

Wohneigentum für Generationen

Frequently Asked Questions



Inhalt

Editorial	3
1 Grundsatzfragen klären	4
1.1 Wohnphasen	4
1.2 Sie wohnen im Eigentum	5
1.3 Sie möchten Eigentum kaufen, übernehmen oder bauen	6
2 Sich einen Überblick verschaffen	7
2.1 Erstgespräche führen: Wie prüfe ich erste Ideen	8
2.2 Immobilienbewertung: Was ist mein Eigentum auf dem Markt wert	9
2.3 Finanzierung: Was ist möglich	10
3 Einstieg, Optionen und Konsequenzen prüfen	11
3.1 Weitergabe und Übernahme einer Immobilie in der Familie	11
3.2 Verkauf einer Immobilie	15
3.3 Erwerb von Eigentum	18
3.4 Bau einer Immobilie, eines Stöcklis oder Umbau einer Immobilie	19
3.5 Suche nach einer speziellen Wohnform oder einem speziellen Projekt	20
3.6 Vermietung des Einfamilienhauses	21
4 Weitere Informationen	22

Editorial

Der HEV Fricktal veranstaltet regelmässig Mitgliederanlässe zu aktuellen Themen. Sein Vorstand entschied dabei, den Mitgliedern auch Wissenswertes zum Übergangsprozess von Wohneigentum von Generation zu Generation vermitteln zu wollen. Die Vorbereitungen zeigten bald, dass dieser generationenübergreifende Themenkreis mit seinen vielen Facetten den Umfang eines Abends bei Weitem übersteigt. So entstand eine vierteilige jahresübergreifende Veranstaltungsreihe, die, aufgrund ihrer Brisanz, auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde.

Mit Frau Dr. Joëlle Zimmerli konnte eine äusserst kompetente Expertin als Moderatorin gewonnen werden. Im gewählten Themenfeld und bezüglich der Wohnfragen von Seniorinnen und Senioren kennt sich die Soziologin bestens aus. Die Mitglieder des Vorstands haben diese Expertise mit ihrem jeweiligen Fachwissen ergänzt und die Teilnehmenden bei ihren spezifischen Anliegen beraten. An den Anlässen und in Form einer Online-Umfrage wurden die Bedürfnisse der HEV-Mitglieder ermittelt und an Folgeanlässen konkrete Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Bei diesem Prozess wurden diverse nützliche Informationen gesammelt, die im vorliegenden Leitfaden zusammengefasst sind. Der Leitfaden dient Interessierten als Orientierungshilfe in entstehenden oder bereits laufenden Prozessen und zeigt Möglichkeiten auf, wie die gewünschten Ziele erreicht werden könnten.

Roland Lenzin,
im Namen des Vorstands
Oktober 2023

1 Grundsatzfragen klären

Wohnen ist etwas sehr persönliches und Wohnbedürfnisse verändern sich je nach Lebensphase. Die Anpassung der Wohnsituation oder der Wechsel in eine neue Wohnsituation sind mit vielen technischen, aber vor allem auch emotionalen Fragen verbunden. In diesem Spannungsfeld die richtigen Entscheidungen zu treffen, ist nicht immer einfach. Dieses FAQ hilft Ihnen, sich mit relevanten Fragen auseinanderzusetzen und erste Antworten zu finden.

1.1 Wohnphasen

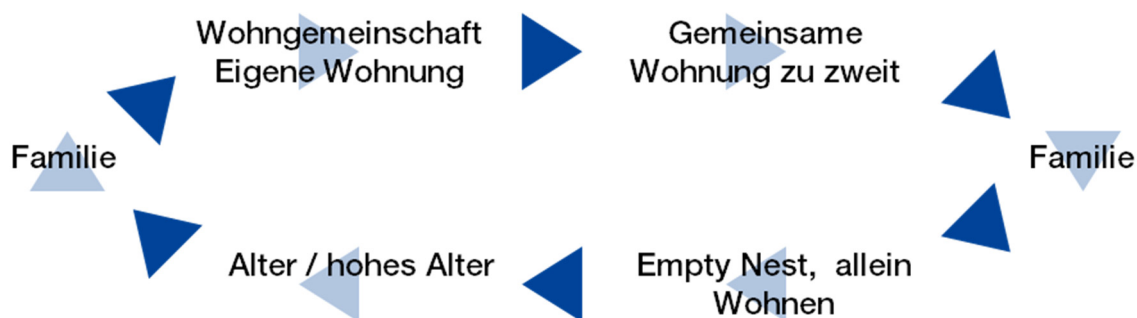
Das selbstbestimmte Wohnen fängt mit dem Auszug aus dem Elternhaus an. Oft führt der Weg zuerst in eine Wohngemeinschaft, danach in die erste eigene Wohnung, man zieht mit dem Partner oder der Partnerin zusammen und viele erreichen mit dem Familienwohnen eine sesshafte Phase. Nach

dem Auszug der Kinder kommt das Wohnen im «Empty Nest», oder das Wohnen allein, und später stellt sich die Frage, wie man im hohen Alter wohnen möchte (Abbildung 1).

Dieses FAQ beleuchtet die Schnittstelle zwischen, aber auch innerhalb, solcher Wohnphasen (►) und unterstützt Sie dabei, Fragen zu klären und eine Anpassung der Wohnsituation oder einen Wechsel in eine neue Wohnsituation ins Rollen zu bringen. Zielgruppe des FAQ sind Personen, die im Eigentum wohnen oder ein solches bilden möchten.

Denken Sie daran: Zwischen dem ersten Gedanken bis zur Realisierung einer Veränderung liegen im Durchschnitt rund fünf Jahre. Setzen Sie sich also frühzeitig mit dem Thema auseinander. Sie sichern sich damit mehr Handlungsmöglichkeiten und eine entspanntere Entscheidung, als wenn eine Veränderung plötzlich pressiert.

Abbildung 1: Wohnphasen und Veränderungen



1.2 Sie wohnen im Eigentum

Wenn Sie Ihre Wohnsituation verändern möchten, geht es in einem ersten Schritt darum, Grundsatzfragen zu klären («Was kommt in Frage?»).

Da es auch um die Planung der weiteren Lebensabschnitte geht, spielen folgende Überlegungen eine Rolle:

- Wie sehe ich meine Wohn-Zukunft? Wie will ich älter und alt werden?
- Wie gehe ich mit Veränderungen in der Haushaltsgrösse um?
- Welche Rolle spielen gesundheitliche Veränderungen für meine Wohnsituation?
- Zu welchem Zeitpunkt macht eine Veränderung der Wohnsituation Sinn?
- Wie gehe ich mit meiner emotionalen Bindung an ein Eigenheim um? Wie komme ich mit Veränderungen klar?
- Welche Chancen bieten eine Optimierung der Lage, des Infrastrukturangebots und des sozialen Umfelds?
- Welche finanziellen Veränderungen kommen auf mich zu? Was kann und will ich mir leisten?
- Was ist mir meine Immobilie wert?

Im Haus bleiben

Wenn Sie im Haus bleiben möchten, können Sie das Haus im Eigentum behalten oder das Eigentum unter Vorbehalt einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts übertragen. Nächste Schritte sind:

- Möglichkeiten für den altersgerechten Umbau des Hauses prüfen.
- Das Wohnen im Eigentum finanziell absichern (Hypothek, Pflegefall, Tod etc.).
- Die Rahmenbedingungen für eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht klären.

Auf dem Grundstück bleiben

Wenn Sie auf dem Grundstück bleiben möchten, können Sie das Haus in mehrere Einheiten umbauen und in einer Einheit verbleiben, ein Stöckli bauen und in das Stöckli ziehen oder ein Ein-

familienhaus durch ein Mehrfamilienhaus ersetzen und in eine Einheit ziehen. Nächste Schritte sind:

- Geeignete Partner (Familie, Freunde/Bekannte, Gleichgesinnte) für ein Projekt finden.
- Ausnutzungsmöglichkeiten und baurechtliche Bedingungen auf dem Grundstück klären.
- Erfahrene Fachplaner suchen.

Wegziehen

Ziehen Sie einen Wegzug in Betracht, können Sie Ihr Eigentum in der Familie weitergeben, an Externe verkaufen oder vermieten. Nächste Schritte sind:

- Bedürfnisse in der Familie klären.
- Marktwert der Immobilie berechnen.
- Künftige Wohnform und Wohnlage eruieren.
- Sich mit dem Wohnungsangebot vertraut machen (was erhalten Sie wo zu welchem Preis).

