarf grundsätzlich keiner Form, ist aber nach § 311b Abs. 1 S. 1

BGB beurkundungspflichtig, sofern sich ein Vertragsteil dazu **verpflichtet**, das **Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben**.

Nach ganz überwiegender Auffassung ist ein Gesellschaftsvertrag beurkundungspflichtig, wenn der **Zweck der Gesellschaft** auf den **Erwerb oder die Veräußerung eines bestimmten Grundstücks** durch die Gesellschaft gerichtet ist. Die Gesellschafter sind dazu verpflichtet, den Zweck der Gesellschaft zu fördern (§ 705 BGB). Bereits mit dem Abschluss des Gesellschaftsvertrags entsteht daher die Verpflichtung am Abschluss eines späteren Grundstückskaufvertrags mitzuwirken (BeckOGK-BGB/Schreindorfer, Stand: 1.2.2017, § 311b Rn. 141; Erman/Grziwotz, BGB, 14. Aufl. 2014, § 311b Rn. 20; MünchKommBGB/Schäfer, 7. Aufl. 2017, § 705 Rn. 38; jurisPK-BGB/Ludwig, 8. Aufl. 2017, § 311b Rn. 148; Staudinger/Schumacher, BGB, 2012, § 311b Abs. 1 Rn. 114; Ulmer/Löbbe, DNotZ 1998, 711, 734; Soergel/J. Mayer, BGB, 2013, § 311b Rn. 66). Vor diesem Hintergrund entsteht bereits aus der Beurkundung des Gesellschaftsvertrags ein Schutzbedürfnis wie bei Abschluss des Grundstückskaufvertrags. Dass die Gesellschafter (nach Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der GbR) nicht unmittelbar als Gesellschafter am Grundstück dinglich berechtigt sind, soll unschädlich sein (Soergel/J. Mayer, § 311b Rn. 66; zuvor auch schon Ulmer/Löbbe, DNotZ 1998, 711, 735).

Umstritten ist die Beurkundungspflicht, wenn der Gesellschaftsvertrag **nur allgemein als Gesellschaftszweck die Veräußerung oder den Erwerb** von Grundstücken festschreibt. In diesem Fall soll nach **h. M. keine Beurkundungspflicht** bestehen (BGH DNotZ 1997, 40, 41 f.; Soergel/J. Mayer, § 311b Rn. 66; a. A. BeckOGK-BGB/Schreindorfer, § 311b Rn. 142; vgl. auch Ulmer/Löbbe, DNotZ 1998, 711, 735 m. w. N.). Auf die Formulierung des Gesellschaftsvertrags kommt es freilich nicht entscheidend an; maßgeblich ist der **wahre Wille der Beteiligten** (Erman/Grziwotz, § 311b Rn. 20).

Legt man die vorgenannten Kriterien zugrunde, dürfte sich die Beurkundungspflicht des Gesellschaftsvertrags bereits aus dem Umstand ergeben, dass die Gesellschafter kraft ihrer Bindung an den Gesellschaftszweck verpflichtet sind, am Erwerb des **bereits spezifizierten Grundstücks** durch die GbR mitzuwirken.

Überdies dürfte sich die Beurkundungspflicht aus folgendem Gesichtspunkt herleiten lassen: Jeder Gesellschafter verpflichtet sich an der Auseinandersetzung der GbR mitzuwirken: Er ist **verpflichtet** einen entsprechenden **Miteigentumsanteil zu erwerben**. Die Verpflichtung zum Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück löst eine Beurkundungspflicht nach § 311b Abs. 1 S. 1 BGB aus (vgl. nur Palandt/Grüneberg, BGB, 76. Aufl. 2017, § 311b Rn. 3). Überdies ist der Gesellschafter verpflichtet, einen Teilungsvertrag nach § 3 Abs. 1 WEG abzuschließen, damit jeder der Gesellschafter an der ihm zugedachten Wohnung Sondereigentum erwerben kann. Eine **Verpflichtung zur Durchführung einer Teilung** ist beurkundungspflichtig (§ 4 Abs. 3 WEG). Enthält der Gesellschaftsvertrag dementsprechende Verpflichtungen, ist der **gesamte Gesellschaftsvertrag** zu beurkunden. Auch die höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt die Beurkundungspflicht eines Gesellschaftsvertrags, wenn sich die **Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar zum Erwerb eines bestimmten Grundstücks ver-**

pflichtet haben (BGH DNotZ 1997, 40, 42; NJW 1998, 376, 377). Entsprechendes gilt, wenn der Zweck der Gesellschaft darauf angelegt ist, den **Gesellschaftern bestimmte Eigentumswohnungen zu verschaffen** und die Gesellschafter nach dem Vertrag verpflichtet sind, eine bestimmte Eigentumswohnung zu erwerben (BGH NJW 1978, 2505, 1506; BeckOGK-BGB/Schreindorfer, § 311b Rn. 144; Erman/Grziwotz, § 311b Rn. 19; Grunewald, FS Hagen, 1999, S. 277, 285).

Die **Kündigungsmöglichkeit** der Gesellschafter ändert an der Formbedürftigkeit der Erklärungen nichts. Die Option sich von den eingegangenen Verpflichtungen zu lösen, spielt für die Beurkundungspflicht der Willenserklärungen keine Rolle (vgl. etwa BGH DNotZ 2009, 619 Rn. 17; vgl. auch BGH NJW 2015, 2546 Rn. 19 [Geltung der an § 311b BGB anknüpfenden Zwei-Wochen-Frist nach § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG auch bei freiem Rücktrittsrecht]). Dies ergibt sich schon daraus, dass § 311b Abs. 1 S. 1 BGB **nur die bestehenden Verpflichtungen** in den Blick nimmt. Auch der **Normzweck** ist in diesem Punkt eindeutig: Die Beteiligten sind über die Tragweite und Bedeutung ihrer Erklärungen zu belehren. Ihr Schutzbedürfnis hängt nicht davon ab, dass sie den Vertrag später kündigen können. Maßgeblich ist, dass sie eine Verpflichtung eingehen, falls sie von ihrer Kündigungsmöglichkeit keinen Gebrauch machen.

