

# Auflösung von Miteigentum bei Scheidung

Aufgrund der geforderten Finanzier- und Tragbarkeit eines Liegenschaftskaufs sind immer mehr Ehepaare gehalten, die Liegenschaft gemeinsam zu erwerben. Dabei stehen ihnen sowohl das Gesamteigentum nach Art. 652 ff. ZGB als auch das Miteigentum nach Art. 646 ff. ZGB zur Verfügung. Die Wahl der Eigentumsform erfolgt nicht selten zufällig und häufig ohne Überlegungen im Hinblick auf einen allfälligen Scheidungsfall. Mit dem vorliegenden Beitrag soll diesbezüglich zumindest in Bezug auf das Miteigentum an einer Liegenschaft etwas Klarheit geschaffen werden.



Irene Koch

MLaw, Rechtsanwältin,  
Fricker Seiler Rechtsanwälte,  
Wohlen und Muri

Bei Miteigentum steht die Liegenschaft beiden Ehegatten jeweils zu einem bestimmten Bruchteil zu. Über ihren jeweiligen Bruchteil können die Ehegatten grundsätzlich frei verfügen. Sie können diesen mit Grundpfandrechten belasten oder für dessen Erwerb WEF-Vorbezüge aus der Pensionskasse tätigen (Art. 646 Abs. 3 ZGB). In der Praxis ist Miteigentum zu je ½ die häufigste Form, obwohl der Kaufpreis durch die Ehegatten nur selten effektiv in diesem Verhältnis finanziert worden ist. Regelmässig steuern die Ehegatten zur Finanzierung des Kaufpreises ungleich hohe Eigenmittel bei<sup>1</sup>. In derartigen Fällen wäre es ratsam, bereits beim Kauf der Liegenschaft die Miteigentumsanteile in eben diesem ungleichen Finanzierungsverhältnis festzulegen. Alles andere bedeutet im Hinblick auf eine Scheidung, dass der eine Ehegatte zur Finanzierung des Miteigentumsanteils des anderen Ehegatten beigetragen hat. Es entstehen Ersatzforderungen, die bei der Scheidung bereinigt werden müssen (vgl. nachstehend).

Selbst wenn die Miteigentumsanteile zum Zeitpunkt des Erwerbs anhand der tatsächlichen Finanzierungsverhältnisse beider Ehegatten definiert worden sind, können diese Quoten zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr den tatsächlichen Finanzierungsbeteiligungen entsprechen. Dies ist stets der Fall, wenn während der Ehe dauer in die gemeinsame Liegenschaft investiert wird (z. B. neue Küche, Photovoltaikanlage etc.) und die diesbezüglichen Kosten nicht im ursprünglichen Miteigentumsverhältnis finanziert werden.<sup>2</sup> Auch in solchen Fällen kommt es zu (nachträglichen) Investitionen des einen Ehegatten in den Miteigentumsanteil des anderen Ehegatten, die bei der Scheidung als Ersatzforderung auszugleichen sind (vgl. nachstehend).

## Zuweisung der Liegenschaft

Im Falle einer Scheidung gilt es vorab die Frage zu klären, welcher Ehegatte die im Miteigentum stehende Liegenschaft nach der Scheidung allenfalls zu Alleineigentum übernehmen kann.

Rechtlich gesehen kann derjenige Ehegatte die Zuweisung der Liegenschaft zu Alleineigentum verlangen, der ein überwiegendes Interesse an der ungeteilten Zuweisung der Liegenschaft nachweisen kann (Art. 205 Abs. 2 ZGB). Bei der diesbezüglich vorzunehmenden Interessenabwägung sind alle Umstände der Ehegatten zu berücksichtigen: Wohnsitz und Betreuung der Kinder, berufliche Interessen, gesundheitliche Bedürfnisse, Herkunft der Liegenschaft aus der Familie eines Ehegatten etc.<sup>3</sup>

