

Eigentumsformen bei Wohnimmobilien

Unterschiedliche Lebens- und Beziehungsformen fordern unterschiedliche Eigentumsformen. Ein rechtlicher Rat für (werdende) Immobilieneigentümer.

Text Niklaus Hutzli, Melanie Bellwald



Niklaus Hutzli – MLaw, Rechtsanwalt und Notar, Partner Bratschi AG und Bratschi Notariat Bern AG bratschi.ch

Melanie Bellwald – MLaw, Substitutin Bratschi AG

Zur Hochkonjunktur nach dem Zweiten Weltkrieg gehörte in der Schweiz der Traum vom Eigenheim. Wohnimmobilien waren plötzlich für den breiten Mittelstand erschwinglich, und es wurden landauf, landab Einfamilienhäuser und später auch Eigentumswohnungen gebaut, erworben, vererbt und verkauft. Die gesetzlichen Regelungen rund um das Eigentum an (Wohn-)Immobilien orientierten sich am «klassischen» Familienmodell der Nachkriegszeit. Noch vor einigen Jahrzehnten wurde beim Erwerb durch Ehegatten beispielsweise nur der Ehemann in das Grundbuch eingetragen, unabhängig davon, wer wie viel zur Finanzierung beigetragen hat. Diese Zeiten sind vorbei. Heute sind ganz unterschiedliche Lebens- und Beziehungsformen an der Tagesordnung. Bekanntlich passt sich die Gesetzgebung in vielen Bereichen aber nur langsam den neuen Gegebenheiten an, womit das «klassische» Familienmodell im Gesetz bis heute nachwirkt. Es lohnt sich deshalb, sich beim Kauf einer Wohnimmobilie vertieft mit der eigenen Situation auseinanderzusetzen und Beratung durch eine Fachperson in Anspruch zu nehmen. Nachfolgend sollen dazu erste Anhaltspunkte dargelegt werden.

Immobilienigentum als Ehepaar

Als Ehepaar wird eine Wohnimmobilie mehrheitlich im Miteigentum oder als einfache Gesellschaft zu Gesamteigentum erworben. Bei sogenannten Patchworkfamilien, also Ehegatten mit nicht gemeinsamen Kindern, kann sich aus finanzierungstechnischen sowie erbrechtlichen Überlegungen aber ein **Erwerb durch einen Ehegatten zu Alleineigentum** aufdrängen. Der andere Ehegatte kann in diesem Fall über eine Nutzniessung, ein Wohnrecht oder einen langfristigen Mietvertrag abgesichert werden.

Erfolgt der **Erwerb im Miteigentum**, wird pro Ehegatte ein Miteigentumsanteil mit einer Quote (Bruchteile) gebildet, die im Grundbuch eingetragen wird. Über diesen kann jeder Ehegatte flexibel selbst bestimmen und verfügen. Sollte ein Ehegatte seinen Miteigentumsanteil verkaufen wollen, steht dem anderen Miteigentümer ein Vorkaufrecht zu. Im Todesfall fällt der Miteigentumsanteil des Verstorbenen in seinen Nachlass,

und es wird die Erbengemeinschaft als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Soll der Miteigentumsanteil dem überlebenden Ehegatten zu Alleineigentum zugewiesen werden, sind Einstimmigkeit der Erben und ein Erbteilungsvertrag erforderlich. Diesem potenziell streitfördernden Einstimmigkeitserfordernis sollte mit klaren Teilungsvorschriften in einem Testament oder Erbvertrag und gegebenenfalls mit der Einsetzung eines Willensvollstreckers entgegengewirkt werden.

Erfolgt der **Erwerb als einfache Gesellschaft** zu Gesamteigentum, sind die Ehegatten nach aussen an der gesamten Wohnimmobilie gleichermassen berechtigt. Sie können nur gemeinsam über die Wohnimmobilie verfügen. Im Rahmen der schriftlichen Regelung der einfachen Gesellschaft sollten jedoch im Innenverhältnis Anteile, die zum Beispiel den Finanzierungsanteilen entsprechen, festgelegt werden. Zugunsten anderer Vorteile verzichten die Ehegatten beim Gesamteigentum auf eine gewisse Flexibilität.