Umziehen

Ziehen Sie einen Umzug in Erwägung, können Sie unterschiedliche Wohnformen wählen:

- **Privates Wohnen:** Sie organisieren sich ihren Wohnalltag und bei Bedarf allfällige Unterstützungsmassnahmen selbst.
- **Nachbarschaftsorientiertes Wohnen:** Sie suchen eine Wohnsiedlung, wo Kontakte mit Nachbarn aktiv gefördert werden.
- **Wohn-/Hausgemeinschaft:** Sie suchen Gleichgesinnte, mit denen Sie gewisse Wohnräume teilen.
- **Wohnen mit Services:** Sie suchen ein Wohnungsangebot, das «all inclusive» oder modulweise Unterstützung im Alltag bietet.

Themen zur Klärung sind:

- Ob Sie eine generationengemischte oder altersspezifische Wohnform bevorzugen.
- Ob Sie mieten, kaufen oder bauen wollen.
- Wie Sie sich auf die Wohnungssuche vorbereiten können (wo findet man Projekte oder Gleichgesinnte, wie bewirbt man sich auf Angebote, wie schnell muss man sich entscheiden).

1.3 Sie möchten Eigentum kaufen, übernehmen oder bauen

Eigentum übernehmen

Wenn Sie ein Haus von einer älteren Generation übernehmen möchten, sollten Sie erste Gespräche mit der älteren Generation und mit Geschwistern suchen. Zu klärende Themen sind:

- Der Marktwert der erwünschten Immobilie.
- Welche finanziellen Möglichkeiten Sie haben und was Sie sich leisten können.
- Ob Sie in der Lage sind, allfällige Geschwister auszuzahlen, und welche Alternativen es gibt.

Eigentum erwerben

Wenn Sie ein Haus kaufen möchten, sollten Sie abklären, was Sie sich leisten können, und eingrenzen, welche Regionen und Lagen in Frage kommen. Zu klärende Themen sind:

- Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es.
- Welche Möglichkeiten gibt es, über Netzwerke an Verkäufer heranzukommen.

Eigentum erweitern oder bauen

Wenn Sie bestehendes Wohneigentum baulich erweitern oder ein Haus bauen möchten, empfiehlt es sich, sich über Möglichkeiten, dies allein oder mit anderen zu tun, zu informieren und Ihre Ideen im Bekannten- und Verwandtenkreis zu testen.

Zu klärende Themen sind:

- Wie viel können Sie investieren, welche Regionen und Lagen kommen in Frage.
- Welche Möglichkeiten gibt es, über Netzwerke an Land heranzukommen.
- Bauen Sie mit einem Architekten oder brauchen Sie einen Bauherrenberater.
- Wer würde mitinvestieren und mitplanen.

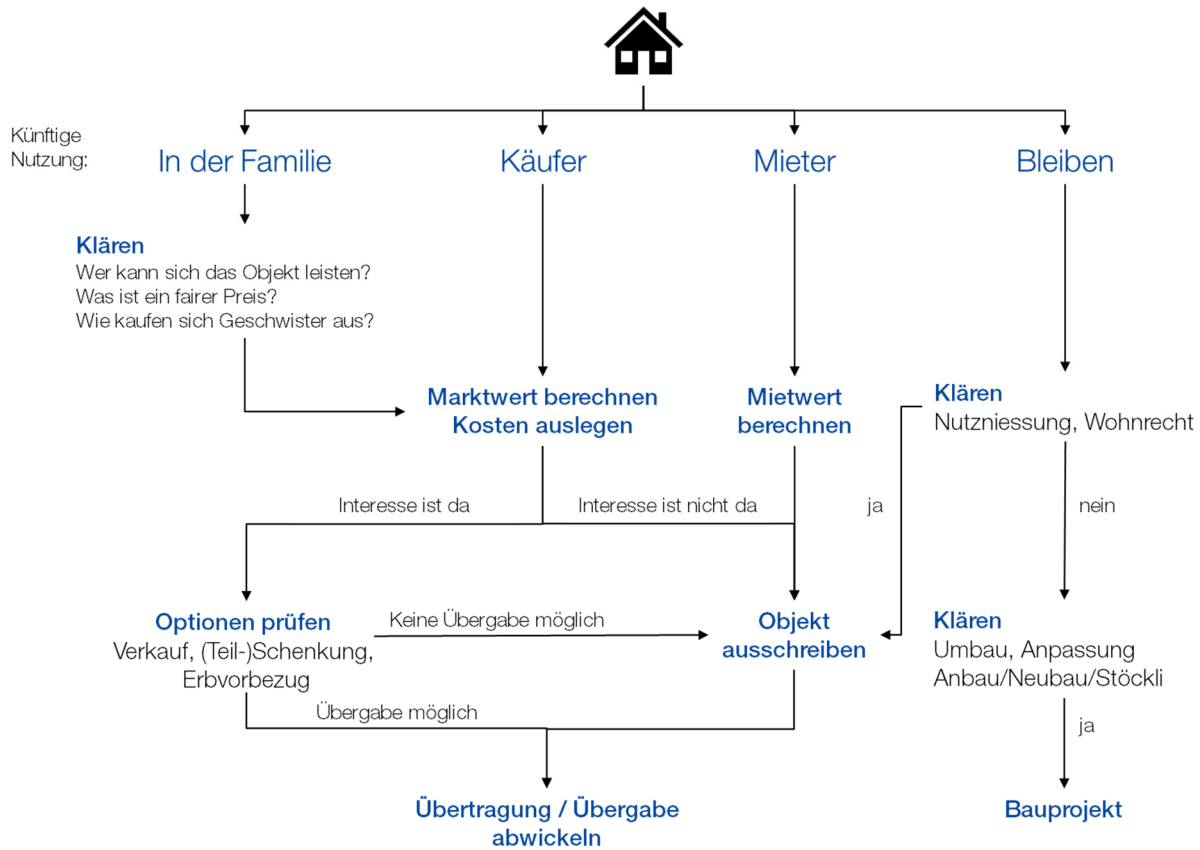
2 Sich einen Überblick verschaffen

Parallel zur Klärung der Grundsatzfragen können Sie anfangen, (unverbindliche) Erstgespräche zu führen, den Immobilienwert des Eigentums zu berechnen und ein besseres Verständnis dafür zu erhalten, was finanziell überhaupt möglich ist (Abbildung 2).

sind mit viel Emotionen verbunden. Versuchen Sie, bei Gesprächen und Verhandlungen eine möglichst sachliche Position einzunehmen, auch innerhalb der Familie. Das hilft, sich von festgefahrenen Vorstellungen zu lösen und sich einig zu werden.

Denken Sie daran: Der Erwerb, die Weitergabe und die Übernahme von selbst genutztem Eigentum

Abbildung 2: Entscheidungsbaum für die Zukunft einer Immobilie



2.1 Erstgespräche führen: Wie prüfe ich erste Ideen

Mit wem soll ich zum Einstieg in das Thema Gespräche führen?

Egal, ob es sich um eine Weitergabe oder Übernahmen einer Immobilie innerhalb der Familie, einen Kauf respektive Verkauf oder die Suche nach einer neuen Wohnform geht, der Einstieg ins Thema wird am einfachsten mit ersten Gesprächen im vertrauten Umfeld gemacht. Mit Partnern/Partnerinnen, Kindern, aber auch Freunden und Bekannten können erste Gedanken getestet werden. Oftmals hilft es, ein unverbindliches Gespräch mit einer Fachperson zu führen, z.B. von einer Bank, einem Architekturbüro, einer Immobilienfirma, einer Urkundsperson oder vom HEV Fricktal. Recherchen im Internet bieten ebenfalls vielfältige Informationen für einen ersten Überblick.

Welche Eigenschaft soll eine Fachperson mitbringen, von der ich mich bei einem Erstgespräch beraten lassen kann?

Achten Sie als erstes auf Fachkompetenz. Ist diese gegeben, beurteilen Sie weitere Eigenschaften: schätze ich die Person als neutral ein? Ist sie glaubwürdig? Die Fachperson, mit der Sie ein Erstgespräch führen, ist nicht unbedingt die Person, die sie im weiteren Prozess begleiten wird. Es ist deshalb wichtig, dass diese Person keine Eigeninteressen verfolgt, sondern Sie darin berät, den für Sie bestmöglichen Weg einzuschlagen. Der HEV Fricktal führt mit Ihnen solche Erstgespräche.

2.2 Immobilienbewertung: Was ist mein Eigentum auf dem Markt wert

Wer berechnet den Marktwert einer Immobilie?

