

UNIVERSITÄT
LUZERN



Austauschanlass Urkundspersonen,
Nachführungsgeometer und ARP
29. Oktober 2025, Aarau

Gemeinschaftlicher Liegenschaftserwerb durch Paare: Wie beraten?

Prof. Dr. iur. Regina E. Aebi-Müller
Ordentliche Professorin für Privatrecht und
Privatrechtsvergleichung

1

UNIVERSITÄT
LUZERN

Inhalts- übersicht

- **Einführung und Grundprobleme**
- **Liegenschaftserwerb bei verheirateten Paaren**
 - Ausgangslage
 - Güterrechtliche Problemstellungen
 - Besonderheiten des gemeinschaftlichen Eigentums
 - Insbesondere zur Ehegattengesellschaft
 - Miteigentum als Alternative?
- **Liegenschaftserwerb bei unverheirateten Paaren und Gütertrennungs-Ehegatten**
- **Beweisprobleme (und Abhilfe)**
- **Fazit**
- **Fragen und Diskussion**

2

UNIVERSITÄT
LUZERN



Einführung und Grundprobleme

3

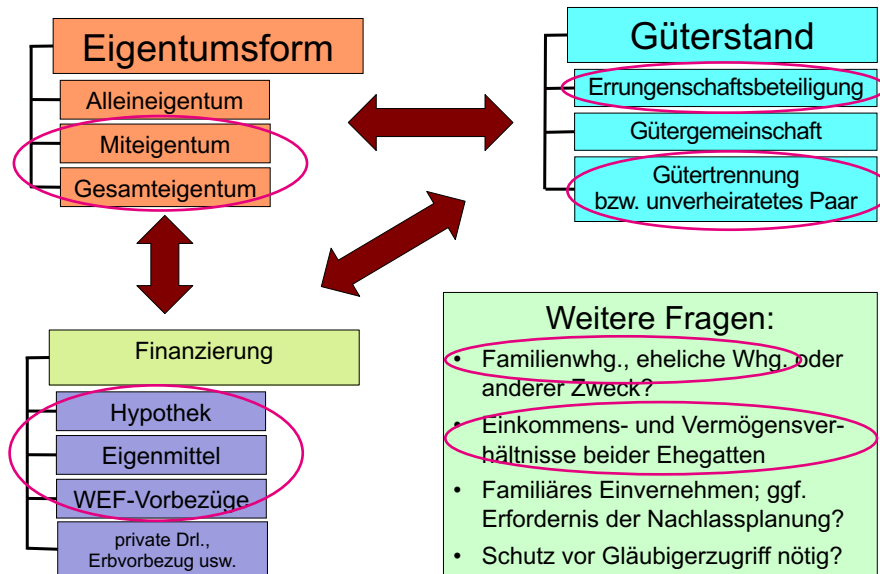
UNIVERSITÄT
LUZERN

Einführung

- Oft ist der (wertmässig und emotional) **wichtigste Vermögenswert**, um den ein Paar bei einer Trennung, bei einer Scheidung oder um den die Erbengemeinschaft nach dem Tod eines Ehegatten streiten, eine Liegenschaft.
- Der Liegenschaftserwerb ist für die meisten Paare ein ganz **besonderes Ereignis**. Es stellen sich viele Fragen: Wo und wie wollen wir wohnen? Was können wir uns leisten? **Finden wir unsere Traumliegenschaft** überhaupt und sind wir «schnell genug» (im Verhältnis zu anderen Interessenten)? Erhalten wir eine Hypothek; müssen wir WEF-Gelder beziehen?
- **Rechtsfragen** dürften für die meisten Paare nicht im Vordergrund stehen – auch der Gedanke an eine Trennung/Scheidung wird in der Euphorie leicht verdrängt.
- Als Beratungsperson spielen Sie hier eine **zentrale Rolle**; schlimmstenfalls als «Spielverderber», bestenfalls wird Ihr Rat später eine wichtige und hilfreiche Rolle spielen.

4

Einführung



5



Gemeinschaftlicher Liegenschaftserwerb bei verheirateten Paaren

6

Ausgangslage

Warum spielt die Tatsache, dass ein Paar verheiratet ist, eine Rolle?

- Liegenschaften unterliegen dem **Güterrecht** – das hat entscheidende Folgen, die bereits beim Erwerb (und bei der Wahl der Eigentumsform) zu bedenken sind.
- Für Ehepaare gelten einige **Sonderregeln**: die Auswirkungen auf die Wahl der Eigentumsform haben können, insbes.:
 - Schutz der Familienwohnung (169 Abs. 1 ZGB)
 - Teilung von Miteigentum (Art. 205 Abs. 2 ZGB; Anwendung auf Gesamteig. strittig)
 - Zuteilung der Wohnung bei Aufhebung des gemeinsamen Haushalts (Art. 176 ZGB) und bei Scheidung (Art. 125 ZGB)
- Beiträge von Ehegatten sind u.U. als **Teil des ehelichen Unterhalts** (Art. 163 ZGB) zu qualifizieren (z.B. Zahlung von Hypothekarzinsen); bei nicht verheirateten Paaren ist dazu eine spezielle Vereinbarung erforderlich.
- Güter- und erbrechtliche **Teilungsansprüche** beim Tod eines Ehegatten (insbes. 219 Abs. 1 und Art. 612a Abs. 1 ZGB)!

7

Ausgangslage

Grundfragen, die beim Erwerb zu klären sind

- Warum ist überhaupt **gemeinschaftliches Eigentum** (anstatt Alleineigentum) gewünscht?
- Wie soll ein **Mehrwert** bei der Veräusserung der Liegenschaft (bzw. bei Scheidung oder Tod eines Ehegatten) geteilt werden?
 - ? Häufig, unabhängig von den Investitionen beider Ehegatten?
 - ? Proportional zu den Investitionen?
 - ? In Abhängigkeit von späteren Investitionen, Amortisation der Hypothek, Zinszahlungen usw.?
- Wie soll das **Risiko eines Wertverlusts** getragen werden?
 - ? Entsprechend der Mehrwertregelung?
 - ? Oder anders, z.B. mit Blick auf die beschränkten wirtschaftlichen Ressourcen eines Ehegatten?
- Stellen Sie diese Fragen – und **notieren Sie die Antworten** für den Fall, dass es später zu Streit kommt und Sie dazu befragt werden.