Ebenso wenig ist es von Bedeutung, dass das gegenüber der Gemeinde bestehende **Optionsrecht** die Gesellschaft **nicht dazu verpflichtet**, von der Option Gebrauch zu machen. Die ganz überwiegende Meinung (s. o.) lässt es genügen, dass sich aus **der Bindung an den Gesellschaftszweck im Innenverhältnis** der Gesellschafter eine entsprechende Verpflichtung ergibt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschafter zum Erwerb der einzelnen Wohnungseinheiten verpflichtet sind, wenn die Gesellschaft den Grundbesitz erwerben sollte. Dass dies von einem späteren Grundstückserwerbs durch die GbR abhängt, ändert an der Beurkundungspflicht nichts: Denn auch eine unter einer **aufschiebenden Bedingung** stehende Verpflichtung zum Erwerb eines Grundstücks ist beurkundungspflichtig.

Der **Abschluss des GbR-Gesellschaftsvertrags bedarf** daher der **notariellen Beurkundung**.

2. Beitritt

Tritt ein Gesellschafter einer grundbesitzhaltenden Gesellschaft bei, begründet der Beitritt grds. keine Pflicht zum Erwerb oder zur Veräußerung eines Grundstücks. Der Beitritt unterliegt daher an sich keiner Form (vgl. BGH NJW 1957, 1316; OLG München NJW-RR 1994, 37; BeckOK-BGB/Gehrlein, Stand: 1.11.2016, § 311b Rn. 7; Staudinger/Schumacher, § 311b Abs. 1 Rn. 119).

Anders ist dies jedoch dann zu beurteilen, wenn der **Gesellschaftsvertrag selbst formpflichtig** ist, weil er den **Gesellschafter zum Erwerb einer Wohnung verpflichtet**. Dann muss auch der Beitritt formpflichtig sein (Grunewald, S. 277, 286; Staudinger/Schumacher, § 311b Abs. 1 Rn. 120 f. m. w. N. auch zur umstrittenen Frage, bis zu welchem Zeitpunkt die Beurkundungspflicht gilt; s. aber auch BeckOGK-BGB/Schreindorfer, § 311b Rn. 50 [Beurkundungspflicht des Gesellschaftsvertrags als solches für Beurkundungspflicht des Beitritts nicht ausreichend]). Demzufolge geht auch die Rechtsprechung

von einer Beurkundungspflicht des Beitritts aus, wenn der Gesellschaftsvertrag den Gesellschafter zum **Erwerb einer bestimmten Immobilie verpflichtet** (vgl. BGH DNotZ 1997, 40, 41; BFH NJW-RR 2012, 265 Rn. 19; zust. jurisPK-BGB/Ludwig, § 311b Rn. 170; Palandt/Grüneberg, § 311b Rn. 9).

Eine entsprechende Fallkonstellation lag auch einer BGH-Entscheidung von 1978 zugrunde (II ZR 61/77, NJW 1978, 2505). In dem KG-Vertrag war vorgesehen, dass die KG Eigentumswohnungen erwerben und diese an die Kommanditisten übertragen sollte. Der BGH verlangte für den Beitritt zur Gesellschaft die **notarielle Beurkundung**. Er legte die Beitrittserklärung so aus, dass den beitretenden Gesellschaftern eine Verpflichtung traf, eine bestimmte Eigentumseinheit zu erwerben. Der Gesellschaftsvertrag setzte die jeweilige Wohnungseigentumseinheit und den Finanzierungsbetrag fest (BGH NJW 1978, 2505, 2506). Das leuchtet unmittelbar ein: Wenn eine Beurkundungspflicht für die Gründungserklärung der Gesellschafter besteht, kann für den Beitritt nichts anderes gelten.

Demzufolge liegt es auch im vorliegenden Fall nahe, von einer **Beurkundungspflicht des Beitritts** auszugehen. Durch den Beitritt wird der Gesellschafter verpflichtet, an der Auseinandersetzung der GbR sowie an der Begründung von Miteigentum und von Sondereigentum mitzuwirken. Beurkundungspflichtig ist nicht nur die Erwerbsverpflichtung, sondern der **gesamte Beitrittsvertrag**. Entsprechend den zur Vertragsübernahme entwickelten Grundsätzen muss nur der Beitrittsvertrag, nicht erneut der gesamte Gesellschaftsvertrag beurkundet werden (vgl. BGH DNotZ 1994, 476; vgl. Gutachten DNotI-Report 2016, 9, 11 f.).

3. Anteilsabtretung

Auch die Verpflichtung zur Anteilsabtretung und die Anteilsabtretung selbst bedürfen im Grundsatz keiner Form, auch wenn zum Gesellschaftsvermögen Grundbesitz gehört (vgl. Staudinger/Schumacher, § 311b Rn. 119). Diskutiert wird in der Literatur eine analoge Anwendung in **Umgehungsfällen**, in denen die Anteilsübertragung bei wirtschaftlicher Betrachtung auf die Übertragung von Grundbesitz gerichtet ist (für Beurkundungspflicht Ulmer/Löbke, DNotZ 1998, 711, 726; K. Schmidt, AcP 182 (1982), 480, 511; Palandt/Grüneberg, § 311b Rn. 5; Schumacher/Staudinger, § 311b Abs. 1 Rn. 122; Beck'sches Notarhandbuch/Heckschen, 6. Aufl. 2015, A. I. Rn. 57; a. A. Wertenbruch, NZG 2008, 454, 456; für Beurkundungspflicht nur in Fällen einer bewussten Umgehung BGH NJW 1993, 1110, 1111; NJW 1998, 376, 377; s. auch BGH NZG 2008, 377).

