

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Allein im Grundbuch, trotzdem verheiratet: Die Zustimmung vor dem Immobilienverkauf früh klären

Alleineigentum und güterrechtliche Verfügungsfreiheit sind verschiedene Fragen. Der Beitrag erläutert § 1365 BGB und bereitet eine nachvollziehbare Prüfung vor, ohne jede Immobilie automatisch zur zustimmungspflichtigen Vermögensverfügung zu erklären.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nur dein Name steht im Grundbuch. Du möchtest die Immobilie verkaufen und gehst deshalb davon aus, dass die Ehe mit dem Vertrag nichts zu tun haben kann. Für eine in Deutschland im gesetzlichen Güterstand lebende Person ist diese Schlussfolgerung zu schnell. Eigentum, Güterstand und eine mögliche Zustimmung sind unterschiedliche Fragen. Sie gehören vor verbindlichen Verkaufszusagen auf den Tisch.

Ehe macht nicht automatisch zu gemeinsamem Eigentum

Nach § 1363 BGB leben Ehegatten grundsätzlich in Zugewinngemeinschaft, wenn sie nicht durch Ehevertrag etwas anderes vereinbaren. Ihre jeweiligen Vermögen werden dadurch nicht gemeinschaftlich; das gilt auch für während der Ehe erworbene Vermögenswerte. § 1364 ordnet die selbstständige Vermögensverwaltung an, verweist aber zugleich auf gesetzliche Beschränkungen. [\[GUETERSTAND\]](#) [\[VERWALTUNG\]](#)

Der richtige Ausgangspunkt lautet daher weder „Der Ehepartner besitzt automatisch die Hälfte“ noch „Alleineigentum erlaubt immer jeden Verkauf ohne Rückfrage“. Zuerst wird festgestellt, welcher Güterstand tatsächlich besteht. Bei Ehevertrag, Auslandsbezug oder ungeklärter rechtlicher Zuordnung muss der einschlägige Rahmen eigens geklärt werden. Dieser Beitrag behandelt den deutschen gesetzlichen Güterstand und keine ausländischen Ehegüterrechte.

Wenn ein einzelnes Haus wirtschaftlich fast alles darstellt

§ 1365 BGB beschränkt die Verpflichtung, über das Vermögen im Ganzen zu verfügen. Die Vorschrift sieht dafür grundsätzlich die Einwilligung des anderen Ehegatten vor. [\[VERMOEGEN\]](#) Relevant kann das auch bei einem einzelnen Gegenstand sein: Der BGH erläutert im Beschluss V ZB 15/12, dass ein Geschäft über einen Gegenstand erfasst sein kann, wenn dieser das ganze oder nahezu das ganze Vermögen ausmacht. Hinzu kommt bei dieser Einzelgegenstandskonstellation die im Beschluss beschriebene Kenntnis des Vertragspartners. [\[BGH\]](#)

Damit ist nicht jedes selbst bewohnte Haus automatisch zustimmungspflichtig. Ebenso wenig ersetzt ein hoher Verkaufspreis allein die Prüfung. Welche Vermögenswerte und Belastungen wie einzuordnen sind und was die andere Vertragsseite weiß, wird am konkreten Sachverhalt beurteilt. Eine vermeintlich universelle Prozentformel aus dem Internet reicht dafür nicht.

Was der BGH-Fall tatsächlich betrifft

Der Beschluss vom 21. Februar 2013 betraf eine Grundstücksübertragung von einer Mutter auf ihren Sohn und die Frage, ob das Grundbuchamt einen Amtswiderspruch eintragen musste. Es war kein gewöhnlicher Verkauf an einen fremden Käufer. Der BGH unterschied die materielle Zustimmungsvoraussetzung von den konkreten Anhaltspunkten, die das Grundbuchamt für eine Beanstandung braucht. [\[BGH\]](#)

Daraus folgt weder ein allgemeines Zustimmungsverbot noch eine Empfehlung, die Familien- und Vermögenslage zu verschweigen. Die Entscheidung erklärt, weshalb bloße Vermutungen und pauschale Wertangaben nicht jede grundbuchrechtliche Beanstandung tragen. Für die Vorbereitung eines heutigen Verkaufs bleibt eine wahrheitsgemäße Klärung mit dem Notariat sinnvoll.

