

Darüber lässt sich trefflich streiten

Der Verkäufer bezahlt die Grundstückgewinnsteuer nicht, weshalb der Käufer zur Kasse gebeten werden kann, oder es kommen bis anhin unbekannte Altlasten zum Vorschein. Wer ein Haus bauen lässt, kann ein Lied von Kosten- und Terminüberschreitungen singen, und dies nicht selten, nachdem der Bau wegen trölerischer Einsprache der Nachbarn bereits um Jahre verzögert wurde.

Und wer glaubt, nach Anfangsschwierigkeiten die Ruhe gefunden zu haben, der irrt. Oft treten Probleme im Zusammenhang mit dem Hausbesitz erst bei Auflösung der Ehe ein. Die Scheidung kommt eventuell, der Tod kommt ganz sicher. Dann treten unter den Eheleuten oder den Erben Fragen und Streitigkeiten auf, deren Ursachen weit zurückliegen und die sich zum gegebenen Zeitpunkt nicht mehr beseitigen oder korrigieren lassen.

Beim Erwerb eines Eigenheimes sollten Eheleute daher die Frage klären, wer denn als Eigentümer im Grundbuch einzutragen sei. Die vermeintliche Selbstverständlichkeit, beide Ehegatten als Eigentümer vorzusehen, hält einer näheren Prüfung nicht immer stand.

Verantwortungsbewusste Eigenheimbesitzer machen sich schon zu Lebzeiten Gedanken, was mit ihrer Liegenschaft im Erbfall geschehen soll. Es empfiehlt sich, im Testament festzuhalten, welchem Erben die Liegenschaft zugewiesen werden soll (Teilungsvorschrift). Wer einen Erbstreit geradezu provozieren will, greife zum Mittel der gemischten (verdeckten) Schenkung. Dabei wird einem Erben (oft einem Nachkommen) die Liegenschaft zu einem sehr tiefen Preis offiziell verkauft.

Ein probates Mittel in der Erbschafts-Planung kann das Einräumen einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts, insbesondere an den überlebenden Ehegatten, sein. In vielen Fällen ist es einfacher, die Liegenschaft zu Lebzeiten an die Erben zu übertragen und sich ein Wohnrecht oder die Nutzniessung daran vorzubehalten. Auch hier gilt der Satz, dass man "mit der warmen Hand leichter gibt als mit der kalten". Walter Sticher

Dr. Walter Sticher ist Rechtsanwalt in Thalwil und Zürich.