8

Ausgangslage

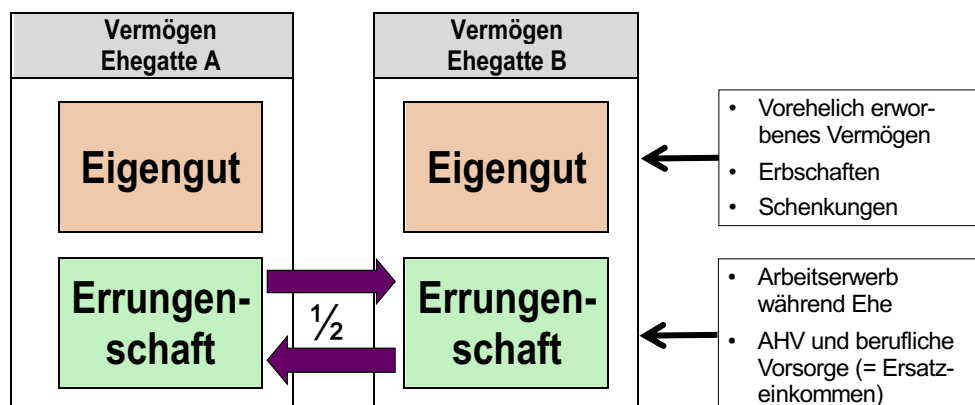
Die (seltene) einfache Sachlage: «Nur Errungenschaft...»

- Erfolgt die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs **ausschliesslich** mittels
 - a) Errungenschaftsvermögen (i.S.v. Art. 197 ZGB)
 - b) sowie einem Hypothekendarlehen und/oder einem WEF-Vorbezug
- und erfolgt auch später **keine Investition** (inkl. Amortisation/Rückzahlung WEF-Vorbezug) **aus Eigengut** (i.S.v. Art. 198 ZGB)
- und erleidet keiner der Ehegatten einen sog. Rückschlag (Art. 210 Abs. 2 ZGB; negativer Saldo der Errungenschaft)
 - dann kann man sich komplizierte Abrechnungen sparen; es ist die Liegenschaft bzw. der Nettoerlös im Ergebnis **hälftig zu teilen**, unabhängig von der Eigentumsform.
 - **Anders** verhält es sich bei **Gütertrennungs-Ehegatten** (und unverheirateten Paaren)!

9

Güterrechtliche Problemstellungen

Funktionsweise der Errungenschaftsbeteiligung



10

Güterrechtliche Problemstellungen

Funktionsweise der Errungenschaftsbeteiligung

- Jeder Vermögenswert eines Ehegatten ist **vollständig (!) der einen oder anderen Gütermasse** dieses Ehegatten **zuzuordnen**.
- **Vermögenswerte i.S. des Güterrechts** können auch Miteigentumsanteile an einer Liegenschaft oder Gesellschaftsanteile an einer einfachen Gesellschaft (bzw. das Liquidationsergebnis bei Auflösung der einfachen Gesellschaft) sein.
- Entscheidend für die Zuordnung sind die **Verhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs**; spätere Investitionen ändern daran nichts mehr.
- Die Zuordnung erfolgt beim Liegenschaftserwerb i.d.R. nach dem Surrogationsprinzip: Welche Gütermasse hat überwiegend zum Erwerb beigetragen?
- Schulden (z.B. Hypothek) haben keinen Einfluss auf die Zuordnung, sondern folgen der betreffenden Gütermasse (Art. 209 Abs. 2 ZGB).
- Bei **ausschliesslicher Fremdfinanzierung** eines Vermögenswerts liegt Errungenschaft vor.

11

Güterrechtliche Problemstellungen

Funktionsweise der Errungenschaftsbeteiligung: Beispiel

Die Ehegatten A und B haben im Jahr 2000 eine Liegenschaft zu hälftigem Miteigentum erworben. Der Erwerbspreis betrug Fr. 800'000, davon wurden Fr. 600'000 mit einer Hypothek finanziert, der Rest nachweislich durch einen Erbvorbezug von A. Die Hypothek wurde kontinuierlich um insgesamt Fr. 100'000 amortisiert (aus Erwerbseinkommen von A); die Hypothekarzinsen wurden immer durch B bezahlt (aus Erwerbseinkommen).

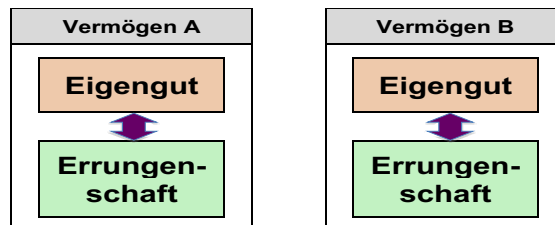
- Der Miteigentumsanteil von A gehört zu ihrem/seinem Eigengut (Finanzierung durch Erbvorbezug; Art. 198 Ziff. 2 ZGB und Fremdkapital).
- Der Miteigentumsanteil von B gehört zu ihrer/seiner Errungenschaft (vollständige Fremdfinanzierung).
- Die Amortisation der Hypothek stellt eine nachträgliche Investition aus Errungenschaft von A dar.
- Die Zahlung der Hypothekarzinsen ist vermutungsweise ein Beitrag an den Familienunterhalt (Art. 163 ZGB) und güterrechtlich daher irrelevant.

12

Güterrechtliche Problemstellungen

Investitionen beider Gütermassen eines Ehegatten

- Da Ehegatten für den Erwerb einer Liegenschaft oft alle Mittel zusammentragen, die sie haben, werden häufig Errungenschaft (insbes. Arbeitersparnisse) und Eigengut (z.B. Erbvorbezug) eines Ehegatten investiert.
- Hat ein Ehegatte seinen Vermögenswert (Alleineigentum, Miteigentums- oder Gesellschaftsanteil) mit beiden Gütermassen finanziert, erfolgt die Zuordnung des Vermögenswerts zu einer Gütermasse nach dem Übergewicht der Beteiligung. Der anderen Gütermasse steht eine beidseitig variable Ersatzforderung zu (Art. 209 Abs. 3 ZGB). Dies gilt unabhängig davon, ob die Investition der anderen Gütermasse zu Beginn erfolgt oder später (z.B. Umbau, Renovation, Amortisation Hypothek)



13

Güterrechtliche Problemstellungen

Investitionen beider Gütermassen eines Ehegatten

Beispiel: Die Ehegatten A und B haben im Jahr 2000 eine Liegenschaft zu hälftigem Miteigentum erworben. Der Erwerbspreis betrug Fr. 800'000, davon wurden Fr. 600'000 mit einer Hypothek finanziert, der Rest nachweislich durch einen Erbvorbezug von A. Die Hypothek wurde kontinuierlich um insgesamt Fr. 100'000 amortisiert (aus Erwerbseinkommen von A).

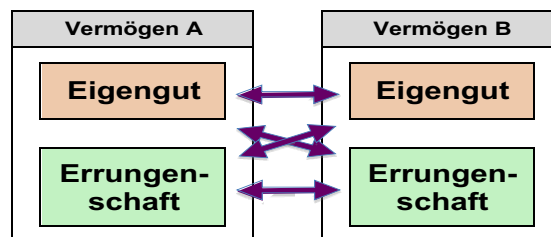
- Der Miteigentumsanteil von A gehört zu ihrem/seinem Eigengut (s. vorne).
- Der Errungenschaft von A steht für die Amortisation (= nachträgliche Investition) eine Ersatzforderung nach Art. 209 Abs. 3 ZGB zu, die am Mehr- oder Minderwert partizipiert.

