

Die Hürden beim gemeinsamen Traum vom Eigenheim

Für Paare können beim Immobilienkauf ungeprüfte Standardlösungen teuer werden

JÜRG ZULLIGER

Die Aussicht auf ein gemeinsames Zuhause gehört zu den schönsten Momenten im Leben eines Paares. Man träumt von Parkettboden, Garten oder Dachterrasse – weniger von Scheidung, Erbschaft oder der Frage, wer wie viel bezahlt hat.

Was in guten Zeiten nebensächlich scheint, kann im Streitfall existenzielle Folgen haben. Entscheidend ist dann nicht, was beide meinten oder wünschten – sondern was im Grundbuch steht. Wer beim Eigentum auf Standardlösungen vertraut oder finanzielle Beiträge nicht dokumentiert, riskiert teure Irrtümer.

Die Tücken des Normalfalls

In der Praxis läuft es oft nach einem ähnlichen Muster ab: Das Paar entscheidet sich für eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus. Beim Notar wird ohne viel Diskussion Miteigentum zu gleichen Teilen vereinbart. Und im Grundbuch erscheinen die Partner mit je 50 Prozent Anteil. Dabei fragt kaum jemand, ob die Aufteilung den finanziellen Realitäten entspricht.

«In der Praxis wird der Kaufvertrag oft vom Verkäufer aufgesetzt – in der Regel mit einer Miteigentumsquote von 50:50. Viele Käufer übernehmen das ungefragt», erläutert Ralph Bauert, Geschäftsführer des Hauseigentümerverbands (HEV) Region Winterthur.

Auch Vertreter der Notariate weisen darauf hin, dass der Erwerb von Wohneigentum tatsächlich meist schon «vorgespurt» sei, etwa über den Kontakt mit Maklern, Verkäufern und Banken. Dominic Staible vom Notariatsinspektorat des Kantons Zürich bestätigt diese Praxis: «Die grosse Mehrheit der Ehepaare im Kanton Zürich erwirbt Wohneigentum als Miteigentümer mit einem hälftigen Anteil.»

Was dabei oft unbeachtet bleibt: Wer wie viel zum Kauf beigetragen hat, wird in vielen Fällen nicht erfasst. Die Notare, die den Kaufvertrag öffentlich beurkunden, kennen weder die Einkommens- noch die Vermögensverhältnisse der Käufer.

Die Wahl der Eigentumsform

Doch gerade die scheinbar einfache Lösung kann später zum Problem werden – etwa wenn einer der Partner deutlich mehr zur Finanzierung beiträgt.

Ralph Bauert rät deshalb: «Paare sollten sich vor der Beurkundung informieren, welche Eigentumsform wirklich zu ihrer Situation passt – und nicht automatisch 50:50 wählen.»

Die Wahl der Eigentumsform ist auch eine Frage der regionalen Praxis. In Bern, Basel, der Romandie und im Tessin empfehlen Notare häufig das Gesamteigentum – unabhängig vom Zivilstand. Die Paare bilden dabei eine einfache Gesellschaft, was es erlaubt, Besitzverhältnisse individuell zu regeln. Der Haken: Standardverträge fehlen, professionelle Hilfe ist meist unerlässlich.

Ob Miteigentum oder Gesamteigentum – böse Überraschungen blühen Paaren dann, wenn die Eigentumsform nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt. Wie bei Maya und Markus Benz (Namen geändert) aus Thalwil (ZH). Die beiden lassen sich derzeit scheiden. Sie besitzen an bester Seelage eine Wohnung – im Miteigentum von 50:50. Das Eigenkapital hatte Maya Benz geerbt. Was nun? Die Wohnung ist inzwischen ein kleines Vermögen wert. Nach dem Gesetz ist ihr Mann an diesem Mehrwert mitbeteiligt, obwohl er keinen Franken investiert hat.

