



## ERWERB VON WOHNRECHT DURCH EIN PAAR<sup>1</sup>

Beim Kauf eines Wohnobjekts stellt sich ein Paar nur selten die Frage, was im Falle einer Trennung damit geschieht. Es ist allerdings sinnvoll, die Absichten jedes Ehepartners<sup>1</sup> vorweg zu klären - wenn möglich schriftlich, da es keine gesetzliche Regelung gibt.

### > GESAMT- ODER MITEIGENTUM?

Paare können sich beim gemeinsamen Kauf eines Wohnobjekts für das Miteigentum oder Gesamteigentum entscheiden.

**Miteigentum** (Art. 646 Schweizerisches Zivilgesetzbuch, nachstehend ZGB): In diesem Fall wird jeder Ehepartner Eigentümer eines Teiles des Wohnobjekts - es ist von Bruchteilen die Rede. Entsprechend sind die Namen beider Personen und der ihnen gehörende Bruchteil des Eigentums im Kaufakt aufgeführt. Jeder Bruchteil ist rechtlich gesehen mit einer Immobilie an sich gleichzusetzen. Das bedeutet, dass der Miteigentümer beliebig darüber verfügen kann, z.B. indem er seinen Bruchteil verkauft. Allerdings bleibt diese Freiheit eher theoretischer Natur: Der andere Miteigentümer ist meist der einzige potenzielle Käufer. Administrative Gebühren, Steuern und weitere Nebenkosten werden entsprechend den Bruchteilen beider Miteigentümer geteilt.

Das Miteigentum ist die gängigste Eigentumsform für unverheiratete Paare. Es handelt sich um die ideale Lösung für Ehepaare, welche sich für den Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung oder der Gütertrennung entschieden haben.

**Gesamteigentum** (Art. 652 ZGB): In diesem zweiten Fall ist das Wohneigentum ein untrennbares Ganzes. Der Name der beiden Käufer steht im Kaufakt, ohne dass ihnen dabei ein bestimmter Teil zugewiesen wird. Das Eigentumsrecht der Ehepartner bezieht sich folglich auf das gesamte Objekt: Weder der eine noch der andere kann frei über einen Bruchteil des Objekts verfügen.

Das Gesamteigentum ist insbesondere für Ehepaare und Paare in eingetragener Partnerschaft geeignet, die sich für eine Gütergemeinschaft entschieden haben. Das kommt mittlerweile selten vor. Ehepaare, die sich für einen anderen Güterstand entschieden haben, können die Gütergemeinschaft hingegen lediglich für das Wohnobjekt wählen.

Experten raten Paaren, die sich für diese Form des Eigentums entscheiden, einen *Gesellschaftsvertrag* abzuschliessen. Mit diesem werden die Finanzierungsmodalitäten des Wohnobjekts geregelt.

### > WIE GEHT MAN BEI DER WAHL DER EIGENTUMSFORM VOR?

Grundsätzlich hängt die Form des Eigentums vom rechtlichen Stand (Ehe, Güterstand, Konkubinat, eingetragene Partnerschaft) des Paares ab. Da alle Fälle unterschiedlich sind, sollte jedes Paar, das ein Wohnobjekt kaufen möchte, die verschiedenen Möglichkeiten mit seinem Notar besprechen. Dieser sollte vor allem die Angelegenheiten im Falle einer Trennung regeln. Wenn zum Kaufzeitpunkt nichts vereinbart wird und es zu einer

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet.

Trennung kommen sollte, hat der von jedem Partner beigesteuerte Betrag Vorrang gegenüber der Form des Eigentums.