14

Güterrechtliche Problemstellungen

Investitionen eines Ehegatten in einen Vermögenswert des anderen Ehegatten

- Investiert ein Ehegatte in den Vermögenswert des anderen Ehegatten, so ist in der Regel nicht von einer Schenkung auszugehen. Vielmehr besteht eine einseitig variable, d.h. nennwertgeschützte Ersatzforderung, die von einem allfälligen Mehrwert profitiert (Art. 206 ZGB).
- Merke: Dies gilt auch bei einer Investition in einen Miteigentumsanteil (= Vermögenswert) des anderen Ehegatten; nicht aber bzw. nur ausnahmsweise innerhalb einer einfachen Gesellschaft. Darauf ist zurückzukommen.



15

Güterrechtliche Problemstellungen

Investitionen eines Ehegatten in einen Vermögenswert des anderen Ehegatten

Beispiel: Die Ehegatten A und B haben im Jahr 2000 eine Liegenschaft zu hälftigem Miteigentum erworben. Der Erwerbspreis betrug Fr. 800'000, davon wurden Fr. 600'000 mit einer Hypothek finanziert, der Rest nachweislich durch einen Erbvorbezug von A. Die Hypothek wurde kontinuierlich um insgesamt Fr. 100'000 amortisiert (aus Erwerbseinkommen von A).

- Der Miteigentumsanteil von B gehört zu ihrer/seiner Errungenschaft (s. vorne).
- A hat mit seiner Investition den Miteigentumsanteil von B mitfinanziert; dafür steht ihm/ihr eine variable Ersatzforderung zu, die nicht am Minder-, aber an einem allfälligen Mehrwert teilhat.

16

Güterrechtliche Problemstellungen

Beteiligung von Hypotheken oder WEF-Vorbezügen

- Wenn die Liegenschaft teilweise mit einer Hypothek oder einem WEF-Vorbezug finanziert wurde, fragt sich, wie der damit entstandene **Mehr- oder Minderwert** zu verteilen ist.
- In der Regel gilt, dass
 - der mit einer Hypothek erwirtschaftete Mehr- oder Minderwert dem Alleineigentümer oder entsprechend den Anteilen beiden Miteigentümern bzw. hälftig den einfachen Gesellschaftern zuzuordnen ist;
 - der mit einem WEF-Vorbezug erwirtschaftete Mehrwert bei Allein- oder Miteigentum nur demjenigen Ehegatten zuzuordnen ist, der den Vorbezug getätigt hat; bei der einfachen Gesellschaft erfolgt hingegen i.d.R. eine hälftige Teilung.
 - Innerhalb der Gütermassen jedes Ehegatten erfolgt die Zuordnung entsprechend der Zugehörigkeit des Miteigentums- bzw. Gesellschaftsanteils zu der bzw. den Gütermassen des betreffenden Ehegatten. Die Fremdfinanzierung hat daher eine ganz erhebliche Hebelwirkung!

17

Güterrechtliche Problemstellungen

Beteiligung von Hypotheken oder WEF-Vorbezügen

Beispiel: A erbt eine renovationsbedürftige Liegenschaft im Wert von Fr. 300'000. Sie leistet aus Errungenschaft eine Ausgleichszahlung an die Miterben von Fr. 60'000. Für eine Renovation investiert ihr Ehemann B Fr. 120'000 aus Errungenschaft, weitere Fr. 180'000 werden mit Hilfe einer Hypothek investiert. Bei Auflösung des Güterstandes hat die Liegenschaft einen Wert von Fr. 800'000.

- Die Liegenschaft steht im **Alleineigentum** von A. Es handelt sich um eine Eigengutsliegenschaft. Der Errungenschaft von A steht gestützt auf Art. 209 Abs. 3 ZGB eine Ersatzforderung zu, dem Ehemann B steht gestützt auf Art. 206 ZGB eine Ersatzforderung zu.

	Err. A	Eigeng. A	Err. B	Hypothek	Total
Investitionen aller Gütermassen	60'000	240'000	120'000	180'000	600'000
Beteiligungsverhältnis	10%	40%	20%	30%	100%
Mehrwert	20'000	80'000	40'000	60'000	200'000
Beteiligungsverhältnis	20%	80%			100%
Verteilung mittels Hypothek erzielten Mehrwerts	12'000	48'000			
Total Ansprüche	92'000	368'000	160'000	180'000	800'000

18



Besonderheiten des gemein- schaftlichen Eigentums

19

Güterrechtliche Problemstellungen

Besonderheiten des gemeinschaftlichen Eigentums

Gemeinschaftliches Eigentum

Miteigentum

- Bedarf keines besonderen Rechtsverhältnisses (i.d.R. Vertrag)
- i.d.R. hälftige Anteile
- Vereinbarung einer anderen Beteiligung zulässig
- Anteile ergeben sich aus dem Grundbucheintrag
- Normale Form des gemeinschaftlichen Eigentums bei Errungenschaftsbeteiligung und Gütertrennung

Gesamteigentum

- Nur bei Vorliegen eines besonderen Rechtsverhältnisses möglich
 - Gütergemeinschaft, Erbengemeinschaft oder
 - **Einfache Gesellschaft** (OR 530 ff.)
- Teilung nach Güterrecht (bei Gütergemeinschaft) oder Gesellschaftsvertrag
- i.d.R. hälftige Anteile
- Anteile ergeben sich *nicht* aus dem GB-Eintrag
- Normale Form des gemeinschaftlichen Eigentums bei Gütergemeinschaft

20

Güterrechtliche Problemstellungen

Auflösung gemeinschaftlichen Eigentums – Vorgehen

1. Auflösung des Gesamt- oder Miteigentums gemäss (Gesellschafts-)Vertrag oder Gesetz
2. Zuordnung der Anteile zu Errungenschaft und Eigengut jedes Ehegatten
 - Regelung der gegenseitigen Schulden,
 - (bei Miteigentum) unter Berücksichtigung von Art. 206 ZGB bei Investitionen, welche nicht der vertraglichen oder gesetzlichen Beteiligung entsprechen.
 - Art. 209 Abs. 3 ZGB bei Beteiligung beider Gütermassen eines Ehegatten an dessen Anteil.
3. Güterrechtliche Auseinandersetzung
4. Ggf. erbrechtliche Auseinandersetzung

Verglichen mit Alleineigentum braucht es m.a.W. einen zusätzlichen Arbeitsschritt!

