MUSTERENTWURF

Muster für einen vorsorgenden Ehevertrag zur Vorbereitung der notariellen Beratung. Es geht von einem Hausgrundstück aus, das beiden Ehegatten je zur Hälfte gehört, und vom Güterstand der Zugewinngemeinschaft. Andere Eigentumsverhältnisse erfordern eine angepasste Fassung. Wirksam wird ein Ehevertrag nur durch notarielle Beurkundung bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Ehegatten (§ 1410 BGB).

UVZ-Nr. Nummer / Jahr

EHEVERTRAG

(Vereinbarungen über das gemeinsame Hausgrundstück)

Verhandelt zu Ort am Datum.

Vor mir, Name, Notar/in mit dem Amtssitz in Ort, erschienen:

1. Vorname, Nachname, Geburtsname, geboren am Datum in Ort, wohnhaft Anschrift, Staatsangehörigkeit Staat, nachfolgend „Ehegatte A“ genannt,
2. Vorname, Nachname, Geburtsname, geboren am Datum in Ort, wohnhaft Anschrift, Staatsangehörigkeit Staat, nachfolgend „Ehegatte B“ genannt,

gemeinsam nachfolgend „die Ehegatten“ genannt. Die Erschienenen wiesen sich aus durch Ausweisdokument.

Die Erschienenen erklärten mit der Bitte um Beurkundung folgenden

Ehevertrag

Vorbemerkung

(1) Die Ehegatten haben am Datum vor dem Standesamt Ort die Ehe miteinander geschlossen. Keiner der Ehegatten war zuvor verheiratet. Einen Ehevertrag haben sie bisher nicht geschlossen. Beide Ehegatten haben ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland.

(2) Aus der Ehe ☐ sind folgende Kinder hervorgegangen: Namen, Geburtsdaten ☐ sind bisher keine Kinder hervorgegangen.

(3) Die Ehegatten sind je zur Hälfte Miteigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Ort von Grundbuchbezirk Blatt Nr. verzeichneten Grundbesitzes, Flurstück Nr., Anschrift (nachfolgend „Hausgrundstück“). Der Grundbesitz ist mit Grundschulden zugunsten der Bank belastet. Diese sichern Darlehen, für die beide Ehegatten gesamtschuldnerisch haften. Die Restschuld beträgt derzeit rund Betrag Euro.

(4) Mit diesem Vertrag wollen die Ehegatten für den Fall einer Trennung oder Scheidung regeln, wer das Hausgrundstück übernehmen kann, wie der andere Ehegatte abgefunden wird und wie bei einem Verkauf zu verfahren ist.

§ 1
Güterstand

(1) Es verbleibt beim gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft.

(2) Zahlungen und Übernahmen von Verbindlichkeiten nach diesem Vertrag sind bei der Berechnung des Zugewinnausgleichs zu berücksichtigen. Eine doppelte Berücksichtigung findet nicht statt.

§ 2
Ankaufsrecht

(1) Leben die Ehegatten im Sinne von § 1567 BGB getrennt oder ist ein Scheidungsantrag rechtshängig, ist berechtigt, den Miteigentumsanteil des anderen Ehegatten am Hausgrundstück zu erwerben:
☐ Ehegatte A ☐ Ehegatte B ☐ jeder Ehegatte

(2) Steht das Ankaufsrecht beiden Ehegatten zu und üben beide es aus, hat der Ehegatte Vorrang, bei dem gemeinsame minderjährige Kinder überwiegend leben. Im Übrigen gilt die zuerst zugegangene Erklärung.

(3) Die Ausübung erfolgt durch Zugang einer notariell beurkundeten Erklärung beim anderen Ehegatten. Nach Eintritt der Voraussetzungen nach Absatz 1 kann jeder Ehegatte den anderen schriftlich zur Erklärung über die Ausübung auffordern. Mit Zugang dieser Aufforderung beginnt die Ausübungsfrist von _____ Monaten. Sie gilt für beide Ehegatten, sofern beide ankaufsberechtigt sind. Nicht ausgeübte Rechte erlöschen mit Fristablauf, spätestens mit Rechtskraft der Scheidung. Bereits wirksam ausgeübte Rechte bleiben unberührt.
Anzahl

(4) Zur Sicherung des Ankaufsrechts bewilligen und beantragen die Ehegatten die Eintragung einer Vormerkung am jeweils betroffenen Miteigentumsanteil zugunsten des Berechtigten. Besteht endgültig kein gesicherter Anspruch mehr, hat der Berechtigte die Löschung seiner Vormerkung zu bewilligen.