Bewertungen werden von Banken, Maklern, Architektinnen, der Gebäudeversicherung AGV, dem Vermögenszentrum VZ, dem HEV Fricktal respektive von Fachleuten gemacht, die diese Organisationen empfehlen. Mittlerweile gibt es auch viele Online-Tools, mit denen Sie eine erste grobe Einschätzung machen können. Wenn Sie eine Fachperson auswählen, dann achten Sie darauf, dass diese den Liegenschaftsmarkt vor Ort gut kennt. Der HEV Fricktal kann Ihnen erfahrene Bewerterinnen mit regionalen Kenntnissen vermitteln.

Wer kann Sonderobjekte bewerten?

Für die Bewertung von Sonderobjekten (z. B. unter Schutz der Kantonalen Denkmalpflege) ist spezielles Knowhow erforderlich. Fachpersonen finden Sie möglicherweise über die Empfehlung durch einen gewöhnlichen Bewerter oder eine gewöhnliche Bewerterin. Auch der HEV Fricktal kann Fachpersonen vermitteln.

Wie gehe ich damit um, dass der Marktwert je nachdem, wer ihn berechnet, sehr unterschiedlich ausfällt?

Die Bewertung des Marktwerts ist keine exakte Wissenschaft. Um sich dem Marktwert anzunähern, können Sie drei Wege verfolgen:

Variante 1: Wenn das Vertrauen und gute Erfahrungen da sind, kann die Bewertung durch eine Institution, oder von einem von dieser Institution empfohlenen Bewerter, gemacht werden (z.B. Bank/Hausbank, HEV Fricktal, Makler, AGV, VZ).

Variante 2: Wenn lange kein Marktwert berechnet wurde und kein ausreichendes Vertrauen in einen einzelnen Bewerter besteht, können Sie mehrere Bewertungen machen, und diese von einer Drittperson einschätzen lassen. Meistens liegt der «wahre» Wert irgendwo dazwischen.

Variante 3: Bewertungen von Fachpersonen können Sie mit eigenen Recherchen plausibilisieren und

zusammenführen, z.B. indem Sie den Marktwert vergleichbarer Immobilien im Quartier oder an ähnlichen Standorten den geschätzten Werten gegenüberstellen, oder indem Sie eine vertrauenswürdige Person im persönlichen Netzwerk oder eine weitere Fachperson konsultieren. Manchmal hilft auch ein Testinserat auf einer Internetplattform, mit dem Sie die Resonanz erfassen können.

Wo der Marktwert einer Immobilie angesetzt wird, hängt auch von Ihren Zielen ab: möchten Sie an den Meistbietenden verkaufen? Soll die Liegenschaft für Nachkommen finanzierbar sein? Ist es Ihnen (und Ihren Nachbarn) wichtig, wer nach Ihnen die Immobilie besitzt?

Wie wird ein fairer Preis ermittelt, wenn ein Geschwister die Immobilie übernimmt?

Eine Bewertung sollte grundsätzlich nach den üblichen Kriterien erfolgen. Für die Festlegung eines fairen und für alle akzeptablen Übernahmepreises braucht es Verhandlungen und eine Einigung mit und unter den Geschwistern. Die Akzeptanz der Ergebnisse ist in der Regel höher, wenn die Parteien den oder die Bewerter gemeinsam auswählen.

Wie können künftige preisrelevante Entwicklungen antizipiert werden?

Immobilienpreise werden im Wesentlichen durch drei Faktoren beeinflusst: durch die Lage, die Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Informieren Sie sich deshalb, ob es in den nächsten zehn Jahren zu einer Verbesserung der Anbindung mit öffentlichem Verkehr kommt, ob es auf Ihrem Grundstück Ausnutzungsreserven gibt, die mit einem Ersatz- oder Ergänzungsbau konsumiert werden können und welches Bevölkerungswachstum in der Gemeinde erwartet wird. Informationen zur Ausnutzung finden Sie in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung. Auch das Planungsamt der betroffenen Gemeinde oder Fachplaner/Architektinnen können Ihnen weiterhelfen.

2.3 Finanzierung: Was ist möglich

Welche Möglichkeiten gibt es für eine Finanzierung, mit welchen Mitteln kann ich die Tragbarkeit erhöhen?

Prüfen Sie folgende Möglichkeiten:

- Führen Sie Gespräche mit mehreren Banken und vergleichen Sie Angebote. Je nach Bank erhalten Sie teilweise sehr unterschiedliche Lösungen.
- Ziehen Sie auch Angebote von Versicherungen und Pensionskassen in Betracht.
- Prüfen Sie eine (Mit-) Finanzierung innerhalb der Familie oder im Bekanntenkreis.
- Wenn Sie unter 65 Jahre alt sind: Prüfen Sie einen Vorbezug aus der Pensionskasse.
- Wenn Sie über 65 Jahre alt sind: Bringen Sie möglichst viel Eigenkapital ein.

Wenn Sie sich einen Überblick geschaffen haben, wie viel Geld Sie aktivieren können, klären Sie ab, was Sie mit den vorhandenen Mitteln machen können. Manchmal reichen auch weniger Mittel, um zu einem (redimensionierten) Ziel zu kommen.

3 Einstieg, Optionen und Konsequenzen prüfen

Je nachdem, ob Sie eine Immobilie in der Familie weitergeben oder übernehmen, eine Immobilie verkaufen oder kaufen, ob Sie bauen, nach einer speziellen Wohnform suchen oder Ihre Immobilie vermieten möchten, stellen sich andere Fragen zum Einstieg in den Prozess, zu Optionen und Konsequenzen. Je besser Sie verstehen, worauf Sie sich einlassen, desto mehr Wege stehen Ihnen offen und umso fundierter ist Ihre Entscheidung.

Denken Sie daran: Fixe Vorstellungen führen nicht immer zur besten Lösung. Prüfen Sie unterschiedliche Wege und halten Sie sich verschiedene Optionen offen. Manchmal ergeben sich dadurch gute Lösungen, die nicht auf der Hand lagen.

3.1 Weitergabe und Übernahme einer Immobilie in der Familie

Beachten Sie: Dieses Kapitel konzentriert sich auf spezielle Fragen, die zwischen den Generationen geklärt werden müssen. Weitere Themen, die bei einer Weitergabe oder Übernahme zu klären sind, finden Sie beispielsweise in den Kapiteln zum Verkauf (Kap. 3.2), zum Erwerb (Kap. 3.3) oder zur Suche nach einer speziellen Wohnform (Kap. 3.5).

Wann ist der richtige Zeitpunkt, um über die Weitergabe einer Immobilie in der Familie zu sprechen?

Es lohnt sich, das Thema bereits dann anzusprechen, wenn noch keine konkreten Absichten für die Weitergabe bestehen. So steht noch niemand unter Druck, und es können erste Sondierungsgespräche stattfinden: wer hat welche mittel- bis langfristigen Ziele, welche Bedürfnisse und Pläne gibt es.

Mit wem soll ich zum Einstieg reden?

Die Grundlage für die Weitergabe einer Immobilie innerhalb der Familie ist eine offene Kommunikation mit allen Beteiligten.

Wenn Sie Ihre Immobilie an die Nachfolgegeneration übergeben möchten, sprechen Sie sich zuerst mit Ihrem Partner/Ihrer Partnerin ab. Suchen Sie danach möglichst rasch das Gespräch zum Kind oder den Kindern, um deren Erwartungen zu ergründen. Manchmal sind die Pläne der Nachfolgegeneration anders, als man sich das vorstellt.

Wenn Sie die Immobilie Ihrer Eltern übernehmen möchten, sprechen Sie Ihre Eltern an und beziehen Sie Geschwister in die Diskussion ein. Sind Geschwister da, ist die zentrale Frage, wie Sie diese auszahlen können.

In beiden Fällen können Fachpersonen eine moderierende Rolle einnehmen, sobald die relevanten Themen auf dem Tisch liegen. Versuchen Sie, zuerst emotionale und persönliche Themen zu klären und anschliessend möglichst rasch auf fachlicher Grundlage sachlich zu diskutieren. Gibt es Konflikte in der Familie, kann die Fachperson bereits früher in die Gespräche einbezogen werden und dabei helfen, Diskussionen zu versachlichen, zu entspannen und zu moderieren. Wichtig ist, dass diese Fachperson von allen akzeptiert wird. Der HEV Fricktal kann Ihnen helfen, eine geeignete Person zu finden.

Was muss in der Familie geregelt werden?