Faktisch gesehen, wird die Frage nach der möglichen Übernahme zu Alleineigentum von den Finanzinstituten beantwortet. Eine Übernahme zu Alleineigentum bedingt nämlich, dass der übernehmende Ehegatte die aktuellen Hypothekarbelastungen alleine übernehmen kann. Hinzu kommt, dass die bereits bestehende Hypothek für die an den ausscheidenden Miteigentümer-Ehegatten zu leistende Entschädigung, die sich nach dem Verkehrswert<sup>4</sup> resp. der jeweiligen Beteiligung daran bemisst, häufig zusätzlich erhöht werden muss. Gerade für eine solche Hypothekarerhöhung und die damit verbundene Zinslast fehlt es bei einem Ehegatten alleine regelmässig an der Tragbarkeit.

Ist eine Übernahme der Liegenschaft durch einen Ehegatten nicht möglich und können sich die Ehegatten nicht auf einen Verkauf einigen, kommt es zu einer vom Gericht anzuordnenden öffentlichen Versteigerung (Art. 651 Abs. 2 ZGB).

## Ausgleichszahlung an den anderen

Haben die Ehegatten keinen Ehevertrag geschlossen und unterstehen sie daher dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung, ist vorab zu klären, ob der jeweilige Miteigentumsanteil eines jeden Ehegatten seinem Eigengut (voreheliches Vermögen, Erbschaft, Schenkung; Art. 198 ZGB) oder seiner Errungenschaft (während der Ehe dauer aus Erwerbseinkommen geäuftetes Vermögen; Art. 197 ZGB) zufällt. Während Eigengut nicht zu teilen ist, müssen die Errungenschaften grundsätzlich hälftig geteilt werden. Haben beide Gütermassen

Variante 1: Verbleib Hypothek-Mehrwert in den Gütermassen des jeweiligen Eigentümers						
	Miteigentumsanteil Ehemann		Miteigentumsanteil Ehefrau			Total
	Errungens. Mann	Hypothek	Errungens. Mann	Errungens. Frau	Hypothek	
Finanzierung CHF	225'000.00	175'000.00	75'000.00	150'000.00	175'000.00	800'000.00
Beteiligung %	28,125	21,875	9,375	18,75	21,875	100
Mehrwert CHF	56'250.00	43'750.00	18'750.00	37'500.00	43'750.00	200'000.00
Umverteilung Mehrwert Hypothek CHF	43'750.00			43'750.00		
Endbeteiligung CHF	325'000.00	175'000.00	93'750.00	231'250.00	175'000.00	1'000'000.00

Variante 2: Aufteilung Hypothek-Mehrwert auf Gütermassen beider Ehegatten						
	Miteigentumsanteil Ehemann		Miteigentumsanteil Ehefrau			Total
	Errungens. Mann	Hypothek	Errungens. Mann	Errungens. Frau	Hypothek	
Finanzierung CHF	225'000.00	175'000.00	75'000.00	150'000.00	175'000.00	800'000.00
Beteiligung %	28,125	21,875	9,375	18,75	21,875	100
Mehrwert CHF	56'250.00	43'750.00	18'750.00	37'500.00	43'750.00	200'000.00
Umverteilung Mehrwert Hypothek CHF	43'750.00		14'585.00	29'165.00		<sup>8</sup>
Endbeteiligung CHF	325'000.00	175'000.00	108'335.00	216'665.00	175'000.00	1'000'000.00

eines Ehegatten (Eigengut und Errungenschaft) zum Erwerb des Miteigentumsanteils beigetragen, fällt der Miteigentumsanteil derjenigen Gütermasse zu, welche den überwiegenden Kaufpreisanteil finanziert hat. Der mitfinanzierenden Gütermasse steht in diesem Fall eine Ersatzforderung zu. Diese Ersatzforderung partizipiert sowohl an einem konjunkturellen Mehr- als auch an einem Minderwert (Art. 209 Abs. 1 ZGB).

