# Die Freiheit nichts zu regeln?

# Ein Blick auf das Konkubinat und ausgewählte Fragen beim Zusammenziehen und Auseinandergehen

**Anna Schuler-Scheurer**
Rechtsanwältin
Fachanwältin SAV Familienrecht
Mediatorin SAV, Collaborative Lawyer clp Schweiz
Zertifiziertes Mitglied Kinderanwaltschaft Schweiz
Partnerin Kägi Schuler Partner

# Programm

## Teil 1

1 – Einleitung

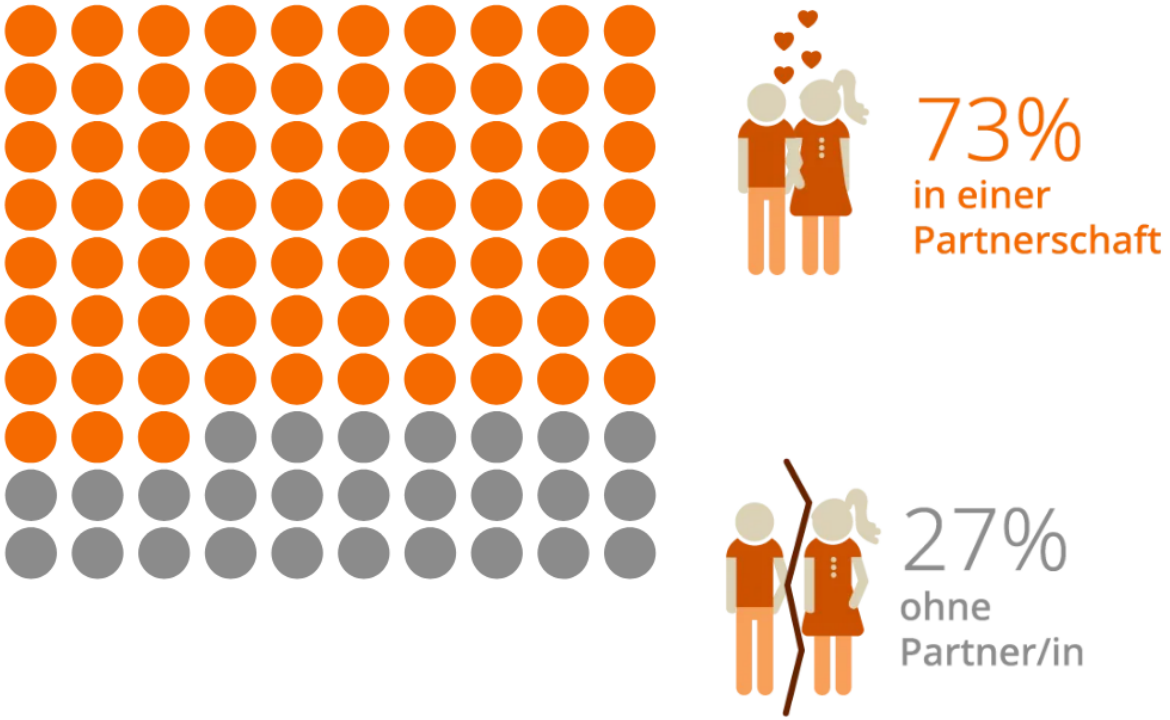
2 – Zusammenziehen & Auseinandergehen: Wohnen, Hausrat, Anschaffungen

## Teil 2

3 – Blick auf das Wohneigentum (Alleineigentum, Miteigentum, Gesamteigentum)

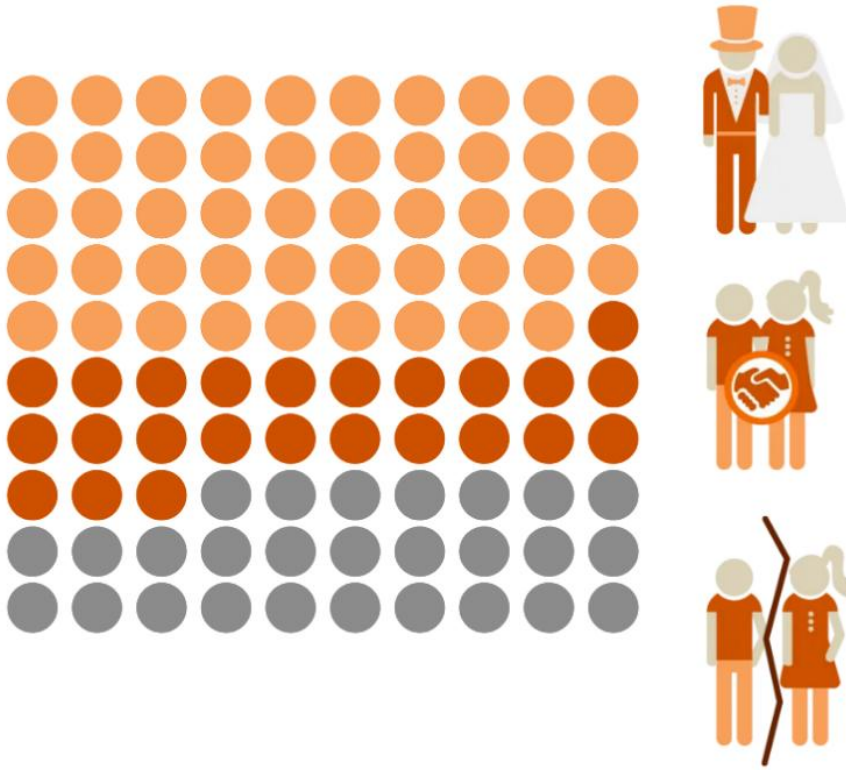
## Teil 3

4 –Hilfsmittel für die Praxis




**73% aller Personen ab 18 Jahren sind in einer Partnerschaft**

Stand 31.07.2024
Quelle: Bundesamt für Statistik (www.bfs.admin.ch)




## Ein Drittel davon lebt in einer Konsensualpartnerschaft

Stand 31.07.2024
Quelle: Bundesamt für Statistik (www.bfs.admin.ch)




## «Liebeskarte der Schweiz» 1971

Wochenzeitschrift «Sie+Er», Nr. 34/1971
Quelle: www.zeitgeschichte-aargau.ch

# Trivia

Römisches Recht
- concubinatus als von der Ehe unterschieden Verbindung
- rechtlich be- und anerkannt, sozial praktiziert
- relevant etwa bei Ehehindernissen (Soldaten, Sklaven, Schauspieler)