Auf diese Frage kommt es hier nicht entscheidend an. Denn auch die Anteilsabtretung muss genauso wie der **Beitritt** formpflichtig sein, wenn der Gesellschaftsvertrag als solcher der notariellen Beurkundung bedarf, weil der **Gesellschafter zum Erwerb einer Wohnungseinheit** verpflichtet ist (MünchKommBGB/Kanzleiter, 7. Aufl. 2016, § 311b Rn. 14; Staudinger/Schumacher, § 311b Abs. 1 Rn. 120 f.). Den Fall der Anteilsabtretung wird man insoweit kaum anders als den Fall des Beitritts behandeln können. Im Ergebnis liegt es nahe, eine Parallele zur **Vertragsübernahme** einer Verpflichtung zum Erwerb eines Grundstücks zu ziehen, die ebenfalls beurkundungspflichtig ist (BGH NJW 1996, 2503, 2504; BeckOGK-BGB/Schreindorfer, § 311b Rn. 90).

Demzufolge unterliegt auch das **schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft** mit Blick auf eine Anteilsabtretung an der GbR der Formpflicht des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB.

4. Kündigung und Ausschluss eines Gesellschafters

Keiner Beurkundungspflicht unterliegen demgegenüber die Kündigung durch einen Gesellschafter oder der Ausschluss von Gesellschaftern. Es handelt sich bei diesen Erklärungen um **einseitige Willenserklärungen**, die keine unmittelbare rechtsgeschäftliche Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb eines Grundstücks begründen. Der Gesellschafter scheidet **kraft Gesetzes** aus der Gesellschaft aus. Es kommt zu einer Anwachsung bei den anderen Gesellschaftern nach den gesetzlichen Bestimmungen. Demzufolge dürfte keine Beurkundungspflicht nach § 311b Abs. 1 S. 1 BGB bestehen (vgl. Münch/Munzig, Familienrecht in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2. Aufl. 2016, § 12 Rn. 48; Soergel/J. Mayer, § 311b Rn. 68; Palandt/Grüneberg, § 311b Rn. 9; Erman/Grziwotz, § 311b Rn. 20). Dem Schutzbedürfnis der Gesellschafter ist bereits dadurch hinreichend Rechnung getragen, dass sie an der Beurkundung des Gesellschaftsvertrags bzw. der Anteilsübertragung oder des Beitritts beteiligt waren.

In der Literatur wird allerdings eine Beurkundungspflicht bejaht, wenn der Austritt bei wirtschaftlicher Betrachtung auf die Übertragung von Grundbesitz gerichtet ist (Ulmer/Löbke, DNotZ 1998, 711, 729). Das wird man jedoch nicht annehmen können, wenn es den Beteiligten **primär um die Beendigung der Mitgliedschaft des Gesellschafters** geht. Kündigung und Austritt sind nicht darauf gerichtet, gerade das Grundstück auf die anderen Gesellschafter zu übertragen. Vielmehr zielen sie darauf, dass ein Gesellschafter von seinen Bindungen befreit wird. Der Ausschluss des Gesellschafters erfolgt, um eine bestimmte Pflichtverletzung zu sanktionieren. Die Anwachsung ist nicht primärer Zweck, sondern lediglich gesetzliche Begleitfolge.

Demzufolge wird man im vorliegenden Fall nicht annehmen können, dass die Kündigungs- oder die Austrittserklärung der notariellen Beurkundung bedarf.

5. Änderung des Gesellschaftsvertrags

Ist der Abschluss des Gesellschaftsvertrags formbedürftig, fragt sich, ob auch eine spätere Vertragsänderung der notariellen Form bedarf. Im Grundsatz unterliegen nach ständiger Rechtsprechung des BGH **auch nachträgliche Änderungen** des beurkundungspflichtigen Rechtsgeschäfts der Beurkundungspflicht (s. nur BGH NJW 2001, 1932, 1933 = DNotZ 2001, 798). Die Rechtsprechung hat allerdings **drei Ausnahmen** entwickelt (vgl. Palandt/Grüneberg, § 311b Rn. 42 ff.; MünchKommBGB/Kanzleiter, § 311b Rn. 57 ff.; Staudinger/Schumacher, § 311b Abs. 1 Rn. 198 ff.; BeckOGK-BGB/Schreindorfer, § 311b Rn. 230 ff.):

- Vereinbarungen, durch die unvorhergesehene Schwierigkeiten bei der Vertragsabwicklung beseitigt werden sollen, sofern die zu diesem Zweck getroffene nachträgliche Absprache die beiderseitigen Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag nicht wesentlich verändert (vgl. BGH NJW 2001, 1932, 1933);
- Vereinbarungen, durch die die Veräußerungs- oder Erwerbspflicht der Beteiligten weder erweitert noch verschärft wird (vgl. BGH NJW 1976, 1842);
- Änderungsvereinbarungen, die zeitlich nach Beurkundung der Auflassung getroffen werden (vgl. BGH

BeckRS 1971, 30853153; NJW 1985, 266 = DNotZ 1985, 284).

