

# **Gemeinde Sipplingen**

## **Bodenseekreis**

Die Satzung für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß § 22 BauGB vom 07.05.2008 i.d.F. der Änderungssatzung vom 15.11.2017

### **§ 1**

1.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Fremdenverkehrsfunktion unterliegt im Geltungsbereich dieser Satzung die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung.

Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

Weiter unterliegt der Genehmigung 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.

2.

Die Begründung oder Teilung der in Abs. 1 genannten Rechte oder die Nutzung als Nebenwohnung kann die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr im Geltungsbereich dieser Satzung und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen.

3.

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Innenbereich der Gemeinde Sipplingen.

Dieser umfasst diejenigen Gebiete, die sich auf der beiliegenden Planskizze (Anlage 1 zu dieser Satzungsänderung) innerhalb der gestrichelten Linie befinden. Die Gebiete werden begrenzt:

Im Westen durch den Sulzbach und das Gewann Köstene. Im Norden durch die Gewanne Hüttenberg,

Würchental, Schallenberg, Feigle, Lutzental, Brunnenberg, Schießhütte, Homberg und Eltenried.

Im Osten durch die Gewanne Bächle, Gehren, Amerach und Großen Garten.

Im Süden durch die Bundesstraße 31.

4.

Die Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn

1. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts und wenn ein Genehmigungsvorbehalt vor Ablauf einer Zurückstellung nach § 22 Abs. 7 Satz 3 BauGB wirksam geworden ist, vor Bekanntmachung des Beschlusses nach § 22 Abs. 7 Satz 3 der BauGB der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist, oder
2. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehaltes ein Zeugnis, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist, erteilt worden ist, oder
3. wenn die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung gem. § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vor dem Inkrafttreten der in der Gemeinderats-sitzung vom 15.11.2017 beschlossenen Satzungsänderung aufgenommen worden ist.

5.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Begründung oder Teilung der Rechte oder durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie erforderlich ist, damit Ansprüche Dritter erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Zeitpunkt, der im Falle des § 22 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (siehe § 1 Abs. 4 Nr. 1 dieser Satzung) maßgebend wäre, eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen oder der Antrag auf Eintragung einer Vormerkung beim Grundbuchamt eingetragen oder der Antrag auf Eintragung einer Vormerkung beim Grundbuchamt eingegangen ist.

Die Genehmigung kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

6.

Ausnahmsweise kann die Gemeinde das Einvernehmen gemäß § 22 Abs. 5 Satz 1 BauGB zur Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilen, sofern dies unmittelbar zu Gunsten natürlicher Personen erfolgt, die zum Zeitpunkt der Entscheidung der Gemeinde über das Einvernehmen gemäß § 22 Abs. 5 Satz 1 BauGB gesetzliche Erben der ersten Ordnung sind (§§ 1924 Abs. 1, 1754 Abs.

1 und 2 BGB), und zwar unter der Voraussetzung, dass der Eigentümer, der die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum beabsichtigt, mit der Gemeinde einen notariell beurkundeten Vertrag abgeschlossen hat, der im Wesentlichen beinhaltet:

- a. Die genaue Bezeichnung des/der Begünstigten, für den/die die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum erfolgen wird.
- b. Die Verpflichtung des Eigentümers, die Teilungserklärung zur Begründung der Rechte gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von zwei Monaten nach der Erteilung der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 22 Abs. 5 Satz 1 BauGB im Wohnungsgrundbuch bzw. Teileigentumsgrundbuch eintragen zu lassen bzw. den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt zu stellen.
- c. Die Verpflichtung des Eigentümers, gleichzeitig mit der Teilungserklärung unter b. einen notariell beurkundeten Vertrag beim Grundbuchamt zum Vollzug einzureichen, mit dem die Übertragung der Wohnungseigentumsrechte an mindestens eine natürliche Person erfolgt, die zum Zeitpunkt der Entscheidung der Gemeinde über das Einvernehmen gesetzliche Erbin der ersten Ordnung ist (§§ 1924 Abs. 1, 1754 Abs. 1 und 2 BGB).
- d. Die Verpflichtung des Eigentümers, gleichzeitig mit dem Vollzug der Teilungserklärung und des Übertragungsvertrags die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde zu bewilligen und zu beantragen, die die Nutzung des Wohnungseigentums als Zweitwohnung ausschließt (Fremdenverkehrsdienstbarkeit). Der Wortlaut der Fremdenverkehrsdienstbarkeit wird im Vertrag festgelegt.
- e. Die Verpflichtung des Eigentümers, die Eintragung der natürlichen Person/en - siehe oben c. - sowie der Fremdenverkehrsdienstbarkeit innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (§ 22 Abs. 5 Satz 1 BauGB) durch Vorlage notariell beglaubigter Auszüge aus dem Wohnungseigentumsgrundbuch bzw. dem Teileigentumsgrundbuch gegenüber der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.
- f. Kommt der Eigentümer seiner Verpflichtung unter Buchstabe e. nicht nach, kann die Gemeinde diesem eine Nachfrist setzen, die zwei Monate nicht überschreiten darf. Nach Ablauf der Nachfrist hat die Gemeinde das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.  
Der Eigentümer verzichtet darauf, gegen den Rücktritt den Rechtsweg zu beschreiten und ferner darauf, gegen die Gemeinde Schadenersatzansprüche geltend zu machen, seien es vertragliche oder aus unerlaubter Handlung. Ferner wird die Geltendmachung eines Schadenersatzanspruchs aus Amtspflichtverletzung ausgeschlossen. Nach dem Rücktritt wird die

Gemeinde die Zurücknahme bzw. den Widerruf der gemäß § 22 Abs. 5 Satz 1 BauGB erteilten Genehmigung veranlassen.

g. Nach der notariellen Beurkundung dieses Vertrags stellt die Gemeinde in Aussicht, das Einvernehmen gemäß § 22 Abs. 5 Satz 1 nach pflichtgemäßem Ermessen zu erteilen.

h. Die Aufwendungen, Auslagen und Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss und dem Vollzug dieses Vertrages entstehen, trägt der Eigentümer

7.

Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß vorstehender Ziffer 6 wird auf die Höchstzahl von 4 Wohnungen pro Grundstück beschränkt.

8.

Ziffer 6 und Ziffer 7 gelten für die Rechte gemäß § 30 WEG (Wohnungserbbaurecht) und § 31 WEG (Dauerwohnrecht) entsprechend.

## **§ 2 Inkrafttreten**

Die letzte Änderung der Satzung ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die Bekanntmachung erfolgte am 22.11.2017.

### Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder der aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Sipplingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.