

# Das Ehepaar als Grundeigentümer

Wenn ein Ehepaar ein Eigenheim erwerben will, stellt sich die Frage, in welchem Rechtsverhältnis der Grundbucheintrag erfolgen soll. In diesem Beitrag werden die zwei gängigen Modelle und ihre Wirkungen aufgezeigt.



Von Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli  
Notar, Thun  
Konsulent Von Graffenried Recht  
Bern

## Einführung

Vor 60 Jahren trug man beim Kauf eines Eigenheims durch ein Ehepaar stets nur den Ehemann als Eigentümer im Grundbuch ein, und zwar auch dann, wenn die Ehefrau selber eigene Mittel in das Grundstück investiert hatte. Bei der vermögensrechtlichen Auseinandersetzung im Todesfall führte dies oft zu Schwierigkeiten.

Diese Zeiten sind längst vorbei. Heute erwerben in der Regel beide Ehegatten das Grundstück gemeinsam. Demzufolge werden im Grundbuch auch beide Ehegatten als Eigentümer eingetragen.

## Modell 1:

### Ehegatten als Miteigentümer

Verbreitet ist der Erwerb eines Grundstücks durch Ehegatten zu Miteigen-



und Dr. iur. Mascha Santschi Kallay  
Rechtsanwältin, Meggen  
Konsulentin epartners  
Rechtsanwälte AG, Zürich

tum. Dabei werden die Beteiligungen regelmässig nach den von jedem Ehegatten investierten Eigenmitteln festgelegt, also nicht zwingend nach Hälften. Im Grundbuch ist der Miteigentumsanteil als Bruchteil angegeben. Beispiel:

#### Miteigentum

1. Steiner Felix zu 1/3
2. Steiner-Kuhn Ruth zu 2/3

Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil grundsätzlich die Rechte und Pflichten wie ein (Allein-)Eigentümer. Er darf seinen Anteil selbständig veräussern und verpfänden; umgekehrt kann sein Anteil im Betreibungsverfahren aber auch gepfändet werden. Beim Verkauf eines Miteigentumsanteils hat allerdings der andere Miteigentümer von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht.

Handelt es sich dabei um die Familienwohnung, steht der Verkauf eines Anteils wohl kaum im Vordergrund. Gleiches gilt für die Verpfändung eines einzelnen Anteils.

Besteht ein Hypothekendarlehen und wird es durch einen Schuldbrief sichergestellt, so lastet dieser auf dem ganzen Grundstück. Dabei haften beide Ehegatten für das Darlehen solidarisch, d.h. jeder Ehegatte für die gesamte Summe.

## Todesfall bei Miteigentum

Wenn ein Ehegatte verstirbt, dann vererbt sich sein Miteigentumsanteil. Sind beispielsweise zwei Kinder vorhanden, so wird dies im Grundbuch wie folgt nachgetragen:

#### Miteigentum

1. Erbengemeinschaft des Steiner Felix zu 1/3
  - Steiner-Kuhn Ruth
  - Steiner Hugo
  - Vollenweider-Steiner Maja
2. Steiner-Kuhn Ruth zu 2/3

Die Schuldpflicht des Verstorbenen für die Hypothek geht dabei auf seine Erben über, die nun zusammen mit der überlebenden Ehefrau solidarisch haften. Für die Überführung des Grundstücks in das Alleineigentum der überlebenden Ehefrau ist ein Erbteilungsvertrag notwendig, der das Einverständnis sämtlicher Erben voraussetzt. Bei minderjährigen Erben bedarf es der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB). Liegt die Zustimmung vor, übernimmt der überlebende Ehegatte als neuer Alleineigentümer die alleinige Schuldpflicht für die Hypothek.