- Ehepaare in einer Errungenschaftsbeteiligung (ordentlicher Güterstand) entscheiden sich meist für das Miteigentum zu gleichen Anteilen, auch wenn die Eigenmittel der Ehepartner unterschiedlich sind. Im Falle einer Scheidung werden die Anteile gemäss Regelungen der Errungenschaftsbeteiligung wieder zufriedenstellend ausgeglichen.
- Ehepaare, die eine Gütertrennung vereinbart haben, entscheiden sich meist ebenfalls für das Miteigentum zu gleichen Anteilen, auch wenn die Eigenmittel der Ehepartner unterschiedlich sind. Allerdings kommt es im Falle einer Scheidung zu keiner Teilung der Vermögenswerte, weil diese bereits von Anfang an getrennt waren. Sollte das Paar zum Kaufzeitpunkt während der Teilung des Miteigentums keine Vorkehrungen getroffen haben, hat jeder Anrecht auf den Anteil, den er investiert hat. Eine entsprechende Anpassung ist allerdings möglich, wenn das Ehepaar *die Ausleihmodalitäten ausdrücklich festlegt*; die Form des Miteigentums *proportional zu den Eigenmitteln vereinbart wird*; oder das Objekt vom Ehepaar als *einfache Gesellschaft* erworben wird.
- Das Konkubinat ist mit der Situation des verheirateten Paares, das eine Gütertrennung vereinbart hat, vergleichbar. Die Rechtsbindung der Konkubinatspartner ist allerdings geringer, weil sie nicht gesetzliche Erben voneinander sind. Im Todesfall eines Konkubinatspartners erbt der Hinterbliebene also nicht den Teil des Verstorbenen; existiert ein Testament, muss er eine erhöhte Erbschaftssteuer bezahlen. Diese Situation kann vermieden werden, wenn man sich beim Kauf für die *Nutzniessung* entscheidet.

#### > ZUSAMMENFASSEND

- Achtung! Miteigentümer zu gleichen Anteilen haben im Falle einer Trennung nicht unbedingt Anrecht auf die Hälfte des Objekts (in natura oder Geld). Massgebend sind die Form des Güterstands und die geäusserten Absichten.
- Meist präzisieren die Partner beim Kauf von Wohneigentum nicht ausdrücklich, dass der eine dem anderen eine Schenkung macht, obwohl er dies beabsichtigt. Das könnte im Falle einer Trennung Folgen haben.  
Falls zwischen den Miteigentümern nichts Ausdrückliches vereinbart wurde, wird der Richter davon ausgehen, dass derjenige, der beim Kauf des Objekts mehr investiert hat, seinem Partner eine *Ausleihe* anstelle einer *Schenkung* gemacht hat. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Schenkung nämlich auch bei Paaren keine Selbstverständlichkeit. Meist ist die Person, die sich finanziell stärker am Kauf beteiligt, allerdings beruflich auch stärker ausgelastet, während die andere Person einer Teilzeitarbeit nachgeht und sich die restliche Zeit um den Haushalt und die Kinder kümmert. In einer solchen Situation scheint es vernünftig, dass der Partner mit der höheren finanziellen Beteiligung eine Schenkung zugunsten des anderen, der ihm durch seine Arbeit im Haushalt ein höheres Einkommen ermöglicht, veranlasst. Damit diese Schenkung bei einer Scheidung am Ende eines Miteigentums zustande kommt, *muss sie ausdrücklich schriftlich vereinbart werden*.
- Die Ehepartner sollten eine eventuelle Aufteilung des Mehrwerts bzw. eine Wertminderung vorausplanen. Das Paar kann sich beispielsweise dafür entscheiden, den Mehrwert zu gleichen Anteilen aufzuteilen oder proportional zu den Beiträgen, die jeder einzelne investiert hat.
- Die gewählte Form des Eigentums kann erhebliche Folgen haben, falls die finanziellen Beiträge der Beteiligten nicht im Verhältnis zu den gekauften Anteilen stehen. Diese Folgen hängen von den Vereinbarungen ab, die das Paar im Rahmen der Aufteilung des Objekts getroffen haben.

---

<sup>i</sup> Dieser Newsletter basiert im Wesentlichen auf dem Artikel von Prof. P.-H. Steinauer und Prof. C. Fountoulakis: L'acquisition d'un immeuble par un couple: société simple, copropriété ou communauté réduite? [Erwerb von Wohneigentum durch ein Paar: einfache Gesellschaft, Miteigentum oder beschränkte Gütergemeinschaft?] in Amstutz/Chabloz/Heinzmann/Hochreutener (Hrsg.), Festschrift für Walter A. Stoffel, mit Betonung auf die einfache Gesellschaft, Bern 2014.