

Die Regelung der Vermögensbeziehungen der Ehegatten und damit zusammenhängende Aufgaben der Notare und Sekretäre

Die Eigentums- und Vermögensverhältnisse während der Ehe

Zur Beurkundung abweichender Vereinbarungen der Ehegatten

Treffen Ehegatten über Häuser, Grundstücke oder sonstige Grundstücksrechte von dem Grundsatz der Vermögensgemeinschaft (§ 13 Abs. 1 FGB) abweichende Vereinbarungen, so sind diese nach § 13 Abs. 1 EGFG nur wirksam, wenn sie beurkundet werden. Dabei muß im Grundstücksverkehr beachtet werden, daß Vereinbarungen nach § 14 FGB über Grundstücke und Häuser nicht möglich sind, wenn diese der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Familie dienen oder gemeinsam genutzt werden (§ 14 Satz 3 FGB) und Eigentum nach § 13 Abs. 1 FGB darstellen.

Eine abweichende Vereinbarung ist auch dann nicht zulässig, wenn sie gegen ein gesetzliches Verbot verstößt. So sind nach § 7 LPG-Ges. Vereinbarungen, mit denen gemeinschaftliches Vermögen in das persönliche Eigentum eines Nichtmitgliedes einer LPG übertragen werden soll, unzulässig. Dagegen steht § 7 LPG-Ges. der Berichtigung des Grundbuchs nach § 11 EGFG oder der Übertragung persönlichen Eigentums in das der ehelichen Vermögensgemeinschaft nicht entgegen.

Wegen des besonderen Charakters der anteillosen ehelichen Vermögensgemeinschaft wird kein Anspruch auf Pachtzahlung an das Nichtmitglied einer LPG begründet, wenn dieses kraft Gesetzes oder durch Rechtsgeschäft Mitberechtigter wird. Auch lebt eine im Wege der Entschuldung gelöschte Grundstücksbelastung beim Entstehen dieser Gemeinschaft nicht wieder auf.

Die Beurkundung abweichender Vereinbarungen wird in der Regel dann praktisch werden, wenn das Haus oder Grundstück gemeinschaftliches eheliches Vermögen geworden ist (§ 4 EGFG, § 13 Abs. 1 FGB), der bisher eingetragene Ehegatte aber Eigentümer bleiben soll. Denkbar ist auch, daß beim Erwerb eines Hauses oder Grundstücks von der gesetzlichen Regelung abweichend die Eintragung eines Ehegatten allein oder die beider Ehegatten nach Bruchteilen vereinbart wird. Diese Erklärung kann entweder in einer besonderen Urkunde abgegeben oder in einer Urkunde mit dem anderen zu beurkundenden Rechtsgeschäft verbunden werden. Sie sollte aber auch in dieser Urkunde gesondert abgegeben werden. Auch insoweit ist die in § 14 Satz 3 FGB enthaltene Einschränkung zu beachten.

Die anteillose eheliche Vermögensgemeinschaft läßt keine Verfügung eines Ehegatten durch Rechtsgeschäft über seinen „Anteil“ zu. Es ist auch nicht möglich, daß ein Ehegatte allein in Verfügungen von Todes wegen Vermächtnisse oder Teilungsanordnungen über gemeinschaftliches eheliches Vermögen trifft.

Im Interesse des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs sollte dieses immer entsprechend den getroffenen Vereinbarungen berichtigt werden.

Konsequenzen aus der gegenseitigen Vertretung der Ehegatten im Grundstücksverkehr

Nach § 11 FGB kann jeder Ehegatte den anderen in Angelegenheiten des gemeinsamen Lebens vertreten. Im Grundstücksverkehr ist zu beachten, daß die Regelungen bei Verfügungen über Häuser und Grundstücke (§ 15 Abs. 2 Satz 1 FGB) und beim Erwerb von Häusern, Grundstücken und sonstigen Grundstücksrechten (§§ 11, 15 Abs. 1 Satz 2 FGB) unterschiedlich sind¹. Das wirft

