

Der Erwerb des Eigenheims als einfache Gesellschaft

Wer ein Eigenheim erwerben will, sei es als freistehendes Einfamilienhaus, als Reiheneinfamilienhaus oder als Stockwerkeinheit, sollte auch in Hinblick auf den Tod einige wichtige Überlegungen anstellen. Eine gerne gewählte Lösung ist der Erwerb eines Grundstücks als einfache Gesellschaft. So kann der überlebende Ehegatte dank einer Anwachsungsklausel in Bezug auf das gemeinsame Heim weitestgehend abgesichert werden.



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



*und Dr. iur. Mascha Santschi Kallay
Rechtsanwältin, Meggen
Konsulentin Epartners Rechtsanwälte, Zürich*

Einführung

Um übereilte Entscheidungen zu verhindern, sah der Gesetzgeber für den Grundstückskauf als Formvorschrift die öffentliche Beurkundung durch eine Urkundsperson (Notar) vor. Diese steht seit 1912, d.h. seit dem Inkrafttreten des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB), in Artikel 657 ZGB. Seither änderte sich in dieser Hinsicht nichts. Hingegen führten verschiedene Gesetzesänderungen und neue Möglichkeiten der Ausgestaltung dazu, dass die notwendige Rechtsberatung der Vertragsparteien wesentlich zugenommen hat. Dies betrifft gerade auch die Re-

gelung der Eigentumsverhältnisse an Grundstücken in einer Ehe.

Das Eigenheim kann im Alleineigentum erworben werden. In diesem Fall wird der Erwerber im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Dies war bis vor 60 Jahren die übliche Form. Danach haben sich für den Erwerb des Eigenheims durch ein Ehepaar verschiedene Modelle entwickelt, die zu gemeinschaftlichem Eigentum führten. Beispielsweise war es möglich, durch den Wechsel des ordentlichen Güterstands (Errungenschaftsbeteiligung) zum Güterstand der Gütergemeinschaft im Grundbuch Gesamteigentum der Ehe-

gatten einzutragen. Vielfach bildeten die Ehegatten unter sich aber auch Miteigentum, so dass beide zu je einem Bruchteil im Grundbuch als Miteigentümer ersichtlich sind. Ein wegweisendes Urteil des Bundesgerichts aus dem Jahr 1993 führte sodann dazu, dass Ehegatten vermehrt die einfache Gesellschaft als Eigentumsform wählten. Diese bildet Gegenstand des vorliegenden Beitrags.

Gesellschaftsvertrag

Eine einfache Gesellschaft ist ein Vertragsverhältnis unter den Ehegatten und wird als Gesamteigentum im Grund-

buch eingetragen. Üblicherweise regelt der Kaufvertrag direkt die wenigen Bestimmungen über die einfache Gesellschaft. Ein separater Gesellschaftsvertrag wird somit selten abgeschlossen. Es geht beispielsweise darum, festzuhalten, in welchem Verhältnis die Ehegatten ihre Eigenmittel für den Grundstückerwerb eingebracht haben. Diese Anteile sind interner Natur und werden – anders als beim Miteigentum – im Grundbuch nicht eingetragen.

Tod eines einfachen Gesellschafters

Die Eigentumsform der einfachen Gesellschaft hat den Vorteil, dass beim Ableben eines Ehegatten der andere Ehegatte automatisch Alleineigentümer des Grundstücks wird, sofern dies gewünscht ist. Für diesen Fall ist eine Anwachsungsklausel als Bestimmung in den Vertrag aufzunehmen. Eine Anwachsungsklausel ist auch dann zulässig, wenn pflichtteilsberechtigte Erben vorhanden sind.

Der überlebende Ehegatte kann somit – und dies ist der Vorteil bei der einfachen Gesellschaft – nach dem Tod des anderen Ehegatten sofort als Alleineigentümer über das Grundstück verfügen. Hinsichtlich einer allfälligen Hypothek ist er ab jetzt Alleinschuldner des Darlehens. Selbstverständlich müssen die Ansprüche der pflichtteilsberechtigten Erben gewahrt werden. Diese Ansprüche beziehen sich jedoch nur auf (ausgleichende) Geldforderungen und nicht auf das Grundstück an sich.

Grundbuchanmeldung

Wurde eine Anwachsungsklausel vereinbart, kann der überlebende Ehegatte im Todesfall beim Grundbuchamt den Eigentumsübergang anmelden. Dazu benötigt er einen Nachweis über den Tod des anderen Ehegatten (z.B. Todeschein). Zudem muss er die Anwachsungsklausel belegen, die in der Regel aber bereits im seinerzeitigen Kaufvertrag enthalten und somit beim Grundbuchamt archiviert ist. Weiter muss er erklären, dass die Klausel zwischenzeitlich unverändert geblieben ist. Die Anmeldung beim Grundbuchamt hat zwar nur deklaratorischen Charakter, denn von Gesetzes wegen ist das Eigentum bereits ausserbuchlich im Zeitpunkt des Todes des Verstorbenen auf

Anwachsungsklausel

Damit im Todesfall das Grundstück dem überlebenden Ehegatten automatisch zu Eigentum zufällt, kann beispielsweise folgende Bestimmung im Kaufvertrag vereinbart werden:

- Die Ehegatten X-Y erwerben das Grundstück zu Gesamteigentum als einfache Gesellschaft.
- Verstirbt ein Ehegatte, wird die einfache Gesellschaft aufgelöst, d.h. sie wird mit den Erben des Verstorbenen nicht fortgesetzt.
- Der Anteil des verstorbenen Ehegatten am Gesellschaftsvermögen und damit auch am Grundstück wächst dem überlebenden Ehegatten zu Alleineigentum an. In den Nachlass des erstversterbenden Ehegatten fällt lediglich eine Geldforderung gegenüber dem überlebenden Ehegatten.

den überlebenden Ehegatten übergegangen. Sie ist aber wichtig für den Rechtsverkehr, damit die Eigentumsverhältnisse auch gegen aussen für alle ersichtlich sind.

Auflösung der Gesellschaft

Wird keine solche Anwachsungsklausel vereinbart, muss die Gesellschaft mit dem Tod des einen Ehegatten von Gesetzes wegen aufgelöst werden. Es entsteht eine Liquidationsgesellschaft, die im Grundbuch wie folgt eingetragen wird, sofern beispielsweise neben dem überlebenden Ehegatten noch zwei Kinder vorhanden sind:

Eigentum

Einfache Gesellschaft

1. Immergrün-Bütikofer Sylvia
2. Erbengemeinschaft des
Immergrün Johannes:
- Immergrün-Bütikofer Sylvia
- Immergrün Felix
- Immergrün Béatrice

Ohne Anwachsungsklausel, wie in unserem Beispiel, kann die Zuweisung des Grundstücks in einem Erbteilungsvertrag vorgenommen werden. Allerdings muss diesfalls bei minderjährigen Kindern die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (Kesb) zustimmen.

Fazit

Bei der Eigentumsform der einfachen Gesellschaft geht im Todesfall das Gesellschaftsrecht dem Erbrecht vor. Dank einer Anwachsungsklausel kann dem

überlebenden Ehegatten das Alleineigentum am Grundstück ohne Zustimmung der Erben verschafft werden, was bei einem Eigenheim in der Regel gewünscht ist. Die Erben erhalten ihren gesetzlichen Erbanteil bzw. Pflichtteil, wobei ihnen aber kein Eigentumsanspruch auf das Grundstück zusteht. Diese Regelung sichert den überlebenden Ehegatten insofern ab, als er weiterhin, nun allein, über das bisherige Eigenheim verfügen kann.

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