21



Insbesondere Ehegattengesellschaft

22

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Erwerb zu Gesamteigentum durch Ehegatten

- Bei Ehegatten unter Gütertrennung oder Errungenschaftsbeteiligung setzt der Erwerb zu Gesamteigentum die Gründung einer einfachen Gesellschaft (Ehegattengesellschaft) voraus.
- Soweit die Ehegatten nichts anderes vereinbart haben, gelangen die Regeln von **Art. 530 ff. OR** zur Anwendung.
- Für den Gesellschaftsvertrag bestehen keine Formvorschriften, aus Beweisgründen drängt sich die einfache Schriftlichkeit auf. Es lohnt sich, neben der Erwerbsurkunde einen **separaten Gesellschaftsvertrag** zu verfassen, der dann auch einfach angepasst werden kann.
- Oft wird die einfache Gesellschaft allerdings nur durch den **GB-Eintrag** ersichtlich. Merke aber: Selbst bei grundbuchlich ausgewiesenem Alleineigentum kann (in unserem Zusammenhang: ausnahmsweise!) eine einfache Gesellschaft bestehen (bspw. BGer 5A_881/2018).
- Da die meisten Regeln der einfachen Gesellschaft dispositiver Natur sind, ist die rechtliche Gestaltung sehr **flexibel**. Allerdings nützen die rechtlichen Spielräume nur dann etwas, wenn sie genutzt werden!

23

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Rechtslage während der Dauer der Gesellschaft

- Für Gesellschaftsbeschlüsse während der Dauer der Ehegattengesellschaft gilt (wenn nichts anderes vereinbart wurde) das **Einstimmigkeitsprinzip** (Art. 534 Abs. 1 OR).
- Die **Geschäftsführung** steht jedem Gesellschafter (jedem Ehegatten) einzeln zu und es gilt die Vermutung, dass ein Gesellschafter im Rahmen der Geschäftsführung auch zur **Stellvertretung** befugt ist. Die Regeln der einfachen Gesellschaft gehen damit über Art. 166 ZGB hinaus und können in der Ehekrise gefährlich sein.
- Die Vereinbarung einer einfachen Gesellschaft ändert grundsätzlich nichts an der **Anwendung der güterrechtlichen Bestimmungen**. Dies lässt sich auch mit gesellschaftsrechtlichen Klauseln ändern bzw. solche Klauseln entfalten – wenn überhaupt – nur beschränkte Wirkung.

24

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Abrechnung bei Beendigung der Gesellschaft – Überblick

- Die Auflösung der Ehegattengesellschaft erfolgt aus den in **Art. 545 OR** genannten Gründen.
- Bei Eintritt eines Auflösungsgrundes wird die einfache Gesellschaft zu einer **Liquidationsgesellschaft**.
- Beim Ehepaar vollzieht sich die Abrechnung über die zu Gesamteigentum erworbene Liegenschaft in folgenden **Schritten**:
 1. **Auflösung der einfachen Gesellschaft** nach gesellschaftsrechtlichen Regeln (dazu sogleich).
 2. Zuordnung des Ergebnisses nach güterrechtlichen Regeln und **güterrechtliche Auseinandersetzung** (dazu sogleich).
 3. Ggf. **erbrechtliche Auseinandersetzung**.

25

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Auflösung der Ehegattengesellschaft – Liquidation der Gesellschaft

Die Liquidation der Gesellschaft erfolgt in **zwei Schritten**:

1. **Äussere Liquidation** der Gesellschaft: Die Beziehungen zu Dritten sind aufzulösen, d.h., insbesondere sind Hypothekendarlehen und WEF-Vorbezüge zu bereinigen.
2. **Innere Liquidation** des Gesellschaftsvermögens:
 - a. Zuerst sind die **Ansprüche** jedes Gesellschafters **auf Auslagen- und Verwendungsersatz** zu befriedigen, anschliessend sind die ursprünglich und nachträglich (etwa für wertvermehrnde Aufwendungen) geleisteten **Einlagen zum Nominalwert** zurückzuerstatten. Kein Rückerstattungsanspruch besteht für Arbeitsleistungen und für Leistungen, die dem Familienunterhalt zuzurechnen sind.
 - b. **Verteilung von Gewinn und Verlust**: Auch bei ungleichen Beiträgen ist ein Gewinn nach dispositiver Gesetzesbestimmung (Art. 533 Abs. 1 OR) **hälftig auf beide Ehegatten** zu verteilen. Gleiches gilt für den Verlust, wobei ein solcher schon vorliegt, wenn die Einlagen der Gesellschaft nicht oder nicht vollständig zurückerstattet werden können.

26

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Auflösung der Ehegattengesellschaft – Güterrechtliche Auseinandersetzung

Die güterrechtliche Auseinandersetzung erfolgt ebenfalls in mehreren **Schritten**:

1. **Zuordnung** des Anspruchs auf Einlagenrückerstattung und des Gewinn-/Verlustanteils **zu den Gütermassen** jedes Ehegatten, unter Berücksichtigung variabler Ersatzforderungen nach Art. 209 Abs. 3 ZGB, falls beide Gütermassen eines Ehegatten an der Gesellschaft beteiligt waren.
(Ausnahmsweise, wenn nämlich eine fixe Beteiligung an der Gesellschaft – analog zum hälftigen Miteigentum – vereinbart wurde, besteht ein Anspruch nach Art. 206 ZGB, wenn die tatsächlichen Einlagen nicht der vereinbarten Beteiligung entsprechen.)
2. **Berechnung des Vor- oder Rückschlages** jedes Ehegatten.
3. **Berechnung der Vorschlagsbeteiligung.**
4. **Verrechnung** gegenseitiger Forderungen und Geldfluss.

27

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Beispiel (konjunktureller Minderwert / Verlust)

Die Ehegatten A und B haben im Jahr 2000 eine Liegenschaft als einfache Gesellschaft erworben. Der Erwerbspreis betrug Fr. 800'000, davon wurden Fr. 600'000 mit einer Hypothek finanziert, der Rest nachweislich durch einen Erbvorbezug von A in der Höhe von Fr. 200'000. Die Hypothek wurde kontinuierlich um insgesamt Fr. 100'000 amortisiert (aus Erwerbseinkommen von A); die Hypothekarzinsen wurden immer durch B bezahlt (aus Erwerbseinkommen).

Im Zusammenhang mit der Scheidung im Jahr 2025 wird die Liegenschaft für Fr. 640'000 (d.h. mit einem Verlust von Fr. 160'000) veräussert; die Abrechnung darüber ist unter den Ehegatten strittig.

28

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Beispiel (konjunktureller Minderwert / Verlust)

- Im Rahmen der **äusseren Liquidation** der Gesellschaft werden aus dem Verkaufserlös (Fr. 640'000) die Hypothekarschulden von Fr. 500'000 (= ursprünglich Fr. 600'000 minus Amortisation Fr. 100'000) zurückbezahlt. Es bleibt ein Gesellschaftsvermögen von Fr. 140'000.
- Im Rahmen der **inneren Liquidation** sind
 - die **Einlagen** beider Ehegatten zurückzuerstatten: Fr. 200'000 (ursprüngliche Investition aus Erbvorbezug) plus Fr. 100'000 (Amortisation Hypothek) an A; Fr. 0 an B;
 - ist der **Verlust** von Fr. 160'000 hälftig zu teilen, d.h. je Fr. 80'000 Verlustanteil.