die Frage auf, ob ein Ehegatte berechtigt ist, allein ein Haus oder Grundstück für die eheliche Vermögensgemeinschaft zu erwerben, und ob er im Grundbuch eingetragene Hypotheken in Anrechnung auf den Kaufpreis übernehmen oder zur Sicherung einer Restkaufgeldforderung eine neue Hypothek begründen kann. Straub geht zu Recht davon aus, daß jeder Ehegatte berechtigt ist, die Gemeinschaft gegenüber Außenstehenden in Angelegenheiten des gemeinsamen Lebens allein zu vertreten (§§ 11, 15 Abs. 1 Satz 2 FGB)². Zu unterscheiden ist aber, ob in „Angelegenheiten des gemeinsamen Lebens“ aus der Vertretung nach § 11 FGB oder aus der Vertretung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 FGB erworben wird. In beiden Fällen ist hierzu jeder Ehegatte berechtigt, wenn er die rechtsgeschäftlichen Erklärungen sowohl im eigenen als auch im Namen des anderen Ehegatten abgibt — eines Nachweises für dessen Mitwirkung bedarf es nicht — und er die Auflassung zugunsten der ehelichen Vermögensgemeinschaft erklärt. Aus § 11 Satz 2 FGB ergibt sich, daß bei Übernahme einer bestehenden oder bei Begründung einer neuen Hypothek durch einen Ehegatten beide Ehegatten gesetzlich haften und daß in das persönliche Vermögen beider vollstreckt werden kann.

Wird in gleicher Weise nach § 15 Abs. 1 Satz 2 FGB erworben, so haften für die Forderung nur das Grundstück dinglich und das gemeinschaftliche Vermögen. Der die eheliche Vermögensgemeinschaft vertretende Ehegatte kann sich wegen der persönlichen Schuld allein der Zwangsvollstreckung in sein persönliches Vermögen unterwerfen. Wird die persönliche Schuldübernahme auch des anderen Ehegatten gewünscht, so ist dessen Mitwirkung erforderlich. Vertretung durch Vollmacht ist möglich, wie auch nach § 15 Abs. 2 Satz 1 FGB.

Zur Entstehung gemeinschaftlichen Eigentums an Grundstücken, wenn „in anderer Weise“ erworben wird

In anderer Weise wird Eigentum an Grundstücken im wesentlichen durch Überlassung, im Wege der Erbaueinsetzung oder durch Erbschaft erworben. Nicht selten ist der Fall, daß ein Haus oder ein Grundstück von den Eltern einem Kind, z. B. in vorweggenommener Erbfolge, überlassen oder von einem Ehegatten als Miterbe im Wege der Erbaueinsetzung übernommen wird und daß mit dem Abschluß dieses Rechtsgeschäfts Auszahlungsverpflichtungen begründet werden, die beim Erwerb oder auch später aus Mitteln bezahlt werden, die aus Arbeit oder Arbeitseinkünften beider Ehegatten stammen. Werden die Verbindlichkeiten aus solchen Mitteln bezahlt, dann entsteht m. E. insoweit auch gemeinschaftliches eheliches Vermögen. Sind dabei auch voreheliche Ersparnisse oder andere nicht aus Arbeit oder Arbeitseinkünften stammende Gelder verwendet worden, so müßte das bei Aufhebung der Vermögensgemeinschaft über § 39 FGB berücksichtigt werden.

Wird ein Haus oder Grundstück von einem Ehegatten allein durch Erbschaft erworben — ein Ehegatte ist Alleinerbe geworden bzw. er hat die Miterben mit Mitteln ausgezahlt, die nicht aus Arbeit oder Arbeitseinkünften beider Ehegatten stammen —, so entsteht nach § 13 Abs. 2 FGB persönliches Eigentum des erben den Ehegatten. Das gilt auch dann, wenn ein Ehegatte Sachen oder Vermögensrechte auf Grund einer Verfügung von Todes wegen erwirbt und er verpflichtet ist, ein Vermächtnis zu erfüllen, oder wenn das im Wege

¹ Vgl. Straub, „Liegenschaftsrechtliche Fragen der ehelichen Vermögensregelung“, NJ 1966 S. 295 ff.

² Straub, a. a. O., S. 297 f.