Im Weiteren: "Konkubinat"

(Nachsicht für Begriffe wie "Partner" etc.: das andere Geschlecht bzw. weitere Personalpronomina sind immer eingeschlossen)

Verbote
- kirchlich und staatlich teils missbilligt
- in Teilen Europas zeitweise verfolgt
- kantonale Verbote in der Schweiz hielten sich lange – in ZH bis 1972

Statistik / Bezeichnung
- „Konsensualpartnerschaft" / Konkubinat / faktische Lebensgemeinschaft*
- 2023: rund ein Drittel der Personen in einer Paarbeziehung ist nicht verheiratet

Entwicklungen
- Kanton Genf und Neuenburg: Eintragung in kantonalrechtlichem Zivilstandsregister
- De lege ferenda: PACS – Bericht Bundesrat 2022; Vorentwurf RK-S 2026 (Vernehmlassung abgeschlossen)

# **Ehe vs. Konkubinat -** struktureller Unterschied (Auswahl)

| **Ehe** | **Konkubinat** |
|---|---|
| Güterrechtlicher Ausgleich | **Kein** güterrechtlicher Ausgleich |
| Verfügungsschutz Miteigentum (Art. 201 Abs. 2 ZGB) | **Kein** Verfügungsschutz Miteigentum |
| Ehegattenunterhalt (Art. 125 ZGB) | **Kein** Partnerunterhalt nach Trennung |
| Vorsorgeausgleich (Art. 122 ff. ZGB) | **Kein** Vorsorgeausgleich |
| Schutz der Familienwohnung (Art. 169 ZGB) | **Kein** Wohnungsschutz |
| Gesetzliche Erbfolge | **Keine** gesetzliche Erbfolge |
| BVG-Witwenrente automatisch | BVG-Begünstigung **nur** bei Erfüllung von Art. 20a BVG |
| allfällige erleichterte Einbürgerung (Art. 21 BüG) | **Keine** Auswirkungen auf das Bürgerrecht |
| Auskunftspflicht (Art. 170 ZGB) | **Keine** Auskunftspflicht |
| Massnahmen zum Schutz der Gemeinschaft (Art. 171-179 ZGB) | **Keine** Massnahmen zum Schutz der Gemeinschaft |
| **Plafonierte Rente** für das Ehepaar (Art. 35 Abs. 1 AHVG und Art. 37 IVG) | Zwei volle individuelle Renten (Art. 29 AHVG) |
| **Gemeinsame Besteuerung** von Ehegattinnen bzw. Ehegatten, die in einem gemeinsamen Haushalt leben | Individuelle Besteuerung |

# Konkubinat – Bedeutung

- Keine allgemeingültige Legaldefinition
- Charakteristische Elemente / Definition (BGE 118 II 235 E. 3b): auf Dauer angelegte umfassende Lebensgemeinschaft mit geistig-seelischer, körperlicher und wirtschaftlicher Komponente
- Kein eigenes Rechtsinstitut im Schweizer Recht – Vertrag sui generis (Innominatkontrakt, vgl. OGer ZH, LB220019)
- Rechtsschutz ist bei der Auflösung zu gewähren (BGE 108 II 204)
- Keine analoge Anwendung von Rechtsregeln anderer Rechtsinstitute als Ganzes (BGE 108 II 204 – kein Eherecht oder Recht der einfachen Gesellschaft)
- Rechtsschutz nur über Einzelnormen:
  - v.a. einfache Gesellschaft (OR 530 ff.)
    (Konkrete Umstände massgeblich – vgl. Bger 4A_383/2007 vom 19. Dezember 2007)
  - Auftragsrecht, Bereicherungsrecht, Arbeitsvertrag, Mietrecht, einfache Gesellschaften z.B. beim Erwerb von Liegenschaftseigentum, Führen einer gemeinsamen Haushaltskasse, Vorsorgerecht usw.)
- Ein «Strauss» an verschiedenen möglicherweise betroffenen Rechtsgebieten

**→ Was durch die Ehe geregelt wird, muss im Konkubinat verhandelt werden!**

# Anwendung der einfachen Gesellschaft

BGer 4A_383/2007 (Urteil vom 19. Dezember 2007)

- Einzelfallprüfung: „Beim Zusammenleben von zwei Personen muss in jedem einzelnen Fall näher geprüft werden, ob und inwieweit die konkreten Umstände die Anwendung der Regeln über die einfache Gesellschaft erlauben.»
- Massgebend sind also stets die konkreten Umstände und Abreden
- „Eine einfache Gesellschaft liegt vor, wenn sich zwei oder mehrere Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zweckes mit gemeinsamen Kräften und Mitteln vertragsmässig verbinden“
- Beim Hauskauf bejaht: Die Parteien wollten „mit gemeinsamen Mitteln die Liegenschaft zum gemeinsamen Bewohnen erwerben“
- „Eine einfache Gesellschaft kann … konkludent entstehen und sich namentlich aus dem Verhalten der Partner ergeben.“
- Keine Gewinnerzielung erforderlich: „eine einfache Gesellschaft [muss] nicht zwingend wirtschaftliche Ziele verfolgen“
- Grenze der Anwendung: Gesellschaftsrecht gilt „nur insoweit …, als ein Bezug zur Gemeinschaft gegeben ist“

Zusammenziehen - Auseinandergehen

# WOHNEN

# **Wohnen** – Zusammenziehen (1)

**In die Liegenschaft des Partners** (Alleineigentum des Partners – Einzug)

- Mietvertrag
- Gebrauchsleihe (mit Beendigungsklausel analog Mietrecht)
- Begründung von Miteigentum oder Gesamteigentum
  - Haftung solidarisch für Unterhalt und Kosten
  - Wohnung kann von der einen Person nicht ohne das Einverständnis der anderen verkauft werden.
  - Aber: kein Zuweisungsanspruch im Trennungsfall
  - Achtung: bei Rückkaufsrecht resp. Vorkaufsrecht – notarielle Beglaubigung
- Wohnrecht in Form eines im Grundbuch eingetragenen Mitbenutzungsrechts (Art. 776 Abs. 3 ZGB)
  - Kostentragung regeln
  - Eintragung einer resolutiven Bedingung im Grundbuch, z.B. Auflösung Konkubinat? – genaue Modalitäten regeln; und/oder Kündigungsvereinbarung
- Gesellschaftervertrag (mit befristetem Benutzungsrecht nach Auflösung der Gesellschaft)

# **Wohnen** – **Alleineigentum** – Zusammenziehen (1)



# **Wohnen – Alleineigentum –** Zusammenziehen (1)

Der Grundgedanke ist: Ohne vertragliche oder dingliche Absicherung kann der Nichteigentümer grundsätzlich jederzeit weggewiesen werden, weshalb Schutzmassnahmen aktiv vereinbart werden müssen.