Die Einzelheiten sind nach wie vor ungeklärt. So besteht insbesondere hinsichtlich der zweiten Fallgruppe keine Klarheit, ob die Rechtsprechung hieran auch noch heute festhalten würde. Die Judikatur des BGH ist insoweit stark einzelfallbezogen (vgl. einerseits BGH NJW 1976, 1842 sowie andererseits BGH NJW 1988, 3263). Die dritte Fallgruppe ist in der Rechtsprechung weitgehend gesichert. Allerdings ist hier ungewiss, ob bereits die bloße Erklärung der Auflassung genügt oder ob der Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt eingegangen sein muss (vgl. ausführlich Gutachten DNotI-Report 2016, 63, 64).

Die von der Rechtsprechung zur Formbedürftigkeit von Vertragsänderungen entwickelten Grundsätze kommen auch bei der Änderung eines **beurkundungspflichtigen Gesellschaftsvertrags** zum Zuge (BayObLG BB 1987, 711, 712; Heinze, ZNotP 2013, 42, 43; Staudinger/Schumacher, § 311b Abs. 1 Rn. 111). Demzufolge ist anzunehmen, dass Änderungen des Gesellschaftsvertrags zumindest so lange beurkundungspflichtig sein können, **bis** der **Vollzug** der im Gesellschaftsvertrag angedachten **Aufteilung** erfolgt ist.

Auch die Literatur überträgt die von der Rechtsprechung anerkannten Ausnahmefallgruppen auf die **Änderung des Gesellschaftsvertrags**. Soll der Gesellschaftsvertrag dahingehend geändert werden, dass die Einladung zu einer Gesellschafterversammlung auch per Textform erfolgen könne, sei es denkbar, dass eine solche Vertragsänderung formfrei erfolgen könne. Insoweit handele es sich um eine unwesentliche Änderung ohne Bezug zu einer Veräußerungs- oder Erwerbspflicht (Heinze, ZNotP 2013, 42, 44). Gleichwohl weist die Literatur allerdings darauf hin, dass die bisherigen Kriterien im Einzelfall keine zuverlässige Orientierung erlauben (Heinze, ZNotP 2013, 42, 45).

Lässt der Gesellschaftsvertrag Änderungen auch durch **Mehrheitsbeschluss** zu, fragt sich, welche Form in diesem Fall erforderlich ist. Dies ist ungeklärt. Nach einer Auffassung ist auch im Falle eines Beschlusses durch die Mehrheit eine **notarielle Beurkundung** von Willenserklärungen nach den §§ 6 ff. BeurkG notwendig (Heinze, ZNotP 2013, 42, 44). Sie beruft sich auf den Schutz der Gesellschafter vor Übereilung. Es müssten die einzelnen Willenserklärungen beurkundet werden, die den Beschluss herbeiführen (Heinze, ZNotP 2013, 42, 45). Eine andere Auffassung vertreten Teile der Literatur hingegen zur Frage, ob Satzungsänderungen im Kapitalgesellschaftsrecht nach §§ 6 ff. BeurkG beurkundungspflichtig sind, wenn die Satzungsänderung ein beurkundungspflichtiges Rechtsgeschäft betrifft. Hier soll auch ein Tatsachenprotokoll genügen (Grotheer, RNotZ 2015, 4, 8 f.; hiermit sympathisierend Zöllner/Noack, GmbHG, 31. Aufl. 2017, § 53 Rn. 70; a. A. Preuß, in: Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG/DONot, 7. Aufl. 2015, § 36 BeurkG Rn. 7).

U. E. bietet sich insoweit eine **Differenzierung** an: Der Beschluss als solcher ist nicht beurkundungspflichtig, beurkundungspflichtig kann jedoch als **Willenserklärung** die **Zustimmungserklärung** eines Gesellschafters sein, wenn diese nach den Grundsätzen des Personengesellschaftsrechts **erforderlich** sein sollte.

Der Gesellschafter hat sich im notariell beurkundeten GbR-Vertrag bei Zulassung einer Mehrheitsklausel der Mehrheitsentscheidung durch die Gesellschafter unterworfen. Insoweit liegt in der Beschlussfassung lediglich eine **Ausübung** einer im Gesellschaftsvertrag **begründeten Ermächtigung**. Im Zusammenhang mit § 311b Abs. 1 S. 1 BGB ist anerkannt, dass etwa die Ausübung eines dem Vertragspartner eingeräumten Leistungsbestimmungsrechts nicht formbedürftig ist (BeckOGK-BGB/Schreindorfer, § 311b Rn. 171 m. w. N.). Entsprechendes gilt auch, wenn die Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks von der Ausübung eines Optionsrechts abhängt und beide Parteien am notariell beurkundeten Vertrag über die Einräumung der Option beteiligt waren (BGH NJW-RR 1996, 1167; MünchKommBGB/Kanzleiter, § 311b Rn. 34).

Dass **eine Mehrheitsklausel die einzelnen möglichen Beschlussgegenstände** aufführt, ist nicht mehr erforderlich. Den Bestimmtheitsgrundsatz hat die Rechtsprechung mittlerweile aufgegeben (BGH NZG 2014, 1296 Rn. 9 ff.; NZG 2007, 259 Rn. 10 – OTTO). Anderes gilt jedoch auch nach der Rechtsprechung nach wie vor für den Fall der **Lastenvermehrung** (§ 707 BGB). Hier ist eine antizipierte Zustimmung des Gesellschafters erforderlich, die das Ausmaß und die Belastung für den einzelnen Gesellschafter erkennen lässt (BGH NZG 2014, 1296 Rn. 10; NZG 2007, 259 Rn. 10). Entsprechendes gilt für den Eingriff in **relativ unentziehbare Rechte** des Gesellschafters. Der Beschluss wird gegenüber dem betroffenen Gesellschafter nur wirksam, wenn er dem Beschluss zustimmt (BGH NZG 2014, 1296 Rn. 10 f.). Diese **Zustimmung** stellt ein **selbständiges Rechtsgeschäft** neben dem Beschluss dar. Greift der Beschluss über die Änderung des Gesellschaftsvertrags in ein relativ unentziehbares Recht ein, muss jeder betroffene Gesellschafter eine **individuelle Zustimmung** erklären.