Folgende Fragen müssen zwischen und innerhalb der Generationen beantwortet werden:

- Wer möchte das Objekt übernehmen.
- Wer kann das Objekt finanzieren.
- Wie kaufen sich Geschwister aus.
- Welche Rolle spielt dabei das Erbe.

- Wie kann eine klare Ablösung für die Nachkommen umgesetzt werden.
- Gibt es Testamente oder Erbverträge, die angepasst oder neu abgeschlossen werden müssen.

Wenn Sie eine Immobilie weitergeben möchten, dann schaffen Sie möglichst bald Erwartungssicherheit, in welchem Zeithorizont eine Übergabe stattfinden kann. Es gibt nichts Unangenehmeres für Nachkommen, als auf der Wartebank zu sitzen und im Ungewissen zu sein, wann und ob eine Übernahme stattfinden wird.

Wenn Sie eine Immobilie übernehmen möchten, dann sprechen Sie das Thema am besten direkt mit der älteren Generation an, nennen einen erwünschten Zeithorizont und erläutern, dass es für Sie auch andere Wege gibt, Eigentum zu erwerben. So setzen Sie die ältere Generation nicht unter Druck und signalisieren gleichzeitig Ihre Unabhängigkeit.

Wie kann ich alle (leiblichen) Nachkommen gleichbehandeln?

Grundsätzlich erhalten alle Nachkommen einen gleich grossen Erbanteil, egal wie alt sie sind, ob sie aus einer anderen Beziehung stammen, nicht beim Erblasser aufgewachsen sind oder adoptiert wurden.

Erhalten Kinder zu Lebzeiten des Erblassers von ihm bereits gewisse grössere Werte, wie z.B. ein Haus, ohne volle Gegenleistung, werden diese Werte zum Nachlass hinzugerechnet, wenn es um die Ermittlung der Erbanteile geht. Ungleich hohe Zuwendungen zu Lebzeiten werden im Todesfall wertmässig ausgeglichen. Dazu gibt es diverse gesetzliche Regelungen. So ist für die Ausgleichung beispielsweise der Wert der Zuwendung zum Zeitpunkt des Erbanges massgebend. Wurde ein Haus von einem Elternteil an ein Kind verschenkt oder unter Wert verkauft, so muss das Kind daher die Wertsteigerung bis zum Tod dieses Elternteils zur Ausgleichung bringen. Eine Ausgleichungspflicht kann sich z.B. auch dann ergeben, wenn ein Kind, das nicht mehr unterhaltsberechtig ist, gratis oder zu einem vergünstigten Mietzins im elterlichen Haus gewohnt hat. Was es dabei «gespart» hat, ist im Erbgang allenfalls auszugleichen. Das sind nicht immer angemessene Lösungen.

Regeln Sie die Ausgleichung am besten schriftlich und konsultieren Sie dazu, wenn es um grössere Werte geht, eine Urkundsperson oder eine Anwältin/einen Anwalt. Sie können Ihnen auch erklären, welche vom Gesetz abweichenden Festlegungen möglich sind. Zudem empfiehlt es sich, Ausgleichungsanordnungen vorgängig mit allen Kindern abzusprechen.

Wie kann ein Haus an Kinder aus einer Patchworkfamilie aufgeteilt werden?

Eine Möglichkeit ist die Aufteilung in wertgleiche Miteigentumsanteile oder Eigentumswohnungen. Denkbar ist auch eine von allen Kindern gebildete einfache Gesellschaft, die das Haus im Gesamteigentum hält. Viele Umstände spielen eine Rolle: Wer will selbst im Haus wohnen? Soll das Haus zu Lebzeiten oder nach dem Tod weitergegeben werden? Sollen alle Kinder im Erbschaftsfall gleichbehandelt werden? Werden die Pflichtteile eingehalten? Die Antworten auf diese Fragen sind wichtig für eine Lösung. Urkundspersonen und Anwälte können beratend wirken.

Kann ein Objekt an Patenkinder vererbt werden?

Ja. Immobilien können in einem Testament oder Erbvertrag an beliebige Personen vererbt oder vermacht werden. Das kann aber allenfalls das Pflichtteilsrecht von gesetzlichen Erben verletzen. Im Zweifel prüfen Sie dies vorgängig mit einer Urkundsperson oder einer Anwältin/einem Anwalt.

Wie alt müssen Kinder für eine Übertragung sein?

Es gibt kein Mindestalter, auch Minderjährige, vertreten durch ihre gesetzlichen Vertreter, können Eigentümer einer Immobilie werden. Genauer erfahren Sie von der Urkundsperson oder einer Anwältin/einem Anwalt.

Welche Optionen gibt es, damit Nachkommen nicht zu viel Steuern zahlen müssen?

Im Kanton Aargau entrichten Nachkommen aktuell keine Schenkungs- bzw. Erbschaftssteuern. Bei der Grundstückgewinnsteuer gelten seit 01.07.2023 bei Rechtsgeschäften unter Verwandten in gerader Linie neue gesetzliche Vorgaben. Hier gilt es im

konkreten Einzelfall zu klären, inwieweit die Grundstücksgewinnsteuer anfällt bzw. aufgeschoben werden kann.

Wie verhindere ich, dass das Haus für hohe Pflegekosten «herhalten» muss?

Viele befürchten, dass Pflegekosten einmal grosse Teile ihres Vermögens aufbrauchen. Sie übertragen deshalb ihr Haus ohne Gegenleistung oder weit unter Wert vorgängig an ein Kind, allenfalls unter Vorbehalt einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts. Das kann zu diversen Problemen führen, die zu bedenken sind.

Reichen Einkünfte und Vermögen nicht aus, minimale Lebenshaltungskosten und insbesondere Pflegeheimkosten zu decken, kann ein Anspruch auf Ergänzungsleistungen bestehen. Das gilt derzeit allerdings nicht, wenn Alleinstehende noch über ein Reinvermögen von mehr als 100'000 Franken und Ehepaare über mehr als 200'000 Franken verfügen. Eine selbstbewohnte Liegenschaft wird dabei nicht zum Vermögen gezählt, im Gegensatz zu vermieteten Liegenschaften, Ferienwohnungen und sogenanntem Verzichtvermögen.

Zum Verzichtvermögen gehört auch Wohneigentum, das zu Lebzeiten ohne gleichwertige Gegenleistung weggegeben, also verschenkt oder unter Wert verkauft wurde. Das gilt selbst dann, wenn der Vermögensverzicht schon länger zurück liegt. Obwohl der anzurechnende Betrag um jährlich 10'000 Franken ab Verzicht vermindert wird, ist ein solches Verzichtvermögen häufig so hoch, dass kein Anspruch auf Ergänzungsleistungen besteht.

Ist das Reinvermögen (inkl. allfälligem Verzichtvermögen) so gering, dass ein Anspruch auf Ergänzungsleistungen an sich besteht, so errechnet sich dessen Höhe aus der Differenz zwischen den anrechenbaren Einnahmen und den anerkannten Ausgaben. Das Gesetz definiert diese detailliert. Zu den Einnahmen zählt neben den Renten beispielsweise auch ein gewisser Vermögensverzehr (auch an einem allfälligem Verzichtvermögen), der Mietwert von Wohneigentum, der Wert einer Nutzniessung oder der Wert eines Wohnrechts an einer Liegenschaft. Bei den Ausgaben wird z.B. differenziert, wie gross der Haushalt ist, ob man im Heim oder Spital untergebracht ist, und in welcher Region man lebt.

Es gelten aber nur relativ bescheidene Pflegeheimkosten als anerkannte Ausgaben.

Werden Ergänzungsleistungen bezogen, müssen die Erben spätestens nach dem Tod des Gatten respektive der Gattin des Leistungsempfängers diese Leistungen aus dem Nachlass zurückbezahlen, falls der Bezug nicht mehr als 10 Jahre zurückliegt und der Nachlass 40'000 Franken übersteigt. Kinder, denen ein Haus übertragen wurde, damit Ergänzungsleistungen bezogen werden können, müssen also damit rechnen, dass sie als Erben die Ergänzungsleistungen aus der dann noch vorhandenen Erbschaft zurückzahlen müssen.