- Dienstbarkeitsvertrag (z.B. Wohnrecht, Nutzniessung)
- Umfang der Dienstbarkeit möglichst präzise festlegen: Regeln, ob ausschliessliche Nutzung oder Mitbenutzung besteht und welche Räume betroffen sind.
- Auszugsmodalitäten im Voraus regeln: Bei auflösenden Bedingungen einer Dienstbarkeit muss der Auszug des Nichteigentümers bereits vorab konkret geregelt werden
- Resolutiv bedingte Dienstbarkeit prüfen: Wohnrecht oder Nutzniessung können an klar feststellbare auflösende Bedingungen geknüpft werden.
- Kündigungsvereinbarung zur Dienstbarkeit abschliessen: Zusätzlich oder alternativ zur Bedingung kann ein Vertrag vorsehen, dass der Berechtigte die Löschung der Dienstbarkeit nach Erklärung des Eigentümers innert Frist anmeldet.
- Mietvertrag / Gebrauchsleihe-Vertrag oder Gesellschaftsvertrag
- Konventionalstrafe vorsehen: Die Durchsetzung von Kündigungs- oder Löschungspflichten kann mit einer Konventionalstrafe abgesichert werden.

# **Wohnen** – Zusammenziehen (2)

## In die Mietwohnung des Partners

- Untermietvertrag
  - Zustimmung Vermieter eher reine Formsache – Verweigerungsgründe limitiert
  - Gegenleistung auch Naturalleistung
  - 3-monatige Kündigungsfrist (Art. 266c OR)
  - teilt Schicksal Hauptmietverhältnis

## Ins Blaue hinein

- Mietvertrag?
  - nur wenn Einigkeit betr. Entgeltllichkeit der Nutzung und über Entschädigung BGE 119 II 347
  - Miete durch geleistete Hausarbeit?
- Gebrauchsleihe? (Art. 305 ff. OR)
  - Keine Entschädigung, kein Kündigungsschutz
- Faktisches Vertragsverhältnis?

# **Wohnen** – Auseinandergehen

## Kein Eheschutz-/Ehescheidungsrichter

→ keine gerichtliche Wohnungszuteilung – nur mietrechtliche oder gesellschaftsrechtliche Regeln

## Ein Partner als Alleineigentümer Liegenschaft

- Ohne anderweitige Regelung kein Schutz (z.B. Problematik Hausrecht; Art. 641 Abs. 2 ZGB)
- Insbesondere auch via Art. 28b Abs. 2 und 3 ZGB keine Übertragung des Alleineigentums oder Antrag auf Einräumung eines befristeten Wohnrechts möglich
  - Falls länger andauernde Berechtigung vorliegt → Antrag auf Veräusserungsverbot resp. Grundbuchsperre zumindest während Prozess (Weitergeltung danach aber selten)

# **Wohnen** – Auseinandergehen

## Ein Partner als Mieter

- kein Kündigungsschutz
- keine «Familienwohnung» analog Art. 169 ZGB (auch wenn Kinder in der Wohnung leben)
- Aber allenfalls Art. 28b Abs. 2 und 3 ZGB

## Konfliktfälle vermeiden durch ?

- Untermietverhältnis
  - Gegenleistung auch Naturalleistung / 3-monatige Kündigungsfrist / teilt Schicksal Hauptmietverhältnis
- Gebrauchsleihe
  - Kein Kündigungsschutz; selbst wenn vertraglich vereinbart?
- Wohnung zum gemeinsamen Gebrauch in einfache Gesellschaft eingebracht?
  - Art. 546 Abs. 1 OR : 6-monatige Kündigungsfrist

# **Wohnen** – Auseinandergehen

**Solidarmiete: beide im Mietvertrag – gleichermassen berechtigt und verpflichtet**

- externe Solidarhaftung vs. interne Abreden
- Nur gemeinsame Kündigung und nur gemeinsames Gekündigtwerden
- Im Innenverhältnis
  - einfache Gesellschaft bzgl. des Zusammenwohnens (zuletzt Möglichkeit bestätigt: Bger 4A_32/2025 v. 17.09.2025)
  - Ohne schriftliche Abrede greift die gesetzliche Kündigungsfrist von sechs Monaten (Art. 546 Abs. 1 OR)
  - Solange muss der ausziehende Partner auch für den Mietzinsanteil aufkommen

**Konfliktfälle**

- Eine:r zieht aus – wird der Mietzins weiter geleistet?
  - Abrede über Kostenanteil vereinbart?
  - Kündigungsfrist vereinbart?
  - Ansonsten einfache Gesellschaft → 6 Monate Kündigungsfrist und hälftige Kostentragung
- Trotz Auflösung einfache Gesellschaft verbleiben beide auf dem Mietvertrag
  - Betreibung des anderen Partners auf den Mietzins (noch) möglich?
- Beide wollen bleiben - wer ist der ausziehende Partner?
  - Zuweisung der Wohnung? (Art. 28b Abs. 2 und 3 ZGB)
- Eine:r will bleiben – Eine:r will kündigen?
  - Nichtzahlen der Miete; Kündigungsprovokation für Vermieter –> dann hat man zwei Gegenparteien
  - gerichtlich Durchführung der Liquidation verlangen (Mietkautionskonto nicht vergessen! Antrag auf Übertragung des Mietverhältnisses? Oder Antrag auf Verpflichtung des Mietmieters zur Abgabe der Willenserklärung (Formulierungsbeispiel im Werkzeugkasten); allg. Risiken eines Verfahrens

**→ Teilkündigungsklausel/Austrittsklausel mit Vermietermitwirkung im Mietvertrag (Formulierungsbeispiel im Werkzeugkasten)**

# **Wohnen** – Zusammenziehen
## Werkzeugkasten



### Teilkündigung / Einzelaustritt eines Solidarmieters

- **Vertragliche Zulassung der Teilkündigung:** Die Parteien vereinbaren in Abweichung vom gesetzlichen Grundsatz der gemeinschaftlichen Kündigung ausdrücklich, dass jeder Solidarmieter berechtigt ist, seinen Anteil am Mietverhältnis einzeln und schriftlich zu kündigen (Teilkündigung). Die Teilkündigung bewirkt den Austritt des kündigenden Solidarmieters aus dem Mietvertrag, ohne dass das Mietverhältnis mit den verbleibenden Solidarmietern aufgelöst wird.