Daraus folgt, dass die **B noch Fr. 80'000 einwerfen** muss, hat sie/er doch an die Gesellschaft bisher keinen Geldbeitrag geleistet. Mit diesen zusätzlichen Fr. 80'000 (die vorerst nur rechnerisch zu berücksichtigen sind) und dem verbliebenen Gesellschaftsvermögen von Fr. 140'000 kann der Anspruch von A von insgesamt Fr. 220'000 (Einlagen Fr. 300'000 minus Verlustanteil Fr. 80'000) gedeckt werden.

Zwischenbemerkung: Analog würde gerechnet, wenn B zwar einen Beitrag geleistet hat, dieser aber zu klein ist!

29

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Beispiel (konjunktureller Minderwert / Verlust)

Die anschliessende **güterrechtliche Auseinandersetzung** ergibt Folgendes:

- Bei A bildet der Gesellschafts- bzw. Liquidationsanteil **Eigengut**, weil die ursprüngliche Einlage (aus Erbvorbezug) Eigengut war. Die Errungenschaft von B hat sich erst später beteiligt im Rahmen der kontinuierlichen Amortisation der Hypothek.
Entsprechend steht der **Errungenschaft** von A gegenüber dem Eigengut von A eine (variable) Ersatzforderung nach Art. 209 Abs. 3 ZGB zu. Der Verlustanteil ist auf die beiden Gütermassen zu verteilen, wobei hier ermessensweise (!) nur ein Viertel des Verlusts der Errungenschaft zugewiesen werden sollte (die Errungenschaft hat insgesamt nur halb so viel beigetragen, überdies hat die Errungenschaft erst später im Rahmen nachträglicher Investitionen beigetragen – darauf ist zurückzukommen).
Die verbleibende Errungenschaft (Fr. 80'000) ist nach Art. 215 ZGB hälftig mit B zu teilen.
- Bei B bildet der Gesellschafts- bzw. Liquidationsanteil Errungenschaft, da B keine Eigenmittel investiert hat (vollständige Fremdfinanzierung). Daher ist auch der Verlustanteil bzw. die noch zu leistende Verlustbeteiligung der Errungenschaft zuzuordnen. Falls B keine anderen Mittel der Errungenschaft hat, resultiert ein **Rückschlag**, den B alleine trägt.
- **Zahlungsfluss/Ergebnis** (falls keine anderen Vermögenswerte der Errungenschaft vorhanden sind):
B zahlt an A aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Liquidation Fr. 80'000; A zahlt an B als Ergebnis der güterrechtlichen Vorschlagsteilung Fr. 40'000.

30

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Beispiel (konjunktureller Mehrwert / Gewinn)

Die Ehegatten A und B haben im Jahr 2000 eine Liegenschaft als einfache Gesellschaft erworben. Der Erwerbspreis betrug Fr. 800'000, davon wurden Fr. 600'000 mit einer Hypothek finanziert, der Rest nachweislich durch einen Erbvorbezug von A in der Höhe von Fr. 200'000. Die Hypothek wurde kontinuierlich um insgesamt Fr. 100'000 amortisiert (aus Erwerbseinkommen von A); die Hypothekarzinsen wurden immer durch B bezahlt (aus Erwerbseinkommen).

Im Zusammenhang mit der Scheidung im Jahr 2025 wird die Liegenschaft für Fr. 1'200'000 (d.h. mit einem konjunkturellen Mehrwert von Fr. 400'000) veräussert; die Abrechnung darüber ist unter den Ehegatten strittig.

31

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Beispiel (konjunktureller Mehrwert / Gewinn)

- Im Rahmen der **äusseren Liquidation** der Gesellschaft werden aus dem Verkaufserlös (Fr. 1'200'000) die Hypothekarschulden von Fr. 500'000 (= ursprünglich Fr. 600'000 minus Amortisation Fr. 100'000) zurückbezahlt. Es bleibt ein Gesellschaftsvermögen von Fr. 700'000.
- Im Rahmen der **inneren Liquidation** sind
 - die **Einlagen** beider Ehegatten zurückzuerstatten: Fr. 200'000 (ursprüngliche Investition aus Erbvorbezug) plus Fr. 100'000 (Amortisation Hypothek) an A; Fr. 0 an B;
 - ist der **Gewinn** von Fr. 400'000 hälftig zu teilen, d.h. je Fr. 200'000 Gewinnanteil.

A erhält aus der Liquidation der Gesellschaft daher insgesamt Fr. 500'000, B erhält Fr. 200'000.

32

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Beispiel (konjunktureller Mehrwert / Gewinn)

Die anschliessende **güterrechtliche Auseinandersetzung** ergibt Folgendes:

- Bei A bildet der Gesellschafts- bzw. Liquidationsanteil **Eigengut**, weil die ursprüngliche Einlage (aus Erbvorbezug) Eigengut war.
Die Errungenschaft von B hat sich erst später beteiligt im Rahmen der kontinuierlichen Amortisation der Hypothek. Entsprechend steht der **Errungenschaft** von A gegenüber dem Eigengut von A eine (variable) Ersatzforderung nach Art. 209 Abs. 3 ZGB zu. Der Gewinnanteil ist auf die beiden Gütermassen zu verteilen, wobei hier ermessensweise (!) nur ein Viertel des Gewinns der Errungenschaft zugewiesen werden sollte (die Errungenschaft hat insgesamt nur halb so viel beigetragen, überdies hat die Errungenschaft erst später im Rahmen nachträglicher Investitionen beigetragen – darauf ist zurückzukommen).
Die so errechnete Errungenschaft (Fr. 150'000) ist nach Art. 215 ZGB hälftig mit B zu teilen.
- Bei B bildet der Gesellschafts- bzw. Liquidationsanteil Errungenschaft, da B keine Eigenmittel investiert hat (vollständige Fremdfinanzierung). Daher ist auch der Gewinnanteil von Fr. 200'000 der Errungenschaft zuzuordnen und mit A hälftig zu teilen.
- **Zahlungsfluss/Ergebnis:**
(Reminder: Vermögen von A und B nach gesellschaftsrechtlicher Liquidation Fr. 500'000 bzw. Fr. 200'000).
A schuldet B aus Vorschlagsbeteiligung Fr. 75'000; B schuldet A aus Vorschlagsbeteiligung Fr. 100'000; nach Verrechnung der gegenseitigen Forderungen zahlt B an A Fr. 25'000.

33

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Zwischenergebnis

- Befriedigt die dargelegte Sachlage? Entspricht die hälftige Gewinn- bzw. Verlustbeteiligung den mutmasslichen Wünschen und Vorstellungen der Ehegatten?
- Falls nicht: Was ist vorzukehren?
- Denkbar und oftmals sinnvoll ist z.B. eine Regelung, wonach **Gewinn und Verlust im Verhältnis zu den tatsächlich getätigten Einlagen zu verteilen** sind.
- Weitergehende Klauseln können heikel sein (siehe sogleich) und sind sorgfältig zu prüfen!

