



lic. iur. Martin Kuhn, Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV Familienrecht

## ZUTEILUNG DES MEHRWERTS EINER LIEGENSCHAFT IN DER GÜTERRECHTLICHEN AUSEINANDERSETZUNG (NAMENTLICH DES AUF EINEN PK-VORBEZUG ENTFALLENDEN MEHRWERT)

*Bei Ehescheidungen hat in aller Regel eine güterrechtliche Auseinandersetzung zu erfolgen. Gehört zum ehelichen Vermögen auch eine Liegenschaft, so gilt es neben der Zuweisung bzw. Liquidation des (gemeinschaftlichen) Eigentums auch die Ersatzforderungen anderer beteiligter Gütermassen und namentlich den allenfalls vorhandenen Mehrwert (oder Minderwert) zuzuteilen. In der Lehre ist Letzteres strittig, wogegen das Bundesgericht mit Entscheid 5A\_278/2014 für den auf einen Vorbezug entfallenden Mehrwert klärend entschieden hat.*

### I. GRUNDSÄTZLICHES

---

Die Zuteilung einer Liegenschaft ins Vermögen des einen oder anderen Ehegatten richtet sich nach der sachrechtlichen Anknüpfung, d.h. dem Grundbucheintrag.

Innerhalb des Vermögens des Eigentümerehegatten erfolgt die Zuordnung in dessen Eigengut oder Errungenschaft nach der Herkunft der überwiegenden Investitionen im Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft. Der anderen beteiligten Gütermasse steht eine Ersatzforderung zu. Ebenso einer allenfalls beteiligten Gütermasse des anderen Ehegatten.

Schulden, namentlich also Hypothekendarlehen und gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch ein Pensionskassen-Vorbezug, folgen dem belasteten Vermögenswert, d.h. belasten den Eigentümerehegatten und bei diesem diejenige Gütermasse, welche beim Erwerb überwiegend beteiligt war.

### II. DER PENSIONSKASSEN-VORBEZUG (WEF) IM BESONDEREN

---

Nach herrschender Lehre und bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist ein solcher Vorbezug wie ein Darlehen, d.h. eine Hypothekarschuld, zu behandeln, da jedenfalls vor Eintritt des Vorbezuges bei einer Veräusserung eine Rückzahlungsverpflichtung besteht. Güterrechtlich im eigentlichen Sinne ist der Vorbezug daher irrelevant: Aus der Zeit der Ehe stammende vorbezogene Pensionskassenmittel sind vielmehr bei der gesetzlich separat geregelten Vorsorgeausgleichung (Ausgleichung der ehelich angesparten Guthaben der 2. Säule) auszugleichen.

### III. DER MEHRWERT AUF LIEGENSCHAFTEN UND DESSEN ZUTEILUNG

---

Hat eine Liegenschaft im Zeitpunkt der Liquidation (Scheidung) einen Mehrwert, d.h. übersteigt der Verkehrswert die Anlagekosten, so stellt sich die Frage, wem dieser Mehrwert gehört. Zu den Anlagekosten gehören die beim Kauf investierten Mittel wie auch spätere wertvermehrnde Investitionen, worunter auch Eigenleistungen fallen, die durchwegs (als Arbeitsleistung) der Errungenschaft zuzuordnen sind.

Massgeblich für die Zuteilung des Mehrwertes ist das Verhältnis der aus verschiedenen Gütermassen investierten Mittel. Hat also der eine Ehegatte aus Eigengut oder Errungenschaft eine Investition in die Liegenschaft des anderen getätigt, so hat er nicht nur Anspruch auf eine Ersatzforderung für diese Investition, sondern auch auf den proportionalen Mehrwert nach Massgabe des Verhältnisses zwischen dieser und allen anderen Investitionen.

Der auf eine Hypothek oder andere Darlehen entfallende Mehrwert verbleibt grundsätzlich dem Eigentümerehegatten. Hat dieser Mittel aus dem Eigengut und der Errungenschaft investiert, so ist der entsprechende Mehrwertanteil wiederum proportional den beteiligten Gütermassen des Eigentümerehegatten zuzuweisen.

### IV. ZUTEILUNG DES MEHRWERTES AUF EINEM VORBEZUG

---

Das soeben zur Zuteilung des auf die Hypothek entfallenden Mehrwerts Gesagte gilt nach Bundesgericht und vorherrschender Lehre auch für den Mehrwert auf einem PK-Vorbezug. Hat ein Ehegatte als Eigenkapital in die ihm gehörende Liegenschaft neben einer Hypothek und einem PK-Vorbezug einzig Eigengut investiert, so fällt neben dem Mehrwertanteil der Hypothek auch der auf den PK-Vorbezug entfallende Mehrwertanteil voll in sein Eigengut.

Hat der Eigentümerehegatte das Eigenkapital teilweise dem Eigengut und teilweise der Errungenschaft entnommen – oder später aus Errungenschaft wertvermehrnde Investitionen getätigt –, so ist analog der Regelung des Mehrwerts auf der Hypothek auch der Mehrwert auf dem Vorbezug proportional auf die beiden Investitionen aus dem Eigengut und der Errungenschaft aufzuteilen.

### V. WAS STEHT DEM NICHT-EIGENTÜMER-EHEGATTEN ZU

---

Der Nicht-Eigentümer-Ehegatte kann vorerst eine Ersatzforderung (nominalwertgeschützt) für aus seinem Vermögen getätigte Investitionen in die Liegenschaft des anderen und den darauf proportional entfallenden Mehrwert geltend machen. Stammen seine Investitionen aus seiner Errungenschaft, so hat er allerdings die Ersatzforderung und den darauf entfallenden Mehrwert mit dem anderen Ehegatten zu teilen.

Im Weiteren kann der Nicht-Eigentümer-Ehegatte seine Vorschlagsbeteiligungsforderung an Investitionen des Eigentümers geltend machen, die aus dessen Errungenschaft stammen, ebenso am auf diese Errungenschaftsinvestitionen des Eigentümer-Ehegatten proportional entfallenden Mehrwertanteil und am proportional auf diese Errungenschaftsinvestition des Eigentümer-Ehegatten entfallenden Mehrwertanteils auf Hypothek und – gemäss dem Obigen – dem PK-Vorbezug. Keine Rolle soll dabei spielen, ob dieser PK-Vorbezug aus vorehelichem oder aus ehelichem Guthaben stammt.

## VI. FAZIT

---

Die güterrechtliche Behandlung einer Liegenschaft in der güterrechtlichen Auseinandersetzung (Scheidung) ist und bleibt kompliziert. Aufwendige Berechnungen sind auch dann nötig, wenn bezüglich der Herkunft der einzelnen investierten Mittel, der massgeblichen Verkehrswerte und der allenfalls gestaffelt erfolgten Investitionen Klarheit besteht. Wenigstens ist mit dem zitierten Bundesgerichtsentscheid nunmehr geklärt, wo dabei der auf einen Vorbezug entfallende Mehrwertanteil einzuordnen ist und unter welchen Voraussetzungen der andere Ehegatte einen Beteiligungsanspruch auch an diesem Mehrwert hat.

5. Juli 2017