- **Form und Frist:** Die Teilkündigung hat schriftlich, eingeschrieben und unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen und -termine zu erfolgen. Sie ist gleichzeitig an die Vermieterschaft und an alle übrigen Solidarmieter zu richten.

- **Fortbestand des Mietverhältnisses:** Das Mietverhältnis wird mit den verbleibenden Solidarmietern zu unveränderten Bedingungen fortgesetzt. Diese haften der Vermieterschaft gegenüber weiterhin solidarisch für den gesamten Mietzins sowie alle übrigen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.

- **Haftung der austretenden Partei:** Die austretende Partei haftet für alle bis zum Wirksamwerden der Teilkündigung entstandenen Forderungen aus dem Mietvertrag solidarisch weiter. Für nach dem Austrittsdatum entstehende Forderungen entfällt ihre Haftung, sofern und sobald die Vermieterschaft die Teilkündigung schriftlich bestätigt hat.

- **Ersatzperson:** Die austretende Partei ist berechtigt, der Vermieterschaft eine zahlungsfähige und zumutbare Ersatzperson zur Aufnahme in den Mietvertrag vorzuschlagen. Die Vermieterschaft prüft den Vorschlag innert 30 Tagen und darf die Zustimmung nur aus sachlich begründeten Gründen, namentlich bei ungenügender Bonität, verweigern. Eine Pflicht zur Aufnahme einer Ersatzperson besteht nicht.

- **Mindestmieterzahl:** Die Teilkündigung ist nur zulässig, sofern nach dem Austritt mindestens ein Solidarmieter im Mietvertrag verbleibt. Kündigt der letzte verbleibende Solidarmieter, gilt dies als ordentliche Kündigung des gesamten Mietvertrags.

- **Kaution:** Der auf die austretende Partei entfallende Anteil an der Mietkaution wird intern unter den Solidarmietern geregelt und ist in einer separaten schriftlichen Vereinbarung festzuhalten. Die Vermieterschaft ist an diese interne Regelung nicht gebunden; die Kaution bleibt bis zur endgültigen Beendigung des gesamten Mietverhältnisses in vollem Umfang gesperrt.

# **Wohnen** – Auseinandergehen
## Werkzeugkasten





**Liquidationsbegehren**

- Es sei die zwischen den Parteien bestehende einfache Gesellschaft zu liquidieren.
- Die Liquidation sei wie folgt durchzuführen:
  - Es sei der auf die beiden Parteien lautende Mietvertrag vom [Datum] betreffend die [Wohnung] an der [Adresse] auf die klagende Partei alleine zu übertragen.
  - Die beklagte Partei sei zu verpflichten, sämtliche für die Überschreibung des Mietvertrages vom [Datum] betreffend die [Wohnung] an der [Adresse] Mitwirkungshandlungen innert 10 Tagen nach Rechtskraft des Urteils resp. auf erstes Verlangen vorzunehmen.
  - Die beklagte Partei sei zu verpflichten, innert [Anzahl] Tage nach Rechtskraft des Urteils auszuziehen.
  - Das auf beide Parteien lautende Mietkautionskonto [Kontoangaben] bei [Finanzinstitut] sei auf die klagende Partei alleine zu übertragen. Der Kläger sei zu verpflichten, der beklagten Partei, nach deren erfolgtem Auszug sowie erfolgten Mitwirkungshandlungen, die Hälfte des Saldos des Mietkautionskontos per Urteilstag auf ein von dieser noch zu benennendes Konto zu überweisen.
- [Oder: Einsetzung eines Liquidators verlangen]

Zusammenziehen - Auseinandergehen

# HAUSRAT & ANSCHAFFUNGEN

# **Hausrat und Anschaffungen** – Zusammenziehen

- Inventar
  - Zielrichtung – Pfändungsschutz, Versterben eines Partners, Trennung
  - → die freiwillige Übereinkunft der Parteien geht den gesetzlichen Bestimmungen über die Liquidation einer einfachen Gesellschaft immer vor (BGE 108 II 204 E. 3a)
  - Konsens bestimmt daher die Auflösungsmodalitäten – soweit beweisbar.
- Darlehen
- Leihvertrag / Gebrauchsleihe
- Schenkung

# **Hausrat und Anschaffungen** – Zusammenziehen
## Werkzeugkasten



**Inventar der beweglichen Vermögenswerte**

- Folgende Vermögenswerte befinden sich bei Abschluss des vorliegenden Vertrags je im Alleineigentum der Partner:

- Partner 1
  - Auf sie lautende Wertschriften und Bankkonti im In- und Ausland, per [Datum[;
  - –

- Partner 2
  - Auf ihn lautende Wertschriften und Bankkonti im In- und Ausland;
  - –

- Weiter gehören den Partnern die Vermögenswerte laut beidseits unterzeichneter Inventarliste vom heutigen Tag, die im Original als Annex Nr. 1 diesem Vertrag beigeheftet wird. Die Inventarliste kann nachgeführt werden. Nachführungen sind gültig, wenn sie von beiden Partnern unterzeichnet werden.

- Jeder nutzt und verwaltet ihr/sein Privatvermögen selbst. Der aus diesen persönlichen Vermögenswerten resultierende Gewinn und Verlust behält resp. trägt jeder für sich alleine.

- Vermögenswerte, die nicht in der Inventarliste verzeichnet sind, gehören den Partnern bis zum Beweis des Gegenteils zu hälftigem Miteigentum.

# **Hausrat und Anschaffungen** – Auseinandergehen

Die Rechtsprechung anerkennt die Anwendbarkeit der Regeln der einfachen Gesellschaft auf das Konkubinat

- sofern die Partner tatsächlich einen Teil ihrer Mittel zusammenlegen, um eine Gemeinschaft zu bilden (BGE 108 II 204 E. 4a S. 208)
- Gesellschaftszweck besteht in der Befriedigung der gemeinsamen Bedürfnisse im Rahmen einer häuslichen Gemeinschaft (BGer 4A_441/2007)
- Gemäss Art. 548 Abs. 1 und Art. 549 Abs. 1 OR muss die aufgelöste Gesellschaft liquidiert werden
- ein allfälliger Gewinn wird unter den Gesellschaftern aufgeteilt.