Wird also etwa beschlossen, dass bestimmten Gesellschaftern eine bestimmte Wohnung nicht mehr zustehen oder sich diese verkleinern soll, ist eine Zustimmung der betroffenen Gesellschafter erforderlich. Diese wird nicht zuletzt aus Gründen der Beratungs- und Belehrungsfunktion beurkundungspflichtig sein. Anders ist es, wenn es sich um unwesentliche Änderungen ohne Bezug zu Rechten und Pflichten der Gesellschafter handelt

BGB § 1105 Abs. 2; WEG § 27; GBO §§ 19, 29

Fehlende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft zur Ermächtigung des Verwalters zur Löschung von subjektiv-dinglichen Rechten (hier: Reallast)

I. Sachverhalt

Im Grundbuch ist die Stadt A als Eigentümerin eingetragen. In Abt. II ist eine Auflassungsvormerkung bzgl. einer Teilfläche für die Stadt A eingetragen, die nicht gelöscht wurde, weil im Rang danach eine Reallast zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Nachbargrundstücks eingetragen wurde. Das berechnete Nachbargrundstück ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die Stadt A verlangt nunmehr die Löschung dieser Reallast.

Die Eigentümergemeinschaft hat in der Eigentümerversammlung beschlossen, dass der Verwalter der Löschung der Reallast zustimmen soll. Dementsprechend hat der Verwalter die Löschung der Reallast bewilligt. Das Eigentümerversammlungsprotokoll mit der Beschlussfassung und die Löschungsbewilligung durch den Verwalter wurden dem Grundbuchamt vorgelegt. Das Grundbuchamt ist der Auffassung, dass die Löschungsbewilligung von sämtlichen (WEG-)Eigentümern der berechtigten Grundstücke in Form des § 29 GBO vorzulegen ist.

II. Frage

Sind vorliegend ein Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft und eine Löschungsbewilligung des Verwalters für die Löschung der Reallast ausreichend?

III. Zur Rechtslage

1. Berechtigter der Reallast

Die Reallast wurde nicht zugunsten einer bestimmten Person (z.B. der Wohnungseigentümergemeinschaft als teilrechtsfähigem Verband), sondern als **subjektiv-dingliche Reallast** (§ 1105 Abs. 2 BGB) zugunsten des *jeweiligen Eigentümers* eines bestimmten Grundstücks bestellt. Berechtigtes Grundstück ist somit das in Wohnungseigentum aufgeteilte Grundstück, das im Miteigentum der Wohnungseigentümer steht.

Vor diesem Hintergrund ist fraglich, ob das Recht durch eine Bewilligung des WEG-Verwalters gelöscht und aufgegeben werden kann, die aufgrund einer Ermächtigung durch Beschluss der WEG-Versammlung erfolgt, oder ob nicht vielmehr jeder einzelne Wohnungs-/Teileigentümer eine Löschungsbewilligung abgeben muss.

2. Ermächtigung des Verwalters

Literatur und Rechtsprechung, die sich konkret mit der Frage der Aufhebung bzw. Löschung von subjektiv-dinglichen Rechten zugunsten eines in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilten Grundstücks befassen, äußern sich einhellig **ablehnend zu der Möglichkeit der Ermächtigung** des Verwalters zur Abgabe entsprechender Erklärungen durch Mehrheitsbeschluss (so zur Grunddienstbarkeit: AG Charlottenburg ZWE 2011, 103, 103 f.; BeckOK-WEG/Dötsch, Stand: 1.3.2017, § 10 Rn. 465, 485; Bärman/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 23 Rn. 153; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 1117, Fn. 7; ebenso zu Verfügungen über das Gemeinschaftseigentum selbst: BGH NJW 2013, 1962 [Tz 8]; OLG München NJW 2010, 1467, 1467 f.; Bärman/Merle, § 20 Rn. 6; Elzer, ZWE 2011, 16, 20; Hügel, ZMR 2011, 182, 183, 186 f.; zur Löschung eines Verfügungsverbots im Grundbuch: KG BeckRS 2013, 18261).

Die insoweit in Betracht kommende Vorschrift des § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG gewährt keine Beschlusskompetenz, die sich auch auf die **sachenrechtlichen Grundlagen** der Gemeinschaft beziehen würde (BGH ZWE 2016, 268 Tz. 17). Die sachenrechtlichen Grundlagen sind auch durch eine Verfügung über subjektiv-dingliche Rechte betroffen, da diese nach § 96 BGB als Bestandteile des (herrschenden) Grundstücks gelten. Demzufolge ist die Verfügung über ein **subjektiv-dingliches Grundstücksrecht ebenso zu behandeln**, wie die Verfügung über das **Wohnungs-/Teileigentum bzw. das Gemeinschaftseigentum selbst**; auch die Verfügung über diese sachenrechtlichen Grundlagen sind den (Mit-)Eigentümern des Grundstücks vorbehalten. Eine Erstreckung der nach ihrem Wortlaut

recht weit gefassten Ausübungsbefugnis für **gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten** gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG auf derartige Verfügungen wird einhellig abgelehnt. Diese Ausübungsbefugnis habe dienende Funktion und beschränke sich auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Eine Beschlusskompetenz über Verfügungen, die gem. § 10 Abs. 1 WEG den Wohnungs-/Teileigentümern vorbehalten seien, sei auch auf dieser Grundlage nicht begründbar.

