

# Gemeinsam Eigentum erwerben

Vorteile und Gestaltungsmöglichkeiten des Gesamteigentums

MLaw Severin Bingesser,  
Baden/Bremgarten

Wenn der Traum vom Eigenheim in Erfüllung geht, gilt es eine grundlegende Entscheidung zu treffen: Soll die Liegenschaft zu Miteigentum, zu Gesamteigentum oder zu Alleineigentum erworben werden? Die Beantwortung dieser Frage ist oft komplex und erfordert eine gründliche Analyse der Rahmenbedingungen und Interessen im Einzelfall. Nicht selten lautet die Empfehlung allerdings: Gesamteigentum.

## Gesamteigentum einfach erklärt

Gesamteigentum ist neben Miteigentum und Alleineigentum eine der möglichen Eigentumsformen. Beim Gesamteigentum sind mehrere Personen gemeinsam Eigentümer des gesamten Grundstücks. Das Eigentum am Haus oder an der Wohnung steht allen Beteiligten ungeteilt und gemeinsam zu. Kein Eigentümer kann allein über seinen Anteil verfügen. Entscheidungen müssen gemeinsam getroffen werden.

## Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft

Mit dem Erwerb einer Liegenschaft zu Gesamteigentum begründen die Käufer eine einfache Gesellschaft. Denn eine einfache Gesellschaft entsteht immer dann, wenn sich zwei oder mehr Personen zusammenschliessen, um gemeinsam ein Ziel zu verfolgen – in diesem Fall den Kauf und den Besitz einer Liegenschaft. Im Kaufvertrag und im Grundbuch werden die Käufer einzeln als Gesamteigentümer aufgeführt, wobei festgehalten wird, dass das Grundstück den Eigentümern zu Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft gehört.

Die einfache Gesellschaft ist eine flexible und informelle Rechtsform, die keinen speziellen gesetzlichen Anfor-



Bild: Getty

derungen unterliegt und formlos begründet werden kann. Sie eröffnet zudem die Möglichkeit, die individuellen Bedürfnisse und Wünsche der Gesellschafter in einem Gesellschaftervertrag detailliert zu regeln: Die Gesamteigentümer können ihre finanziellen Beiträge und Pflichten festlegen und bestimmen, wem bei Auflösung der einfachen Gesellschaft die Liegenschaft zugewiesen wird und zu welchen Bedingungen. Ebenso können und sollten sich die Eigentümer über die Verteilung eines allfälligen Gewinns oder Verlusts verständigen.

Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit, eine «Anwachungsklausel» zu vereinbaren. Diese verhindert, dass beim Ableben eines Gesamteigentümers dessen Anteil an der Liegenschaft in den Nachlass und somit in die Verfügungsmacht der Erbengemeinschaft fällt. Stattdessen wird die Liegenschaft im Todesfall dem überlebenden Eigentümer zu Alleineigentum zugewiesen. So kann eine Einmischung der Erben in die Belange der Liegenschaft verhindert werden und der überlebende Gesamteigentümer weiterhin selbstständig besorgen. In

den Nachlass fällt lediglich eine Geldforderung in der Höhe des Wertes des Liegenschaftsanteils des verstorbenen Gesellschafters.

## Was passiert bei einer Trennung oder Scheidung?

Eine Trennung bei Konkubinatspaaren oder eine Scheidung bei Ehegatten führt grundsätzlich zur Auflösung der einfachen Gesellschaft. Die Folgen und das Vorgehen bei einer Trennung bzw. Scheidung richten sich in erster Linie nach der im Gesellschaftervertrag getroffenen Regelung. Die einfache Ge-

sellschaft wird aufgelöst und liquidiert. Dabei besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft auf einen Gesellschafter zu übertragen oder an einen Dritten zu veräussern. Bei einer Scheidung ist zudem derjenige Ehegatte, der ein überwiegendes Interesse an der Liegenschaft nachweisen und den anderen Ehegatten auszahlen kann, berechtigt, die Zuweisung des Grundstücks zu verlangen.

## Fazit: Flexibilität und Gestaltungsmöglichkeiten

Mit dem Erwerb eines Grundstücks zu Gesamteigentum eröffnen sich für die Käufer zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Beiträge der Eigentümer an den Unterhalt der Immobilie, die Verwaltung des Eigenheims sowie die Folgen bei Auflösung der Gesellschaft können geregelt werden. Ebenso kann das Eigenheim im Todesfall dem überlebenden Partner zugewiesen und damit der Verfügungsmacht der Erbengemeinschaft entzogen werden. Für eng miteinander verbundene Personen ist ein Erwerb zu Gesamteigentum daher oft die zu empfehlende Lösung.

ANG ★★

Die heutige Themenseite wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt. Verantwortlich für diese Seite zeichnen Stefan Augstburger, Aarau, Nicole Erne, Baden, Roman Fehlmann, Brugg, Murielle Fischer, Laufenburg, und Georg Schärer, Aarau.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 28. September 2024.

Mehr Informationen unter:  
[www.aarguarnotar.ch](http://www.aarguarnotar.ch)

## Das Grundstück im Miteigentum

lic. iur. Tobias Gimmel, Brugg

Das «Miteigentum» ist eine Unterart des gemeinschaftlichen Eigentums (neben dem Gesamteigentum) und kann auch als «Eigentum nach Bruchteilen oder Quoten» bezeichnet werden. Die Unterscheidung erfolgt nach zwei Kriterien: a) nach der Beziehung der Beteiligten zueinander und b) nach ihrer Beziehung zum Objekt.