34

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Rechtsgeschäftliche Klauseln – Gleichberechtigungsklausel

„Die Ehegatten X und Y sind an der einfachen Gesellschaft und damit am Gewinn, Verlust und Liquidationsergebnis je zur Hälfte beteiligt, auch wenn ihre Vermögensbeiträge ungleich gross sind.“

Vorteil:

- Gesellschaftsrechtliche Abrechnung wird erheblich vereinfacht, weil Einlagen, Amortisationen usw. nicht mehr rekonstruiert werden müssen.

Nachteile:

- Verstehen die Ehegatten, was das konkret bedeutet?
- Eine güterrechtliche Auseinandersetzung muss trotzdem erfolgen, erleichtert wird nur die gesellschaftsrechtliche Abrechnung.
- Der Verzicht auf Ansprüche auf Rückerstattung der Einlagen kann bei stark ungleichmässiger Beteiligung zu erheblichen Ungerechtigkeiten führen (auch für den überlebenden Ehegatten bei Auflösung der Ehegattengesellschaft durch Tod).
- Führt die Klausel zufolge ungleichmässiger Investitionen zu Schenkungen unter den Ehegatten, so ist diese beim Empfänger Eigentum -> analoge Problematik wie beim Miteigentum!
- Die durch die Klausel bewirkte Vermögensverschiebung kann pflichtteilsrelevant sein – ggf. müssen die Einlagen im Zusammenhang mit der erbrechtlichen Auseinandersetzung doch rekonstruiert werden.

35

Insbesondere Ehegattengesellschaft

Rechtsgeschäftliche Klauseln – Anwachungsklausel

„Der Anteil des Verstorbenen am Gesellschaftsvermögen und damit auch an der STWE wächst dem überlebenden Gesellschafter zu Alleineigentum an (Akkreszenz). Der überlebende Gesellschafter übernimmt das Grundstück zum Verkehrswert. Somit fällt lediglich eine auf Geld gehende Forderung in den Nachlass des erstversterbenden Gesellschafters. Die güter- und erbrechtlichen Ansprüche bleiben vorbehalten.“

Vorteile

- Alleineigentum des überlebenden Ehegatten kann ohne Weiteres im GB eingetragen werden.
- Keine diesbezügliche Auseinandersetzung mit den Miterben.

Nachteile

- Gegebenenfalls steuerliche Nachteile, wenn das Alleineigentum unerwünscht ist: Das Grundstück befindet sich zufolge Akkreszenz nicht im Nachlass, daher erfolgt bei der Grundstückgewinnsteuer kein Steueraufschub wegen güter- oder erbrechtlicher Auseinandersetzung, wenn die Liegenschaft an einen Erben übertragen wird. Wie ist die diesbezügliche Praxis im Kt. Aargau?
- Kann Teilungsansprüche betr. andere Nachlasswerte aushebeln!

36

UNIVERSITÄT
LUZERN



Insbesondere hälftiges Miteigentum

37

UNIVERSITÄT
LUZERN

Insbesondere hälftiges Miteigentum

Allgemeines

- Die Miteigentümerstellung und die genauen Anteile jedes Ehegatten ergeben sich aus dem Grundbuch.
- Die **Miteigentumsanteile** sind güterrechtlich weitgehend wie selbständige Vermögenswerte zu behandeln (jeder Ehegatte ist Eigentümer einer „Haushälfte“).
- Keine weiteren Schwierigkeiten ergeben sich dann, wenn beide Ehegatten zu Beginn und später jeweils **exakt gleich viel Eigenmittel** beigetragen haben.
- Trifft dies nicht zu, liegt eine **Investition des einen Ehegatten in den Miteigentumsanteil des anderen Ehegatten** vor, die in Anwendung von Art. 206 ZGB – einschliesslich des darauf entfallenden Mehrwerts – zurückzuerstatten ist. Der Gewinn wird somit nicht einfach hälftig geteilt!
- Entsteht ein **Verlust**, ist daran zu denken, dass Art. 206 ZGB eine Nennwertgarantie enthält – der wirtschaftlich schwächere Ehegatte trägt daher ein **überproportionales Verlustrisiko**!
- Eine **Abänderung der güterrechtlichen Regeln** ist nicht möglich; nur auf den Mehrwertanteil nach Art. 206 ZGB kann *schriftlich* ausgeschlossen werden.

38

Insbesondere hälftiges Miteigentum

Beispiel (konjunktureller Minderwert / Verlust)

Die Ehegatten A und B haben im Jahr 2000 eine Liegenschaft zu hälftigem Miteigentum erworben. Der Erwerbspreis betrug Fr. 800'000, davon wurden Fr. 600'000 mit einer Hypothek finanziert, der Rest nachweislich durch einen Erbvorbezug von A in der Höhe von Fr. 200'000. *Die Hypothek wurde nicht amortisiert (um die Abrechnung nicht weiter zu verkomplizieren)*; die Hypothekarzinsen wurden immer durch B bezahlt (aus Erwerbseinkommen).

Im Zusammenhang mit der Scheidung im Jahr 2025 wird die Liegenschaft für Fr. 640'000 (d.h. mit einem Verlust von Fr. 160'000) veräussert; die Abrechnung darüber ist unter den Ehegatten strittig.

39

Insbesondere hälftiges Miteigentum

Beispiel (Ausgangslage beim Erwerb)

Miteigentumsanteil A	Miteigentumsanteil B
Eigenkapital: Eigengut A (200'000)	
Fremdkapital: Hypothek (600'000)	

40

Insbesondere hälftiges Miteigentum

Beispiel (konjunktureller Minderwert / Verlust)

- Die Finanzierung erfolgte ausschliesslich durch Mittel von A (Eigengut) sowie durch eine Hypothek; die Zahlung der Hypothekarzinsen ist als Unterhaltsbeitrag zu qualifizieren.
- Da die Hypothek gleichmässig auf beiden Miteigentumsanteilen (bzw. einfach auf der ganzen Liegenschaft) ruht, hat A die Hälfte seiner Investition (Fr. 100'000) in den Miteigentumsanteil von B investiert.
- Bei Veräusserung der Liegenschaft tritt bei jedem Ehegatten zunächst die Hälfte des Netto-Verkaufserlöses (vereinfacht: Erlös minus Hypothek) an Stelle des Miteigentumsanteils. Der Erlös stellt bei A Eigengut dar. Bei B stellt der Miteigentumsanteil Errungenschaft dar (vollständige Fremdfinanzierung).
- Diese Investition von A in den Miteigentumsanteil von B ist gemäss Art. 206 ZGB zurückzuerstatten, und zwar nennwertgeschützt.
- A hat dank der Miteigentumlösung die Hälfte seiner Investition gegen Verluste abgesichert; es ist zudem daran zu denken, dass B einen allfälligen Rückschlag (negativer Saldo der Errungenschaft) alleine tragen muss.

