

K R E I S S C H R E I B E N
DER VERWALTUNGSKOMMISSION
DES OBERGERICHTES DES KANTONS ZUERICH
an die
Notariate und Grundbuchämter
über
Neues Eherecht und Grundbuch
vom 16. Dezember 1987

Das auf den 1. Januar 1988 in Kraft tretende neue Ehe-
recht wirkt sich auch auf die Rechtsgeschäfte des Grund-
stückverkehrs aus. Im Interesse einer möglichst einheit-
lichen Praxis im Kanton werden die wesentlichen Auswir-
kungen im folgenden zusammengefasst. Soweit damit zu
Rechtsfragen Stellung genommen wird, bleibt selbstver-
ständlich die Rechtsprechung der Gerichte vorbehalten.

1. Prüfung der Verfügungsbefugnis

Der Notar hat bei der öffentlichen Beurkundung von
Willenserklärungen auch die Geschäftsfähigkeit der
Parteien zu prüfen (§§ 14 ff. NotV). Bei grundbuch-
lichen Verfügungen hat der Grundbuchverwalter die
Verfügungsberechtigung zu prüfen (Art. 965 Abs. 1
ZGB). Aufgrund dieser Pflichten haben Notar und
Grundbuchverwalter wie bisher bei verheirateten Par-
teien oder Verfügenden die sich aufgrund des Ehe-
rechts ergebenden Verfügungsbefugnisse und Beschrän-
kungen des Verfügungsrechtes zu beachten.

1.1 Prüfung durch die Urkundsperson

Die Urkundsperson hat im Zusammenhang mit der Prü-

fung der Identität der beteiligten Personen auch deren Zivilstand abzuklären und in der Urkunde anzugeben (im Sinne von § 12 NotV). Es gehört sodann zu den Aufgaben der Urkundsperson, die am Rechtsgeschäft beteiligten verheirateten Personen nach deren Güterstand zu befragen, um Klarheit über die Geschäftsfähigkeit unter dem Gesichtspunkt des Ehegüterrechtes zu erhalten. Die Urkundsperson ist zu keinen weiteren Abklärungen oder Nachforschungen über den Güterstand einer verheirateten Partei verpflichtet, es sei denn, es sei ihr bekannt, dass die Ehegatten unter einem anderen Güterstand leben.

Fehlen Anhaltspunkte dafür, dass die verheiratete Partei den ordentlichen altrechtlichen Güterstand beibehalten oder einen vertraglichen Güterstand vereinbart hat, so dürfen die Urkundsperson und die übrigen am Rechtsgeschäft Beteiligten davon ausgehen, dass die verheiratete Person unter dem neuen ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung steht und sich somit (vorbehältlich der allgemeinen Beschränkungen des Eherechts) allein verpflichten kann. Hat die Urkundsperson Kenntnis von einem abweichenden (altrechtlichen oder neurechtlichen) Güterstand, so richtet sich die Geschäftsfähigkeit für diese Person nach jenem Güterstand.

Wird ein Ehevertrag über die Begründung oder Aufhebung einer Gütergemeinschaft öffentlich beurkundet und wird davon ein Grundstück betroffen, so wirkt der Notar darauf hin, dass die Ehegatten den Grundbucheintrag den neuen Eigentumsverhältnissen anzupassen.

1.2 Prüfung durch den Grundbuchverwalter

Der Grundbuchverwalter darf bezüglich derjenigen Geschäfte, welche nicht öffentlich beurkundet werden,

davon ausgehen, dass der verheiratete Verfügungsberechtigte unter dem ordentlichen Güterstand der Erzungenschaftsbeteiligung steht, es sei denn, er habe davon Kenntnis, dass der Verfügungsberechtigte unter einem andern Güterstand lebt.

