

eines Grundstücks oder Hauses die Auflassungserklärung sowohl im eigenen Namen als auch im Namen des anderen Ehegatten abzugeben. Die Eintragungsbewilligung des Veräußerers muß ebenfalls auf die Eintragung beider Ehegatten gerichtet sein.

Die Beurkundung von Rechtsgeschäften kann nicht deshalb abgelehnt werden, weil die Beteiligten darauf bestehen, daß das Grundstück oder Haus nur einem Ehegatten aufgelassen wird. Erfolgt die Auflassung nicht an beide Ehegatten, so hat der Ehegatte, der bei dem Erwerb mitgewirkt hat, zu beantragen, beide Ehegatten als gemeinschaftliche Eigentümer in das Grundbuch einzutragen.

Die Berechtigung, den Eintragungsantrag auch für den anderen Ehegatten zu stellen, folgt aus § 11 FGB. Der Antrag muß im Namen des anderen Ehegatten gestellt werden. Natürlich können auch beide Ehegatten gemeinsam die Eintragung beantragen.

Der Eintragungsantrag gemäß § 12 Abs. 1 EGFGb, der der Form des § 29 GBO bedarf, stellt ein zusätzliches gesetzliches Erfordernis für den Eintritt der Rechtsänderung dar, falls das Grundstück oder Haus nicht an beide Ehegatten aufgelassen wird. Liegt der Antrag nicht vor, so darf die Eintragung grundsätzlich nicht vorgenommen werden. Erfolgt sie dennoch, wird das Grundbuch unrichtig. Da die Eintragung gesetzliche Bestimmungen verletzt, kann nach § 53 Abs. 1 GBO ein sog. Widerspruch von Amts wegen eingetragen werden.

§ 12 Abs. 1 EGFGb ist entsprechend anzuwenden, wenn ein verheirateter Bürger nach dem 31. März 1966 ein Grundstück oder Haus durch ein sonstiges Rechtsgeschäft gegen Entgelt erwirbt, z. B. auf Grund eines entgeltlichen Überlassungsvertrags.

Da gemäß §§ 13 Abs. 2, 14, 41 FGB während der Ehe Alleineigentum entstehen kann, ist auch der Erwerb eines Grundstücks oder Hauses durch einen Ehegatten zu Alleineigentum möglich. Der Erwerber hat dann eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Erklärung des anderen Ehegatten vorzulegen, wonach nur der Erwerber Eigentümer werden soll (§ 12 Abs. 2 EGFGb). Gemäß § 12 Abs. 3 EGFGb ist der andere Ehegatte zur Abgabe dieser Erklärung verpflichtet; deshalb hat der erwerbende Ehegatte einen klagbaren Anspruch auf Abgabe der Erklärung. Sie kann daher durch gerichtliches Urteil ersetzt werden.

Die grundsätzliche Regelung in § 12 Abs. 1 EGFGb findet keine Anwendung, wenn durch gerichtliches Urteil die eheliche Vermögensgemeinschaft nach § 41 FGB aufgehoben ist. Für den Nachweis der vorzeitigen Aufhebung gilt § 29 Abs. 3 GBO.

Liegen die nach § 12 EGFGb zur Eintragung des Eigentumswechsels erforderlichen Voraussetzungen nicht vor, so ist nach § 18 GBO zu verfahren. Der Antragsteller ist durch Zwischenbescheid unter Fristsetzung aufzufordern, die Eintragungsgrundlagen zu ergänzen. Geschieht das nicht, so ist der Antrag zurückzuweisen. Die Zurückweisung des Eintragungsantrags und der Zwischenbescheid sind unter Angabe der gesetzlichen Bestimmungen schriftlich zu begründen. Die Entscheidung hat eine Belehrung über zulässige Rechtsmittel zu enthalten.

Soll das Eigentumsrecht von jedem der Ehegatten zu einem Bruchteil erworben werden, dann müssen beide den §§ 873, 925 BGB, § 20 GBO entsprechend mitwirken. Da der Erwerb nicht zugunsten der ehelichen Vermögensgemeinschaft stattfindet, kommt § 11 FGB nicht zum Zuge. Wird einer der Ehegatten durch den anderen vertreten, ist daher die Vertretungsmacht in der von § 29 GBO vorgeschriebenen Form nachzuweisen. Entsprechendes gilt, wenn neben dem Ehegatten weitere Personen Miteigentümer werden sollen.

