

Gemeinsames Wohneigentum für Ehepaare

Kauft ein Ehepaar ohne andere Vereinbarungen gemeinsam eine Liegenschaft, geschieht dies in der Form des Miteigentums. Dabei werden die Eigentumsanteile von Mann und Frau (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 von Mann und Frau zum Gesamtgut vereinigt ist – erwirbt es die Liegenschaft in der Regel im Gesamteigentum. Denn das Gesamtgut steht im Gesamteigentum der Eheleute [Infoblatt Drei Güterstände für Eheleute].

TIPP

Wenn Sie Ihr Eigenheim im Gesamteigentum erwerben wollen, empfiehlt es sich, einen Gesellschaftsvertrag abzuschliessen [Muster Gesellschaftsvertrag für eine Liegenschaft]. 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 Mann und Frau 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.

Was gilt bei Scheidung oder Tod?

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

- Bei einer **Scheidung** wird die Liegenschaft zum aktuellen Verkehrswert zwischen den Ex-Eheleuten aufgeteilt: Jede Seite hat Anrecht auf den Anteil, den sie beim Kauf aus ihrem Eigengut beisteuerte. Vom Kapital, das aus der Errungenschaft von Mann und Frau stammte, erhält – sofern nichts anderes vereinbart wurde – jede Seite die Hälfte. Vermögenswerte, von denen nicht klar ist, wem sie gehören, gelten ebenfalls als Errungenschaft, werden also hälftig geteilt. Hat die Liegenschaft seit dem Kauf an Wert gewonnen, wird auch dieser Mehrwert gemäss den Anteilen von Eigengut und Errungenschaft unter den Ex-Eheleuten aufgeteilt. Wird das Eigenheim nicht verkauft und will zum Beispiel die Frau darin wohnen bleiben, muss sie ihren Ex-Mann auszahlen.
- Auf dieselbe Art wie bei einer Scheidung wird die Liegenschaft auch im **Todesfall** aufgeteilt. Stirbt beispielsweise der Mann, gehören der Witwe vorab ihr Eigengut sowie ihr Anteil an der Errungenschaft. In den Nachlass fallen das Eigengut des Verstorbenen und sein Anteil an der gemeinsamen Errungenschaft; daran ist die Witwe erbrechtlich beteiligt. Sie kann auch verlangen, dass ihr das gemeinsame Eigenheim ganz zugeteilt wird – wobei sie die anderen Erben auszahlen muss.

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 beurkunden 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 [Infoblatt Schutz der Familienwohnung].

Beobachter
EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur online Publikation an RaiffeisenCasa lizenziert.
© 2018 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter
EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber "Der Weg zum Eigenheim" welchen 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