Wer keinen Anspruch auf Ergänzungsleistungen hat, muss auf die Sozialhilfe der Gemeinde zurückgreifen, die sogenannte Materielle Hilfe, wenn Pflegekosten nicht gedeckt werden können. Der Sozialhilfe gehen allerdings Ansprüche auf Verwandtenunterstützung vor. Diese richten sich an Verwandte in auf- und absteigender Linie. Dazu gehört beispielsweise auch das Kind, dem das elterliche Haus geschenkt oder unter Wert verkauft wurde. Unterstützungsanspruch besteht allerdings nur im Falle einer finanziellen Notlage und sie gilt nur gegenüber Personen, die wohlhabend sind. Zu beidem gibt es rechtliche Richtlinien. Ob und in welchem Umfang eine Gemeinde Verwandtenunterstützung einverlangt, bevor sie materielle Hilfe gewährt, wird unterschiedlich gehandhabt. Im Streitfall muss ein Gericht entscheiden. Jedenfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Kind verwandtenunterstützungspflichtig gegenüber einem Elternteil oder beiden Eltern wird, weil ihm vorher das elterliche Haus geschenkt oder unter Wert verkauft wurde.

Die Höhe der materiellen Hilfe bei finanziellen Notlagen ist eingehend geregelt und hängt stark vom Einzelfall ab. Die Sozialhilfe übernimmt aber nur minimale Pflegeheimkosten. Erbinnen und Erben sind dabei nach dem aargauischen Sozialhilfe- und Präventionsgesetz höchstens im Umfang des empfangenen Erbanteils (soweit sie daraus noch bereichert sind) rückerstattungspflichtig.

Wie kann erreicht werden, dass der überlebende Ehegatte weiter im Haus bleiben kann?

Ohne Vorkehrung kann es beim Tod eines Ehegatten so weit kommen, dass der überlebende Gatte

wegen Miterben, die ihren Erbanteil beanspruchen, nicht im Haus bleiben kann. Diesem Fall können ehe- und/oder erbrechtliche Regelungen entgegenwirken.

Stirbt ein Ehegatte, wird zuerst eherechtlich im Rahmen einer sog. güterrechtlichen Teilung ermittelt, was zu seinem Nachlass gehört. Im zweiten Schritt wird dieser Nachlass erbrechtlich unter den Erben aufgeteilt. Sowohl die eherechtlichen als auch die erbrechtlichen Gesetzesregeln können zu Gunsten des überlebenden Ehegatten abgeändert werden.

Güterrechtlich ist es beispielsweise möglich, den sog. Vorschlag, der sonst hälftig geteilt wird, ganz dem überlebenden Ehegatten zuzuweisen. Zu diesem Vorschlag gehört im Wesentlichen das, was während der Ehe vom Lohn gespart werden konnte. Möglich ist aber auch, den Güterstand zu wechseln, von der sonst geltenden Errungenschaftsbeteiligung beispielsweise zur Gütergemeinschaft. Das hat den Vorteil, dass ein Grossteil des Eigenguts jedes Gatten (zu dem bei der Errungenschaftsbeteiligung insbesondere das voreheliche Vermögen sowie Schenkungen und Erbschaften während der Ehe gehören) zu Gesamtgut wird. Es ist möglich, festzulegen, dass dieses Gesamtgut ganz dem überlebenden Ehegatten zustehen soll. Ansonsten würde es hälftig geteilt. Die Pflichtteilsansprüche von Nachkommen können all diese güterrechtlichen Regelungen aber allenfalls Grenzen setzen. Dazu gibt es im Gesetz diverse, komplizierte Vorschriften.

Erbrechtlich ist es möglich, dem überlebenden Gatten die gesamte sogenannte verfügbare Quote und den anderen Erben nur deren Pflichtteile zukommen zu lassen. Es ist auch möglich, dass Pflichtteilserben ganz oder teilweise zu Gunsten eines überlebenden Ehegatten auf ihre Pflichtteile verzichten. Einem solchen Verzicht müssen die Verzichtenden allerdings in einem öffentlich beurkundeten Erb- resp. Erbverzichtsvertrag zustimmen.

Haben Ehegatten gemeinsame Nachkommen, so kann dem überlebenden Gatten die Nutzniessung am ganzen, diesen zufallenden Teil des Nachlasses zugewendet werden. Diese Nutzniessung kann eine Immobilie umfassen, womit es dem überlebenden Gatten möglich wird, im Haus wohnen zu bleiben, oder dieses einem Dritten zu vermieten. Die Nutzniessung tritt dann an Stelle des dem überlebenden

Ehegatten zustehenden gesetzlichen Erbanteils. Die verfügbare Quote beläuft sich noch auf 50%.

Werden Regelungen zu Lasten der Kinder getroffen, so drängt es sich auf, diese nicht oder beschränkt anzuwenden, wenn der überlebende Ehegatte wieder heiraten sollte. Das wäre in einer sogenannten Wiederverheiratursklausel, eventuell durch Vor-/Nacherbeneinsetzung zu regeln. Auch bei Pflegebedürftigkeit oder Demenz werden häufig vom Regelfall abweichende Bestimmungen angestrebt.

Die Einzelheiten sind komplex und eine angemessene Lösung hängt stark von den Umständen des Einzelfalles ab. Urkundspersonen sind mit diesen Themen vertraut und sollten daher konsultiert werden. Zum Wechsel des Güterstandes oder dem Abschluss eines Erbvertrages ist sowieso eine öffentliche Beurkundung nötig.

3.2 Verkauf einer Immobilie

Mit wem soll ich zum Einstieg reden?

Den Einstieg finden Sie mit Gesprächen im persönlichen Umfeld, sei es mit Partner/Partnerin, Freunden, Bekannten oder Kindern. Wenn Sie sich zuerst ein eigenes Bild machen möchten, finden Sie über eine Internetrecherche rasch Informationen, die einen Überblick über die Möglichkeiten bieten.

Welche Optionen gibt es bei der Weitergabe einer Immobilie?

Halten Sie zunächst für sich fest, welche Ziele Sie mit der Weitergabe verfolgen. Sie müssen sich noch nicht auf ein einzelnes Ziel festlegen, sollten aber eine Richtung vor Augen haben: Geht es darum, dass Sie das Eigentum bereits übertragen, aber weiterhin im Haus wohnen möchten? Möchten Sie mit dem finanziellen Erlös aus der Weitergabe eine Wohnung kaufen? Spielt es eine Rolle, an wen Sie verkaufen, oder streben Sie den höchsten Preis an? Sind die Ziele klarer, können Sie mit Ihren Nachkommen und mit Fachpersonen geeignete Optionen prüfen.

Folgende Möglichkeiten stehen im Raum:

- Verkauf (evtl. «unter Wert»)
- Schenkung
- Vermietung
- Wohnrecht / Nutznießung
- Vertagung eines Entscheids

Bei allen Varianten gibt es Vor- und Nachteile in verschiedenen Bereichen: Steuern, Recht, persönliche Freiheiten/Risiken etc. Wichtig ist bei der Beurteilung der Vor- und Nachteile auch die Sicht der möglichen Übernahme-Partei der Immobilie.

Vor- und Nachteile Verkauf:

- + Liquiditätsgewinn (Möglichkeit für Ersatzbeschaffung, andere Verwendung etc.).
- o Emotionale Themen: Man verlässt das gewohnte Umfeld; Die «Sicherheit» des Eigenheims fällt weg.
- Steueranfall (Grundstückgewinnsteuer).

Vor- und Nachteile Vermietung des Eigenheims:

- + Kann als «Testphase» vor einem Verkauf dienen.
- + Die Vermietung erfordert kein Eigenkapital.
- + Laufende Mieterträge.
- o «Miet-Kauf-Möglichkeit»: Der Mieter bezahlt zur Miete eine «Amortisationszahlung», die dem Kaufpreis später angerechnet wird. Dadurch kann ein Umzug erfolgen, bevor genügend finanzielle Mittel für einen Kauf vorhanden sind.
- Risiko beachten: Schäden, Mietzinsausfall, Streitigkeiten, Verzug Auszug (Anfechtung Kündigung / Erstreckung des Mietverhältnisses)

Vor-/Nachteile Umzug in ein Mietobjekt:

- + Weniger Kapitalbindung, gleichmässige und kalkulierbare Kosten.
- + Kein Bedarf einer Hypothek (Verschuldung).
- + Hohe Flexibilität für Umzugsmöglichkeiten (nur Kündigungsfrist, keine Käufersuche nötig).
- + Entlastung durch Dienstleister (Hauswart, Serviceunternehmer etc.).
- Keine Möglichkeiten für bauliche Anpassungen.

Welche finanziellen Fragen muss ich bei einer Weitergabe klären?