§ 3
Abfindung und Abwicklung

(1) Der erwerbende Ehegatte zahlt dem anderen als Abfindung die Hälfte des Verkehrswerts des Hausgrundstücks abzüglich der Hälfte der am Tag der Ausübung valutierenden Verbindlichkeiten, die durch die Grundschulden nach Absatz 3 der Vorbemerkung gesichert sind.

Abfindung = ½ × Verkehrswert − ½ × gesicherte Restschuld

Beispiel: Verkehrswert 500.000 Euro, Restschuld 200.000 Euro, Abfindung 150.000 Euro

(2) Den Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB zum Tag der Ausübung ermittelt eine von beiden Ehegatten gemeinsam beauftragte, unabhängige sachverständige Person. Einigen sich die Ehegatten nicht innerhalb von vier Wochen nach Ausübung, wird sie auf Antrag eines Ehegatten von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer aus dem Kreis der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen benannt. Das Gutachten ist für beide Ehegatten verbindlich, soweit es nicht offenbar unrichtig ist (§§ 317, 319 BGB). Die Kosten tragen die Ehegatten je zur Hälfte.

(3) Nach vollständiger Zahlung der Abfindung und Vorliegen der Bankzusage nach Absatz 4 trägt der erwerbende Ehegatte die Verbindlichkeiten nach Absatz 1 im Innenverhältnis allein und stellt den anderen frei. Bis zu diesem Zeitpunkt tragen beide Zins und Tilgung je zur Hälfte. Die Entlassung des anderen Ehegatten aus der persönlichen Haftung ist auf Kosten des Erwerbers mit der Bank zu vereinbaren (§ 415 BGB).

(4) Die Abfindung ist innerhalb von Anzahl Wochen nach Zugang des Gutachtens und der schriftlichen Zusage der Bank zur Haftungsentlassung bei beiden Ehegatten zu zahlen. Die Eigentumsumschreibung erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung. Fehlt die Zusage Anzahl Monate nach Ausübung, entfällt die Übernahmeverpflichtung. Bei ausbleibender fälliger Zahlung kann der andere Ehegatte nach erfolgloser schriftlicher Nachfrist von vier Wochen ab Zugang der Zahlungsaufforderung zurücktreten. Bei Wegfall der Übernahmeverpflichtung oder wirksamem Rücktritt kann der andere Ehegatte ein ihm zustehendes, noch nicht ausgeübtes Ankaufsrecht innerhalb eines Monats ab Zugang einer schriftlichen Mitteilung über den Wegfall oder den Rücktritt ausüben. Danach erlischt es, und es gilt § 4.

(5) Der veräußernde Ehegatte ist verpflichtet, nach vollständiger Zahlung der Abfindung die Auflassung zu erklären und alle zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Erklärungen abzugeben (§ 925 BGB). Die Kosten der Übertragung und der Grundbucheintragung trägt der erwerbende Ehegatte.

(6) Tilgungen, die der veräußernde Ehegatte nach Ausübung bis zum Übergang der internen Schuldentragung nach Absatz 3 wirtschaftlich trägt, erhöhen die Abfindung um diesen Betrag, soweit sie nicht bereits erstattet oder anderweitig ausgeglichen wurden. Eine doppelte Anrechnung ist ausgeschlossen.

(7) Übersteigt die Restschuld nach Absatz 1 den Verkehrswert, bedarf die Übernahme einer ergänzenden notariellen Vereinbarung über den Fehlbetrag. Kommt sie nicht binnen vier Wochen nach Zugang des Gutachtens bei beiden Ehegatten zustande, entfallen die Übernahmeverpflichtung und noch nicht ausgeübte Ankaufsrechte. Es gilt § 4.