→ grds. kein dinglicher Anspruch auf Rückgabe einer Sache,
sondern nur obligatorischer Anspruch entsprechend Wert der Sache im Zeitpunkt der Einlage

## **Hausrat und Anschaffungen** – Auseinandergehen

### Alleineigentum

→ Rücknahme der Gegenstände durch Alleineigentümer:in (Beweisfrage!)

**Alleineigentum eines Partners und Einbringen** «quoad usum» «zum Gebrauch / zur Nutzung» oder «quoad sortem» «dem Werte nach»

- Eigene Anschaffungen innerhalb oder ausserhalb des Gesellschaftszwecks
- quoad usum: lediglich Gebrauch/Nutzung eingebracht; quoad sortem: intern zusätzlich der Wert

→ Rücknahme der Gegenstände durch Alleineigentümer

- Wertsteigerung? (insbes. bei Liegenschaft von Interesse)

# **Hausrat und Anschaffungen** – Auseinandergehen

**gemeinschaftliches Eigentum**

- i.d.R. Miteigentum
- Anschaffungen, die vom Gemeinschaftszweck gedeckt sind und dem Gebrauch/Verbrauch dienen
  - Gemeinsames Bankkonto
    Was wenn sich auf diesem Bankkonto ein Vermögen angehäuft hat? Sparen nicht Teil des Gesellschaftszwecks «Befriedigung der laufenden Bedürfnisse» → Rückzahlung nach Einzahlungsquote? (Beweisfrage!)
  - Wohnungseinrichtung, Fahrzeuge, Mobiliar etc.
- Einzelfallbetrachtung:
  - Hausboot für Ferien?

- Bei Aufteilung:

→ Losentscheid? (vertragliche Regelung)

→ Für jeden umstrittenen Gegenstand unterbreiten die Partner gleichzeitig ein Angebot. Der Gegenstand wird demjenigen gegen Bezahlung seines Angebots zugewiesen, welcher das höhere Angebot unterbreitete (vertragliche Regelung)

→ Kann man sich bei Realteilung nicht einigen, sind letztlich die Gegenstände zu verkaufen, da nur Anspruch auf Versilberung und Anteil am Nettoerlös (Streitfall)

**Gemeinsame Anschaffungen vermeiden**

**Gemeinsame Anschaffungen nur bei klarer Vereinbarung über Quoten und Rücknahme**

# **Hausrat und Anschaffungen** – Auseinandergehen

## Werkzeugkasten





**Vermögensaufteilung**

- Bei einer allfälligen Trennung vereinbaren die Partner was folgt:
- Jeder Partner nimmt die auf ihn alleine lautenden Konti und Wertschriften sowie die in der Inventarliste gemäss [Ziffer] als sein/ihr Alleineigentum vermerkten Vermögenswerte zurück. Den Partnern stehen die in der Inventarliste als sein/ihr Alleineigentum vermerkten Gegenstände in natura zu.
- Die Aufteilung der übrigen Vermögenswerte erfolgt nach Übereinkunft.
- Bei Nichteinigung verweisen wir zunächst auf [Ziffer] zufolge der sich beide Partner verpflichten, die ungeklärten und streitigen Angelegenheiten zunächst unter Zuhilfenahme einer Mediation zu klären. Sollte auch im Rahmen einer Mediation keine Einigung gefunden werden, so werden die Vermögenswerte zwecks Veräusserung einem unabhängigen und gemeinsam bestimmten Liquidator:in zur freihändigen Veräusserung übergeben. Der Nettoerlös wird hälftig geteilt.
- Variante:
  - Für jeden umstrittenen Gegenstand unterbreiten die Partner gleichzeitig ein Angebot. Der Gegenstand wird demjenigen gegen Bezahlung seines Angebots zugewiesen, welcher das höhere Angebot unterbreitete.
- Variante:
  - Losentscheid

# **Hausrat und Anschaffungen** – Auseinandergehen
## Werkzeugkasten





**Liquidationsbegehren**

- Es sei die zwischen den Parteien bestehende einfache Gesellschaft zu liquidieren.

[Realteilung umstritten / resp. gesetzlich nicht vorgesehen]

- Es seien dem Kläger / der Klägerin zu Eigentum zu überlassen: [...]
- Es seien dem Kläger / der Klägerin auf Anrechnung an seinen/ihren Liquidationsanteil zu Eigentum zu überlassen [...]
- Es seien dem Beklagten / der Beklagten zu Eigentum zu überlassen: [...] sowie auf Anrechnung an seinen/ihren Liquidationsanteil [...]

[vorherrschende Ansicht]

- Eventualiter: Es sei [...] (Antrag ergänzen entsprechend Auflösung Miteigentum mit Liquidator – freihändiger Verkauf) zu verkaufen und der Erlös hälftig zu teilen.
- Es sei das auf den Namen beider Parteien lautende Konto [Kontodetails, Finanzinstitut] zu liquidieren und der nach Ausgleichung der Anrechnungswerte der den Parteien überlassenen Gegenstände verbleibende Saldo hälftig zu teilen.

Alleineigentum – Miteigentum – Gesamteigentum

# WOHNEIGENTUM

# Wohneigentum - Alleineigentum

- Eigentümer-Partner kann Liegenschaft nach Belieben nutzen, belasten, zerstören (Art. 641 Abs. 1 ZGB)
- Bewohnen durch Nichteigentümer = Gestattung auf Zusehen hin
- Jederzeitiges Wegweisungsrecht des Eigentümers (Art. 641 Abs. 2 ZGB)
- Art. 28b ZGB nur befristet — kein Pendant zu Art. 121 / 176 ZGB im Konkubinat
- Mietvertragsübertragung möglich, aber kein gerichtlich begründbares Wohnrecht