Im Eigentümergeverzeichnis (§ 7 GBV) sind künftig der Zivilstand und der Güterstand des Eigentümers nachzutragen, letzterer soweit er vom neuen ordentlichen Güterstand abweicht. In diesem Verzeichnis ist auch zu vermerken, wenn der Ehegatte einer im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümerin dem Grundbuchamt mitteilt, dass sie unter dem altrechtlichen Güterstand der Güterverbindung leben und somit für grundbuchliche Verfügungen im Rahmen von aArt. 201 ZGB weiterhin seine Zustimmung erforderlich ist (vgl. Ziff. 2.5 hinten).

2. Beschränkungen der Verfügungsbefugnis aufgrund des Eherechts

2.1 Beschränkungen, welche unabhängig vom Güterstand bestehen

2.1.1 Einleitung

Beschränkungen des aArt. 177 Abs. 2 und 3 ZGB sind aufgehoben und gelten auch für Ehegatten nicht mehr, die weiterhin unter einem altrechtlichen Güterstand leben.

2.1.2 Verfügungen über die Wohnung der Familie (Art. 169 ZGB)

2.1.2.1 Familienwohnung

Ist die verfügungsberechtigte Person verheiratet und könnte das Grundstück seiner Natur nach als Familienwohnung dienen, so hat aus den Anmelungsbelegen (amtliche Bescheinigungen, Aktennotiz über persönliche Feststellungen der Urkunds-

person) hervorzugehen, dass das Grundstück nicht als Familienwohnung dient, oder, dass es sich nicht um eine Verfügung im Sinne von Art. 169 ZGB handelt. Fehlen diese Nachweise oder fehlt die Zustimmung des Ehegatten zu einer entsprechenden Verfügung, so weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung ab (neuer Art. 15a GBV).

Als Familienwohnung gilt diejenige Wohnung, welche von den Ehegatten und ihren Kindern oder von kinderlosen Ehegatten gemeinsam bewohnt wird. Zweitwohnungen gelten nicht als Familienwohnung.

Die Beschränkungen des Art. 169 ZGB gelten grundsätzlich auch während der Aufhebung des gemeinsamen Haushalts (Art. 175 ZGB), der gerichtlichen Trennung und während der Dauer des Scheidungsprozesses, sofern auch nur ein Teil der Familie die Wohnung bewohnt. Hat der zustimmungsbedürftige Ehegatte einen andern Wohnsitz, so verliert die Wohnung den Charakter als Familienwohnung.

2.1.2.2 Veräußerung

Als Veräußerung der Familienwohnung gilt auch die Veräußerung eines Grundstücks, in welchem sich neben der Familienwohnung noch weitere Wohnungen, Gewerberäume oder ein Industriebetrieb befinden. Zustimmungsbefürftig ist jede Art rechtsgeschäftlicher Veräußerung durch den Eigentümer. Auch die Einräumung eines Kaufsrechts ist ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft.

Keine Zustimmung ist erforderlich bei einer zwangsrechtlichen Veräußerung oder bei einer Verfügung durch eine juristische Person.

2.1.2.3 Gemeinschaftliches Eigentum

Beim gemeinschaftlichen Eigentum ist die Zustimmung zur Veräußerung eines Anteils oder der Sache als solcher erforderlich, wenn die Familie aufgrund des Eigentumsrechtes eines Ehegatten in diesem Grundstück wohnt. Das ist der Fall, wenn sich die Familienwohnung bei Miteigentum gestützt auf die Nutzungs- und Verwaltungsordnung oder bei einer rechtsgeschäftlichen Gesamthandschaft aufgrund des Gesellschaftervertrages im Grundstück befindet.

- a) Demzufolge wird der Grundbuchverwalter bei einer Verfügung über einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück oder über das Grundstück selbst, in welchem sich die Familienwohnung eines veräußernden Miteigentümers befindet, die Zustimmung des Ehegatten verlangen müssen, es sei denn, es werde ihm ein Mietvertrag vorgelegt.
- b) Bei der Erbteilung, dem Ausscheiden eines Miterben aus der Erbengemeinschaft oder der Veräußerung des Grundstücks der Erbengemeinschaft ist die Zustimmung des Ehegatten eines im Grundstück wohnenden Miterben nicht erforderlich. Der Zweck dieser Gesamthandschaft besteht in der Liquidation des Nachlasses. Die Tatsache, dass sich in dem zum Nachlass gehörenden Grundstück die Familienwohnung eines Miterben befindet, vermag den rechtlichen Charakter der Erbengemeinschaft als Liquidationsgemeinschaft nicht zu verändern.
- c) Bei den übrigen Gesamthandschaften kann der Grundbuchverwalter auf die Zustimmung des Ehegatten des Gesamthänders verzichten, wenn er sich davon überzeugt oder von den Gesell-

