

Grundstückbewertung bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung

lic. iur. Daniel Conca, Präsident SEK

Unter dem Güterrecht nach schweizerischer Rechtsordnung wird das «eheliche Güterrecht» nach Art. 181 ff. ZGB verstanden. Diesbezüglich entstehende güterrechtliche Auseinandersetzungen werden denn auch in der 1. Abteilung des Familienrechts im ZGB je nach Güterstand geregelt. Dabei ist vor Augen zu halten, dass dieses Güterrecht, insbesondere die güterrechtliche Auseinandersetzung auch im Erbrecht zum tragen kommt, sofern der Erblasser verheiratet war. Dem überlebenden Ehegatten stehen nämlich neben den erbrechtlichen auch die güterrechtlichen Ansprüche zu. Letztere gehen dabei eigentlich der ersteren voraus, denn als erstes muss die güterrechtliche Auseinandersetzung erfolgen, um feststellen zu können, wie viel des Vermögens kraft Güterrecht und wie viel erbrechtlich als Nachlass dem überlebenden Ehegatten zusteht.¹

Einmal wird zwischen gesetzlichen und vertraglichen Güterständen unterschieden. Dann innerhalb der gesetzlichen zwischen ordentlichem und ausserordentlichem. Als ordentlicher Güterstand sieht Art. 181 ZGB die Errungenschaftsbeteiligung vor. Als ausserordentlicher gemäss Art. 185 Abs. 1 ZGB die Gütertrennung. Diese kann auch als vertraglicher Güterstand zustande kommen. Der vertragliche Güterstand kommt durch Ehevertrag nach Art. 182 f. ZGB zustande. Neben der Errungenschaftsbeteiligung und Gütertrennung gibt es noch die Gütergemeinschaft nach Art. 221 ff. ZGB, die ein rein vertraglicher Güterstand ist. Neben der allgemeinen Gütergemeinschaft kennt das Gesetz unter dem gleichen Abschnitt noch die beschränkte sowie andere Gütergemeinschaften (Art. 223 f. ZGB). Allen ist gemeinsam, dass sie bestimmte Vermögenswerte oder Arten von Vermögenswerten von der Gemeinschaft ausschliessen. Das Gesetz erwähnt namentlich auch die Grundstücke.

Auf die Grundstückbewertung hat die Güterzugehörigkeit – wenn überhaupt – kaum Einfluss. Beachtlich ist vielmehr, welcher Wert bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung zu welchem Zeitpunkt auszuweisen ist sowie die aus der Wertermittlung unter Umständen entstehenden «Vermögensverschiebungen». Nachfolgend wird denn nur auf diese Punkte eingegangen und die Eigentumsverhältnisse der Gütermassen unter den verschiedenen Güterständen mit Ausnahme der Errungenschaftsbeteiligung ausser Acht gelassen. Zu erwähnen ist einzig, dass der Zeitpunkt der Auflösung eines Güterstandes und die damit verbundene Bestandesaufnahme, insbesondere diejenige bei der Errungenschaftsbeteiligung, wo die Zusammensetzung von Errungenschaft und Eigengut eines

jeden Ehegatten festzulegen ist, vom Zeitpunkt der Bewertung zu unterscheiden ist.

