



AMT FÜR JUSTIZ
FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN

GRUNDBUCH

Merkblattnummer
AJU/g70.015.05

Merkblattdatum
09/2020

Direktkontakt
info.gb.aju@llv.li

Merkblatt zum Zustimmungserfordernis bei Belastung und Veräusserung des Hauses oder der Wohnung der Familie bzw. der gemeinsamen Wohnung

1. Gesetzliches Zustimmungserfordernis

[Art. 49b Abs. 1 Ehegesetz](#) (EheG) und [Art. 14 Abs. 1 Partnerschaftsgesetz](#) (PartG) besagen, dass ein Ehegatte oder ein eingetragener Partner nur mit der **ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung** des anderen einen Mietvertrag kündigen, das Haus oder die Wohnung der Familie bzw. die gemeinsame Wohnung gemäss Partnerschaftsgesetz veräussern oder durch andere Rechtsgeschäfte die Rechte an den Wohnräumen beschränken kann. Dies bedeutet, dass bei einer Veräusserung oder einer Belastung der Wohnräume der Familie zwingend der Nachweis der Zustimmung des anderen Ehegatten bzw. des anderen eingetragenen Partners zu erbringen ist. Dies deshalb, da der Gesetzgeber den Wohnräumen der Familie aufgrund ihrer Wichtigkeit besonderen Schutz zukommen lässt.

Die folgenden Rechtsgeschäfte bedürfen daher der Zustimmung des anderen Ehegatten oder des anderen eingetragenen Partners:

- Kündigung des Mietvertrages;
- Veräusserung der Wohnräume der Familie wie z.B. durch Verkauf, Tausch, Schenkung, Einbringung in eine Gesellschaft;
- andere Rechtsgeschäfte, welche die Rechte an den Wohnräumen der Familie beschränken wie z.B. die Begründung eines Nutznießungs- oder eines Wohnrechts für Dritte, die Errichtung eines Baurechts zugunsten von Dritten, der Verzicht auf ein Nutznießungs- oder ein Wohnrecht, die Untervermietung, die Begründung von Grundpfandrechten, etc.

Keine Zustimmung bedarf die Begründung von Dienstbarkeiten, welche die Benützung der Wohnräume der Familie nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen. Dazu zählen z.B. Quellen-, Durchleitungs-, Fahr- und Wegerechte sowie Näherbau- und Grenzbaurechte, etc.

2. Anmeldung zur Eintragung ins Grundbuch

Bei der Anmeldung zur Eintragung einer Belastung oder Veräusserung des Hauses oder der Wohnung der Familie bzw. der gemeinsamen Wohnung ins Grundbuch ist somit stets die **Zustimmung des Ehegatten oder des eingetragenen Partners in Form einer beglaubigten Unterschrift** nachzuweisen bzw. bekanntzugeben, ob es sich hierbei um das Haus oder die Wohnung der Familie bzw. die gemeinsame Wohnung handelt oder nicht. Dies in Erfüllung der Rechtsvorschriften aus [Art. 49b EheG](#) und [Art. 14 PartG](#) jeweils i.V.m. [Art. 37 Abs. 2 Grundbuchverordnung](#) (GBV), wonach mit den **Anmeldungsbelegen** die erforderlichen Bewilligungen oder Zustimmungen vorzulegen sind, andernfalls der Nachweis zu erbringen ist, dass das angemeldete Recht keiner Bewilligung oder Zustimmung bedarf.

3. Unterschrift

Die Unterschrift des zustimmenden Ehegatten oder des zustimmenden eingetragenen Partners ist bei Veräusserung des Hauses oder Wohnung der Familie bzw. der gemeinsamen Wohnung auf dem Veräusserungsvertrag anzubringen und kann bei Belastung auf dem Pfandvertrag oder auf dem Darlehensvertrag angebracht werden. Die Unterschrift ist in jedem Fall zu beglaubigen. Wird der Nachweis der Zustimmung zur Belastung des Hauses oder der Wohnung der Familie bzw. der gemeinsamen Wohnung nicht erbracht, so ist die Anmeldung zur Eintragung ins Grundbuch gemäss [Art. 62 Abs. 1 GBV](#) abzuweisen.

4. Rechtsgrundlagen

- [Sachenrecht vom 31. Dezember 1922 \(LGBl. 1923 Nr. 4\)](#)
- [Ehegesetz vom 13. Dezember 1973 \(LGBl. 1974 Nr. 20\)](#)
- [Partnerschaftsgesetz vom 16.03.2011 \(LGBl. 2011 Nr. 350\)](#)
- [Grundbuchverordnung vom 29. November 2016 über das Grundbuch \(LGBl. 2016 Nr. 418\)](#)