Einer dieser Vorteile betrifft die Regelung des Todesfalls eines Ehegatten. Diesfalls haben nämlich die gesetzlichen Bestimmungen und Vereinbarungen zur Beendigung der einfachen Gesellschaft Vorrang vor den güter- und erbrechtlichen Bestimmungen. Die Ehegatten als Gesamteigentümer einer Wohnimmobilie vereinbaren meist eine sogenannte Akkreszenzklausele, welche zur Folge hat, dass dem überlebenden Ehegatten beim Tod des anderen Ehegatten die Wohnimmobilie zu Alleineigentum «anwächst». Betreffend das Grundstück wird diesfalls nicht die Erbengemeinschaft in das Grundbuch eingetragen, sondern der überlebende Ehegatte als Alleineigentümer. Die übrigen Erben erhalten «nur» einen geldwerten Anspruch, jedoch keine Eigentümerstellung an der Wohnimmobilie. Ohne Akkreszenzklausele und wenn weitere Erben, zum Beispiel pflichtteilgeschützte Nachkommen, vorhanden sind, braucht es zur Zuteilung der Wohnimmobilie an den überlebenden Ehegatten immer deren Zustimmung. Ist das Verhältnis unter den Erben nicht sehr gut, wird es allenfalls an der erforderlichen Einstimmigkeit scheitern. Sind minderjährige Erben vorhanden, sind die Mitwirkung und die Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) zwingend.

Im Falle einer Scheidung stellen die Auf- und die Zuteilung der Wohnimmobilie im Rahmen der Regelung der Scheidungsfolgen ein zentrales Element dar. Bei Alleineigentum eines Ehegatten an der Wohnimmobilie, die als Familienwohnung diente, kann dem nicht berechtigten Ehegatten unter bestimmten Voraussetzungen ein befristetes Wohnrecht eingeräumt werden. Besteht Miteigentum an der Wohnimmobilie, kann ein Ehegatte die Zuteilung verlangen, wenn er ein überwiegendes Interesse nachweist und der andere Ehegatte entschädigt werden kann. Zur Festsetzung der Entschädigung wird der aktuelle Verkehrswert herbeigezogen. Wenn keine Einigung über die Zuteilung der Wohnimmobilie zustande kommt, wird sie versteigert. Besteht Gesamteigentum an der Wohnimmobilie, muss zuerst die einfache Gesellschaft aufgelöst und – mindestens buchhalterisch – liquidiert werden. Das Liquidationsergebnis wird in einem zweiten Schritt den Gütermassen der Ehegatten zugeordnet. Die Zuteilung der Wohnimmobilie richtet sich grundsätzlich nach den gleichen Regeln wie beim Miteigentum.

Nach dem **Eintritt beider Ehegatten in das Pensionsalter** wird vielen die ehemals mit den längst «ausgeflogenen» Nachkommen

bewohnte Wohnimmobilie zu gross. Neben dem Verkauf steht eine Weitergabe an die Nachkommen im Raum. Diese kann als Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft, als gemischte Schenkung oder als Verkauf erfolgen. Welche Form gewählt wird, hängt von den finanziellen Bedürfnissen der Eltern sowie von erbrechtlichen Konstellationen ab. Um allenfalls weiterhin an der Wohnimmobilie berechtigt zu sein, kann ein Nutznießungs- oder ein Wohnrecht vereinbart werden. Nutznießer müssen die Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt, Hypothekenzinsen, Steuern und Abgaben bezahlen und die Wohnimmobilie gegen Feuer und andere Gefahren versichern. Bei der Nutznießung kann die Wohnimmobilie jedoch vermietet werden, was beim Wohnrecht, das persönlich ausgeübt werden muss, nicht möglich ist. Das Wohnrecht geht somit weniger weit als die Nutznießung. Der Wohnrechtsberechtigte hat eine mieterähnliche Stellung, ausgenommen die Pflicht zur Mietzinszahlung.

Immobilieigentum bei einem Konkubinatspaar

Einem Konkubinatspaar stehen ebenfalls alle hiervoor dargelegten Eigentumsformen zur

Verfügung. Aufgrund der Flexibilität erwerben jedoch viele Konkubinatspaare ihre Wohnimmobilie im Miteigentum. Mit der Eintragung der jeweiligen Quote im Grundbuch wird für klare Eigentumsverhältnisse gesorgt.

Da das Konkubinatsrecht im Vergleich zur Ehe von der bestehenden Rechtsordnung nur ansatzweise geregelt wird, bedarf es zusätzlicher Regelungen. Es empfiehlt sich deshalb, neben dem Vertrag zum Erwerb der Wohnimmobilie auch einen Konkubinatsvertrag abzuschliessen. In diesem sind unter anderem die Finanzierung des Erwerbs, die weitere Kostentragung und die Auflösung im Trennungs- oder Todesfall zu regeln. Soll die Wohnimmobilie mit Vorsorgeguthaben finanziert werden, müssen unverheiratete Paare die Immobilie zwingend im Miteigentum erwerben.

Fazit

Da die Wahl der Eigentumsform beim Erwerb einer Wohnimmobilie im Trennungs-, Scheidungs- und Todesfall unterschiedliche Konsequenzen hat, gilt Folgendes: Lassen Sie sich von einer Fachperson Ihres Vertrauens beraten, sodass eine auf Sie zugeschnittene Lösung erarbeitet werden kann. <<