Wertbestimmung und Bewertungszeitpunkt

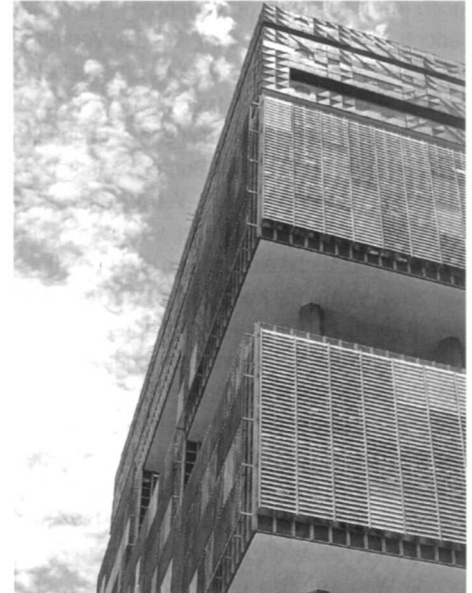
Errungenschaftsbeteiligung

Bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung sind gemäss Art. 211 ZGB die Vermögensgegenstände zu deren Verkehrswert einzusetzen. Dies gilt selbstverständlich auch für Grundstücke, was zwar aus der besagten Norm nicht hervorgeht, sich jedoch aus Art. 617 ZGB unbestritten ableiten lässt. Dort ist der Verkehrswert als Anrechnungswert bei der Erbschaftsteilung explizit erwähnt. Der Verkehrswert wird dabei vom Gesetz nicht näher umschrieben. Er ist nach den allgemein anerkannten Grundsätzen, insbesondere aber derjenigen im Erb- und im Enteignungsrecht, zu bestimmen². Nach der Rechtsprechung und Lehre handelt es sich beim Verkehrswert um den in Geld ausgedrückten Wert, der sich auf einem unbehinderten Markt unter normalen Verhältnissen zum Bewertungszeitpunkt erzielen lässt. Mit anderen Worten ist der Verkehrswert der aktuelle Marktwert³.

Massgebender Zeitpunkt für den Wert bzw. die Wertfestlegung der bei der Auflösung des Güterstandes vorhandenen Errungenschaft ist gemäss Art. 214 Abs. 2 ZGB der Zeitpunkt der Auseinandersetzung. Nach Abs. 2 ist für vor der Auflösung veräusserte und gemäss Art. 208 ZGB zur Errungenschaft hinzugerechnete Vermögenswerte der Zeitpunkt der Veräusserung entscheidend⁴.

Gütergemeinschaft

Bei diesem Güterstand findet sich im Gesetz keinen Hinweis, welcher Wert, ob der Verkehrs-



wert oder Ertragswert oder allenfalls ein anderer Anrechnungswert für die Wertbestimmung massgebend ist. Hier gilt die allgemeine Regel, wonach Vermögensgegenstände zum Verkehrswert anzurechnen sind⁵. Massgebender Zeitpunkt für die Wertbestimmung des Gesamtgutes ist wie bei der Errungenschaftsbeteiligung der Zeitpunkt der Auseinandersetzung (Art. 240 ZGB).

Gütertrennung

Hier ergeben sich im Gegensatz zu den vorgenannten Güterständen punkto Auflösung der Güterstände eigentlich keine Probleme, da es weder einen Vorschlag noch ein Gesamtgut aufzuteilen gibt. Einzige Teilungsregel ergibt sich aus Art. 251 ZGB bei der Zuweisung von Miteigentum. Die diesbezügliche Wertermittlung und der Zeitpunkt sind dabei gleich zu behandeln, wie bei den beiden anderen Güterständen.

Wertermittlung

Bei der Wertermittlung ist zu bemerken, dass diese auch im Voraus durch Ehevertrag oder im Zusammenhang mit der güterrechtlichen Auseinandersetzung nach Auflösung des Güterstandes formlos vereinbart werden kann⁶. Vorbehalten bleiben allfällige Pflichtteile. Kommt keine Einigung zustande, entscheidet der Richter unter Beizug eines Sachverständigen. Daraus kann folgendes geschlossen werden: Über den Anrechnungswert der einzelnen Vermögensteile haben sich in erster Linie die Ehegat-

