

Fussangeln bei Aufhebung von Miteigentum

Ein unverheiratetes Paar entschliesst sich zum Kauf einer Eigentumswohnung. Nach ein paar Jahren ist die Liebe erloschen, ein weiteres Zusammenleben in der gemeinsamen Eigentumswohnung nicht mehr möglich. Der Streit über das weitere «Schicksal» der gemeinsamen Wohnung ist entbrannt!



Kurt Fricker

Dr. iur., Rechtsanwalt,
Fricker Seiler Rechtsanwälte,
Wohlen und Muri

Nach Art. 650 Abs. 1 ZGB hat jeder Miteigentümer grundsätzlich jederzeit und ohne Begründung das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen. Der Aufhebungsanspruch kann aus vier Gründen ausgeschlossen sein:

- Die Miteigentümer vereinbaren den Ausschluss der Aufhebung. Die Aufhebung kann auf höchstens 50 Jahre ausgeschlossen werden.
- Die gemeinsame Sache ist zu Stockwerkeigentum aufgeteilt.
- Die gemeinsame Sache ist für einen dauernden Zweck bestimmt, z.B. als Autoeinstellhalle.
- Der Aufhebungsanspruch darf nicht zur Unzeit geltend gemacht werden, was beispielsweise dann der Fall wäre, wenn sie für den/die anderen Miteigentümer eine übermässige Belastung oder erhebliche Nachteile zur Folge hätte.

Wie erfolgt die Aufhebung?

Die freiwillige Aufhebung

Sind sich die Miteigentümer über die Beendigung des Miteigentums einig, können sie frei über die Durchführung der Aufhebung befinden. Art. 651 Abs. 1 ZGB sieht für

diesen Fall folgende Teilungsarten vor: körperliche Teilung, Versteigerung, freihändiger Verkauf und Übertragung der Sache an einen (oder mehrere) Miteigentümer unter Auskauf. Die körperliche Teilung setzt voraus, dass die Miteigentums Sache teilbar ist, was bei einer Eigentumswohnung nicht möglich ist.

Die richterliche Aufhebung

Kommt unter den Miteigentümern keine Einigung zustande, können bzw. müssen sie für den Entscheid über die Durchführung der Aufhebung an das Gericht gelangen. Das Gericht ist allerdings in der Wahl der Aufhebungsart eingeschränkt. Nach Art. 651 Abs. 2 ZGB kann das Gericht die Sache nur entweder körperlich teilen oder, wenn dies ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigern. Für Ehegatten gibt es eine spezielle Regelung in Art. 205 Abs. 2 ZGB: Steht ein Vermögenswert in Miteigentum von Ehegatten und weist ein Ehegatte ein überwiegendes Interesse nach, so kann er verlangen, dass ihm dieser Vermögenswert gegen Entschädigung des anderen Ehegatten ungeteilt zugewiesen wird. Grundsätzlich gleich ist die Rechtslage bei einer eingetragenen Partnerschaft.

Mögliche Lösungsansätze

Zurück zum einleitend erwähnten unverheirateten Paar. Was hätte man für den Konfliktfall vorsehen können?

Vereinbarung bei der Begründung

Das unverheiratete Paar hätte sich bei Begründung des Miteigentums sinnvollerweise überlegen müssen, was mit ihrer Eigentumswohnung geschehen soll, falls die Beziehung «nicht hält». Nicht zur Diskus-

sion stünde wohl die Variante, dass sich die beiden für diesen Fall darauf einigen, den Aufhebungsanspruch für eine bestimmte Zeit (gemäss Art. 650 Abs. 2 ZGB, maximal 50 Jahre!) auszuschliessen. Denkbar ist aber, dass sie sich darauf einigen, wie die Aufhebung des Miteigentums an der Eigentumswohnung erfolgen soll. Wie erwähnt, stellt Art. 651 Abs. 1 ZGB den Katalog der möglichen Varianten. In der Regel dürfte entweder der freihändige Verkauf oder die Übertragung der ganzen Sache auf den anderen Miteigentümer unter Auskauf des anderen Miteigentümers im Vordergrund stehen.

Vereinbaren die Partner einen freihändigen Verkauf, regeln sie vorzugsweise auch, wie dieser abgewickelt werden soll, beispielsweise durch Beauftragung eines Maklers. In diesem Zusammenhang ist noch auf Folgendes hinzuweisen: Festhypotheken sind heutzutage beliebt. Bei langfristigen Festhypotheken muss sich indessen «unser Paar» bewusst sein, dass die vorzeitige Auflösung Ausstiegskosten verursacht.

Vereinbaren die Miteigentümer die Übertragung der Eigentumswohnung auf den anderen Miteigentümer, so können sie die Gegenleistung bereits vereinbaren. Diese Variante dürfte indessen mit Blick auf mögliche Wertschwankungen nicht sinnvoll sein. Im Vordergrund steht wohl eher, dass man sich auf einen neutralen Schätzungsexperten einigt, der den dannzumaligen Verkehrswert schätzt.

Erbvertrag bei Begründung des Miteigentums

Nicht zuletzt bei älteren, unverheirateten Partnern, die vielleicht auch noch je eigene Nachkommen haben, macht es Sinn, sich Gedanken darüber zu machen, was gilt, wenn ein Partner stirbt. Der überlebende

Partner muss sich bewusst sein, dass in diesem Fall die Erben des verstorbenen Partners von Gesetzes wegen und ohne weiteres Zutun in Rechte und Pflichten an der Eigentumswohnung eintreten. Kann sich der überlebende Partner in diesem Fall mit den Erben über die Aufhebung des Miteigentums nicht einigen, bleibt nur der Weg der beschriebenen richterlichen Aufhebung. Der Richter wird die öffentliche Versteigerung oder die Versteigerung unter den Miteigentümern anordnen. Um dies zu ver-

meiden, ist der Abschluss eines Erbvertrages zu empfehlen. Je nach Situation kann es sinnvoll sein, den überlebenden Partner als Erben einzusetzen und ihm mit einer Teilungsvorschrift den Miteigentumsanteil an der Eigentumswohnung zuzuweisen. Bei dieser Variante dürfen selbstverständlich Pflichtteile der Nachkommen nicht verletzt werden. Weiter besteht die Möglichkeit, dem überlebenden Partner den Miteigentumsanteil an der Eigentumswohnung als Vermächtnis zu vermachen. In diesem

Fall hat der überlebende Partner keine Erbenstellung. Auch in diesem Fall darf der Pflichtteil der Nachkommen nicht verletzt werden.

Schlussbemerkung

Fazit aus den vorstehenden Überlegungen: Für ein unverheiratetes Paar, das gemeinsam eine Eigentumswohnung kauft, lohnt es sich, bereits beim Kauf an mögliche Konflikte zu denken und sich fachkundig beraten zu lassen.