Alleineigentum eines Ehegatten oder gemeinschaftliches Eigentum beider Partner?

Erwerb von Grundeigentum durch Ehegatten

Dr. Philip Funk, Rechtsanwalt, Notar, dipl. Steuerexperte, VOSER RECHTSANWÄLTE, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

In Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundeigentum sind bei Ehegatten im Vergleich mit nicht miteinander verheirateten Personen zusätzliche Aspekte zu beachten. Für Ehegatten findet neben den sachenrechtlichen Bestimmungen, welche für alle Eigentümer gelten, auch das Eherecht Anwendung. Das Eherecht enthält verschiedene Bestimmungen, welche die allgemeinen Regeln des Sachenrechtes überlagern und einschränken. Als speziellere Normen geniessen diese eherechtlichen Bestimmungen Vorrang.

Innerhalb des Eherechtes ist zu unterscheiden zwischen den Wirkungen der Ehe im Allgemeinen und den güterrechtlichen Fragen. Bei den Wirkungen der Ehe im Allgemeinen ist insbesondere auf Art. 169 ZGB hinzuweisen. Diese Gesetzesbestimmung legt fest, dass über die Familienwohnung, d. h. über diejenigen Räumlichkeiten (Haus oder Wohnung), welche der Familie als Lebensmittelpunkt gelten, unabhängig von den Eigentümerverhältnissen nicht ohne die Zustimmung des anderen Ehepartners rechtsgeschäftlich verfügt werden kann. Insoweit ist also auch ein Nicht-Eigentümerehegatte hinsichtlich der Familienwohnung davor geschützt, dass der Eigentümerehegatte eigenmächtig das Objekt verkauft und damit der Familie das Heim entzieht. Konkret bedeutet dies, dass ein Ehegatte ein Haus oder eine Wohnung zwar alleine kaufen, nicht aber alleine verkaufen (oder belehnen) kann.

Beim Güterrecht ist zu beachten, welchem Güterstand die Ehegatten unterstehen (Errungenschaftsbeteiligung, Gütergemeinschaft, Gütertrennung). Die güterrechtlichen Bestimmungen sind relevant bei der Aufhebung des Güterstandes durch Vereinbarung sowie bei Auflösung der Ehe durch Ehescheidung oder durch Tod. Die Vermögensverhältnisse der Partner, auch diejenigen aus Grundeigentum mit seinen finanziellen Seiten (Hypotheken, etc.), sind in diesem Zeitpunkt abzurechnen. Forderungen und Schulden, auch zwischen den Partnern, sind zu bereinigen. Allfällige Verluste und Vermögenszunahmen sind zuzuordnen und gegebenenfalls zu teilen.

Haben die Ehepartner keine ehevertragliche Regelung getroffen, unterstehen sie von Gesetzes wegen dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Bei diesem Güterstand vermutet das Gesetz, sofern die Eigentumsverhältnisse nicht bewiesen sind (was jedoch bei Grundeigentum aufgrund des Grundbuches kaum denkbar ist), Miteigentum (Art. 200 Abs. 2 ZGB). Haben die Ehegatten dagegen ehevertraglich den Güterstand der Gütergemeinschaft gewählt, wird Gesamteigentum vermutet (Art. 226 ZGB), während bei Gütertrennung keinerlei Vermutung besteht. Es wird gelegentlich die Auffassung vertreten, Ehegatten sollten, je nachdem, welchem Güterstand sie unterstehen, die jeweils für diesen Güterstand vermutete Eigentumsform auch beim gemeinsamen Erwerb von Grundeigentum beibehalten. Begründet wird diese Auffassung damit, dass nicht nebeneinander verschiedene Formen von Eigentum begründet werden sollen. Vorbehalten bleibt allerdings auch bei dieser Auffassung eine Abweichung von diesen «Regeln», sofern im Einzelfall wesentliche Gründe für eine andere Wahl sprechen. Massgebend ist stets der konkrete Einzelfall und die dafür angepasste optimale Lösung. Diese ist bei jedem Kaufvertrag vorgängig abzuklären. Es gibt gute Gründe, welche Ehegatten veranlassen, eine Parallelität der Eigentumsformen zu wählen. Dabei spielt auch eine wichtige Rolle, ob es sich um das Domizil der Familie handeln soll oder ob ein Anlageobjekt zum Kauf steht. Auch die Frage der Finanzierung ist wesentlich.

Wählen die Ehegatten Miteigentum, werden sie als Miteigentümer mit den vereinbarten Quoten (z. B. je zur Hälfte oder ein Viertel zu drei Viertel) im Grundbuch eingetragen. Als Miteigentümer tragen sie grundsätzlich in diesem Quotenverhältnis die Kosten des Objektes. Wertsteigerungen des Grundstückes werden im Verhältnis der Quoten verteilt. Keiner der Miteigentümer kann über seinen Anteil verfügen ohne die Zustimmung des Ehegatten. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn es sich um ein Anlageobjekt in Miteigentum handelt. Bei einem Anlageobjekt kann, im Gegensatz zur Familienwohnung, diese gesetzliche Bestimmung jedoch wegbedungen werden. Beim Ableben des einen Miteigentümers könnte somit lediglich dessen Miteigentumsanteil in den Nachlass fallen. Der Anteil des anderen Miteigentümers würde in diesem Fall vom Ableben des Ehegatten nicht tangiert.