In Ermangelung einer Zuständigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft ist der Verwalter ebenso wenig befugt, die Löschung gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG (Durchführung von Beschlüssen) oder gem. § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG (Bewirkung von Leistungen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen) vorzunehmen

3. WEG als Berechtigte

Anders liegt der Fall nur, wenn die Löschung von Rechten **zugunsten der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergemeinschaft** (§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG) in Rede steht. In diesem Fall hat die Wohnungseigentümerversammlung eine Beschlusskompetenz (vgl. LG Köln RNotZ 2011, 179; BeckOK-BGB/Hügel, Stand: 1.11.2016, § 27 WEG Rn. 25; vgl. auch OLG München MittBayNot 2012, 47). Diese Konstellation ist indessen auf den vorliegenden Fall der Löschung eines subjektiv-dinglichen Rechts nicht übertragbar.

4. Ergebnis

Im Ergebnis halten wir daher die Rechtauffassung des Grundbuchamtes für zutreffend.

Gutachten im Abrufdienst

Folgende Gutachten können Sie über unseren Gutachten-Abrufdienst im Internet unter:

<http://www.dnoti.de>

abrufen. In diesem frei zugänglichen Bereich können die Gutachten über die Gutachten-Abrufnummer oder mit Titelschlagworten aufgefunden werden. Dies gilt ebenfalls für die bisherigen Faxabruf-Gutachten.

GmbHG §§ 66, 72, 73, 74

Beginn der Vermögensverteilung vor Ablauf des Sperrjahres, wenn der Rechtsübergang auf den Gesellschafter erst nach Ablauf des Sperrjahres vollendet wird; Abschluss der Vermögensverteilung; Vermögensverteilung entgegen den Vorgaben des § 73 GmbHG mit Einverständnis des Gläubigers; Behandlung bedingter Haftungszusagen bei der Liquidation, wenn keine Anhaltspunkte für den Bedingungseintritt bestehen; Vermeidung einer Nachtragsliquidation durch vorsorgliche Abtretung aller der zu liquidierenden GmbH derzeit und künftig zustehenden Ansprüche an den Alleingesellschafter; Vermeidung einer Nachtragsliquidation durch Erteilung einer umfassenden Abwicklungsvollmacht durch die GmbH i. L. an den Alleingesellschafter
Abruf-Nr.: 152945

Rechtsprechung

BGB §§ 1901a, 1904 Abs. 1 S. 1, 1904 Abs. 4 Voraussetzungen einer für den Abbruch lebenserhaltender Maßnahmen bindenden Patientenverfügung

a) Eine Patientenverfügung entfaltet nur dann unmittelbare Bindungswirkung, wenn sie neben den Erklärungen zu den ärztlichen Maßnahmen, in die der Ersteller einwilligt oder die er untersagt, auch erkennen lässt, dass sie in der konkreten Behandlungssituation Geltung beanspruchen soll.

b) Die schriftliche Äußerung, dass „lebensverlängernde Maßnahmen unterbleiben“ sollen, enthält für sich genommen nicht die für eine bindende Patientenverfügung notwendige konkrete Behandlungsentscheidung des Betroffenen.

c) Die erforderliche Konkretisierung kann sich im Einzelfall auch bei nicht hinreichend konkret benannten ärztlichen Maßnahmen durch die Bezugnahme auf ausreichend spezifizierte Krankheiten oder Behandlungssituationen ergeben. Der Wille des Errichters der Patientenverfügung ist dann durch Auslegung der in der Verfügung enthaltenen Erklärungen zu ermitteln (im Anschluss an den Senatsbeschluss vom 6. Juli 2016 – XII ZB 61/16 – FamRZ 2016, 1671).

BGH, Beschl. v. 8.2.2017 – XII ZB 604/15

Problem

Die im Jahr 1940 geborene Patientin erlitt im Mai 2008 einen Schlaganfall und befindet sich seit einem Herz-Kreislauf-Stillstand im Juni 2008 im Wachkoma. Sie wird seitdem über eine Magensonde (PEG) künstlich ernährt und mit Flüssigkeit versorgt.

Die Patientin hatte im Jahr 1998 eine schriftliche „Patientenverfügung“ errichtet, worin sie verfügt hat, dass lebensverlängernde Maßnahmen u. a. unterbleiben sollen, wenn medizinisch eindeutig festgestellt ist, dass keine Aussicht auf Wiedererlangung des Bewusstseins besteht oder dass aufgrund von Krankheit oder Unfall ein schwerer Dauerschaden des Gehirns zurückbleibt. In der Patientenverfügung war auch ausgeführt, dass ihre Behandlung und Pflege in diesen Fällen auf die Linderung von Schmerzen, Unruhe und Angst gerichtet sein sollte, selbst wenn durch die notwendige Schmerzbehandlung eine Lebensverkürzung nicht auszuschließen ist. Ferner lehnte die Patientin in der Patientenverfügung aktive Sterbehilfe ausdrücklich ab. In der Patientenverfügung wurde dem Sohn als Vertrauensperson für den Fall der eigenen Äußerungsunfähigkeit Gesundheitsvollmacht zur Umsetzung der Patientenverfügung erteilt.

In der Zeit zwischen 1998 bis zu ihrem Schlaganfall äußerte die Patientin angesichts zweier Wachkomapatienten aus

ihrem persönlichen Umfeld mehrfach gegenüber verschiedenen Personen, sie wolle nicht künstlich ernährt werden oder nicht so am Leben erhalten werden, sondern lieber sterben. Bei der letzten Sprechgelegenheit der Patientin nach dem Schlaganfall äußerte sie im Juni 2008 gegenüber ihrer Therapeutin, dass sie sterben wolle.