41

Insbesondere hälftiges Miteigentum

Beispiel (konjunktureller Minderwert / Verlust)

	Miteigentumsanteil A	Miteigentumsanteil B	Total
Eigenmittel	100 000	100 000	200 000
Hypothek	300 000	300 000	600 000
Total bei Erwerb	400 000	400 000	800 000
Verlust	- 80 000	- 80 000	- 160 000
Verbleibende Eigenmittel	20 000	20 000	40 000

	Ergebnis A	Ergebnis B
Restanspruch aus <u>Miteig.</u>	20 000	20 000
Forderung aus Art. 206	100 000	- 100 000
Ergebnis	120 000 (Eigengut)	- 80 000 (Errungenschaft)

42

Insbesondere hälftiges Miteigentum

Beispiel (konjunktureller Mehrwert / Gewinn)

Die Ehegatten A und B haben im Jahr 2000 eine Liegenschaft zu hälftigem Miteigentum erworben. Der Erwerbspreis betrug Fr. 800'000, davon wurden Fr. 600'000 mit einer Hypothek finanziert, der Rest nachweislich durch einen Erbvorbezug von A in der Höhe von Fr. 200'000. *Die Hypothek wurde nicht amortisiert (um die Abrechnung nicht weiter zu verkomplizieren)*; die Hypothekarzinsen wurden immer durch B bezahlt (aus Erwerbseinkommen).

Im Zusammenhang mit der Scheidung im Jahr 2025 wird die Liegenschaft für Fr. 1'000'000 (d.h. mit einem Gewinn von Fr. 200'000) veräussert; die Abrechnung darüber ist unter den Ehegatten strittig.

43

Insbesondere hälftiges Miteigentum

Konjunktureller Mehrwert / Gewinn

- Kommt es bei der Veräusserung der Miteigentums-Liegenschaft nicht zu einem Verlust, sondern zu einem Gewinn, ist dieser zuerst hälftig auf die beiden Miteigentumsanteile zu verteilen.
In unserem Beispiel: Bei Veräusserung der Liegenschaft tritt bei jedem Ehegatten die Hälfte des Netto-Verkaufserlöses (vereinfacht: Erlös minus Hypothek) an Stelle des Miteigentumsanteils. Der Erlös stellt bei A Eigengut dar. Bei B stellt der Miteigentumsanteil Errungenschaft dar (vollständige Fremdfinanzierung).
- Derjenige Ehegatte, der mehr Eigenmittel eingebracht und damit den Miteigentumsanteil des anderen Ehegatten (mit)finanziert hat, hat gemäss Art. 206 ZGB **Anspruch auf Rückerstattung** der Investition (Fr. 100'000) **zuzüglich des damit erzielten Mehrwerts** (Fr. 25'000).
- Hingegen verbleibt der Gewinn, den jeder Ehegatte dank der Hypothek erzielt hat (je Fr. 75'000), bei den Ehegatten. Derjenige Ehegatte, der weniger (bzw. hier: gar keine) Eigenmittel investiert hat, hat *insofern* einen **überproportionalen Gewinnanteil** (ohne Fremdkapital wäre dies nicht der Fall, anders als bei der einfachen Gesellschaft).
- Da der Miteigentumsanteil (und damit auch der Gewinnanteil) von B der Errungenschaft zugehört, erfolgt im Rahmen der **Vorschlagsteilung** noch eine hälftige Teilung des Gewinns von B.

44

UNIVERSITÄT
LUZERN



Gemeinschaftlicher Liegenschaftserwerb bei unverheirateten Paaren und Paaren Gütertrennungs- Ehegatten

45

UNIVERSITÄT
LUZERN

Unverheiratete Paare bzw. Gütertrennung

Besonderheiten bei nicht verheirateten Paaren

- Wird die Liegenschaft durch ein unverheiratetes Paar zu gemeinschaftlichem Eigentum erworben und kommt es auch später nicht zu einer Eheschliessung, sind die güterrechtlichen Regeln nicht anwendbar. Anwendbar ist **Sachenrecht** und ggf. das **Recht der einfachen Gesellschaft**.
- Allenfalls bestehen daneben (konkludente?) Vereinbarungen (Konkubinatsvertrag, Erbvertrag, Darlehensverträge usw.): Nachfragen; evtl. entsprechende Empfehlungen!
- Vorsicht bei **nachträglicher Heirat**: Gesellschafts- bzw. Miteigentumsanteile als Eigengut!

Besonderheiten bei verheirateten Paaren unter dem Güterstand der Gütertrennung

- Es gelten weitgehend die gleichen vermögensrechtlichen Regeln wie bei unverheirateten Paaren; aber:
- Eherechtliche Normen (Unterhalt, Schutz der Familienwohnung, Eheschutz, Scheidungsrecht, erbrechtlicher Teilungsanspruch) sind zu beachten. Allenfalls kann auf bestimmte rechtsgeschäftliche Vorkehrungen verzichtet werden, die unverheirateten Paaren zu empfehlen sind.

46

Unverheiratete Paare bzw. Gütertrennung

Gegenseitige Investitionen

- Art. 206 ZGB gilt bei Gütertrennung nicht, selbstredend auch nicht bei unverheirateten Paaren.
- **Es fehlt daher bei gegenseitigen Investitionen an einem güterrechtlichen Rückforderungsanspruch!**

Exemplarisch BGer 5A_72/2022 vom 18.7.2023: Erwerb einer Liegenschaft zu Alleineigentum der Ehefrau bei Ehegatten in Gütertrennung. Der Ehemann zahlt die Hypothekarzinsen und investiert rund Fr. 500'000 in verschiedene Renovations- und Verbesserungsarbeiten (u.a. Schwimmbad).

- Bei Scheidung besteht kein Rückforderungs- oder Ersatzanspruch; auch ein Anspruch auf Entschädigung für «ausserordentlichen Beitrag an den Familienunterhalt» (Art. 165 ZGB) wird abgelehnt.

Ähnlich schon BGE 138 III 348: Investitionen des Ehemanns von zahlreichen Arbeitsstunden und > Fr. 100'000 in die Liegenschaft der Ehefrau; Anspruch aus Art. 165 ZGB von Fr. 40'000.....

- Alleineigentum bedarf daher **zwingend** einer (aus Beweisgründen schriftlichen) **Vereinbarung** (z.B. partiarisches Darlehen, falls beide Partner investieren. Gleiches gilt bei Miteigentum, wenn nicht beide Partner identische Einlagen tätigen. Bei der einfachen Gesellschaft stellt sich das Problem so nicht (Anspruch auf Einlagen-/Auslagenrückerstattung).