Wird von einem oder beiden Ehegatten während der Ehe durch Rechtsgeschäft ein sonstiges Grundstücksrecht erworben, so ist die Eintragung der Rechtsänderung grundsätzlich von der Bewilligung desjenigen abhängig, dessen Recht durch die Eintragung betroffen wird (§ 19 GBO). Enthält die Eintragungsbewilligung die Erklärung, daß das sonstige Grundstücksrecht für beide Ehegatten eingetragen werden soll, dann ist der Nachweis, daß die eheliche Vermögensgemeinschaft besteht, nicht erforderlich.

Aufhebung der gemeinschaftlichen Berechtigung an Grundstücken oder sonstigen Grundstücksrechten

Gemäß § 14 Satz 1 FGB können von § 13 abweichende Vereinbarungen getroffen werden. Das gilt aber nicht für Sachen des gemeinschaftlichen Eigentums und Vermögens, die der gemeinsamen Lebensführung der Familie dienen (§ 14 Satz 3 FGB). So kann z. B. hinsichtlich eines Eigenheims, das der Befriedigung der Wohnbedürfnisse dient, eine abweichende Vereinbarung über die Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht getroffen werden.

Soweit zulässige Vereinbarungen die Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums an Grundstücken oder Häusern zum Gegenstand haben, sind sie nur wirksam, wenn sie beurkundet sind (§ 13 Abs. 1 Satz 1 EGFGb). Das gleiche gilt für die Aufhebung der ehelichen Vermögensgemeinschaft an sonstigen Grundstücksrechten (§ 13 Abs. 2 Satz 2 EGFGb).

§ 13 Abs. 1 EGFGb setzt nicht voraus, daß die eheliche Vermögensgemeinschaft in das Grundbuch eingetragen ist. Die Einhaltung der Formerfordernisse ist vielmehr eine zwingende gesetzliche Forderung, die ohne Rücksicht auf den Inhalt des Grundbuchs gültig ist. Maßgebend für die Anwendbarkeit des § 13 Abs. 1 EGFGb ist allein, daß das Grundstück, das Haus oder das sonstige Grundstücksrecht Bestandteil des gemeinschaftlichen ehelichen Vermögens ist.

Zur Aufhebung der ehelichen Vermögensgemeinschaft ist eine beurkundete Vereinbarung der Ehegatten erforderlich. Beurkundungen können die Staatlichen Notariate, Einzelnotare oder Liegenschaftsdienste der Räte der Bezirke vornehmen.

Die Rechtsänderung tritt ein, sobald die Urkunde durch die Ehegatten unterschrieben ist. § 39 Abs. 3 Satz 1 FGB findet entsprechende Anwendung. Der Rechtsübergang vollzieht sich also außerhalb des Grundbuchs. Die spätere Eintragung dient der Berichtigung des Grundbuchs. Die Vereinbarung der Ehegatten bedarf nicht der Genehmigung nach der GrundstücksverkehrsVO.

Soll die Aufhebung der ehelichen Vermögensgemeinschaft zum Zwecke der Berichtigung in das Grundbuch eingetragen werden, so ist dazu die Eintragungsbewilligung beider Ehegatten erforderlich. Der Bewilligung bedarf es nicht, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs nachgewiesen ist (§ 22 Satz 1 GBO). Dieser Nachweis muß durch Vorlage der beurkundeten Vereinbarung der Ehegatten geführt werden.

Die vorstehenden Ausführungen gelten entsprechend für:

a) Vereinbarungen der Beteiligten zur familienrechtlichen Auseinandersetzung über Grundstücke, Häuser oder sonstige Grundstücksrechte gemäß § 39 Abs. 3 FGB nach Beendigung der Ehe (§ 13 Abs. 1 Satz 2 EGFGb Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 1 EGFGb);

b) Vereinbarungen der Ehegatten über die Zugehörigkeit oder Nichtzugehörigkeit von Grundstücken, Häusern oder sonstigen Grundstücksrechten zu dem gemeinschaftlichen ehelichen Vermögen gemäß § 41 Abs. 2 Satz 2 und 3 FGB bei Wiederherstellung der ehelichen Vermögensgemeinschaft (§ 13 Abs. 1 EGFGb).