

hierfür vorgesehenen Gebäuden und Räumen in der Regel zu einer Nutzung als Zweitwohnung mit der weiteren Folge führt, dass diese Gebäude und Räume der Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen entzogen werden. Regelungsgegenstand des § 22 BauGB ist mithin allein die Untersagung bestimmter Rechtsformen des Eigentums aus Gründen der Erhaltung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen. Die Vorschrift erfasst bestimmte städtebauliche Gebiete und verbindet diese mit der Genehmigungspflicht und der Versagung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (*Söfker* a.a.O. § 22 Rdnr. 9). Außerdem bestehen zwischen der Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und den sog. Miteigentümermodellen gravierendere Unterschiede, die eine Gleichstellung nicht zu rechtfertigen vermögen. Auch wenn die Vertragwerke den bei der Begründung von Wohnungseigentum verwendeten Texten ähnlich sind, bieten sie jedoch nicht die gleiche Sicherheit für den Erwerber wie das Wohnungseigentum. Der Bestand der Eigentümergemeinschaft kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Aufhebung nicht gesichert werden. Zudem droht bei Pfändung oder Versteigerung eines Miteigentumsanteils die Teilversteigerung des gesamten Objektes, die jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann. Schließlich sind Miteigentumsanteile im Grundstücksverkehr schwerer als Wohnungseigentum zu veräußern (s. *Grziwotz* a.a.O.). Der Landrat hat deshalb mit Schreiben vom 16.6.2000 dem Notar auf Anfrage mitgeteilt, dass die Bildung von Bruchteilseigentum nicht den Regelungen des § 22 BauGB unterliege und daher für das von ihnen gewünschte Negativattest keine Notwendigkeit bestehe. Angesichts dieses eingeschränkten „Verbots“-zwecks des § 22 BauGB können Rechtsvorgänge nach der

„§ 1010 BBG-Regelung“ – ebenso wie auch die Begründung etwa von Wohnrechten nach § 1093 BBG – nicht mit Hinweis auf den Regelungszweck des § 22 BauGB verboten werden.

---

27. GrEStG 1983 § 11 Abs. 1, § 23; BGB § 1629, § 1643 Abs. 1, § 1821, § 1828, § 1829 Abs. 1 Satz 2 (*Erwerbszeitpunkt bei vormundschaftsgerichtlicher Genehmigung*)

- 1. Wurde die für einen im Jahr 1996 abgeschlossenen Kaufvertrag erforderliche vormundschaftsgerichtliche Genehmigung erst im Jahr 1997 erteilt, so unterliegt der Kaufvertrag dem erhöhten Grunderwerbsteuersatz von 3,5 v.H., weil bis zur wirksamen Erteilung der Genehmigung der Erwerbsvorgang i.S. von § 23 GrEStG 1983 noch nicht verwirklicht worden ist (Bestätigung des BFH-Urteils vom 18.5.1999 II R 16/98, BStBl II 1999, 606).**
- 2. Ein Erwerbsvorgang, der der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung bedarf, ist auch dann nicht vor deren Erteilung verwirklicht, wenn die Vertragsbeteiligten den beurkundenden Notar beauftragen und ermächtigen, die Genehmigung für den Vormund (gesetzlichen Vertreter eines Minderjährigen) entgegenzunehmen und den anderen Vertragsbeteiligten mitzuteilen sowie zugleich diese Mitteilung für die anderen Vertragsbeteiligten zu empfangen (sog. Doppelermächtigung).**

BFH, Urteil vom 8.2.2000 – II R 51/98 –