# Alleineigentum im Konkubinat




***Kernaussage:*** *Alleineigentum stärkt den Eigentümer, der Nichteigentümer braucht vertragliche Absicherung.*

# Alleineigentum – Finanzierung des Nichteigentümers

- **Schenkung:** unentgeltliche Zuwendung an den Eigentümer; sie kann auch bedingt ausgestaltet werden, etwa mit Rückzahlungspflicht bei Trennung.
- **Darlehen:** Geldhingabe mit Rückerstattungspflicht; der Darlehenszweck sollte ausdrücklich geregelt werden.
- **Partiarisches Darlehen:** Darlehen mit Beteiligung am Mehrwert oder Erfolg, etwa an der Wertsteigerung der Liegenschaft.
- **Stille Gesellschaft / Gesellschafterbeitrag:** der Nichteigentümer leistet einen Beitrag, erhält aber grundsätzlich nur obligatorische Ansprüche und gewisse Kontrollrechte.
- Bedenke: **keine Anwendung von Art. 206 ZGB** (Mehrwert)

# Wohneigentum – Alleineigentum und einfache Gesellschaft (BGer 4A_409/2021, Urteil vom 10. Januar 2023)

- Bei einem Konkubinat kann trotz Alleineigentum eine einfache Gesellschaft vorliegen, wenn beide Partner erkennbar ein gemeinsames Immobilienprojekt verfolgt und Beiträge (z.B. an Erwerb, Finanzierung oder Renovation) geleistet haben
- Entscheidend war, dass der nicht eingetragene Partner finanzielle Beiträge leistete, Arbeiten selbst ausführte oder ausführen liess, bei Reservation und Hypothek mitwirkte, Mietverträge unterzeichnete und nach aussen teilweise als Bauherr auftrat. Aufgrund dieses gemeinsamen Auftretens durfte die Vorinstanz annehmen, dass die Partner die Wohnungen intern wie gemeinsames Vermögen behandelten.
- Beiträge des Nichteigentümers können finanzieller, organisatorischer oder arbeitsbezogener Natur sein.
- Verhalten die Partner sich intern wie Mitberechtigte, kann die Liegenschaft als Einlage **quoad sortem** behandelt werden.
- Entscheid ist das **gelebte Innenverhältnis**. Im Entscheid waren dafür wichtig, dass der Partner Arbeiten selbst ausführte oder organisierte, eine Reservationsvereinbarung unterzeichnete, Hypothekarzinsen mitbezahlte, ein Hypothekardarlehen mitunterzeichnete, Mietverträge für die Partnerin unterzeichnete und von Handwerkern als Bauherr wahrgenommen wurde.
- Dann ist nicht nur ein investitionsbedingter, sondern unter Umständen auch ein konjunktureller Mehrwert zu teilen.
- Diese Indizien sprachen im erwähnten Entscheid dafür, dass die Wohnungen intern nicht bloss zur Benutzung, sondern dem **wirtschaftlichen Wert nach gemeinsam** behandelt wurden. Deshalb qualifizierte das Bundesgericht die Einlage im Ergebnis als quoad sortem und liess auch den **konjunkturellen Mehrwert in die Gewinnteilung einfliessen**.

# Wohneigentum – Alleineigentum und einfache Gesellschaft (BGer 4A_409/2021, Urteil vom 10. Januar 2023)

| Art der Einbringung | Bedeutung | Finanzielle Folgen |
|---|---|---|
| **Zu Eigentum eingebracht (Quoad dominum)** | Die Liegenschaft wird der Gesellschaft eigentumsmässig zugeordnet. | Die Liegenschaft fällt voll in die gesellschaftsrechtliche Liquidation; Einlagen werden zurückerstattet, der verbleibende Mehrwert wird als Gesellschaftsgewinn geteilt. |
| **Dem Werte nach eingebracht (Quoad sortem)** | Die Liegenschaft bleibt formal im Eigentum eines Partners, wird intern aber wie gemeinschaftlich zugeordnet behandelt. | Die Liegenschaft bleibt beim Eigentümer, ihr Wert wird aber in die Liquidation einbezogen; bei quoad sortem kann auch der konjunkturelle Mehrwert in den Gesellschaftsgewinn fallen, wenn die Partner die Sache im Innenverhältnis so behandelt haben, als ob sie gemeinschaftlich berechtigt wären. |
| **Zum Gebrauch / zur Nutzung eingebracht (Quoad usum)** | Die Liegenschaft bleibt im Eigentum eines Partners; die Gesellschaft darf sie nur benutzen. | Die Liegenschaft bleibt zivilrechtlich beim Eigentümer; Bei Quoad usum profitiert der Eigentümer grundsätzlich allein vom konjunkturellen Wertzuwachs, während nur der durch die Gesellschaftstätigkeit geschaffene Mehrwert als Gesellschaftsgewinn geteilt wird |

# Wohneigentum – Gemeinsames Eigentum

- Erwerb als **Gesamteigentümer** (Regeln der einfachen Gesellschaft) oder als **Miteigentümer**?
- Falls 3. Säule Bezüge oder WEF-Bezüge aus der 2. Säule getätigt werden sollen: im Gesamteigentum bei Konkubinatspaaren nicht möglich, es bleibt nur der Erwerb im Miteigentum
- Problematisch, wenn Miteigentum nicht mit den effektiven Investitionen der Parteien übereinstimmen (z.B. es wird hälftiges Miteigentums im Grundbuch eingetragen, obwohl ein Partner 90% finanziert hat), was stellen dann die restlichen 40% dar? Eine Schenkung? Ein Darlehen? Insbesondere im Erbfall ein gewichtiger Unterschied
- Auflösung? Gesamteigentum analog Regeln der einfachen Gesellschaft, Miteigentum mit Klage auf Auflösung der Aufhebung des Miteigentums im Sinne von Art. 650 ZGB

# Wohneigentum - Miteigentum

- Jeder Partner ist Alleineigentümer seines Miteigentumsanteils (Art. 646 ZGB)
- Kein Wegweisungsrecht zwischen Miteigentümern — Wohnen ist eigenes Recht
- Quote frei wählbar — sogar 999/1000 zu 1/1000 zulässig (BGE 78 I 203), dann aber fix (Grundbuch) und muss bei Veränderungen im Grundbuch angepasst warden (Kosten)
- Vorkaufsrecht der übrigen Miteigentümer bei Anteilsverkauf (Art. 682 ZGB)
- Jederzeitiger Aufhebungsanspruch (Art. 650 Abs. 1 ZGB), wenn nicht vertraglich ausgeschlossen
- Auflösungsformen: Realteilung, Übernahme durch einen Partner, öffentliche Versteigerung
- Keine eherechtlichen Begünstigungen analog zu Art. 205 Abs. 2 ZGB / Art. 121 ZGB
- Bei fehlender Einigung: Klage auf gerichtliche Teilung (Art. 651 Abs. 2 ZGB)
- Vorkaufsfall bei Veräusserung an Dritte (Art. 682 ZGB) — aber Aufhebung selbst ist KEIN Vorkaufsfall (BGE 80 II 369)
- Gekreuzte Nutzniessung

