

«Ratgeber»

Immobilie kaufen im Konkubinat

Als unverheiratetes Paar gemeinsam eine Immobilie zu kaufen, lässt sich durchaus unter einen Hut bringen. Im Vergleich zu verheirateten Paaren sind jedoch einige besondere Massnahmen zu treffen. Welche, werden untenstehend aufgeführt. Drei Tatsachen im Voraus: Wenn es um die Haftung für eine gemeinsame Hypothek gegenüber der Bank geht, werden Konkubinatspaare genau gleichbehandelt wie Ehepartner. Sie haften in der Regel solidarisch für die Hypothekarschuld (ausser beim Alleineigentum). Zudem müssen sie zur Finanzierung ihres Eigenheims mindestens 20 Prozent des Immobilienwerts aus Eigenmitteln beisteuern. Zur Ermittlung der Tragbarkeit wird ebenfalls das Einkommen beider Partner herangezogen. Soweit unterscheiden sich die Anforderungen nicht. Wie sieht es aber mit der Verteilung der Eigentumsrechte aus?

Immobilie kaufen mit 3 Eigentumsvarianten

Will ein Konkubinatspaar eine Immobilie kaufen, sieht das Recht drei Eigentumsvarianten vor, je nachdem, wie es Verantwortung und Eigentum untereinander oder miteinander teilen will:

- 1. Alleineigentum:** Einer der Partner wird als alleiniger Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Das bedingt aber, dass die gemeinsame Nutzung zum Beispiel in einem Mietvertrag geregelt wird. Der alleinige Eigentümer kann auch jederzeit eigenständig über den Verkauf der Liegenschaft entscheiden, haftet aber auch vollständig für die Hypothekarschuld. Auch für den Unterhalt der Immobilie muss dieser alleine sorgen.
- 2. Miteigentum:** Meistens wird die rechtliche Form des Miteigentums gewählt. Beim Miteigentum kann jeder Partner frei über seinen Anteil verfügen. Die Anteile der Partner werden separat im Grundbuch aufgeführt. Die Variante Miteigentum kommt vor allem zum Tragen, wenn Vorsorgeguthaben der 2. oder 3. Säule genutzt werden. Dies muss für den jeweiligen Partner separat im Grundbuch eingetragen werden.
- 3. Gesamteigentum:** Beim Gesamteigentum werden beide Konkubinatspartner zu gleichen Teilen als gleichberechtigte Eigentümer im Grundbuch eingetragen, selbst wenn ein Partner mehr Eigenkapital investiert hat als der andere. Im Gesamteigentum ist man sehr eng aneinandergelassen und kann z.B. nur gemeinsam entscheiden, das gemeinsame Wohneigentum zu verkaufen. Wichtig: Der Bezug von Vorsorgegeldern ist für ein unverheiratetes Paar beim Gesamteigentum nicht möglich.

Konkubinatsvertrag ist wichtig

Während bei Ehepaaren das Zivilgesetzbuch (ZGB) zahlreiche Bestimmungen zu Rechten und Pflichten enthält, finden sich beim Konkubinat fast keine Regeln. Um Überraschungen und Streitigkeiten mit allfälligen Erben vorzubeugen, müssen ein paar Dinge in einem Konkubinatsvertrag geregelt werden. Was es zu beachten gilt, wenn sie zu zweit ein Haus kaufen wollen:

- **Eigentum:** Eigentumsform, Quoten und Stimmrechte beider Partner, Herkunft des eingebrachten Kapitals.
- **Kosten:** Genauer Verteilschlüssel für die laufenden Ausgaben im Zusammenhang mit dem Wohneigentum.
- **Trennung:** Vorgehensweise und Aufteilung bei allfälliger Trennung.
- **Erbschaft:** Vor allem dieser Bereich muss zusätzlich zum Konkubinatsvertrag separat in einem Testament geregelt werden.

Mögliche Vertragsgegenstände sind auch weitere Bereiche wie Eigentum an Mobilien, die Erwerbstätigkeit von einem oder von beiden Partnern oder eventuelle Unterhaltspflichten für Kinder. So kommt es im Falle einer Trennung nicht zu bösen Überraschungen.

Risiken zusätzlich absichern

Zusätzliche Risiken wie Erwerbsunfähigkeit durch Unfall oder Krankheit sollten ebenfalls berücksichtigt werden. Das gilt auch für den Todesfall eines der Partner, z.B. mit einer Todesfallrisikopolice. Empfehlenswert ist auch darüber zu sprechen, inwiefern Altersguthaben der Pensionskasse dem überlebenden Konkubinatspartner zur Verfügung stehen oder nicht.