schaftern bestätigen lässt, dass sich die Familienwohnung nicht aufgrund des Gesellschaftsvertrages im gemeinsamen Objekt befindet oder wenn ihm ein Mietvertrag zwischen den Gesamthändlern und dem Inhaber der Familienwohnung vorgelegt wird.

2.1.2.4 Weitere Rechtsgeschäfte

- a) Als Rechtsgeschäfte, welche die Rechte an den Wohnräumen der Familie beschränken, ist auch die Löschung eines Wohn- oder Nutznie-
sungsrechtes oder die Begründung eines solchen Rechts zugunsten eines Dritten und die Löschung der Vormerkung eines Mietvertrages zu verstehen. Bei der Vormerkung eines Mietvertrages ist die Prüfung des Rechtsgrundausses auch darauf auszurichten, ob es sich beim Mietobjekt um die Familienwohnung des Eigentümers handelt.
- b) Der Grundbuchverwalter darf davon ausgehen, dass sich die Begründung eines Grundpfand-
rechtes nicht als Beschränkung der Wohnräume auswirkt. Hat der Grundbuchverwalter jedoch Anhaltspunkte dafür, dass eine übermässige Belastung des Grundstücks in der Absicht einer Umgehung von Art. 169 ZGB vorgenommen wird (Begünstigung einer Zwangsverwertung durch übermässige Belastung), so bedeutet auch die grundpfandrechtl. Belastung ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft. Das dürfte jedoch selten der Fall sein.
- c) Andererseits muss die Bewilligung der rangli-
chen Vorstellung eines Grundpfandrechts zu einem Wohn- und Nutznie-
sungsrecht, welches die Familienwohnung zum Gegenstand hat, als zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft gel-

ten, wenn der vorzustellende Kapitalbetrag den Rahmen einer banküblichen Belastung des Grundstücks übersteigt.

2.1.2.5 Vorgehen des Notars

Schliesst der Grundbuchliche Vollzug nicht sogleich an die öffentliche Beurkundung des Rechtsgrundausweises an, und kann nicht ausgeschlossen werden, dass über die Familienwohnung im Sinne von Art. 169 ZGB verfügt wird, so hat der Notar bei fehlender Zustimmung des Ehegatten einen entsprechenden Vorbehalt in die Urkunde aufzunehmen (Zustimmungsbedürftigkeit durch den Ehegatten des Veräusserers oder Nachweis, dass sich dessen Familienwohnung nicht im Vertragsgrundstück befindet).

Es wird zweckmässig sein, in den Vertrag über ein überbautes Grundstück die Erklärung des Verkäufers aufzunehmen, ob sich in diesem Objekt seine Familienwohnung befindet, auch wenn diese Erklärung keinen Nachweis erbringt.

2.1.2.6 Vorgehen des Grundbuchverwalters

Der Grundbuchverwalter wird im Verfahren nach Art. 15 ff. der eidgenössischen Grundbuchverordnung zu prüfen haben, ob bei einer Verfügung die Zustimmung des Ehegatten im Sinne von Art. 169 ZGB verlangt werden muss. Eine blosser Befragung der Vertragsparteien, ob sich die Familienwohnung im Grundstück befindet, genügt nicht. Als massgebender Zeitpunkt seiner Abklärungen gilt die Grundbuchliche Verfügung.