# Wohneigentum – Miteigentum

- Verteilungsschlüssel der Hypothekarzinsen und Amortisationen im Innenverhältnis
- Regressmechanismus bei Inanspruchnahme durch die Bank
- Pflicht zur Übernahme der Hypothek bei Übernahme des Anteils im Trennungsfall
- Bei ungleicher Finanzierung: Miteigentumsquoten am tatsächlichen Finanzierungsanteil ausrichten
- Bei schwerer Persönlichkeitsverletzung: Ausschluss aus Miteigentum nach Art. 649b ZGB (Schwelle: einfache Körperverletzung Art. 123 StGB)

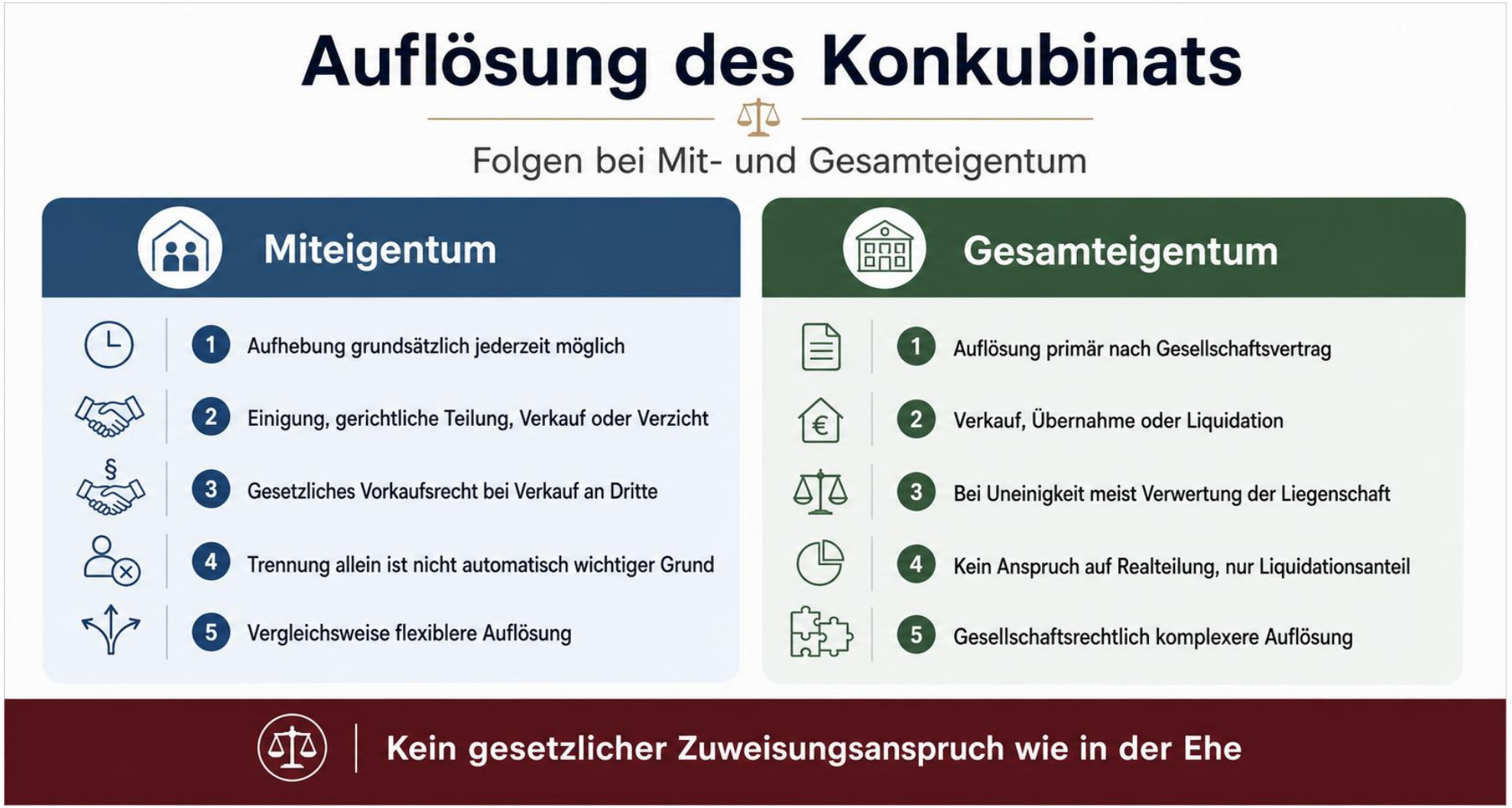
# Wohneigentum - Gesamteigentum

- In der Regel einfache Gesellschaft
- Auflösung richtet sich primär nach dem Gesellschaftsvertrag
- Falls keine Regelungen getroffen werden: gesetzliche Regelungen (inkl. hälftige Teilung des Gewinns/Verlusts)
- Möglich sind Verkauf, Übertragung auf einen Partner oder Liquidation
- Keine Möglichkeit der WEF-Vorbezüge aus 2./3. Säule
- Bei Streit besteht grundsätzlich nur Anspruch auf den Liquidationserlös, nicht auf Realteilung.
- Im Todesfall führt fehlende Regelung grundsätzlich zur Auflösung der Gesellschaft

# Wohneigentum – Gesamteigentum

- Gesellschaftszweck und Beiträge der Gesellschafter schriftlich regeln
- Einlagen, Darlehen und Kostenbeteiligung klar unterscheiden
- Trennungsszenario vorab festlegen: Verkauf, Übernahme oder Liquidation
- Abfindungs- und Bewertungsklauseln vereinbaren
- Todesfall mit Anwachsungs- oder Übernahmeklausel absichern
- Erbrecht separat regeln, da kein gesetzlicher Schutz des Partners besteht

# Wohneigentum – Auflösung von gemeinsamen Eigentum



# Wohneigentum – Auflösung Miteigentum – Muster Anträge

- Das Miteigentum an der Liegenschaft XY, Strasse, Ort (Kastaster Nr. XY, Plan XY, EGRID XY) sei aufzuheben.
- Es sei die Versteigerung der Liegenschaft XY, Strasse, Ort (Kastaster Nr. XY, Plan XY, EGRID XY) unter den Parteien anzuordnen.
- Weiter sei festzuhalten, dass der Erwerber die auf der Liegenschaft lastende Hypothekarschuld zur alleinigen Zahlung und ab Eigentumsübergang Verzinsung übernehmen muss und es sei der Nettoerlös (Versteigerungspreis abzüglich auf der Liegenschaft lastende Hypothekarschuld) je hälftig auf die Miteigentümer zu verteilen.
- Eventualiter sei die Liegenschaft XY, Strasse, Ort (Kastaster Nr. XY, Plan XY, EGRID XY) öffentlich zu versteigern.
- Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. XY % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Gegenpartei.