Themen, die Sie mit Fachpersonen klären sollten:

- Die Vorsorge im Alter.
- Den Umgang mit Hypotheken (Rückzahlung / Regelung bei Erbschaft).
- Unterhalts-, Renovations- und Erneuerungsbedarf, der in die Berechnung des Verkaufspreises einfließt.
- Weitere Kosten, die auf die Übernahme-Partei zukommen.
- Die Finanzierung.

Abklärungen können grundsätzlich über den üblichen Prozess mit einem Finanzierungsinstitut (in der Regel einer Bank) erfolgen. Der Umgang mit Hypotheken und anstehende Unterhalts- und sonstige Arbeiten müssen in der Finanzierung berücksichtigt werden.

Welche Steuern fallen bei einer Weitergabe an?

- Grundstücksgewinnsteuer
- Ev. Handänderungssteuer
- Ev. Schenkungssteuer

Wie hoch wird die Grundstücksgewinnsteuer?

Beim Verkauf einer Immobilie oder eines Grundstücks aus dem Privatvermögen mit Gewinn fällt eine Sondersteuer, die Grundstücksgewinnsteuer, an. Wie hoch die Steuer beim Hausverkauf tatsächlich ist, hängt massgeblich vom kantonalen Steuergesetz sowie von der Dauer des Besitzes ab. Die Besteuerung im Kanton Aargau bewegt sich zwischen maximal 40% und minimal 5% des steuerbaren Grundstücksgewinnes.

Gibt es bei einer Immobilienübertragung an ein Stiefkind Besonderheiten?

Wird eine Liegenschaft an ein Stiefkind übertragen, scheidet die Liegenschaft aus der Familie des Übertragenden aus. Beim Tod des Stiefkindes gehört sie in dessen Nachlass, an dem nur die Erben des Stiefkindes beteiligt sind. Das ist eventuell nicht erwünscht. Wird die Liegenschaft zudem verschenkt oder «unter Wert» verkauft, so werden auch die vermögensrechtlichen Interessen der leiblichen Nachkommen oder des überlebenden Gatten tangiert, wird doch das Vermögen des Übertragenden und damit der potenzielle Nachlass verringert. Insbesondere wenn das Stiefkind gleich wie leibliche Kinder behandelt werden soll, drängen sich dem Einzelfall angepasste Regelungen auf. Es empfiehlt sich, solche Themen frühzeitig mit einer Urkundsperson zu diskutieren, die für die Liegenschaftsübertragung sowieso beigezogen werden muss.

Behält man an einer übertragenen Liegenschaft besser ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung?

Einen generellen Ratschlag gibt es nicht. Wichtig ist, dass man die Unterschiede kennt, bevor man entscheidet. Bei beiden Formen kann der bisherige Eigentümer in der Liegenschaft wohnen bleiben, auch wenn das Eigentum an jemand anderen übergeht. Beide Formen enden mit dem Tod des Berechtigten. Die Übertragung muss öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.

Beim Wohnrecht kann man nur selbst die Liegenschaft weiter bewohnen, allenfalls mit Familien-

angehörigen und/oder sonstigen Mitbewohnern zusammen, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Bei der Nutzniessung darf die Liegenschaft auch an Dritte vermietet werden, wenn dies nicht ausgeschlossen wurde. Erträge wie Mietzinsen oder Zinsen stehen dem Nutzniesser zu. Der Nutzniesser kommt insbesondere für den Unterhalt, Hypothekarzinsen, Heiz- und Nebenkosten, Versicherungen sowie grössere Reparaturen auf. Ein Wohnberechtigter bezahlt dagegen nur den Unterhalt, Heiz- und Nebenkosten sowie kleinere Reparaturen. Ein Nutzniesser muss den amtlichen Wert und den Eigenmietwert beziehungsweise die Erträge aus einer Vermietung versteuern, abzüglich des Hypothekarzinses und des Unterhalts. Ein Wohnberechtigter versteuert den Eigenmietwert, der Eigentümer den amtlichen Wert der Liegenschaft. Die Eigenmietwertbesteuerung ist allerdings seit langem umstritten und es kann sein, dass in naher Zukunft Änderungen beschlossen werden. Bei Schenkungen muss an die Schenkungssteuer gedacht werden. Eine Urkundsperson, die für die Liegenschaftsübertragung sowieso nötig ist, berät Sie über Einzelheiten.

Wie wähle ich einen geeigneten Käufer, eine geeignete Käuferin?

Sie können verschiedene Wege verfolgen:

- Beauftragen Sie eine Maklerfirma.
- Suchen Sie jemanden im persönlichen Umfeld (z.B. Familie, Freunde, Bekannte).
- Suchen Sie über Mund-zu-Mund-Propaganda oder über Empfehlungen in Ihrem Netzwerk.
- Schreiben Sie das Objekt auf einer einschlägigen Internetplattform aus und wählen Sie nach eigener Einschätzung und zuvor festgelegten Kriterien eine geeignete Partei aus.

Das Kriterium für einen geeigneten Käufer, eine geeignete Käuferin kann der angebotene Preis sein. Sie können aber auch persönliche Präferenzen ins Spiel bringen, beispielsweise dass die Immobilie an eine Familie geht oder dass die Übernahmepartei ins nachbarschaftliche Umfeld passt.

Wie organisiere ich eine Übergabe?

Die Übergabe ist ein wichtiger Termin zwischen der heutigen und künftigen Eigentumspartei. Der

Termin erfolgt i.d.R. per Handänderungstermin und ist Vereinbarungssache der Parteien. Wichtig ist, dass der Übergabezustand zwischen den Parteien definiert wird (besenrein/komplett gereinigt, Instandstellungsarbeiten etc.). Werden die Rahmenbedingungen im Kaufvertrag festgehalten, können Unstimmigkeiten verhindert werden.

Wie findet eine Übergabe statt?

Die faktische Übergabe findet mit einem Abnahmeprotokoll und der Übergabe der Schlüssel sowie diverser Liegenschaftsunterlagen statt, dazu zählen zum Beispiel: Pläne, Baubeschrieb, Bauabrechnungen, Auflistung von Unterhaltsarbeiten und weitere Dokumente wie Betriebsanleitungen, Servicebücher oder Versicherungsunterlagen.

Üblich ist die Übergabe im vollständig gereinigten Zustand. Der bauliche Zustand kann dagegen sehr unterschiedlich sein, zum Beispiel «wie gesehen», neuwertig oder mit allfälliger Vereinbarung von Instandstellungsarbeiten.

Das Abnahmeprotokoll soll beidseitig (Verkäufer-/Käuferschaft) unterschrieben werden und kann damit auch als Mängelrüge verstanden werden, insbesondere beim Neubau. Erfolgt keine gemeinsame Abnahme, kann im Anschluss an die Entgegennahme des Objektes eine sofortige schriftliche Mängelrüge an die abgebende Partei erstellt werden.

Im Abnahmeprotokoll werden auch Zählerstände, Materialvorräte, über die separat abgerechnet werden soll (z.B. Heizöl) oder Schlüssel erfasst.

3.3 Erwerb von Eigentum

Mit wem soll ich zum Einstieg reden?

Wenn Sie sich für den Erwerb von Eigentum interessieren, lohnt sich eine breite Auslegeordnung mit Vertrauenspersonen wie Partner/Partnerin, Freunden/Bekanntem, Eltern oder Kinder. Parallel dazu können erste Recherchen im Internet oder in Zeitungen gemacht und das Gespräch mit Banken gesucht werden, die für die Finanzierung in Frage kommen. Auch der HEV Fricktal kann zu solchen Themen Auskunft geben.

Wie und wo soll ich suchen?

Für die Suche lohnt es sich, verschiedene Kanäle zu nutzen:

- Internetrecherche (Webseiten Neubauprojekte, Suchplattformen).
- Inserate, Broschüren.
- Besichtigung von Objekten im Bau.
- Erkundung der Umgebung und von Baustellenschildern.
- Im Bekanntenkreis streuen.
- Verkaufsbereite Eigentümer suchen und persönlich ansprechen.

Ich habe Angebote gefunden: Nach welchen Kriterien soll ich eine Immobilie beurteilen?

Vorstellungen zur passenden Immobilie sind sehr individuell und mögliche Objekte sollten den persönlichen Präferenzen nach Lage und Wohnqualität gerecht werden. Generell lohnt es sich, auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Erschliessung des Standorts mit öffentlichem Verkehr.
- Umbaumöglichkeiten, Ausbaupotenzial und Nachverdichtungspotenzial.
- Altersgerechtigkeit: stufenloser Zugang zum Gebäude, Lift, Grösse und Ausstattung Bad.
- (Direkte) Nachbarschaft.