Der Grundbuchverwalter hat bei fehlender Zustimmung aufgrund entsprechender Wohnsitzbestätigungen der Einwohnerkontrolle über den Veräusserer und allenfalls seines Ehegatten festzustellen,

ob sich im Grundstück, das Gegenstand des Rechtsgeschäftes ist, die Wohnung der Familie des Veräußerers befindet. In Zweifelsfällen wird er die Zustimmung des andern Ehegatten verlangen müssen oder den Eigentümer an den Richter verweisen (Art. 169 Abs. 2 ZGB).

Die Zustimmung des Ehegatten kann sich nur auf ein konkretes Veräußerungsgeschäft oder eine konkrete Veräußerungsabsicht beziehen. Sie kann auch an Bedingungen geknüpft werden (z.B. Mindestkaufpreis). Ein allgemeiner Verzicht, der nicht im Hinblick auf eine bevorstehende Veräußerung abgegeben worden ist, kann nicht berücksichtigt werden.

Erfolgt die Zustimmung nicht durch Unterzeichnung des Vertrages, so ist die Unterschrift in der Regel amtlich beglaubigen zu lassen.

Der Grundbuchverwalter wird in dem von ihm ausgearbeiteten, nicht beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäft über ein Grundstück, das seiner Natur nach eine Familienwohnung beherbergen könnte, ebenfalls darauf hinwirken, dass eine Erklärung des Veräußerers im Sinne von Ziff. 2.1.2.5 Abs. 2 oben in den Vertrag aufgenommen wird.

2.1.3 Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach Art. 178 ZGB

Der Richter kann auf Begehren eines Ehegatten unter bestimmten Voraussetzungen die Verfügung über einzelne Vermögenswerte von dessen Zustimmung abhängig machen (Art. 178 Abs. 1 ZGB). Bezieht sich diese Beschränkung der Verfügungsmacht auf ein Grundstück, so wird der Richter dem Grundbuchverwalter dies mitteilen. Die Anmerkung im Grund-

buch lautet wie folgt:

"Beschränkung der Verfügungsbefugnis im Sinne von Art. 178 Abs. 3 ZGB".

Der Grundbuchverwalter hat den Verlust der Verfügungsbefugnis zu beachten, sobald er davon Kenntnis hat. Auch eine telefonische Uebermittlung genügt. Die Anmerkung im Grundbuch wird erst aufgrund des schriftlichen richterlichen Entscheides vorgenommen, welcher als Grundbuchanmeldung dient.

Diese Verfügungsbeschränkung ist in ihrer Wirkung zu unterscheiden von der von den Gerichtsbehörden im Sinne von § 29 der kantonalen Grundbuchverordnung erlassenen Kanzleisperre. Im letzteren Falle wird dem Eigentümer in der Regel verboten, über sein Grundstück zu verfügen. Aufgrund des neuen bundesrechtlichen Instituts entzieht der Richter dem Eigentümer die Möglichkeit, ohne Zustimmung des Ehegatten über das Grundstück zu verfügen.

2.2 Beschränkungen unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung

2.2.1 Miteigentum beider Ehegatten

Steht ein Grundstück im Miteigentum beider Ehegatten, so kann jeder Ehegatte nur mit Zustimmung des andern über seinen Miteigentumsanteil verfügen, sofern nichts anderes vereinbart ist (Art. 201 Abs. 2 ZGB). Diese Beschränkung des Verfügungsrechtes besteht ohne Rücksicht darauf, ob es sich um die Verfügung über die Familienwohnung handelt.

Im übrigen ist unter diesem Güterstand jede Partei über seine Vermögenswerte grundsätzlich allein verfügungsberechtigt.

2.2.2 Gewinnanteilsrecht

Wird einem Ehegatten oder einem Nachkommen im

Rahmen der güterrechtlichen Auseinandersetzung ein landwirtschaftliches Gewerbe zu einem Vorzugswert zugewiesen (Art. 212 ff. ZGB), so steht dem andern Ehegatten ein Gewinnanteilsrecht zu. Dieses soll den Nachteil ausgleichen, den der Ehegatte erfahren hat, weil dem andern Ehegatten oder einem Nachkommen das Gewerbe in der güterrechtlichen Auseinandersetzung zum Ertragswert angerechnet wurde.