Im Jahr 2012 regte der Sohn unter Vorlage der Patientenverfügung eine Betreuerbestellung an. Das Amtsgericht bestellte den Sohn und den Ehemann zu jeweils alleinvertretungsberechtigten Betreuern der Betroffenen.

Der Sohn der Patientin ist seit 2014 im Einvernehmen mit dem bis dahin behandelnden Arzt der Meinung, dass es dem in der Patientenverfügung niedergelegten Willen der Betroffenen entspreche, die künstliche Ernährung und Flüssigkeitszufuhr einzustellen. Der Ehemann der Patientin ist anderer Ansicht. Den Antrag des Sohnes auf Genehmigung der Einstellung von künstlicher Ernährung und Flüssigkeitszufuhr lehnte das Amtsgericht ab. Nach Zurückweisung der hiergegen gerichteten Beschwerde legten die Betroffene und ihr Sohn Rechtsbeschwerde gegen die Entscheidung des Landgerichts ein.

Entscheidung

Der BGH hält die Beschwerde für begründet und weist die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses an das Landgericht zurück. Aus Sicht des BGH hält die Entscheidung des Beschwerdegerichts einer rechtlichen Überprüfung nicht stand, weil sich das Gericht nicht ausreichend mit der Frage befasst hat, ob im vorliegenden Fall eine betreuungsgerichtliche Genehmigung des Behandlungsabbruchs gem. § 1904 Abs. 2, Abs. 3 BGB entbehrlich ist, weil die Betroffene einen entsprechenden eigenen Willen bereits in einer **Patientenverfügung (§ 1901a Abs. 1 BGB) wirksam vorab niedergelegt** hat und diese auf die konkret eingetretene Lebens- und Behandlungssituation **zutrifft**. In einem solchen Fall sei nämlich eine (genehmigungsbedürftige) **Einwilligung des Betreuers** in die Maßnahme **nicht erforderlich**, da die Entscheidung **vom Betroffenen selbst in einer alle Beteiligten bindenden Weise getroffen** worden sei.

Die folgenden Ausführungen des BGH betreffen die **Anforderungen an das Vorliegen einer Patientenverfügung i. S. v. § 1901a Abs. 1 BGB** und sind deshalb von grundlegender Bedeutung. Der BGH geht im Anschluss an die bisherige Rechtsprechung (BGHZ 202, 226 ff. = NJW 2014, 3572 = FamRZ 2014, 1909 ff. m. Anm. Spickhoff = NotBZ 2015, 24 ff. m. Anm. G. Müller) davon aus, dass eine Patientenverfügung i. S. d. § 1901a Abs. 1 BGB nur dann unmittelbare Bindungswirkung entfaltet, wenn ihr **konkrete Entscheidungen** des Betroffenen über die Einwilligung oder Nichteinwilligung in bestimmte, noch nicht unmittelbar bevorstehende ärztliche Maßnahmen entnommen werden können. Diesem Bestimmtheitsgrundsatz genügt eine Patientenverfügung aus Sicht des BGH, wenn sie einerseits **konkret die Behandlungssituationen beschreibt**, in der die Verfügung gelten soll, und sie andererseits die **ärztlichen Maßnahmen genau bezeichnet**, in die der Ersteller einwilligt oder die er untersagt (etwa durch Angaben zur Schmerz- und Symptombehandlung, künstlichen Ernährung und Flüssigkeitszufuhr, Wiederbelebung, künstlichen Beatmung, Antibiotikagabe oder Dialyse). Der BGH stellt ausdrücklich fest, dass die **Anforderungen an die Bestimmtheit** einer Patientenverfügung dabei **nicht überspannt** werden dürfen; vorausgesetzt werden könne nur, dass der **Betroffene umschreibend festlegt, was er**

in einer bestimmten Lebens- und Behandlungssituation wolle und was nicht. Der BGH stellt im Anschluss an die beiden letzten Entscheidungen zur Thematik (Senatsbeschlüsse BGHZ 202, 226 ff. sowie BGH FamRZ 2016, 1671 Rn. 46) klar, dass nicht ein gleiches Maß an Präzision verlangt werden kann, wie es bei der Willenserklärung eines einwilligungsfähigen Kranken in die Vornahme einer ihm angebotenen Behandlungsmaßnahme erreicht werden kann.

Aus Sicht des BGH **nicht ausreichend** sind allerdings allgemeine Anweisungen, wie die Aufforderung, ein würdevolles Sterben zu ermöglichen oder zuzulassen, wenn ein Therapieerfolg nicht mehr zu erwarten ist oder die Äußerung – wie im vorliegenden Fall – „**keine lebenserhaltenden Maßnahmen**“ zu wünschen (so auch schon BGH FamRZ 2016, 1671 ff.). Der BGH führte in dem zuletzt genannten, viel beachteten Beschluss v. 6.7.2016 (FamRZ 2016, 1671 ff. m. Anm. Dodegge = NJW 2016, 3297 ff. = DNotZ 2017, 199 ff. m. Anm. Renner = notar 2017, 142 f. m. Anm. Raude; vgl. zur Entscheidung auch G. Müller, ZEV 2016, 605 ff.; Reetz, RNotZ 2016, 571 ff.; Seibl, NJW 2016, 3277 ff.) allerdings aus, dass die erforderliche Konkretisierung gegebenenfalls durch die **Benennung bestimmter ärztlicher Maßnahmen** oder die **Bezugnahme auf ausreichend spezifizierte Krankheiten oder Behandlungssituationen** erfolgen könne. Infolgedessen war in der Öffentlichkeit wie in der Fachliteratur diskutiert worden, ob der BGH hiermit die Anforderungen an die Bestimmtheit der Patientenverfügung verschärft hat und die bislang üblichen Formulierungsmuster diesen Anforderungen vielleicht nicht genügen (vgl. dazu die obigen Schrifttumsnachweise).