Ich habe Angebote gefunden: Wie kann ich die bauliche Qualität beurteilen?

Eine Fachperson kann vor Ort meist schnell einschätzen, wie es grundsätzlich um die bauliche

Qualität einer Immobilie steht. Nehmen Sie deshalb zu einer Besichtigung eine fachkundige Person mit. Fragen Sie jemanden aus Ihrem Bekanntenkreis oder ziehen Sie eine externe Fachperson bei.

Ich habe ein konkretes Angebot: Wie erstelle ich einen Finanzierungsplan?

Der Finanzierungsplan baut auf den Gesamtkosten, dem Eigen- und Fremdkapital auf.

Für einen soliden Finanzierungsplan müssen Sie vor allem die Gesamtkosten realistisch berechnen. Dazu zählt auch ein allfälliger Sanierungsbedarf, Umbau- oder Erweiterungsmassnahmen. Auch Zinsen, die für den Bezug von Fremdkapital anfallen, und die Amortisation des Fremdkapitals, gehören in die Gesamtkosten. Fachplanerinnen und Architekten können Ihnen Kostenvoranschläge machen, mit denen Sie den Finanzierungsplan hinterlegen können.

Das Eigenkapital setzt sich aus dem zusammen, was Sie an «Cash» einbringen können. Dazu zählen auch Vorbezüge aus der Pensionskasse und Erbvorbezüge. Das Fremdkapital erhalten Sie in der Regel in Form einer Hypothek von der Bank, einer Versicherung oder der Pensionskasse. Holen Sie dazu mehrere Offerten ein. Zum Fremdkapital gehören aber auch Mittel, die Sie von Privaten (Freunden, Verwandten etc.) erhalten, aber zurückzahlen müssen. Je nachdem können Sie auch auf Fördermittel zugreifen, z.B. für energetische Erneuerungen.

3.4 Bau einer Immobilie, eines Stöcklis oder Umbau einer Immobilie

Mit wem soll ich zum Einstieg reden?

Wenn Sie bauen oder umbauen möchten, dann sollten Sie nach ersten Gesprächen im vertrauten Umfeld relativ rasch eine Fachperson beiziehen, um Möglichkeiten abzuklären und Fragestellungen zu klären. Architektinnen, Fachspezialisten für Umbauten oder auch Bauplaner können weiterhelfen.

Wie initiiere ich ein solches Projekt?

Beim Bau oder Umbau ist es besonders wichtig, rasch die wichtigsten Bedürfnisse und Anforderungen an ein Projekt zu formulieren und auszuloten, was innerhalb der finanziellen und planerischen Rahmenbedingungen möglich ist. Architekturbüros, Generalunternehmen oder Baufirmen, die Erfahrung mit Projekten für Privateigentümer haben, helfen, das Machbare zu klären. Suchen Sie solche Fachpersonen im Bekanntenkreis, über persönliche Netzwerke oder Empfehlungen. Wenn Sie nicht sicher sind, mit wem Sie zusammenarbeiten möchten, holen Sie Offerten bei zwei bis drei Unternehmen ein und vergleichen Sie diese. Der HEV Fricktal kann Ihnen Kontakte zu geeigneten Fachpersonen vermitteln.

Folgende Bedürfnisse müssen Sie priorisieren:

- Wie gross muss eine Wohnung (noch) sein.
- Prioritäten setzen: Was ist nötig, was kann sein, was muss sein.
- Wenn für mehrere Parteien gebaut wird: Welche Räume/Angebote möchten Sie teilen.
- Leitfäden konsultieren: Was sind «must»-Anforderungen, beispielsweise an Hindernisfreiheit.
- Energetische Massnahmen: Was ist wichtig, was ist «nice-to-have».
- Für die Bedürfnisklärung kann es helfen, Angehörige einzubeziehen.

Klären Sie die finanziellen Rahmenbedingungen:

- Wie hoch ist das Investitionsbudget.
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es beispielsweise für energetische Massnahmen oder

bezüglich Denkmalpflege. Erkundigen Sie sich frühzeitig, ob sich die Bedingungen für Fördergelder geändert haben und wann Beträge beantragt werden müssen. Oft ist dies schon recht früh in einem Projekt möglich oder nötig.

- Wie werden Bedürfnisse innerhalb des Budgets priorisiert (siehe oben).

Klären Sie die planerischen Rahmenbedingungen:

- Welche Ausnutzungsmöglichkeiten gibt es, welche Restriktionen bestehen.
- Gibt es Etappierungsmöglichkeiten, damit ein Umbau in bewohntem Zustand möglich ist.
- Erstellen Sie einen Zeitplan und Kostenplan.

Wie kann ich bauliche Möglichkeiten abklären?

Gerade beim Umbau oder der Realisierung eines «Stöcklis» müssen bauliche Möglichkeiten sorgfältig abgeklärt werden.

Wenn Sie sich selbst informieren möchten, konsultieren Sie die Bauordnung der Gemeinde und achten Sie darauf, ob es im Rahmen von Revisionen zu zwischenzeitlichen Änderungen gekommen ist. Suchen Sie das Gespräch mit der Bauverwaltung der Gemeinde und konsultieren Sie möglichst früh die Denkmalpflege, falls dies relevant ist.

Wenn Sie die Abklärungen nicht selbst machen möchten, beauftragen Sie ein Architekturbüro. Das kann auch mit dem Auftrag für eine kleine Machbarkeitsstudie einhergehen. Dabei kann beispielsweise geprüft werden, ob sich eine Erneuerung oder ein Neubau mehr lohnen. Weil die Gesamtsicht wichtig ist, eignet sich ein Architekturbüro besser als ein Fachspezialist wie z.B. ein Elektroplaner. Solche Spezialisten kennen ihr eigenes Fachgebiet sehr gut, sind sich aber weniger gewohnt, andere Fachgebiete als Gesamtes im Blick zu behalten.

Ziehen Sie spezialisierte Fachpersonen bei, wenn es um einen komplexen Umbau, den Bau eines Stöcklis oder ein Tiny House geht. Solche Projekte stellen häufig besondere planerische An- und Herausforderungen (z.B. Grenzabstände, erlaubte U-Werte, Verbindung mit dem Haupthaus).

Wie komme ich zu einer baubewilligungsfähigen Lösung?

Suchen Sie möglichst früh das Gespräch mit der Bauverwaltung oder mit der Denkmalpflege, falls dies erforderlich ist, und planen Sie nicht einfach drauf los.

3.5 Suche nach einer speziellen Wohnform oder einem speziellen Projekt

Mit wem soll ich zum Einstieg reden?

Spezielle Wohnformen und Wohnprojekte wie Generationenhäuser, Wohn- und Hausgemeinschaften oder gemeinsame Wohnprojekte sind derzeit noch eher selten. Für den Einstieg in das Thema lohnt es sich zum einen, sich im Freundes- und Bekanntenkreis umzuhören, wer damit Erfahrungen hat. Zum andern hilft es, bereits realisierte Projekte zu recherchieren, sich vor Ort anzuschauen und mit den dafür verantwortlichen Personen zu reden.

Wenn ein Generationenhaus in der Familie initiiert werden soll, braucht es möglichst früh Gespräche zwischen den Generationen. Das weitere Vorgehen entspricht den Empfehlungen im Kapitel «Bau einer Immobilie, eines Stöcklis oder Umbau des EFH».

Wie finde ich ein Projekt und/oder geeignete Personen?

Die Suche hängt davon ab, in welche Richtung es gehen soll: möchten Sie ein Projekt selbst gestalten, also mit einer Gruppe gemeinsam bauen, oder möchten Sie sich einem Projekt anschliessen. Im ersten Fall fängt die Suche nach Land und einer Gruppe an, im zweiten Fall die Suche nach einem laufenden Projekt.

In beiden Fällen gibt es leider noch keine standardisierten Vorgehensweisen, weil zentrale Datenbanken und Suchplattformen fehlen. Auch hier helfen nur die individuelle Internetrecherche sowie das Streuen der Idee im Bekanntenkreis weiter. Häufig sind solche Projekte genossenschaftlich organisiert, weshalb es sich lohnen kann, eine Anfrage beim Verband der Wohnbaugenossenschaften Nord-

westschweiz zu machen. Dieser hat einen guten Überblick, wo welche Projekte laufen.

Wie realisiere ich ein eigenes Projekt?