ten oder der überlebende Ehegatte und die Erben des Erblassers zu einigen. Damit ist m. E. nicht auszuschliessen, dass der Anrechnungswert nicht dem Verkehrswert entsprechen muss, was in der Praxis tatsächlich auch vorkommt. Wird ein Experte hinzugezogen – hier noch im nicht streitigen Verfahren – tut dieser jedoch gut daran, in jedem Fall den Verkehrswert auszuweisen und zwar unter Berücksichtigung der Sach- und Ertragswerte, sofern es sich nicht um ein reines Anlageobjekt handelt⁷. In BGE 125 III 1 erwägt das Bundesgericht, dass der Verkehrswert je nach Vermögensgegenstand anders zu ermitteln sei. So gilt für überbaute Grundstücke eine je nach den Verhältnissen zu gewichtende Kombination von Real- und Ertragswert, für Unternehmen unter Umständen der Fortführungswert, errechnet aufgrund der zukünftig zu erwartenden Gewinne, usw. Dies sei bereits unter Herrschaft des Güterverbindungsrechts zu bedenken gegeben worden und zwar auch was die Verkehrswertermittlung anbelangt, denn die Vorschlagsteilung bedeutet nichts anderes als die Liquidation. Der massgebende Wert sei also ein Zerschlagungswert⁸; nur soviel dürfe bei der Berechnung des Vorschlags und des Vorschlagsanteils eingesetzt werden als die Versilberung erbringen könne, wobei grundsätzlich von einer kurzfristigen Veräusserung auszugehen sei.

Dann stellt sich die Frage, nach dem streitigen Verfahren. Kommt nämlich keine Einigung zustande oder ficht eine Partei die Bewertung der anderen Partei an, so hat der für die güterrechtliche Auseinandersetzung zuständige Richter die Höhe festzulegen⁹. Er wird dies in den meisten Fällen unter Beizug eines Sachverständigen vornehmen. Die herrschende Lehre geht davon aus, dass dies nach den gleichen Vorgaben geschieht, wie bei erbrechtlichen Streitigkeiten, wo gemäss Art. 618 ZGB sog. «amtlich bestellte Sachverständige» den Wert endgültig feststellen. Dem ist zuzustimmen, wenn sich auch kein diesbezüglicher Hinweis im Güterrecht finden lässt, und zwar mit Blick auf das gesetzgeberische Bestreben, die erb- und güterrechtliche Teilung möglichst gut aufeinander abzustimmen (vgl. u. a. Art. 194, 212 f. ZGB)¹⁰. Obwohl bei grammatikalischer Auslegung der Gesetzesnorm ein amtlich bestellter Sachverständiger nichts anderes als ein vom Richter berufener Experte – also ein Gerichtsgutachter – ist, liegt der Fall hier anders, als beim «gewöhnlichen» gerichtlichen Verkehrswertgutachten in nicht erbrechtlich bedingten Auseinandersetzungen. Die Einführungsbestimmungen zum ZGB sehen die Verfahrensregelung durch die Kantone vor und diese haben zum Zweck der Bestellung

der «amtlichen Sachverständigen» kantonale Schätzungskommissionen geschaffen¹¹. Die endgültige Feststellung des Grundstückwertes bezieht sich dabei nur auf die Höhe. Diese ist eine Tatfrage wogegen die Bewertungsmethode oder andere Grundsätze Rechtsfragen sind, die anfechtbar sind. Namentlich dann, wenn der Sachverständige von unrichtigen rechtlichen oder anderen Grundlagen ausgegangen ist, wie z. B. wenn er die Bewertung auf der Grundlage des Ertragswertes statt des Verkehrswertes oder unter Anwendung einer unzulässigen Bewertungsmethode vorgenommen hat. Die Tatfrage dagegen, ist nur dann anfechtbar oder kann als unverbindlich erklärt werden, wenn das Ergebnis offensichtlich unmöglich richtig sein kann¹².

Besondere Probleme

Aus dem gesagten kann geschlossen werden, dass für die eigentliche Wertbestimmung und das damit verbundene Wertermittlungsverfahren, oder einfacher die Frage nach der Bewertungsmethodik, die unterschiedlichen Güterstände unerheblich sind. Probleme können sich dennoch ergeben, insbesondere bei der Mehrwertbeteiligung – also der Investition eines Ehegatten in einen Vermögenswert des anderen – gemäss Art. 206. In den gleichen Problembereich gehören die Mehr- und Minderwertbeteiligungen nach Art. 209 Abs. 3 ZGB. Dort geht es um Ersatzforderungen zwischen der Errungenschaft und dem Eigengut (vgl. Marginalie im Gesetzestext). Hier wird der Bewertungsexperte u. U. mit der Frage der Wertbestimmung ex post und der Festlegung von Mehr- und Minderwerten konfrontiert. Gleiches gilt auch beim Tatbestand von Art. 208 ZGB, wo der Veräusserungszeitpunkt massgebend ist.