Mehrere Beteiligte können ohne weiteres Miteigentum begründen, d. h., es braucht kein besonderes, auf Gesetz oder Vertrag begründetes Gemeinschaftsverhältnis. So können zwei Partner entscheiden, ihre neue Wohnung als Miteigentümer zu erwerben. Dabei

definieren sie im Kaufvertrag Bruchteile, mit denen sie im Grundbuch eingetragen werden (z. B. Lisa Meier 1/2 und Fritz Senn 1/2).

Sie können auch Quoten bestimmen, welche die unterschiedlich eingebrachten Eigenmittel abbilden (z. B. Lisa 64/100 und Fritz 36/100). Spätere Anpassungen (z. B. durch die Rückzahlung der Hypothek) werden im Grundbuch nicht automatisch angepasst; solche Vorgänge sollten die Miteigentümer für sich festhalten.

Im Gegensatz zum Gesamteigentum kann jeder Miteigentümer grundsätzlich über seine Quote verfügen. Dieser Bruchteil kann veräussert oder belastet werden (z. B. mit einem

Grundpfandrecht oder mit einer Nutznießung). Die Verfügungsfähigkeit hat Grenzen: Miteigentümer untereinander haben ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmiteigentümer, der einen Anteil erwerben will. Will z. B. Lisa ihren hälftigen Miteigentumsanteil einem Dritten verkaufen, muss sie zuerst Fritz fragen, ob er ihn erwerben will. Das Gesetz schafft damit die Möglichkeit, nicht genehme Dritte fernzuhalten. Das Vorkaufsrecht kann jedoch durch Vereinbarung unter den Miteigentümern aufgehoben werden, womit sie frei verfügen können. Im Stockwerkeigentum wäre das Vorkaufsrecht hinderlich, weshalb die gesetzliche Regelung

dort umgekehrt ist: Stockwerkeigentümer haben kein Vorkaufsrecht untereinander, es sei denn, sie würden es vereinbaren und im Grundbuch vormerken lassen.

Die Miteigentümer handeln für ihr Objekt in erster Linie nach der von ihnen selbst erlassenen Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Sie handeln grundsätzlich gemeinsam, wobei das Gesetz in den Art. 647a ff. ZGB für die interne Willensbildung nach dem Grad der «Wichtigkeit einer Massnahme» unterscheidet, ob eine Einzelstimme ausreicht oder ob ein Mehrheits- oder gar ein Einstimmigkeitsbeschluss (z. B. für die Veräusserung der Sache) nötig ist.



## Hätten Sie gewusst, dass ...

– bei Miteigentum feste Quoten bestehen, welche auch im Grundbuch eingetragen sind?

– Gesamteigentum viel Spielraum für individuelle Regelungen in einem Gesellschaftervertrag bietet und insbesondere die Verteilung von Gewinn oder Verlust vertraglich geregelt werden kann?

– Miteigentümer untereinander ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmiteigentümer haben, der einen Miteigentumsanteil erwerben will?

– bei Gesamteigentum eine «Anwachungsklausel» für den Todesfall vereinbart werden kann?

– nicht verheiratete Parteien nur dann einen WEF-Vorbezug aus der 2. Säule machen können, wenn das betreffende Grundstück im Miteigentum erworben wird?

## Liegenschaftserwerb im Konkubinatspaar

Der Erwerb eines Grundstücks durch Konkubinatspaare erfolgt in aller Regel zu Miteigentum, wobei die Beteiligungsquoten beim Kauf festgelegt und im Grundbuch eingetragen werden. Bei der Festlegung der Beteiligungsquoten sind sämtliche eingebrachten Mittel zu berücksichtigen, um sicherzustellen, dass ein späterer Veräusserungserlös korrekt unter den Miteigentümern verteilt wird.

Entscheiden sich zwei nicht verheiratete Parteien, ein Grundstück zu Gesamteigentum (statt zu Miteigentum) zu erwerben, ist zusätzlich der Abschluss eines schriftlichen Gesellschaftsvertrags ratsam, worin die Beteiligungsverhältnisse geregelt sind. Auch beim Erwerb zu Miteigentum empfiehlt sich – zusätzlich zum Kaufvertrag – ein separater Vertrag zwischen den Konkubinatspartnern, da sich die interne Be-

teilung auch während der Haltezeit des Grundstücks verändern kann (z. B. durch Leistung von Amortisationszahlungen). Damit sind beide Parteien für alle Fälle (Tod, Trennung, Verkauf etc.) gewappnet.

Zu beachten ist: Wollen nicht verheiratete Parteien ein Grundstück mithilfe von Mitteln aus der 2. Säule (BVG) erwerben, wird dieser Vorbezug vonseiten der Pensionskasse nur gewährt,

wenn das Grundstück im Miteigentum erworben wird.

Da nicht verheirateten Paaren kein gegenseitiger gesetzlicher Erbananspruch zusteht, ist es – ungeachtet der Eigentumsform – empfehlenswert, im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundeigentum sogleich auch die erbrechtlichen Verhältnisse zu regeln.

MLaw Jael Schmid, Aarau