Wenn Sie ein eigenes Projekt realisieren möchten, können Sie zuerst die Ausbaumöglichkeiten der bestehenden Liegenschaft prüfen: Ist es möglich, mit einem Umbau oder Ersatzbau mehrere Einheiten zu schaffen, die eine Hausgemeinschaft bewohnen kann? Auch geerbtes Land kann sich für eigene Projekte eignen.

Neben dem Land braucht es eine geeignete Gemeinschaft. Bei kleinen Projekten sollte diese möglichst rasch gebildet und in der Gemeinschaft ausgehandelt werden, was die Bedürfnisse sind und wer was einbringt (siehe «Bau einer Immobilie, eines Stöcklis oder Umbau»). Bei einem grösseren Projekt lohnt es sich, die Planung und Entwicklung in einer Kerngruppe voranzutreiben und erst zu einem späteren Zeitpunkt, nach und nach, weitere Mitglieder einzubinden.

Die Finanzierung sieht bei Mehrparteienprojekten anders aus als beim klassischen Kauf einer Immobilie durch eine einzelne Partei. Klären Sie die Bedingungen daher frühzeitig mit Spezialisten wie z.B. bei einer Bank oder in einem Urkundsperson.

Wie entscheide ich mich für ein passendes Projekt?

Bei nachbarschaftlich und/oder gemeinschaftlich orientierten Wohnformen ist es wichtig, dass die «Chemie» zwischen den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern stimmt. Es lohnt sich deshalb, Projekte mehrfach zu besichtigen, andere Teilnehmerinnen und Teilnehmer kennenzulernen und Alternativen abzuwägen. Wichtig ist auch, die Altersgerechtigkeit zu prüfen, schliesslich möchte man im hohen Alter nicht nochmals umziehen.

3.6 Vermietung des Einfamilienhauses

Mit wem soll ich zum Einstieg reden?

Im ersten Schritt geht es darum zu klären, ob, an wen und zu welchem Zweck das Einfamilienhaus vermietet werden soll. Dazu lohnen sich Gespräche mit Vertrauenspersonen.

Eine Vermietung kann innerhalb der Familie oder an Dritte erfolgen. Es lohnt sich auf jeden Fall, früh zu prüfen, ob im familiären Umfeld Mietinteressenten vorhanden sind.

Der HEV Fricktal bietet diverse Instrumente (z.B. Verträge, Reglemente, Formulare), die als Grundlagen genutzt werden können. Immobilienmaklerinnen oder Liegenschaftsschätzer können helfen, einen passenden Mietpreis festzulegen.

Wie suche ich nach einer geeigneten Mietpartei?

Geeignete Mieter können im familiären Umfeld, im Bekanntenkreis oder über eine Insertion auf einer einschlägigen Webplattform oder in einem Lokalblatt gefunden werden. Beides hat seine Vor- und Nachteile: Bei einer Vermietung im vertrauten Umfeld weiss man, mit wem man es zu tun hat. Dafür ist es schwieriger, eine professionelle Distanz in mietrechtlichen Fragen zu wahren. Bei einer Vermietung an unbekannte Dritte ist dies sehr viel einfacher.

Wie wähle ich eine geeignete Mietpartei?

Bei der Wahl der geeigneten Mietpartei spielen die üblichen Bonitätskriterien eine Rolle, daneben aber auch das Gefühl und die Menschenkenntnis. Damit eine Wahl nicht nur intuitiv erfolgt, sollten im Vorfeld die wichtigsten Kriterien zusammengestellt werden:

- Sollen Familien Vorrang vor Paaren erhalten?
- Wie wichtig ist die Sesshaftigkeit, also eine möglichst lange Mietdauer?
- Sollen Mietende in die Nachbarschaft passen?

Der HEV Fricktal stellt umfangreiche Unterlagen zur Verfügung, z.B. welche Unterlagen von Mietern

eingefordert werden sollen und was eine Bonitätsprüfung umfasst.

Welche Rechte haben Mieter/Vermieter, auf die geachtet werden muss?

Mieterinnen und Mieter geniessen einen hohen rechtlichen Schutz. Ihnen stehen insbesondere Mängelrechte beim Bezug und während des Mietverhältnisses sowie das Anfechtungs-/Erstreckungsrecht im Falle einer Kündigung durch den Vermieter zu. So ist eine Kündigung ungültig, wenn sie erfolgte, weil der Mieter berechnigte Forderungen geltend machte (sog. «Rachekündigung»). Nach einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren, in dem der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist, oder nach einer ausserhalb eines solchen Verfahrens getroffenen Vergleichslösung gilt ein dreijähriges Kündungsverbot. Führt die Kündigung zu einer Härte des Mieters oder seiner Familie, kann eine Mieterstreckung von bis zu vier Jahren gewährt werden, wenn die Interessen des Vermieters nicht höher gewichtet werden. Selbst eine Kündigung wegen Eigenbedarfs führt nicht automatisch zu einer Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Höhe des Mietzinses sind rechtliche Schranken gesetzt («übersetzter Ertrag»). Unklare oder lückenhafte Regelungen im Mietvertrag können sich unter Umständen auch nach langer Zeit zu Ungunsten des Vermieters auswirken, z.B. bezüglich der Nebenkosten. Auch gibt es eine Vielzahl von Formalien, Fristen und Terminen, deren Verletzung eine Rechtshandlung ungültig machen können, z.B. bei Mietzinserhöhungen oder Mietvertragskündigungen.

Machen Sie sich als Vermieter/Vermieterin unbedingt vor Abschluss des Mietvertrages Gedanken über mögliche Konsequenzen eines solchen Vertragsschlusses und lassen Sie sich allenfalls von einer Fachperson beraten. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, Musterverträge des HEV zu verwenden.

Was muss in den Mietvertrag? Was darf an Nebenkosten abgerechnet werden?

Der HEV stellt umfangreiche Musterunterlagen für Mietverträge sowie für Nebenkostenabrechnungen zur Verfügung. Sie helfen, klare, lückenlose und rechtlich verbindliche Abmachungen zu treffen.

4 Weitere Informationen

Der HEV Fricktal bietet seinen Mitgliedern folgende Unterstützung an:

- FAQ zum Einstieg (PDF)
- Weitervermittlung von Fachpersonen
- Einschätzung von Fachpersonen
- Einschätzung von Offerten

Kontakt

Website: www.hev-fricktal.ch
Telefon: 0840 438 438
Öffnungszeiten: Mittwoch und Donnerstag, 8.30 – 12.00 Uhr

Wer hilft weiter?

- Bei finanziellen Fragen: Banken, Versicherungen, Vermögenszentrum
- Bei rechtlichen Fragen: Urkundsperson, Jurist/Rechtsanwältin
- Bei Erbfragen: Urkundsperson, Treuhänder, KESB

Informationen zum Eigentum

- Finanzierung: <https://www.hev-fricktal.ch/eigentum/finanzieren>
- Steuern und Abgaben: <https://www.hev-fricktal.ch/eigentum/steuern-abgaben>
- Bauen: <https://www.hev-fricktal.ch/eigentum/baubereich>
- Recht: <https://www.hev-fricktal.ch/eigentum/recht>
- Verkauf: <https://www.hev-fricktal.ch/eigentum/hev-immo-marktplatz>

Informationen zum Vermieten

Mietverhältnis: <https://www.hev-fricktal.ch/vermieten/mietverhaeltnis/>

Nebenkostenabrechnung: <https://www.hev-fricktal.ch/vermieten/nebenkostenabrechnungen/>

Verwalten: <https://www.hev-fricktal.ch/vermieten/verwalten/>

Mietrecht: <https://www.hev-fricktal.ch/vermieten/mietrecht/>

Datum: Oktober 2023

Haftungsausschuss: Diese Ausführungen entstanden im Rahmen der vom HEV Fricktal organisierten Veranstaltungsreihe «Wohneigentum für Generationen.» Sie wurden von Vorstandsmitgliedern des HEV Fricktal und von der Projektmoderatorin Dr. Joëlle Zimmerli verfasst. Der vorliegende Leitfaden basiert auf den Verhältnissen im Sommer/Herbst 2023. Der HEV Fricktal und die einzelnen Verfasser übernehmen keine Haftung für die Korrektheit und/oder Vollständigkeit dieses Leitfadens. Die Ausführungen nehmen Bezug auf konkrete Fragen, die von den Teilnehmenden der Veranstaltungsreihe häufig gestellt oder als besonders wichtig bezeichnet wurden. Der Leitfaden strebt keine Vollständigkeit bezüglich der angesprochenen Themen an.