Mehrwertbeteiligung nach Art. 206 ZGB

Zweck der Bestimmung ist, dass der eine Ehegatte am konjunkturellen, also durch Marktmechanismen hervorgerufenen Vermögensmehrwert des anderen Ehegatten beteiligt sein soll, sofern er zu dessen Finanzierung beigetragen hat¹³. Als Beispiel diene folgender Fall:

Der Ehemann ist Eigentümer einer Wohnung, die er in die Ehe einbringt und die fortan als Familienwohnung dient, an welcher er jedoch Alleineigentümer bleibt. Güterrechtlich ist diese damit in seinem Eigengut. Die Wohnung ist mit einer Hypothek belastet, deren Zinsen aus dem Lohn des Ehemannes entrichtet werden, also aus der Errungenschaft. Einige Jahre später muss die Wohnung saniert werden. Die Kosten belaufen sich auf CHF 50000. Die Ehefrau steuert aus ihrem Eigengut einen Betrag von CHF 20000 bei. Bei der güterrechtlichen

Auseinandersetzung ist neben der ordentlichen Bestandesaufnahme der beiden Gütermassen auch die Mehrwertbeteiligung auszuweisen. Festzustellen ist damit der Vermögenswert bei der Eheschliessung und derjenige bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung¹⁴. Dann ist der Mehrwert der Investition einzubeziehen, was dazu führt, diese in Bezug der Verkehrswertermittlung separat auszuweisen. Ebenfalls stellt sich die Frage nach den Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Kompliziert wird die Fallkonstellation bei grösseren Liegenschaften: Erbt die Ehefrau z. B. ein Mehrfamilienhaus und bezahlt der Ehemann die 1. Sanierungskosten aus seinem Eigengut und die 2. Sanierungskosten fünf Jahre später aus der Errungenschaft, so ist einmal der Mehrwert aus dem Verhältnis Verkehrswert bei Erbteilung zu Verkehrswert vor der 2. Sanierung auszuscheiden. Dann ergibt sich in einem zweiten Schritt eine Mehrwertbeteiligung aus der Differenz des Verkehrswertes vor der 2. Sanierung zu demjenigen bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung.

Mehr- und Minderwertbeteiligung nach Art. 209 Abs. 3 ZGB

Im Gegensatz zu Ziff. 2 oben geht es hier nicht um den Ausgleich zwischen den Vermögenswerten der Ehegatten, sondern dem Ausgleich der Vermögenswerte zwischen den Gütermassen eines Ehegatten. Also stehen sich jedem Ehegatten dessen Eigengut und Errungenschaft gegenüber. Dieser Ausgleich hat ebenso zu erfolgen, weil Vermögensverschiebungen, insbesondere der Errungenschaft, zu Lasten einer Gütermasse letztlich den Beteiligungsanspruch des anderen Ehegatten betreffen. Beispiel: Die Ehefrau erbt eine Liegenschaft im Wert von CHF 850000. An die Miterben hat sie eine Ausgleichszahlung in der Höhe von CHF 275000 zu leisten. Diesen Betrag entnimmt sie ihrer Errungenschaft¹⁵. Bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung wird wiederum der heutige Verkehrswert mit dem dannzumaligen verglichen. Hier wird allerdings im Gegensatz zu Art. 206 ZGB auch ein allfälliger Minderwert ausgeglichen. Da sich jedoch für die Grundstücksbewertung an sich nichts ändert, wird hier auf weitere Erläuterungen – wiederum mit dem Literaturhinweis in Fussnote 13 bzw. auf Hausheer/Geiser/Kobel, deren Güterrechtstabelle m. E. die in der Literatur beste ist – verzichtet.

