

Güterrechtliche Aspekte des Liegenschaftsbesitzes

Walter Sticher*

Der Erwerb und Besitz von Immobilien unterliegt nicht nur dem öffentlichen und privaten Baurecht, dem Steuerrecht und dem Nachbarrecht, sondern weist auch verschiedene Berührungspunkte mit dem ehelichen Güterrecht auf. Letztere zeigen sich in der Regel allerdings erst bei Auflösung der Ehe. Eine rechtzeitige Bestandsaufnahme schützt vor unangenehmen Überraschungen.

Der Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung

Das eheliche Güterrecht regelt die finanziellen Beziehungen zwischen den Eheleuten und Fragen wie: Wem gehört was? Wer ist für die Verwaltung zuständig? Wie wird der Gewinn oder Verlust geteilt? Da sich – begreiflicherweise – die wenigsten Brautleute mit solchen Aspekten befassen, hat der Gesetzgeber mit der Errungenschaftsbeteiligung ein Universalmodell bereitgestellt, eine Art „Stretch-Leintuch für das Ehebett“, welches nun für alle Grössen gilt, sofern nicht eine massgeschneiderte Lösung getroffen wurde.

Der Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung, dem aufgrund des Gesagten die meisten Ehepaare unterstellt sein dürften, kennt für Mann und Frau je zwei getrennte Vermögensmassen, nämlich das Eigengut und die Errungenschaft. Das Eigengut umfasst im wesentlichen die in die Ehe eingebrachten oder während der Ehe unentgeltlich erworbenen Güter, zum Beispiel Schenkungen und Erbschaften, die Errungenschaft ergibt sich aus dem Arbeitserwerb. Beide Vermögensmassen sind Eigentum des betreffenden Ehegatten und werden während der Ehe getrennt genutzt und verwaltet. Die Gemeinsamkeit zeigt sich erst bei Auflösung der Ehe, weil ohne andere Abmachung beide Ehegatten jeweils die Hälfte der Errungenschaft des anderen erhalten (daher die Bezeichnung Errungenschaftsbeteiligung). Das bedeutet, dass der sogenannte Vorschlag, wie der positive Saldo der Errungenschaft heisst, hälftig geteilt wird, während das Eigengut keinem güterrechtlich bedingten Ausgleich unterworfen ist.

Mehrwertbeteiligung

Eine wenig beachtete Regelung innerhalb der Errungenschaftsbeteiligung ist die Mehrwertbeteiligung gemäss Art. 206 ZGB. Worum geht es? Im alten Eherecht (vor 1988) ergaben sich insbesondere bei Scheidungsfällen oft stossende Rechtsfolgen, wenn beide Eheleute beispielsweise in eine Immobilie investiert hatten, aber nur einer von beiden im Grundbuch als Eigentümer eingetragen war. Bezahlte die eingetragene Person der anderen die geleistete Investition zurück, behielt sie als formeller Eigentümer die Liegenschaft – und strich damit auch den darin latent vorhandenen Mehrwert ein.

Das neue Eherecht hat mit der erwähnten Mehrwertbeteiligung einen gesetzlichen Gewinnbeteiligungsmechanismus zwischen den Ehegatten geschaffen, der ohne anderslautende Abmachung automatisch zum Tragen kommt. Dies sei an folgendem Beispiel verdeutlicht: Die Ehefrau stellt dem Ehemann CHF 10'000.- unverzinslich zur Verfügung, welche dieser, zusammen mit eigenen CHF 30'000.-, in den Kauf eines Bildes im Wert von CHF 40'000.- investiert. Die Investition erfolgt also im Verhältnis $\frac{1}{4}$ zu $\frac{3}{4}$. Wird das Kunstwerk später für CHF 60'000.- verkauft, hat die Ehefrau nicht nur Anspruch auf ihre ursprünglich geleisteten CHF 10'000.-, sondern zusätzlich auf eine Gewinnbeteiligung von CHF 5'000.- ($\frac{1}{4}$ von CHF 20'000.-).