Hat ein Ehegatte über seinen Miteigentumsanteil hinaus zum Erwerb des Miteigentumsanteils des anderen Ehegatten beigetragen oder hat ein Ehegatte über seinen Miteigentumsanteil hinaus Investitionen in die gemeinsame Liegenschaft finanziert (vgl. vorstehend), steht diesem investierenden Ehegatten im Fall der Scheidung ebenfalls eine Ersatzforderung zu (Art. 206 Abs. 1 ZGB). Anders als Ersatzforderungen zwischen den Gütermassen eines Ehegatten, partizipieren Ersatzforderungen zwischen den Ehegatten aber nur an einem konjunkturellen Mehrwert. Ist demgegenüber ein Minderwert eingetreten, gilt eine sogenannte Nennwertgarantie.<sup>5</sup> Der investierende Ehegatte erhält mindestens den investierten Betrag wieder zurück. Stammt

die investierten Mittel aus der Errungenschaft, ist der zurückzuerstattende Betrag im Rahmen der güterrechtlichen Auseinandersetzung allerdings wieder zu teilen.

Haben die Ehegatten den Erwerb der Liegenschaft teilweise mit einer Hypothek finanziert, wird die Hypothek den Ehegatten hälftig<sup>6</sup> resp. im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile angerechnet. Entsprechend wird auch ein auf dieser Hypothek entfallender Mehr- oder gegebenenfalls Minderwert in diesem Verhältnis auf die Ehegatten aufgeteilt. Während eine Hypothek beide Miteigentumsanteile belasten kann, können WEF-Vorbezüge jeweils nur für den eigenen Miteigentumsanteil getätigt werden. Entsprechend verbleibt ein diesbezüglicher Mehr- oder Minderwert auch ganz beim jeweiligen Eigentümer<sup>7</sup>.

**Berechnungsbeispiel**

Im Sinne eines deutlich vereinfachten Berechnungsbeispiels sei das vorstehend Gesagte wie folgt illustriert:

Ein Ehepaar erwirbt eine Liegenschaft im Miteigentum zu je 1/2. Der Kaufpreis beträgt CHF 800'000.00 und wird mit einer Hypothek von CHF 350'000.00 finanziert.

Der Ehemann bringt Eigenmittel von CHF 300'000.00 aus ehelichen Ersparnissen ein. Die Ehefrau steuert CHF 150'000.00 aus einem Erbvorbezug bei. Im Zeitpunkt der Scheidung hat die Liegenschaft einen Wert von CHF 1'000'000.00, der ausschliesslich auf die Marktentwicklung zurückzuführen ist.

<sup>1</sup> HAUSHEER/GEISER/AEBI-MÜLLER, Das Familienrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 7. Auflage, Bern 2022, N 1098

<sup>2</sup> HAUSHEER/GEISER/AEBI-MÜLLER, Das Familienrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 7. Auflage, Bern 2022, N 1098

<sup>3</sup> vgl. zum Ganzen: FamKomm Scheidung, Band I: ZGB, Hrsg.: Fankhauser, 4. Auflage, Bern 2022, BÜCHLER/CLAUSEN, Art. 205 N 12

<sup>4</sup> Urteil des Bundesgerichts 5A\_236/2023 vom 19.09.2023, E. 3.3.

<sup>5</sup> HAUSHEER/GEISER/AEBI-MÜLLER, Das Familienrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 7. Auflage, Bern 2022, N 1105

<sup>6</sup> HAUSHEER/GEISER/AEBI-MÜLLER, Das Familienrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 7. Auflage, Bern 2022, N 1108

<sup>7</sup> HAUSHEER/GEISER/AEBI-MÜLLER, Das Familienrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 7. Auflage, Bern 2022, N 1109

<sup>8</sup> Aufteilung im Verhältnis von «Errungenschaft Mann» (CHF 75'000.00) und «Errungenschaft Frau» (CHF 150'000.00)