§ 4
Verkauf

(1) Wird kein Ankaufsrecht fristgerecht ausgeübt oder scheitert die Übernahme endgültig nach § 3 Absatz 4 oder 7, kann jeder Ehegatte schriftlich den freihändigen Verkauf an einen Dritten verlangen. Beide Ehegatten sind verpflichtet, daran mitzuwirken.

(2) Jeder Ehegatte ist verpflichtet, einem Verkauf zu mindestens Prozentsatz Prozent des Verkehrswerts zuzustimmen. Bewertungsstichtag ist der Zugang des schriftlichen Verkaufsverlangens nach Absatz 1. Für die Wertermittlung gilt § 3 Absatz 2 entsprechend. Die dortige Vierwochenfrist beginnt mit diesem Zugang. Ein vorhandenes Gutachten ist bei abweichendem Stichtag zu aktualisieren.

(3) Aus dem Kaufpreis werden zunächst die gesicherten Verbindlichkeiten und die gemeinsamen Verkaufskosten beglichen. Der verbleibende Erlös steht den Ehegatten je zur Hälfte zu. Einen Fehlbetrag tragen sie im Innenverhältnis je zur Hälfte.

§ 5
Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft

(1) Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft am Hausgrundstück zu verlangen, ist bis zum Ablauf der Frist nach § 2 Absatz 3, längstens bis zur Rechtskraft der Scheidung, und unmittelbar anschließend für weitere _____ Anzahl Monate ausgeschlossen. Ist zuvor keine Aufforderung zugegangen, beginnt diese zusätzliche Frist mit Rechtskraft der Scheidung. Ihr Ende ist unabhängig vom Stand einer Übernahme oder eines Verkaufs. Das Recht auf Aufhebung aus wichtigem Grund bleibt unberührt (§ 749 Abs. 2 BGB).

(2) Die Ehegatten bewilligen und beantragen, diese Vereinbarung als Belastung der Miteigentumsanteile in das Grundbuch einzutragen (§ 1010 BGB).

§ 6
Nutzung bis zur Abwicklung

Optionaler Baustein

(1) Nach der Trennung darf bis zur Abwicklung nach § 3 oder § 4 ☐ Ehegatte A ☐ Ehegatte B ☐ der Ehegatte, bei dem die gemeinsamen Kinder überwiegend leben, das Hausgrundstück allein bewohnen.

(2) Der nutzende Ehegatte trägt die verbrauchsabhängigen Kosten. Zins und Tilgung tragen die Ehegatten je zur Hälfte, im Fall einer Übernahme bis zu dem in § 3 Absatz 3 bestimmten Zeitpunkt. Grundsteuer und Gebäudeversicherung tragen sie bis zur Abwicklung weiter je zur Hälfte. Eine Nutzungsvergütung wird ☐ nicht geschuldet ☐ in Höhe von _____ Betrag Euro monatlich geschuldet.

(3) Gesetzliche Ansprüche und gerichtliche Entscheidungen zur Ehewohnung bleiben unberührt (§ 1361b BGB, § 1568a BGB).

§ 7
Schlussbestimmungen

(1) Im Übrigen verbleibt es bei den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere zum Unterhalt, zum Versorgungsausgleich und zum Erbrecht.

(2) Der Notar/die Notarin hat die Ehegatten darauf hingewiesen, dass die Bank durch diesen Vertrag nicht gebunden ist und dass Eheverträge einer gerichtlichen Wirksamkeits- und Ausübungskontrolle unterliegen.

(3) Die Kosten dieser Urkunde tragen die Ehegatten je zur Hälfte.

(4) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein, sollen die übrigen Bestimmungen wirksam bleiben, soweit dies dem mutmaßlichen Willen der Ehegatten entspricht.

Vorgelesen von dem Notar/der Notarin, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar/der Notarin eigenhändig unterschrieben:

_____ Ehegatte A

_____ Ehegatte B

_____ Notar/in (Siegel)