Dieses güterrechtliche Gewinnanteilsrecht kann bei jeder Art der Auflösung der Ehe geltend gemacht und im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 212 Abs. 3 ZGB und neu Art. 71c Abs. 3 GBV).

2.3 Beschränkungen unter dem Güterstand der Gütergemeinschaft

2.3.1 Eintragung des Gesamteigentums

2.3.1.1 Allgemeines

Die Ehegatten können nur gemeinsam über die zum Gesamtgut gehörenden Vermögensobjekte verfügen (Art. 228 Abs. 1 ZGB). Für die nach dem neuen Recht begründete Gütergemeinschaft gehen die zum Gesamtgut gehörenden Vermögenswerte mit dem Vertragsabschluss, d.h. ausserbuchlich, ins Gesamteigentum der Ehegatten über. Gestützt auf Art. 665 Abs. 3 ZGB ist jeder Ehegatte berechtigt, unter Einreichung einer Vertragsausfertigung oder einer amtlich beglaubigten Kopie des Ehevertrages die Eigentumsänderung im Grundbuch anzumelden. Dem andern Ehegatten ist dies im Sinne von Art. 969 ZGB anzuzeigen. Wird die Uebertragung des Grundstückes ins Gesamteigentum beider Ehegatten durch den bisher nicht im Grundbuch eingetragenen Ehegatten angemeldet, und wird der Nachweis nicht erbracht, dass das

Grundstück kein Eigengut (oder im Falle einer altrechtlichen externen Gütergemeinschaft kein Sondergut) darstellt, so ist der Grundbuchvollzug bis zum Ablauf der anzusetzenden Einsprache- oder Beschwerdefrist aufzuschieben.

Ist dem Grundbuchverwalter bekannt, dass das auf den Namen eines Ehegatten eingetragene Grundstück zum Gesamtgut gehört, ist das Grundstück vor einer weiteren grundbuchlichen Verfügung ins Gesamtgut beider Ehegatten zu übertragen.

2.3.1.2 Von der altrechtlichen zur neurechtlichen Gütergemeinschaft

Steht das Grundstück bereits bisher aufgrund einer altrechtlichen Gütergemeinschaft im Gesamteigentum der Ehegatten, welche inzwischen den neurechtlichen Güterstand der Gütergemeinschaft vereinbart haben, so ist auf Anmeldung eines Ehegatten der neue Rechtsgrundaussweis (amtlich beglaubigte Kopie des Ehevertrages) zu den Grundbuchbelegen zu nehmen und auf dem Hauptbuchblatt (Erwerbsart) darauf hinzuweisen.

Der altrechtliche Ehevertrag auf Begründung der Gütergemeinschaft, die im Güterrechtsregister nicht eingetragen wurde, ist auch nach dem 1. Januar 1988 kein genügender Rechtsgrund für die Uebertragung eines Grundstücks ins Gesamteigentum der Ehegatten (Art. 10a Abs. 2 SchlTzZGB). Andererseits bildet die im Güterrechtsregister vor dem 31. Dezember 1987 eingetragene altrechtliche Gütergemeinschaft auch nach dem 1. Januar 1988 die Grundlage für die Eintragung von Gesamteigentum, und zwar auch in jenem Falle, in welchem die Ehegatten nach der Schliessung des Güterrechtsregisters den Wohnsitz in einen andern Registerbezirk verlegten und eine Eintragung im

Register am neuen Wohnort somit nicht mehr möglich war.

2.3.2 Aufhebung des Gesamteigentums

2.3.2.1 Allgemeines

Auch die vertragliche Auflösung einer (neurechtlichen oder externen altrechtlichen) Gütergemeinschaft bewirkt einen ausserbuchlichen Eigentumsübergang, sofern sich die Ehegatten über die Zuweisung der Vermögenswerte des Gesamtgutes geeinigt haben. Zur Anmeldung der Eigentumsänderung ist jeder Ehegatte allein berechtigt (Art. 665 Abs. 3 ZGB). Als Rechtsgrundaussweis ist eine Vertragsausfertigung oder eine amtlich beglaubigte Kopie des Ehevertrages und der Teilungsrechnung, sofern diese nicht im Ehevertrag enthalten ist, zu den Grundbuchakten zu legen.