Mit der Mehrwertbeteiligung werden unter folgenden Voraussetzungen konjunkturelle Gewinne („Windfallprofits“) abgegolten:

1. Ein Ehegatte investiert in einen Vermögenswert, der formell dem anderen gehört. Als „Investition“ gilt nicht nur der Erwerb, sondern auch das Verbessern oder der Erhalt einer Sache.
2. Die Investition kann in Geld- oder Arbeitsleistung erfolgen. (Die Arbeitsleistung ist nicht zu verwechseln mit dem Mehrwert, sondern der Wert der geleisteten Arbeit entspricht der geleisteten Investition, die allenfalls zum Gewinnanteil berechtigt).
3. Der Beitrag erfolgt ohne Gegenleistung. Würde etwa im erwähnten Beispiel der Ehemann von seiner Frau CHF 10'000.- borgen und dafür einen Zins bezahlen, fielen der Beteiligungsanspruch dahin.

4. Der Minderwert (Verlust) wird nicht geteilt. Der beitragsleistende Ehegatte hat trotz Verlust Anspruch auf ungeschmälerte Rückzahlung seiner Investitionssumme.

Gegenstand der Mehrwertbeteiligung dürften in der Praxis vor allem Liegenschaften sein. Die dabei auftretenden Probleme und Rechtsfragen sind wesentlich komplexer als das eingangs erwähnte „Schulbeispiel“. Warum? Die erste Streitfrage betrifft die Höhe des Mehrwerts. Dieser steht nämlich nur bei einer Realisation (Verkauf) fest, die aber tritt bei einer güterrechtlichen Auseinandersetzung (Scheidung oder Tod eines Ehegatten) in der Regel nicht ein. Er muss somit zuerst mittels Schätzung und Expertisen ermittelt werden, und jeder, der sich mit dieser Materie befasst, weiss um die Problematik dieser Instrumente.

Solange die Investitionen zeitlich klar abgegrenzt erfolgen und also ein bestimmter Anfangs- und (geschätzter) Endwert vorliegt, hält sich der rechnerische Aufwand in Grenzen. Erfolgen die Investitionen jedoch zeitlich gestaffelt, sowohl in Form von Geld als auch Arbeit, und wird die Liegenschaft anschliessend verkauft oder belehnt, um die so erhaltenen Mittel in weitere Objekte zu investieren, müsste theoretisch für jede Etappe der Mehrwert separat ermittelt werden. Es liegt auf der Hand, dass es sich in solchen Fällen lange streiten lässt und das Resultat nicht mathematisch exakt sein kann.

Es ist hier nicht der Ort für eine detaillierte Abrechnung mit allen Variationen und es soll auch nicht ein übertrieben schwarzes Bild gemalt werden. Viele Fälle lösen sich nämlich von selbst, etwa dann, wenn beide investierenden Ehegatten ihre Mittel ausschliesslich von ihrer Errungenschaft bezogen haben. Hier hebt sich die Mehrwertbeteiligung im Ergebnis auf, weil jeder Gutschrift auf der einen Seite jeweils eine Belastung auf der anderen Seite gegenübersteht und beide Errungenschaftsaldi (Vorschläge) letztlich hälftig geteilt werden. Aber auch wenn man einfache Verhältnisse unterstellt, dürfte der Hauskauf doch in den meisten Fällen mittels einer Hypothek (mit)finanziert sein. Dann stellt sich erstens die Frage, welcher Gütermasse die Bankschulden zuzuordnen sind. Und zweitens ist zu berücksichtigen, dass die Hypothek ebenfalls zum Mehrwert beigetragen hat, also der entsprechende Mehrwertanteil derjenigen Gütermasse gehört, die auch das Haftungsrisiko trägt.

Die Mehrwertbeteiligung kann somit, wenn auch weniger im Erb- als im Scheidungsfall, einigen Zündstoff bergen. Folgende Massnahmen können helfen, unliebsame Überraschungen zu vermeiden:

- Festhalten, welcher Ehegatte aus welchen Mitteln (Eigentum oder Errungenschaft?) zu welchem Zeitpunkt an die Finanzierung eines Objekts beigetragen hat.
- Einen vertraglichen Ausschluss der Mehrwertbeteiligung bezüglich einer bestimmten Investition vereinbaren. Es ist auch nach der herrschenden Lehre möglich, die Mehrwertbeteiligung in einem Ehevertrag generell auszuschliessen.
- Wechsel des Güterstandes. (Die vertraglichen Güterstände Gütertrennung und Gütergemeinschaft kennen die Mehrwertbeteiligung nicht.)

