

Infoblatt

Gemeinsames Wohneigentum für Ehepaare

Kauft ein Ehepaar ohne andere Vereinbarungen gemeinsam eine Liegenschaft, geschieht dies in der Regel in der Form des Miteigentums. Dabei werden die Eigentumsanteile der Eheleute (entsprechend ihrer finanziellen Beteiligung) im Grundbuch vermerkt. Das gilt in der Regel auch dann, wenn die beiden Gütertrennung vereinbart haben. Einzig wenn ein Paar in Gütergemeinschaft lebt – wenn also der grösste Teil des Vermögens des Ehepaars zum Gesamtgut vereinigt ist – erwirbt es die Liegenschaft in der Regel im Gesamteigentum. Denn das Gesamtgut steht im Gesamteigentum der Eheleute.

Tipp

Wenn Sie Ihr Eigenheim im Gesamteigentum erwerben wollen, empfiehlt es sich, einen Gesellschaftsvertrag abzuschliessen. Dieser sollte festhalten, wie die Beteiligungsverhältnisse aussehen und wer wie viel an das Wohneigentum beigesteuert hat. So stellen Sie sicher, dass bei einer Auflösung des Gesamteigentums der Erlös analog zu den tatsächlichen Anteilen aufgeteilt wird.

In der Regel verlangen die Banken, dass Ehepaare den Hypothekarvertrag gemeinsam unterschreiben. Dadurch haften beide Seiten solidarisch für die Schulden aus der Liegenschaft, also für Hypothekarzins, Amortisation etc. Solidarisch bedeutet, dass die Bank von jedem Partner den ganzen Betrag einfordern kann.

Die Liegenschaft bei Scheidung und Tod

Wie der Liegenschaftsbesitz im Scheidungs- oder Todesfall zwischen den Eheleuten aufgeteilt wird, hängt von der Eigentumsform, vom Güterstand und vom Anteil jeder Seite am Eigenkapital ab. Die meisten Ehepaare leben im Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung und haben ihr Eigenheim im Miteigentum erworben. Oft stammen die Mittel einerseits aus Vermögen, das in die Ehe gebracht wurde oder aus einem Erbvorbezug, einer Erbschaft (Eigengut) und andererseits aus Lohn, der während der Ehe angespart wurde (Errungenschaft). Diese Anteile müssen auseinanderdividiert werden.

Wie wird bei Scheidung geteilt?

Bei einer Scheidung geht es zuerst um die Frage, ob die Liegenschaft einem Ehegatten allein oder beiden gehört (sachenrechtliche Ebene). Sind beide Eheleute im Grundbuch eingetragen, muss geklärt werden, wer die Liegenschaft übernimmt oder ob sie verkauft wird. Wird das Eigenheim nicht verkauft und will zum Beispiel die Frau darin wohnen bleiben, muss sie ihren Ex-Mann auszahlen.

Das Güterrecht klärt, wie die Eheleute in Franken bewertet an der Liegenschaft einer Seite oder an der gemeinsamen Liegenschaft beteiligt sind. So kommt man auf den Wert, den eine Seite der anderen auszahlen muss bzw. zum Verteilungsschlüssel an Verkaufserlös.

Für die Berechnung der Auszahlungssumme gilt der aktuelle Verkehrswert der Liegenschaft bzw. der erzielte Verkaufserlös. Wurde das Eigenheim ausschliesslich mit Errungenschaftsmitteln – egal von welchem Ehegatten wird einfach hälftig geteilt.

Komplizierter wird es, wenn Eigengut vom Mann, von der Frau oder von beiden im Eigenheim steckt. Dann sind diese Anteile auszusondern. Hat die Liegenschaft seit dem Kauf zudem an Wert gewonnen, muss auch dieser Mehrwert gemäss den Anteilen von Eigengut und Errungenschaft unter den Ex-Eheleuten aufgeteilt werden.

Was gilt im Todesfall?

Stirbt der eine Ehepartner, hat der andere Ehepartner in der Regel das Recht, die Liegenschaft zu übernehmen – und umgekehrt. Wie viel den Miterben ausbezahlt werden muss, wird auf dieselbe Art berechnet wie bei einer Scheidung.

Mit einem Ehevertrag, der die güterrechtlichen Aspekte regelt, sowie einem Erbvertrag oder Testament für die erbrechtlichen Fragen können Eheleute eigene Vorkehrungen treffen. Sie können zum Beispiel vereinbaren, dass im Todesfall die ganze gemeinsame Errungenschaft der überlebenden Seite zufällt. Solche Verträge müssen durch einen Notar öffentlich beurkundet werden. Lassen Sie sich von ihm beraten.

Wenn eine Seite allein kauft

Erwirbt beispielsweise der Ehemann die gemeinsam bewohnte Immobilie im Alleineigentum, ist seine Partnerin durch das Gesetz trotzdem gut geschützt. Denn die Familienwohnung darf er ohne Zustimmung der Partnerin weder verkaufen noch vermieten.

Beobachter
EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter
EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Stockwerkeigentum», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

GUIDER
Beobachter

Rechtliche Beratung

Noch Fragen? Erhalten Sie persönliche Rechtsberatung durch einen Fachexperten des Beobachters www.guider.ch/subscriptions/detail/guider-best