Fazit

Bei der Grundstücksbewertung in einer güterrechtlichen Auseinandersetzung kommt der Objektivität noch grössere Bedeutung zu, als bei einer rein auftragsbezogenen Wertermittlung.

Dann hat der Bewertungsexperte auch den korrekten Bewertungszeitpunkt einzusetzen und den Faktor des Minder- und Mehrwertausgleiches mit zu berücksichtigen. Dafür bedarf es einer exakten Auftrags- und Sachverhaltsanalyse. Hier zeigt sich einmal mehr, dass ein Verkehrswertgutachten mehr beinhaltet, als alleine die Ermittlung des Verkehrswertes.

Beim streitigen Verfahren oder falls sich ein solches anzeigt, ist in Analogie zur erbrechtlichen Sachverständigenbestellung allenfalls die Mitwirkung eines amtlichen Bewertungsexperten aus einer kantonalen Schätzungskommission unumgänglich. Immer auch ist die Frage von Bedeutung, ob diesbezügliche Vereinbarungen in Ehe- oder Erbverträgen bereits stipuliert worden sind¹⁶.

1 TUOR/SCHNYDER/RUMO-JUNGO, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2002, S. 562.

2 Familien Kommentar, Schwenzler (Hrsg.), Bern 2005, Art. 211 N 5.

3 Vgl. u. a. BGE 103 Ia 103; BGE 128 I 240.

4 Es handelt sich hier um unüblich hohe Schenkungen ohne Zustimmung des anderen Ehegatten oder um Veräusserungsgeschäfte zur Schmälerung des Beteiligungssubstrates.

5 TUOR/SCHNYDER/RUMO-JUNGO, S. 332 mit Hinweis auf BGE 121 III 155 E. 5.

6 Familien Kommentar, Art. 211 N 4.

7 Gerade bei erb- und familienrechtlichen Auseinandersetzungen zeigt es sich, dass der Sach- bzw. Realwert bei der Immobilienbewertung weiterhin von Bedeutung ist, da er gerade für Objekte mit konsumtivem Nutzwert wegen der sachlichen Kohärenz unerlässlich ist.

8 Ob gewollt oder nicht, die höchstrichterliche Begrifflichkeit für den Liquidationswert entspricht m. E. auch gleich dessen einfacher Definition.

9 Für die örtliche Zuständigkeit vgl. Art. 194 ZGB.

10 STECK, in: Berner Kommentar, Hausheer/Reusser/Geiser (Hrsg.), Bern 1992, Art. 211 N 26.

11 PETER C. SCHAUFELBERGER, in: Basler Kommentar, Honsell/Vogt/Geiser, 2. Aufl., Basel 2003, Art. 618 N 3.

12 Berner Kommentar, a.a.O., Art. 211 N 27.

13 HAUSHEER/GEISER/KOBEL, Das Eherecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 2. Aufl., Bern 2002, N 12.75.

14 Auf Erläuterungen zur Aufteilung der Mehrwertbeteiligung auf die einzelnen Gütermassen wird hier verzichtet, weil dies die Grundstückbewertung selber nicht betrifft. Für den interessierten Leser sei hier der Hinweis auf die Tabelle bei HAUSHEER/GEISER/KOBEL, a.a.O., gemacht.

15 Mit «ihrer Errungenschaft» ist z. B. ein Bankkonto gemeint, welches zwar auf den Namen der Ehefrau lautet, jedoch der Errungenschaft zugewiesen werden muss, da dessen Äufnung durch ihren Arbeitslohn erfolgt (vgl. Art. 197 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB).

16 Erst kürzlich musste ich selber einen Auftrag zurückweisen, obwohl die Parteien sich auf meine Person als Sachverständigen in einem nicht streitbaren Verfahren einigten, da im Erbvertrag die Einsetzung eines Mitgliedes der «Gütschätzungskommission» vorgesehen war (im Kanton Bern nennt sich die Schätzungskommission so, obwohl die Fälle der Gütschätzungen wohl der Vergangenheit angehören).