Hätten sich die beiden für Gesamteigentum entschieden, hätte Maya Benz eine Beteiligung des Ehemanns vertraglich ausschliessen können – etwa in einer



Mehr als ein Liebesbeweis – ein gemeinsamer Immobilienerwerb hat rechtliche und finanzielle Konsequenzen. CHRISTIAN BEUTLER / KEYSTONE

einfachen Gesellschaft mit individuell geregelten Besitzverhältnissen. Paare sollten daher die Vor- und Nachteile der drei Eigentumsformen kennen:

■ **Miteigentum:** Viele Paare erwerben eine Liegenschaft im Miteigentum. Dabei kann jeder Miteigentümer frei über seinen Anteil verfügen. Möchte er diesen verkaufen, hat der andere ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

In der Praxis ist eine hälftige Aufteilung von 50:50 weit verbreitet. Je nach finanzieller Beteiligung kann jedoch auch jede andere Quote sinnvoll sein – etwa 75:25 oder 60:40.

■ **Gesamteigentum:** Das Paar bildet rechtlich eine einfache Gesellschaft. Eine Quote wird im Grundbuch nicht ausgewiesen, sondern die Beteiligungen werden in einem separaten Gesellschaftsvertrag geregelt.

■ **Alleineigentum:** Die Liegenschaft gehört nur einem Partner, dieser ist allein im Grundbuch eingetragen. Der andere Partner hat bei Trennung oder Tod grundsätzlich keinen Anspruch auf die Liegenschaft oder eine allfällige Wertsteigerung – ausser es bestehen spezielle vertragliche Regelungen.

Welche Form sinnvoll ist, hängt vom Zivilstand (Ehe oder Konkubinat), von den finanziellen Verhältnissen und Zukunftsplänen ab.

Heikle Lage beim Konkubinat

«Bei Ehepaaren ist vieles klarer geregelt», sagt Karin Brunner, Expertin für Nachlassplanung beim VZ Vermögenszentrum. «Wenn man im Lauf der Ehe Vermögen spart und in die Liegenschaft investiert, dann ist das güterrechtlich ohnehin fifty-fifty – also gemeinsam.» Das gilt unter dem in der Schweiz üblichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung.

Heikler ist die Lage bei Konkubinatspaaren. Hier gibt es keine gesetzlichen Regeln für den Vermögensausgleich bei Trennung. «Konkubinatspaare sollten besonders sorgfältig festlegen, wer wie viel eingebracht hat», so

Brunner. Es genüge schon eine Excel-Tabelle mit Datum, Betrag und Herkunft der Mittel.

Ein Vertrag – etwa ein Konkubinatsvertrag oder ein Gesellschaftsvertrag bei Gesamteigentum – kann regeln, wie Investitionen angerechnet werden, wem was zusteht im Fall einer Trennung oder bei Tod.

Belegen, was einem gehört

Was Paare in glücklichen Tagen oft vernachlässigen, wird später schmerzlich vermisst: eine klare Dokumentation der finanziellen Verhältnisse. Das betrifft nicht nur den Kaufpreis, sondern auch spätere Investitionen und Amortisationen. Wer etwa Erbschaften, Erbvorbezüge oder Vorsorgegelder eingebracht hat, sollte dies schriftlich festhalten – sonst gelten solche Beiträge im Scheidungsfall als Teil der gemeinsamen Errungenschaft.

Massgeblich ist, was belegt werden kann. «Wenn die laufenden Kosten primär durch einen Partner bezahlt werden, ist eine schriftliche Vereinbarung sinnvoll», rät Ralph Bauert vom HEV Winterthur. Und zwar so formuliert, dass sie auch im Streitfall rechtlich Bestand hat. Die Notariate bieten teilweise vorbereitete Formulare, die mit Datum und Unterschrift der Partner zu ergänzen sind (siehe Checkliste).

Potenzial für Konflikte

Denn im oft gewählten Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung gilt: Was nicht als Eigengut nachgewiesen ist, gilt grundsätzlich als Errungenschaft des Paares. Bei Liegenschaften zählt zunächst der Eintrag im Grundbuch. Wer dort zu Anteilen von 50:50 eingetragen ist, erhält bei einer Trennung auch hälftig den Verkaufserlös abzüglich Schulden – sofern nichts anderes nachgewiesen werden kann.