Eintrag im Grundbuch

Die aufgezeigte Problematik der Gewinnbeteiligung mag den Eintrag beider Ehegatten als Eigentümer einer Liegenschaft im Grundbuch früher gerechtfertigt haben. Dies gilt im Übrigen nach wie vor in den Fällen, in denen beide Ehegatten aus je eigenen Mitteln mehr oder weniger zum Erwerb beisteuern. (Beim Bezug von Pensionskassenguthaben ist eine Eigentümerstellung sogar gesetzlich vorgeschrieben). Investiert hingegen nur ein Partner (mit oder ohne Fremdkapital) in eine Liegenschaft, sollte beim Güterstand der Errungenschaftbeteiligung auch allein der Finanzierende als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Andernfalls entsteht eine Diskrepanz zwischen (internem) Güterstand und (externem) Grundbucheintrag, wobei nicht klar ist, aus welchem Rechtsgrund der Nichtfinanzierende nun plötzlich Miteigentümer der Liegenschaft ist. Im Scheidungsfall oder beim Streit mit den Erben wird sich der miteingetragene Ehepartner auf den Standpunkt stellen, dass ihm sein Anteil geschenkt worden sei, und zusätzlich noch güter- und erbrechtliche Ansprüche an den dem Partner gehörenden Anteil stellen ...

Ein gemeinsamer Grundbucheintrag nährt nicht nur Querelen, sondern ist auch aus Gründen der partnerschaftlichen Absicherung nicht notwendig, denn das Eherecht schützt den nicht eingetragenen Partner in mehrfacher Hinsicht:

- Bei gemeinsamen Investitionen ist der Nichteigentümer gemäss der oben besprochenen Mehrwertbeteiligung geschützt.

- Sofern sich die Liegenschaft in der Errungenschaft des Eigentümer-Gatten befindet, was mehrheitlich der Fall sein dürfte, hat der andere von Gesetzes wegen Anspruch auf deren hälftigen Wert bei Auflösung der Ehe.
- Der überlebende Ehegatte hat Anrecht auf Zuweisung einer Nutzniessung oder des Eigentums an der ehelichen Wohnung unter Anrechnung an dessen güter- und erbrechtliche Ansprüche (Art. 219 und Art. 612a ZGB).
- Der Verkauf oder eine wesentliche hypothekarische Belastung der von den Ehegatten gemeinsam bewohnten Liegenschaft bedarf der Zustimmung beider Eheleute.

In der Praxis macht die finanzierende Bank die Kreditgewährung oft von der Bedingung abhängig, dass beide Eheleute solidarisch für den Hypothekarkredit haften und demzufolge auch beide im Grundbuch eingetragen werden. Ob der Grundbucheintrag eines nicht verdienenden oder nicht vermögenden Ehegatten die Kreditsicherheit für die Bank erhöht, bleibe dahingestellt. Lässt sich aber ein gemeinsamer Eintrag nicht vermeiden, sollte im Kaufvertrag wenigstens eine Klausel aufgenommen werden, wonach der nichtfinanzierende Partner sich die „Zuwendung“ bei der späteren güter- oder erbrechtlichen Auseinandersetzung anrechnen lassen muss. Ist eine solche Regelung unterblieben, könnten die Eheleute dies zum Anlass für den Abschluss eines Ehevertrages nehmen und folgendes regeln:

1. Wir vereinbaren, dass bei Auflösung der Ehe durch Tod des einen Ehegatten die Gesamtsumme beider Vorschläge ganz dem überlebenden Ehegatten zusteht.
2. Die Ehefrau / der Ehemann ist als MiteigentümerIn an der Liegenschaftstrasse in (Kat. Nr., GB-Blatt) eingetragen. Im Falle einer Scheidung unserer Ehe hat sich die Ehefrau / der Ehemann die Hälfte des dannzumaligen Liegenschaftswertes an ihre / seine güter- und erbrechtlichen Ansprüche anrechnen zu lassen.

*Dr. Walter Sticher ist Rechtsanwalt in Zürich