

Gemeinsames Wohneigentum für unverheiratete Paare

Erwirbt ein unverheiratetes Paar gemeinsam Wohneigentum, braucht es deutlich mehr Regelungen als für Ehepaare. Denn die rechtlichen Interessen beider Seiten sind gesetzlich kaum geschützt. Darum ist es unerlässlich, selber Verträge abzuschliessen.

- **Gesellschaftsvertrag:** Soll nur das gemeinsame Wohneigentum geregelt werden, schliessen Konkubinatspaare am besten einen Gesellschaftsvertrag ab [Muster Gesellschaftsvertrag]. Darin sollen vor allem folgende Punkte festgehalten werden:
 - Wer hat die Liegenschaft zu welchem Teil finanziert?
 - Wer trägt welche Kosten (Hypothekarzinsen, Unterhalt etc.)?
 - Welches Stimmrecht haben der Partner und die Partnerin bei Entscheiden über die Immobilie?
 - Was gilt, wenn eine Seite aussteigen will?
- **Konkubinatsvertrag:** Das gemeinsame Wohneigentum lässt sich auch in einem Konkubinatsvertrag regeln. Was die Immobilie betrifft, enthält dieser die gleichen Punkte wie der Gesellschaftsvertrag. Darüber hinaus wird im Konkubinatsvertrag das ganze Zusammenleben geregelt: der Umgang mit Einkommen, Vermögen und Haushaltskosten, die Aufteilung der Hausarbeit oder Szenarien, falls Kinder zur Welt kommen.

Es lohnt sich, solche Verträge von einer Fachperson (Notarin, Anwalt) ausarbeiten oder zumindest überprüfen zu lassen.

TIPP

Räumen Sie sich gegenseitig Vollmachten ein, für den Fall, dass eine Seite beispielsweise schwer krank wird und sich an den Geschäften, die die Liegenschaft betreffen, nicht beteiligen kann [Muster Vollmacht unter Konkubinatspartnern]. Ausserdem sollten Sie Vorsorgeaufträge verfassen für den Fall, dass eine Seite dauernd urteilsunfähig wird. So kann der beauftragte Partner, die Partnerin auch dann noch gültig handeln. Achtung: Einen Vorsorgeauftrag müssen Sie entweder von A bis Z handschriftlich abfassen oder das Dokument öffentlich beurkunden lassen.

Als Eigentumsform bietet sich für Konkubinatspaare **Miteigentum** an. Damit haben der Partner und die Partnerin je für ihren Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Und da die Eigentumsquote im Grundbuch eingetragen wird, besteht auch im Fall von Streit und Trennung Klarheit über die Eigentumsverhältnisse. Verwendet eine Seite (oder beide) für die Finanzierung Gelder aus der Pensionskasse oder der Säule 3a, ist rechtlich nur Miteigentum möglich. Denn aus dem Grundbuch muss klar hervorgehen, welcher Anteil der Liegenschaft aus Geldern der Altersvorsorge finanziert wurde. Als Miteigentümer müssen der Partner und die Partnerin den Hypothekarvertrag mit der Bank gemeinsam unterschreiben und gehen damit eine Solidarhaftung ein. Wird also etwa der Partner zahlungsunfähig, muss seine Lebensgefährtin für die ganzen Hypothekarzinsen aufkommen und auch für seinen Teil an der Hypothekarschuld geradestehen.

Wenn eine Seite Alleineigentümerin ist

Ist beispielsweise der Partner Alleineigentümer der gemeinsam bewohnten Immobilie, kann er frei und ohne die Partnerin zu konsultieren, über seine Liegenschaft verfügen. Zum Schutz der Partnerin und um spätere Querelen zu vermeiden, empfiehlt es sich deshalb, einen schriftlichen Mietvertrag abzuschliessen. Dieser regelt Mietzins, Mietdauer und Kündigungsbedingungen. Ausserdem geniesst die mietende – sollte ihr Partner sterben – auch gegenüber seinen Erben den Mieterschutz. Beim Mieterverband finden Sie ein Formular, das alle wichtigen Punkte enthält (www.mieterverband.ch).

Statt einen separaten Mietvertrag abzuschliessen, können Sie die nötigen Punkte auch in einem Konkubinatsvertrag regeln. Dieser sollte klären, wer zu welchem Teil für den Unterhalt und die Nebenkosten der Immobilie aufkommt, wie viel die «mietende» Seite für die Mitbenutzung der Liegenschaft zu bezahlen hat und welche Kündigungsfristen gelten.

Regelungen für den Todesfall

Konkubinatspartner sind von Gesetzes wegen gegenseitig nicht erbberechtigt. Um für den Todesfall vorzusorgen, müssen sie ein Testament verfassen, in dem sie den Partner, die Partnerin als Erben einsetzen. Allerdings haben die Kinder (bzw. an ihrer Stelle die Eltern) – und auch ein Noch-Ehepartner – trotz Testament das Recht auf den Pflichtteil. Soll der Konkubinatspartner, die Lebensgefährtin allein erben, ist

INFOBLATT

dies nur mit einem notariell beglaubigten Erbverzichtsvertrag möglich, in dem die pflichtteilsgeschützten Erben explizit auf ihren Pflichtteil verzichten.

Unverheiratete Paare sind nicht nur erbrechtlich schlechter gestellt als Ehepaare, sondern auch in Bezug auf die Sozialversicherungen (AHV, Pensionskasse, Säule 3a). Dies lässt sich einigermassen ausgleichen mit einer Risikoversicherung für den Invaliditäts- und Todesfall zugunsten des Partners, der Partnerin. Damit ist gesichert, dass die laufenden Kosten für das Eigenheim auch dann tragbar sind, wenn eine Seite invalid und erwerbsunfähig wird. Für den Todesfall sollte die Versicherungssumme so gewählt werden, dass die hinterbliebene Seite die Erben auszahlen und das Eigenheim übernehmen kann.



Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an RaiffeisenCasa lizenziert.
© 2021 Beobachter-Edition, Zürich



Beobachter-Ratgeber

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



Rechtliche Beratung

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