47



Beweisprobleme (und Abhilfe)

48

Beweisprobleme (und Abhilfe)

Beweis von Investitionen

- Bei der gesellschaftsrechtlichen Liquidation sowie bei der güter- und erbrechtlichen Auseinandersetzung bzw. der Auseinandersetzung bei nicht verheirateten Paaren ist vom **Regelbeweismass** (= Überzeugung des Gerichts) auszugehen, wenn eine rechtlich relevante Tatsache strittig geblieben ist.
- Wird die Liegenschaft viele Jahre nach dem Erwerb veräussert oder kommt es zur Trennung, zur Scheidung oder stirbt ein Ehegatte, können die **ursprünglichen und nachträglichen Investitionen** oft nicht mehr nachgewiesen werden.
- Selbst wenn klar ist, dass eine Investition stattgefunden hat, ist u.U. strittig, **welcher Partner** sie geleistet hat.
- Und selbst wenn auch dies nachgewiesen ist, kann bei Ehepaaren strittig sein, **aus welcher Gütermasse** die Zahlung erfolgt ist.
- Die Aufteilung des Nettowerts der Liegenschaft bzw. des Nettoverkaufserlöses erfolgt dann aufgrund der **Beweisregeln** (Art. 8 ZGB und ggf. güterrechtliche Beweisregeln (insbes. Art. 200 ZGB)). Das Ergebnis ist mit hoher Wahrscheinlichkeit völlig anders, als wenn die Investitionen nachgewiesen worden wären.

49

Beispiel 1

A und B haben im Jahr 2000 eine Liegenschaft zu Gesamteigentum (einfache Gesellschaft) erworben und keine rechtsgeschäftlichen Regelungen getroffen. Der Erwerbspreis betrug Fr. 800'000, davon wurden Fr. 600'000 mit einer Hypothek finanziert, der Rest nachweislich durch einen Erbvorbezug von A.

Bei der Veräusserung der Liegenschaft zum Preis von Fr. 1'000'000 steht fest, dass die Hypothek nur noch Fr. 400'000 beträgt. Wer wann wie viel zur Amortisation beigetragen hat ist strittig, es fehlen einschlägige Belege.

- Im Rahmen der inneren Liquidation der Gesellschaft kann A zwar die ursprüngliche Investition von Fr. 200'000 zurückverlangen. Der restliche Nettoerlös ist als Gewinn hälftig zu teilen. Im Umfang der nicht nachgewiesenen und daher nicht rückerstattungspflichtigen Amortisation erhöht sich daher der Gewinn.

50

Beispiel 2

A und B sind unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung verheiratet; sie haben im Jahr 2000 eine Liegenschaft zu Gesamteigentum (einfache Gesellschaft) erworben und keine rechtsgeschäftlichen Regelungen getroffen.

Unstrittig ist, dass A Fr. 300'000 investiert hat, während B keine Investitionen getätigt hat. A behauptet, die Investition sei aus Eigengut erfolgt; B bestreitet dies; der Nachweis von Eigengut misslingt. Die Liegenschaft wird mit bescheidenem Gewinn verkauft.

- Im Rahmen der inneren Liquidation der Gesellschaft kann A zwar die ursprüngliche Investition von Fr. 300'000 zurückverlangen. Sein Gesellschaftsanteil stellt aber (gestützt auf Art. 200 Abs. 3 ZGB) Errungenschaft dar, genauso wie der Gesellschaftsanteil von B. Im Ergebnis (und unter Berücksichtigung der güterrechtlichen Auseinandersetzung) wird der Netto-Verkaufserlös unter den Ehegatten hälftig aufgeteilt.

51

Beweisprobleme (und Abhilfe)

Mehrstufige Abrechnungen

- Bei zeitlich gestaffelten Investitionen (z.B. nachträgliche Amortisation der Hypothek, Renovationen, Umbauten usw.) ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die später getätigte Investition nur für eine vergleichsweise kürzere Zeitspanne zum konjunkturellen Mehrwert beigetragen hat.
- In solchen Fällen muss mit einer **mehrstufigen Mehrwertberechnung** gearbeitet werden; dies setzt indessen voraus, dass nicht nur die Höhe der Investitionen und deren Zeitpunkt geklärt ist, sondern auch der Verkehrswert der Liegenschaft zum Zeitpunkt der nachträglichen Investition; ggf. ist mit einem **Schätzwert** zu rechnen.

Beispiel: Die Ehegatten A und B haben im Jahr 2000 eine Liegenschaft zu hälftigem Miteigentum erworben. Der Kaufpreis betrug Fr. 800'000, davon wurden Fr. 600'000 mit einer Hypothek finanziert, der Rest nachweislich durch einen Erbvorbezug von A in der Höhe von Fr. 200'000. Im Jahr 2022 erbt B und die Ehegatten amortisieren damit sogleich die Hypothek um Fr. 400'000. Im Jahr 2025 kommt es zur Scheidung; die Liegenschaft wird für Fr. 1'200'000 veräussert, d.h. mit einem Gewinn von Fr. 400'000.

- Die Erbschaft von B hat nur vergleichsweise kurze Zeit (drei Jahre) zum konjunkturellen Mehrwert beigetragen, daher wäre es nicht gerecht, zwei Drittel des Mehrwerts dem Eigengut von B gutzuschreiben und nur einen Drittel dem Eigengut von A.

52

UNIVERSITÄT
LUZERN



Fazit

53

UNIVERSITÄT
LUZERN

Was bedeutet das alles für Sie?

Dienstleistungen der Urkunds- personen

Die Aargauischen Urkundspersonen unterstützen Sie in ganz unterschiedlichen Lebenslagen bei wichtigen Entscheidungen. Sie beraten Sie unabhängig und kompetent, setzen für Sie Verträge und andere Urkunden auf und stellen sicher, dass alle Interessen fair und gleichmässig gewahrt werden. Das ist unser Beitrag zur Rechtssicherheit.

<https://www.aargauernotar.ch/dienstleistungen/>

54

Was bedeutet das alles für Sie?

- Während bestehender Gemeinschaft und vor Veräusserung der Liegenschaft besteht aus Sicht eines Paares meist kein Bedarf nach Beratung oder Klärung der späteren Rechtsfolgen – im Vordergrund stehen andere Fragen.
- Bei **Veräusserung** der Liegenschaft, bei **Trennung** bzw. **Scheidung** oder bei **Tod** eines Partners zeigt sich – oft Jahrzehnte später –, dass die Erwerbsform und bestehende bzw. unterlassene Vereinbarungen erhebliche, und nunmehr u.U. von einer Seite unerwartete und unerwünschte Folgen haben. Daher muss schon beim Erwerb **«vom Ende her gedacht»** werden!
- Zu Ihren **Beratungspflichten** gehört es, bereits im Zusammenhang mit der Beurkundung des Liegenschaftskaufs die wichtigsten Fragen (dazu vorne) zu stellen, die unterschiedlichen Erwerbsformen und vertragliche Gestaltungsformen zu erläutern und darauf hinzuweisen, dass bei wesentlichen Änderungen (nachträgliche Investitionen, Heirat usw.) eine weitere Beratung, allenfalls verbunden mit güter- und erbrechtlichen Vorkehren, sinnvoll ist.
- Hinzuweisen ist überdies auf die **Beweisproblematik**; den Käufern ist ausdrücklich zu empfehlen, eine **Liste über die ursprünglichen und nachträglichen Investitionen** (inkl. Amortisation von Hypotheken, Rückzahlung von WEF-Vorbezügen) zu führen und die **Belege über den Geldfluss und die Herkunft der Mittel** aufzubewahren.

55



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**

56