2.3.2.2 Altrechtliche Gütergemeinschaft

Bei der Auflösung der altrechtlichen externen Gütergemeinschaft mit der vereinbarten Zuweisung des ganzen Gesamtgutes an den überlebenden Ehegatten erfolgt ein dinglicher Eigentumsübergang auf den Ueberlebenden, sofern der Erblasser keine Nachkommen hinterlässt. Ein Erbfolgevermerk oder die Zustimmung der gesetzlichen Erben ist für die Eigentumsänderung im Grundbuch nicht erforderlich.

2.3.2.3 Neurechtliche Gütergemeinschaft

Die Auflösung einer neurechtlichen Gütergemeinschaft mit der vorbehaltlosen Zuweisung des ganzen Gesamtgutes an den überlebenden Ehegatten infolge Todes eines Ehegatten bewirkt als Folge des Wegfalls des güterrechtlichen Pflichtteils auch bei Vorhandensein von Nachkommen einen

dinglichen Eigentumsübergang gestützt auf das im Ehegüterrecht begründete Gesamthandverhältnis. Die Eigentumsänderung kann im Grundbuch ohne Erbfolgevermerk und ohne Zustimmung der Nachkommen vorgenommen werden. Voraussetzung dazu ist allerdings, dass die Ehegatten als Gesamteigentümer im Grundbuch eingetragen waren und als Rechtsgrundaussweis ein neurechtlicher Ehevertrag mit einer vorbehaltlosen Gesamtgutszuweisung an den überlebenden Ehegatten vorliegt.

Ist das Grundstück auf den Namen des Erblassers (Alleineigentum) eingetragen, so kann die Uebertragung ins Gesamtgut der Ehegatten (als Voraussetzung für die nachfolgende Eintragung des überlebenden Ehegatten) noch nachgeholt werden. Den Nachkommen des Verstorbenen ist jedoch eine Anzeige nach Art. 969 ZGB (unter Aufschiebung des grundbuchlichen Vollzugs gemäss Ziff.

2.3.1.1 zuzustellen.

2.4 Beschränkungen unter dem Güterstand der Gütertrennung

Unter diesem Güterstand bestehen - wie bisher - keine besonderen Beschränkungen des Verfügungsrechtes (ausser den in Ziff. 2.1 genannten allgemeinen Beschränkungen).

2.5 Beschränkungen unter dem altrechtlichen Güterstand der Güterverbindung

Leben Ehegatten weiterhin unter dem altrechtlichen Güterstand der Güterverbindung, so sind bei Verfügungen durch die Ehefrau weiterhin die Beschränkungen der aArt. 200 ff. ZGB zu beachten. Sofern der Vermögenswert, über den verfügt wird, nicht dem Sondergut zugerechnet werden kann (aArt. 190 ff. ZGB), so ist für Verfügungen durch die Ehefrau weiterhin die Zustimmung des Ehemannes erforderlich.

3. Auskunftspflicht und Oeffentlichkeit des Grundbuchs

3.1 Allgemeines

Art. 170 ZGB verpflichtet jeden Ehegatten gegenüber dem andern zur Erteilung von Auskunft über Einkommen, Vermögen und Schulden. Auf Begehren eines Ehegatten kann der Richter Dritte verpflichten, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und die notwendigen Urkunden vorzulegen.

3.2 Einsicht ins Grundbuch

Das Einsichtsrecht in das Grundbuch und die dazu gehörigen Belege richtet sich nach Art. 970 ZGB. Nach dem neuen Recht kann jeder Ehegatte voraussetzungslos vom andern Auskunft über dessen Einkommen, Vermögen und Schulden verlangen, weshalb für die Einsicht in das Grundbuch kein weiteres Interesse glaubhaft zu machen ist. Der Grundbuchverwalter hat dem Ehegatten die Einsicht in das Grundbuch aufgrund von Art. 970 in Verbindung mit Art. 170 Abs. 1 ZGB zu gewähren; eine entsprechende Verfügung des Richters nach Art. 170 Abs. 2 ZGB ist daher nicht erforderlich.