Wählen die Ehegatten demgegenüber Gesamteigentum zufolge einfacher Gesellschaft, so sind sie beide an der ganzen Sache berechtigt. Es gibt keine Quoten. Lediglich im internen Verhältnis treffen sie eine Absprache, wem welche Anteile zustehen. Als Mitglieder der einfachen Gesellschaft leisten die Ehegatten gemeinsam jeder seinen Beitrag an die Kosten des Objektes. Als Gesellschafter vereinbaren die Ehegatten, wer welchen Beitrag an das Objekt hinsichtlich Art wie auch Umfang erbringt. Dieser Beitrag kann in der Form von Geldleistungen oder in der Form von Arbeit erfolgen. Je nach Aufgabenteilung unter den Ehegatten wird in vielen Fällen ein Ehegatte eher die finanziellen Mittel beschaffen können, während der andere Partner eher die Betreuung der Familie übernimmt. Massgebend ist die Gleichwertigkeit der Leistungen. Im Hinblick auf die dereinstige Auflösung des Güterstandes ist den Ehegatten zu empfehlen, die internen Beiträge an das gemeinschaftliche Objekt festzuhalten. Ohne anderweitige Vereinbarung gilt bei Gesamteigentum, dass ein allfällig erzielter Gewinn oder auch ein Verlust aus der Veräusserung des Objektes, unabhängig von Art und Umfang der geleisteten Beiträge, nach Köpfen geteilt wird.

Unter Vorbehalt des konkreten Einzelfalles ergeben sich somit folgende Grundsätze:

1. **Ehegatten unter dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung**

a) Ehegatten unter dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung, die den Erwerb einer Familienwohnung planen und diesen Erwerb als wirtschaftliche Gemeinschaft vollziehen wollen, sind mit der Wahl von Gesamteigentum zufolge einfacher Gesellschaft gut beraten. Sie bleiben dadurch hinsichtlich der gemeinsam für das Objekt zu erbringenden gesamten Leistung intern flexibel. Sind beide Ehegatten in finanzieller Hinsicht am Objekt in nach Bruchteilen bestimmbarer Weise beteiligt, ist eher Miteigentum zu wählen. Miteigentum drängt sich auch bei Ehegatten mit nicht gemeinsamen Kindern auf, da diesfalls für den Erbgang einfachere Verhältnisse geschaffen werden.

b) Demgegenüber ist bei Anlageobjekten eher auf die Begründung von Miteigentum zu tendieren, wobei zusätzlich zu bedenken ist, ob nicht die vom Gesetz dispositiv verlangte Zustimmung des Ehegatten zur Veräusserung des Miteigentumsanteiles wegbedungen werden soll.

2. **Ehegatten unter dem Güterstand der (allgemeinen) Gütergemeinschaft**
   Bei Ehegatten unter Gütergemeinschaft empfiehlt sich aufgrund der Regeln des Güterstandes der Erwerb als Gesamteigentümer zufolge (allgemeiner) Gütergemeinschaft.

3. **Ehegatten unter dem Güterstand der Gütertrennung**
   Ehegatten unter Gütertrennung werden überwiegend Alleineigentum eines Gatten oder dann Miteigentum wählen, da diejenigen Gründe, welche für die Wahl des Güterstandes der Gütertrennung gesprochen haben, wohl nach wie vor Bestand haben und deshalb die Ehegatten die möglichst geringe Verflechtung ihrer finanziellen Verhältnisse möchten.

   Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass man sich hinsichtlich der Frage nach der für den konkreten Fall optimalen Form mit dem Ehepartner nicht davor scheuen soll, fachmännische Beratung einzuholen. Aufgrund der finanziellen Grösse der geplanten Investition lohnt sich dies auf jeden Fall.

Ihre Immobilie
hat mehr Fläche,
als Sie denken.

Lassen Sie sich
von uns beraten.
www.movecons.ch

Sie werden vielleicht Augen machen, wenn Sie Ihre Immobilie von uns durchleuchten lassen. Unser Flächen-Measurement bringts an den Tag und unsere professionelle Beratung im Benchmarking, im Immobilien- und im Facility Management hilft Ihnen, Wertschöpfung und Lebenszyklus Ihrer Immobilie zu optimieren. Gewinnen Sie an Durchblick und Fläche: **www.movecons.ch**

Move Consultants AG
St. Jakobs-Strasse 54, 4002 Basel
Tel. 061 377 95 00, Fax 061 377 92 01

Nordring 4a, 3000 Bern 25
Tel. 031 340 82 30, Fax 031 340 82 31

mo>e
Move Consultants