

Hauskauf in der Ehe: Richtige Eigentumsform wählen

Eigentum Wir sind verheiratet ohne Ehevertrag. Das Eigenkapital für den geplanten Kauf eines Eigenheims stammt teilweise aus in der Ehe angesparten Mitteln und teilweise aus einer Erbschaft meiner Ehefrau. Welche Eigentumsform empfiehlt sich unter diesen Voraussetzungen für den Erwerb des Eigenheims?

Verheiratete ohne Ehevertrag unterstehen dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung (ZGB, Art. 196 ff.). Güterrechtlich ist zwischen den während der Ehe gemeinsam ersparten Mitteln als Errungenschaft und den aus der Erbschaft der Ehefrau stammenden Mitteln zu unterscheiden. Letztere gehören unabhängig vom Zeitpunkt ihres Anfalls zum Eigengut der Ehefrau. Diese unterschiedliche Mittelherkunft ist bei der Wahl der Eigentumsform zu berücksichtigen, um eine sachgerechte güter- und erbrechtliche Zuordnung sicherzustellen.

Banken verlangen oft beide Gatten als Eigentümer

Für Ehegatten kommen beim Erwerb einer Liegenschaft grundsätzlich das Alleineigentum eines Ehegatten, das Miteigentum sowie das Gesamt-

eigentum infolge einfacher Gesellschaft in Betracht.

Alleineigentum eines Ehegatten kann sinnvoll sein, wenn der aus Eigengut stammende Finanzierungsanteil – hier die Erbschaft der Ehefrau – den aus Errungenschaftsmitteln geleisteten Beitrag deutlich übersteigt. In der Praxis verlangen finanzierende Banken bei hypothekarischer Finanzierung jedoch häufig,

Kurzantwort

Unabhängig von der gewählten Eigentumsform ist zu empfehlen, die Herkunft der Eigenmittel sowie allfällige Ausgleichs- und Ersatzansprüche klar zu regeln. Dies schafft Rechtssicherheit und minimiert Konfliktpotenzial im Scheidungs- und Todesfall. (heb)

dass beide Ehegatten als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden, womit Alleineigentum faktisch ausgeschlossen sein kann.

Beim Miteigentum werden feste Quoten im Grundbuch eingetragen. Diese Quoten sollten den jeweiligen Eigenmittelbeiträgen der Ehegatten entsprechen. Durch die Quote kann der eigentumsrechtliche Beitrag der Ehefrau korrekt abgebildet und eine klare güterrechtliche Zuordnung für Scheidungs- und Todesfall erreicht werden.

Im Todesfall erhalten Erben Einfluss

Wertveränderungen der Liegenschaft und somit Ertrag und Verlust werden von den Ehegatten im Verhältnis ihrer Quoten aufgeteilt. Jeder Ehegatte kann über seinen Anteil verfügen, wobei dem anderen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht. Im

Todesfall kann dadurch die Erbengemeinschaft – und können damit die Kinder – Einfluss auf die Liegenschaft erhalten.

In der Praxis häufig gewählt – und gerade für Ehegatten unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung meist zu empfehlen – ist der Erwerb im Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft.

Die Ehegatten sind ungeteilt Eigentümer der gesamten Liegenschaft; Verfügungen sind nur gemeinsam möglich. Diese Eigentumsform erlaubt es, unterschiedliche finanzielle Beiträge intern – etwa in einem Gesellschaftsvertrag oder in einem Ehe- und Erbvertrag – zu regeln, ohne feste Quoten im Grundbuch auszuweisen.

Ein wesentlicher Vorteil ist zudem die Möglichkeit einer Anwachsungsklausel, wonach der Anteil des verstorbenen Ehegatten nicht in den Nach-

lass fällt, sondern dem überlebenden Ehegatten anwächst. In den Nachlass fällt dann lediglich eine Geldforderung, was Konflikte mit den Kindern als Erben erheblich reduzieren kann.



Tanja Schmid

Rechtsanwältin, Notarin, Voser Rechtsanwältin, KIG Baden; www.voser.ch

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an: Ratgeber, Luzerner Zeitung, Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre Abopass-Nummer an.