

Gemeinsamer Traum vom Eigenheim

Alleineigentum? Miteigentum? Gesamteigentum? Was **Paare im Konkubinat** beim Kauf von Wohneigentum beachten sollten. *Von Antonia Stutz*

Unverheiratete Lebenspartner, die Wohneigentum kaufen, sollten in guten Zeiten eine Regelung für die Trennung und den Tod des Partners treffen. Denn: Konkubinatspartner sind gegenseitig nicht erbberechtigt. Das Gesetz enthält keine Bestimmungen für das Auflösen der Partnerschaft.

Beim Kauf einer Liegenschaft stellt sich primär die Frage, welche Eigentumsform die Partner wählen sollten. Eine Liegenschaft wird im Allein-, Mit- oder Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft erworben. Finanziert ein Konkubinatspartner die Liegenschaft allein, sollte er im Grundbuch als Alleineigentümer eingetragen werden. In der Regel leisten beide Partner einen finanziellen Beitrag, dann ist Miteigentum zu wählen. Nur bei dieser Form kann ein Konkubinatspartner



Antonia Stutz ist Rechtsanwältin und Notarin bei Voser Rechtsanwälte in Baden.

Gelder der beruflichen Vorsorge vorbeziehen. Vielleicht ist dies beim Kauf noch kein Thema – es könnte aber bei einer späteren Renovation zu einem werden.

Beim Miteigentum ist eine Quote – beispielsweise ein Drittel gegenüber zwei Dritteln – im Grundbuch einzutragen. Diese Quote sollte mit dem Finanzierungsanteil übereinstimmen. Sind die Konkubinatspartner je zur Hälfte Miteigentümer und hat die Frau drei Viertel und der Mann

ein Viertel finanziert, entsteht eine rechtliche Unsicherheit über die Differenz: Handelt es sich um ein zinsloses Darlehen oder ist es eine Schenkung?

So oder so empfiehlt es sich, die finanziellen Beteiligungen sowie den Abrechnungs- und Übernahmemechanismus für die gemeinsame Liegenschaft bei einer Trennung vertraglich zu regeln. Übernimmt ein Konkubinatspartner die Liegenschaft oder wird sie verkauft, sind vom Verkehrswert beziehungsweise dem Verkaufspreis die Hypotheken abzuziehen und die Einlagen der Konkubinatspartner zurückzuerstatten. Das, was übrig bleibt, ist der Gewinn oder Verlust. Dieser wird gemäss dem vertraglich vereinbarten Schlüssel auf die Partner aufgeteilt. Hypothekenzinsen gelten nicht als Einlagen. Sie zählen wie Mietzinsen zu den Lebenshaltungskosten. Amortisationen sind hingegen als Einlagen abzurechnen.

Stirbt ein Konkubinatspartner, ist der andere Partner von Gesetzes wegen nicht erbberechtigt. Der überlebende Konkubinatspartner hat keinen Anspruch auf den Erwerb des Eigentumsanteils des anderen. Haben die Konkubinatspartner mit einer Erbeinsetzung und Teilungsvorschrift zugunsten des Konkubinatspartners vorgesorgt, ist dies anders. Oft kann der überlebende Partner die pflichtteilgeschützten Erben – namentlich die Eltern oder die Nachkommen – mangels flüssiger Mittel nicht auszahlen. Dann kommt es trotz der Erbeinsetzung zum ungewollten Verkauf der Liegenschaft. Auch hier gibt es ein Gegenmittel: Man kann den Konkubinatspartner bei der Pensionskasse als Begünstigten für die Todesfallkapitalzahlung einsetzen und/oder für ihn eine Todesfallrisikoversicherung abschliessen. Das verschafft dem überlebenden Partner die flüssigen Mittel zum Auszahlen der Pflichtteile.

In der nächsten Ausgabe: Was man über den Güterstand und die Beistandspflicht in der Ehe wissen muss. ■

Experten des IffP Instituts für Finanzplanung geben Rat zu Fragen rund um Vermögen, Vorsorge und Finanzierung. Das IffP in Zürich (www.iffp.ch) bildet Finanzberater von Banken, Versicherungen und anderen Finanzdienstleistern aus und weiter.



Risse im Mauerwerk Eine gute Regelung hilft, unliebsame Diskussionen zu vermeiden.