3.3 Amtsgeheimnis des Notars

Vorbehalten bleibt ausdrücklich das Amtsgeheimnis der Notare (Art. 170 Abs. 3 ZGB). Der Notar kann somit auch unter neuem Recht nicht verpflichtet werden, einem Ehegatten über öffentlich beurkundete, grundbuchlich jedoch noch nicht vollzogene Rechtsgeschäfte, an welchen der andere beteiligt ist, Auskunft zu erteilen.

4. Name der Ehefrau

Der Name der Ehefrau ist mit der im amtlichen Ausweis verwendeten Schreibweise in das Grundbuch und die

entsprechenden Register aufzunehmen.

Die verheiratete, verwitwete oder geschiedene Frau, die von ihrem Recht nach Art. 8a SchlTzZGB Gebrauch macht und im Grundbuch bereits als Grundeigentümerin eingetragen ist, wird im Grundbuch auf ihre Anmeldung hin mit ihrem neuen Namen eingetragen. Dieser Namensänderung ist ein zivilstandsamtlicher Ausweis als Rechtsgrundausweis zugrunde zu legen.

5. Uebergangsrecht

Die Beschränkungen des neuen Rechts sind für sämtliche Verfügungen nach dem 1. Januar 1988 zu beachten, unabhängig davon, ob das entsprechende Verpflichtungsgeschäft vor diesem Datum abgeschlossen worden ist.

Die diesem Kreisschreiben widersprechenden Bestimmungen der Notariatsverordnung und der kantonalen Grundbuchverordnung gelten als aufgehoben.

Im Namen der Verwaltungskommission
des Obergerichtes

Der Präsident:



Der Obergerichtsschreiber:



Geht auch an die Bezirksgerichte

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Prüfung der Verfügungsbefugnis	1
1.1 Prüfung durch die Urkundsperson	1
1.2 Prüfung durch den Grundbuchverwalter	2
2. Beschränkungen der Verfügungsbefugnis aufgrund des des Eherechts	3
2.1 Beschränkungen, welche unabhängig vom Güterstand bestehen	3
2.1.1 Einleitung	3
2.1.2 Verfügungen über die Wohnung der Familie (Art. 169 ZGB)	3
2.1.2.1 Familienwohnung	3
2.1.2.2 Veräußerung	4
2.1.2.3 Gemeinschaftliches Eigentum	5
2.1.2.4 Weitere Rechtsgeschäfte	6
2.1.2.5 Vorgehen des Notars	7
2.1.2.6 Vorgehen des Grundbuchverwalters	7
2.1.3 Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach Art. 178 ZGB	8
2.2 Beschränkungen unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung	9
2.2.1 Miteigentum beider Ehegatten	9
2.2.2 Gewinnanteilsrecht	9
2.3 Beschränkungen unter dem Güterstand der Gütergemeinschaft	10
2.3.1 Eintragung des Gesamteigentums	10
2.3.1.1 Allgemeines	10
2.3.1.2 Von der altrechtlichen zur neurecht- lichen Gütergemeinschaft	11

2.3.2	Aufhebung des Gesamteigentums	12
2.3.2.1	Allgemeines	12
2.3.2.2	Altrechtliche Gütergemeinschaft	12
2.3.2.3	Neurechtliche Gütergemeinschaft	12
2.4	Beschränkungen unter dem Güterstand der Gütertrennung	13
2.5	Beschränkungen unter dem altrechtlichen Güterstand der Güterverbindung	13
3:	Auskunftspflicht und Oeffentlichkeit des Grundbuchs	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Einsicht ins Grundbuch	14
3.3	Amtsgeheimnis des Notars	14
4.	Name der Ehefrau	14
5.	Uebergangsrecht	15