### Modell 2:

**Ehegatten als einfache Gesellschaft**  
Statt Miteigentum zu begründen, können die Ehegatten zum Erwerb des Grundstücks auch eine einfache Gesellschaft bilden (Art. 530 OR). Dies ist eine rein vertragliche Vereinbarung, zumal sich eine einfache Gesellschaft mangels eigener Rechtsfähigkeit gar nicht ins Handelsregister eintragen lässt. Ein Beispiel:

#### *Einfache Gesellschaft*

1. Steiner Felix
2. Steiner-Kuhn Ruth

Es handelt sich nun um Gesamteigentum, weshalb hier – anders als beim Miteigentum – keine Quoten oder belast- und verpfändbare Teile existieren. Die Beteiligung eines jeden Ehegatten ist im Grundbuch nicht ersichtlich. Ist

Vor 60 Jahren trug man beim Kauf eines Eigenheims durch ein Ehepaar stets nur den Ehemann als Eigentümer im Grundbuch ein, und zwar auch dann, wenn die Ehefrau selber eigene Mittel in das Grundstück investiert hatte. Diese Zeiten sind zum Glück längst vorbei. Heute erwerben in der Regel beide Ehegatten das Grundstück gemeinsam.

nichts anderes vereinbart worden, ist jeder Ehegatte je zur Hälfte (intern) beteiligt. Die Veräusserung und Belastung des Grundstücks kann nur mit Zustimmung beider Ehegatten erfolgen. Die Sicherheit für die Hypothek belastet das ganze Grundstück, wobei die Ehegatten solidarisch für das Darlehen haften.

### Todesfall in der einfachen Gesellschaft

Stirbt ein Ehegatte, wird die Gesellschaft aufgelöst. Der überlebende Ehegatte muss nun mit den Erben des Verstorbenen eine Teilungsvereinbarung über die Zuweisung des Grundstücks abschliessen. Zulässig ist eine Anwachsungsklausel – und dies ist der Vorteil bei der einfachen Gesellschaft –, wonach im Todesfall der andere Ehegatte automatisch Alleineigentümer des Grundstücks wird, und zwar ohne dass die Erben im Grundbuch eingetragen werden oder zustimmen müssen. Der überlebende Ehegatte ist somit auch nicht auf die Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde bei minder-

jährigen Erben angewiesen. Vielmehr kann er sofort über das Grundstück als Alleineigentümer verfügen. Hinsichtlich der Hypothek ist er nunmehr Alleinschuldner des Darlehens.

Selbstverständlich müssen die Ansprüche der pflichtteilsberechtigten Erben auch in dieser Konstellation gewahrt werden. Diese Ansprüche beziehen sich jedoch nur auf (ausgleichende) Geldforderungen und nicht auf das Grundstück an sich.

### Gütergemeinschaft

Je nach persönlichen bzw. familiären Umständen kann es zudem sinnvoll sein, dass Eheleute durch eine Güterstandsänderung, d.h. durch Vereinbarung der Gütergemeinschaft, vermögensübergreifend auch bezüglich anderer Vermögenswerte (z.B. Unternehmen oder Ersparnisse) eine ähnliche Konstellation wie bei der einfachen Gesellschaft herbeiführen.

### Beratung von Vorteil

Um im Einzelfall die richtige Eigentumsform zu finden, bedarf es eingehender Abklärungen. Dem Notar, der die öffentliche Beurkundung für den Erwerb eines Grundstücks vornehmen darf, obliegt eine entsprechende Rechtsbelehrungspflicht. Eine Beratung ist insbesondere auch unerlässlich, wenn es sich beim Grundstückserwerb um ein Konkubinatspaar handelt, denn hier sind – da das Eherecht nicht greift – andere Regeln zu beachten.

Dieser Beitrag, der im Dezember 2022 in der Zeitung «Der Schweizerische Hauseigentümer» erschienen ist, wird mit Genehmigung der Autoren und des Hauseigentümergeverbands Schweiz publiziert.

*roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch*  
*mascha.santschi@epartners.ch*

## Achtung Konkubinatspaar

Da immer häufiger auch nicht verheiratete Paare gemeinsam Wohneigentum erwerben, stellt sich die Frage, wie dies in diesen Konstellationen am vorteilhaftesten strukturiert werden soll. Konkubinatspaare stehen diesbezüglich – aber auch im Zusammenhang mit anderen Vermögenswerten als dem gemeinsamen Haus oder der gemeinsamen Wohnung – vor besonderen Herausforderungen, da das Eherecht bei Konkubinatspaaren nicht zur Anwendung gelangt. Professionelle Beratung lohnt sich auf jeden Fall, bevor man den Schritt zur vielleicht grössten Anschaffung seines Lebens macht.