Den Verkauf vor dem Unterschriftstermin sortieren

Unsere redaktionelle Empfehlung: Teile dem Notariat Familienstand, bekannten Güterstand und den Anlass der Unsicherheit früh mit. Stelle die Unterlagen bereit, anhand derer die konkrete Vermögenssituation fachlich beurteilt werden kann. Eine selbst erstellte Vermögensübersicht ist dafür ein Arbeitsstand, keine verbindliche rechtliche Feststellung.

Kläre außerdem, welche Erklärung gegebenenfalls in welcher Form benötigt wird und wer am Termin beteiligt sein muss. Eine familiäre Zustimmung zum Umzug ist nicht automatisch die rechtlich erforderliche Einwilligung in das konkrete Geschäft. Umgekehrt sollte eine reine Organisationsfrage nicht ohne Prüfung als endgültiges Ehegattenveto bezeichnet werden.

Beispiel: Nicht das Grundbuch, sondern eine ungeklärte Zusatzfrage verzögert den Termin

Im fiktiven Fall besitzt eine Verkäuferin allein ein Haus und möchte mit dem Erlös eine kleinere Wohnung erwerben. Weitere Vermögensverhältnisse wurden bei der Terminplanung noch nicht besprochen. Erst im Vertragsgespräch kommt die mögliche Bedeutung des § 1365 auf.

Die praktische Lösung besteht nicht darin, schnell noch eine formlose Erklärung der Eheperson zu beschaffen. Das Notariat klärt zuerst die Anwendbarkeit und anschließend die passende weitere Gestaltung. Frühere Offenlegung hätte diese Prüfung vor den bereits organisierten Umzugstermin gezogen. Das Beispiel entscheidet keine Zustimmungspflicht und behauptet keine bestimmte Wartezeit.

Eine fehlende Zustimmung nicht selbst „reparieren“

Für einen ohne erforderliche Einwilligung geschlossenen Vertrag enthält § 1366 BGB Regeln zur Genehmigung und zu den Folgen ihrer Verweigerung. [\[GENEHMIGUNG\]](#) Daraus folgt keine für jeden Immobilienvertrag verfügbare beliebige Nachholfrist. Wenn bereits unterschrieben wurde, werden weitere Erklärungen, Fristen und Zahlungen mit dem Notariat beziehungsweise geeigneter Rechtsberatung abgestimmt.

Die frühe Prüfung schützt vor einer falschen Gewissheit auf beiden Seiten. Alleineigentum bleibt Alleineigentum. Ob eine konkrete Verfügungsbeschränkung hinzukommt, ist dennoch eine eigenständige Frage, die ein geplanter Immobilienverkauf zuverlässig beantworten muss.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Objekt und Eigentum

Trag Adresse und Grundbuchstelle der Immobilie ein, die allein auf deinen Namen läuft.

02 / Familienstand

Notiere, seit wann du verheiratet bist, und ob ein Ehevertrag oder Auslandsbezug besteht.

03 / Bekannter Güterstand

Halte fest, welcher Güterstand nach deinen Unterlagen gilt und welcher Nachweis vorliegt.

04 / Vermögensübersicht

Liste deine wesentlichen Vermögenswerte und Belastungen als Arbeitsstand für die Prüfung auf.

05 / Pläne für den Erlös

Notiere, wofür der Verkaufserlös vorgesehen ist, etwa für eine neue Wohnung.

06 / Notariat und Termin

Trag Notariat, Ansprechperson und den geplanten Beurkundungstermin ein.

07 / Benötigte Erklärung

Halte fest, ob laut Notariat eine Erklärung der Eheperson nötig ist, in welcher Form und von wem.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wann du Familienstand und Unterlagen dem Notariat mitteilst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[GUETERSTAND\] § 1363 BGB – Zugewinnngemeinschaft](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERWALTUNG\] § 1364 BGB – Vermögensverwaltung](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERMOEGEN\] § 1365 BGB – Verfügung über Vermögen im Ganzen](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGH\] BGH, Beschluss vom 21. Februar 2013 – V ZB 15/12](#)

Bundesgerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[\[GENEHMIGUNG\] § 1366 BGB – Genehmigung von Verträgen](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-05-DE-011-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.