Viele Paare versäumen es, ihre Eigentumsquote nachträglich zu korrigieren – etwa wenn einer eine Erbschaft erhält und damit renoviert oder eine Hypothek amortisiert. Karin Brunner sagt: «Man könnte die Quoten später anpassen.» In der Praxis werde es aber oft

nicht umgesetzt, denn es sei mit Aufwand und Kosten verbunden, Dokumente müssten neu ausgestellt werden, es brauche einen neuen Termin beim Notar und so weiter.

Unklare Eigentumsverhältnisse bergen Konfliktpotenzial – insbesondere dann, wenn spätere Investitionen nicht mehr eindeutig zugeordnet werden können. Selbst Jahre später, etwa im Rahmen einer Erbteilung, lässt sich oft nicht mehr rekonstruieren, ob bestimmte Mittel aus Erbschaften oder aus gemeinsamem Vermögen stammten.

Ein oft übersehener Punkt betrifft die Verwendung von Pensionskassengeldern. Viele Paare setzen bei der Finanzierung auf die Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern (WEF-Bezug). «Das ist aber nur zulässig, wenn der Partner, der das Geld bezieht, im Grundbuch als Miteigentümer eingetragen ist», betont Karin Brunner.

Die Kinder und das Erbrecht

Spätestens wenn Kinder im Spiel sind, reicht eine einfache Lösung oft nicht mehr aus. Will man, dass die Kinder im Elternhaus bleiben können? Ist es eine Liegenschaft mit Familiengeschichte? Oder soll sie im Fall der Trennung sowieso verkauft werden?

«Paare sollten sich im Voraus überlegen, was ihre Pläne mit Wohneigentum sind – quasi, was das «Schicksal» der Liegenschaft sein soll», sagt Karin Brunner. «Einfacher liegt der Fall, wenn man die Liegenschaft wieder verkaufen will. Dann sind die Partner wieder liquid.» Komplexer ist die Ausgangslage, wenn das Paar Kinder hat oder wenn es sich um ein geerbtes Haus handelt, das wenn immer möglich im Familienbesitz bleiben soll. Dann gelte es, das Ganze mittels Verträgen zu gestalten und zu steuern.

Auch rechtlich gibt es Besonderheiten: Die sogenannte Familienwohnung darf nur mit Zustimmung des Ehepartners verkauft werden – selbst wenn er nicht im Grundbuch steht. Im Todesfall kann der überlebende Ehegatte verlangen, dass ihm die Wohnung überschrieben wird – unter Anrechnung auf seinen Erbteil.

Fazit: Wer sich rechtzeitig über Eigentumsform und Nachfolgelösungen Gedanken macht, sichert nicht nur das Zuhause – sondern auch den Familienfrieden.

Checkliste für Paare mit Wohneigentum

■ **Klare Verhältnisse:** Machen Sie sich Gedanken, was bei einer Scheidung oder einem Todesfall mit der Liegenschaft passiert. Erkundigen Sie sich, wer einen Gewinnanteil zugute hätte oder wer einen Verlust tragen müsste. Lassen Sie sich beraten, ob vertragliche Vereinbarungen sinnvoll wären.

■ **Investitionen dokumentieren:** Die laufenden Ausgaben für Gebäudeunterhalt, Reparaturen und Nebenkosten gelten als Teil des gemeinsamen Haushalts; über sie müssen Sie nicht Buch führen, sie können später auch nicht als Investition angerechnet werden. Doch der Klarheit wegen ist es sinnvoll, grössere Beiträge zu dokumentieren.

■ **Situation regelmässig prüfen:** Finanzen und Rollenteilung können sich ändern. Prüfen Sie regelmässig die Situation und passen Sie Grundbucheinträge und Gesellschaftsverträge an.

■ **Tipp:** Das Merkblatt «Ehe und Wohneigentum» des Notariatsinspektorats Zürich bietet eine gute Orientierung und ist online verfügbar. jz.