Der BGH ergreift die Gelegenheit, seine in ihren Auswirkungen uneinheitlich beurteilte Rechtsprechung nun **zu präzisieren**. Der BGH führt aus, dass sich die erforderliche Konkretisierung im Einzelfall auch bei einer **weniger detaillierten Benennung bestimmter ärztlicher Maßnahmen** durch die **Bezugnahme auf ausreichend spezifizierte Krankheiten oder Behandlungssituationen** ergeben kann. Ob in solchen Fällen eine hinreichend konkrete Patientenverfügung vorliegt, sei dann durch **Auslegung** der in der Patientenverfügung enthaltenen Erklärungen zu ermitteln.

In diesem Zusammenhang moniert der BGH die kaum nachvollziehbare **Auslegung des Beschwerdegerichts**, das den **Abbruch der künstlichen Ernährung zu Unrecht** als eine von der Betroffenen abgelehnte **aktive Sterbehilfe angesehen** und den sonstigen Inhalt der schriftlichen Patientenverfügung, namentlich im Hinblick auf die Behandlungssituationen, nicht genügend berücksichtigt habe. Aus Sicht des BGH hat sich das LG nicht ausreichend mit der Frage befasst, ob sich der von der Betroffenen erichteten Patientenverfügung im Wege der Auslegung eine wirksame Einwilligung in den Abbruch der künstlichen Ernährung und Flüssigkeitsversorgung entnehmen lässt. Da vom Beschwerdegericht noch Feststellungen zu treffen sind, ob der bei der Betroffenen vorliegende Wachkomazustand auf die in der Patientenverfügung konkret bezeichnete Behandlungssituation des aus medizinischer Sicht irreversiblen Bewusstseinsverlusts zutrifft, verweist der BGH an das Landgericht zurück.

Die ausführliche Entscheidung des BGH enthält des Weiteren Hinweise für das weitere Verfahren falls das Beschwerdegericht nicht vom Vorliegen einer Patientenverfügung i. S. v. § 1901a Abs. 1 S. 1 BGB (und

von Behandlungswünschen i. S. von § 1901a Abs. 2 BGB) ausgehen sollte. Zu prüfen wäre dann, ob ein Abbruch der künstlichen Ernährung dem **mutmaßlichen Willen** der Betroffenen entsprechen würde. Hierfür müsste anhand konkreter Anhaltspunkte (wie z. B. anhand früherer mündlicher oder schriftlicher Äußerungen, der ethischen oder religiösen Überzeugungen oder sonstiger persönlicher Wertvorstellungen der Betroffenen) ermittelt werden, wie die Patientin entschieden hätte, wenn sie aktuell noch einwilligungsfähig und daher selbst zur Entscheidung berufen wäre.

Aktuelles

Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

Am 9. März 2017 hat der Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossen. Der Bundesrat hat am 31. März entschieden, den Vermittlungsausschuss nicht anzurufen. Das Gesetz wurde im Bundesgesetzblatt noch nicht veröffentlicht.

Mit dem Gesetz wird u. a. § 22 Abs. 1 BauGB neu geregelt. Die Neuregelung unterwirft nunmehr auch Miteigentümergeinschaften (zur Grundbucheintragung) der Genehmigungspflicht.

Nach § 22 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden für Fremdenverkehrsgebiete durch Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Folgendes der Genehmigung unterliegt:

1. die Begründung oder Teilung von **Wohnungseigentum** oder **Teileigentum** nach § 1 WEG,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 WEG bezeichneten Rechte,
3. die Begründung von **Bruchteileigentum 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,
4. bei **bestehendem Bruchteileigentum** nach § 1008 BGB an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung **einzutragende Regelung nach § 1010 Abs. 1 BGB**, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
5. die **Nutzung** von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die **Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt** sind.

Nach § 22 Abs. 6 S. 1 BauGB ist für sämtliche Eintragungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BauGB in das Grundbuch ein **Negativzeugnis oder eine Genehmigung** erforderlich, wenn das Grundstück **im Bereich** einer **Fremdenverkehrssatzung** liegt. Alternativ genügt – so wie auch bisher – die Freistellungserklärung der Gemeinde nach § 22 Abs. 8 BauGB.

Durch die Anpassung des § 22 BauGB wird der Genehmigungsvorbehalt auf sämtliche Fälle der Begründung von Bruchteilseigentum ausgeweitet, die der Bildung von Nebenwohnungen dienen und zudem – wie die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum – einer Eintragung in das Grundbuch bedürfen, die vom Grundbuchamt im Falle einer ausbleibenden Genehmigung zu verweigern wäre.

Da sich hiermit zwangsläufig nicht alle Fälle der Bildung von Nebenwohnungen erfassen lassen, soll es den **Gemeinden** darüber hinaus **ermöglicht** werden, durch die Satzung **generell** die **Nutzung** von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben **als Nebenwohnung unter einen bußgeldbewehrten Genehmigungsvorbehalt zu stellen** (so die Gesetzesbegründung, vgl. BT-Drucks. 18/10942, S. 34).

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter **www.dnoti.de**.

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

– eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin –
97070 Würzburg, Gerberstraße 19
Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225
E-Mail: dnoti@dnoti.de Internet: www.dnoti.de

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter: Notarassessor Dr. Johannes Weber

Redaktion: Notarassessorin Karin Raude

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jährlich 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden.

Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

Verlag:

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle
Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Druck:

Druckerei Franz Scheiner
Haugerpfargasse 9, 97070 Würzburg