# Wohneigentum – Einfache Gesellschaft (BGer 4A_383/2007)

**BGer 4A_383/2007, Urteil vom 19. Dezember 2007:** A und B lebten seit 1985 zusammen. Im Frühjahr 1993 beschlossen Sie in Frankreich ein Haus zu erwerben und sich dort niederzulassen. Sie kauften auf den Namen der Frau eine Liegenschaft in Frankreich. Die Aufwendungen für diesen Kauf wurden grösstenteils vom Mann bezahlt, die Frau hatte sich aber finanziell auch am Haus (mit ca. CHF 80’000.00) beteiligt. Später veranlasste der Mann noch verschieden Renovations- und Unterhaltsarbeiten an der Liegenschaft. Im Herbst 1994 ging die Beziehung in die Brüche, am 11. November 1994 kehrte die Frau in die Schweiz zurück , der Ehemann blieb bis Juli 1996 im Haus in Frankreich.

Mit Klage vom 12. März 1996 verlangte der Beschwerdegegner beim Bezirksgericht Meilen in Prosequierung eines Arrests von der Beschwerdegegnerin die Zahlung von FFR 1'225'000.-- nebst Zins. Zur Begründung machte der Beschwerdegegner geltend, er habe diesen Betrag der Beschwerdeführerin für den Erwerb, Unterhalt und die Renovation des Hauses im Sinne eines **Darlehens** zur Verfügung gestellt. Er habe dieses Darlehen per Ende Februar 1995 gekündigt.

Die Beschwerdeführerin vertrat den Standpunkt, der Beschwerdegegner habe ihr den für den Hauskauf verwendeten Betrag **geschenkt**. Die Arbeiten am Haus seien ohne ihre Einwilligung erfolgt und nutzlos gewesen, weshalb dafür kein Ersatz geschuldet sei.

# Wohneigentum – Einfache Gesellschaft (BGer 4A_383/2007)

Mit Urteil vom 9. Juni 2006 verpflichtete das Bezirksgericht die Beschwerdeführerin zur Zahlung von EUR 94'614.-- (entsprechend FFR 620'627.28) zuzüglich 5 % Zins seit 1. August 1996. Im Mehrbetrag wies es die Klage ab. Zur Begründung führte es zusammengefasst aus, dem vom Beschwerdegegner an den Hauskauf geleisteten Betrag liege **weder eine Schenkung noch ein Darlehen, sondern eine einfache Gesellschaft zum Zweck des gemeinsamen Erwerbs der Liegenschaft zu Grunde**.

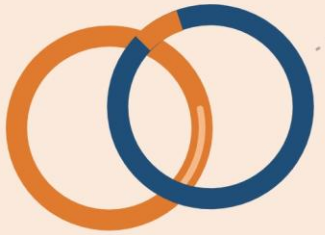
Da die Beschwerdeführerin Alleineigentümerin sei, liege eine so genannte Innengesellschaft vor, bei der sich die Liquidation auf das Innenverhältnis beschränke. **Dabei sei auf den Zeitpunkt des Kaufs abzustellen und das Gesellschaftsvermögen mangels anderer Abrede ohne Ansehen der geleisteten Beiträge zu gleichen Teilen unter den Konkubinatspartnern zu verteilen.** Das Gesellschaftsvermögen entspreche dem Kaufpreis von insgesamt FFR 866'200.--, weshalb der Anspruch des Beschwerdegegners auf hälftige Beteiligung FFR 433'100.-- betrage. **Zudem stehe ihm eine Ersatzforderung für die von ihm bezahlten Renovations- und Unterhaltsarbeiten von FFR 187'527.28 zu. Da die Parteien abgesehen vom Hauskauf keine einfache Gesellschaft gebildet hätte, könne die Beschwerdeführerin daraus keine Verrechnungsforderungen ableiten.**

Die Vorinstanz erachtete die vom Beschwerdegegner veranlassten und bezahlten Renovations- und Unterhaltsarbeiten an der Liegenschaft der Beschwerdeführerin für nützlich, aber nicht für geboten, weshalb die Vorinstanz deren Anordnung durch den Beschwerdegegner **als unberechtigte Geschäftsführung ohne Auftrag** einstufte. Die Beschwerdeführerin habe jedoch während der Ausführung dieser Arbeiten beinahe bis zu deren Vollendung im Haus gewohnt und habe daher davon Kenntnis gehabt. Dass sie gegen die Arbeiten remonstriert hätte, habe sie zwar behauptet, aber nicht nachgewiesen. **Vor diesem Hintergrund schloss die Vorinstanz auf stillschweigende Genehmigung und sprach dem Beschwerdegegner den Verwendungsersatz nach Art. 402 Abs. 1 OR in der Höhe von FFR 187'527.28 zu.** Das Bundesgericht wies die Beschwerde der Beschwerdeführerin in der Folge ab.

# Literatur- und Quellenverzeichnis


- Regina E. Aebi-Müller/Carmen Ladina Widmer, Die nichteheliche Gemeinschaft im schweizerischen Recht, in: Jusletter 12. Januar 2009
- Simon Blum, Die Grundeigentumsverhältnisse im Konkubinat, Insbesondere: Grundeigentumserwerb, Verwaltung des Grundeigentums und Folgen der Konkubinatsauflösung auf die Grundeigentumsverhältnisse
- Andrea Büchler, Vermögensrechtliche Probleme in der nichtehelichen Lebensgemeinschaft, in: Familienvermögensrecht, Rumo-Jungo/ Pichonnaz (Hrsg.), FamPra.ch 2003, S. 59-88
- Michelle Cottier/Cécile Crevoisier, Die nichteheliche Lebensgemeinschaft als einfache Gesellschaft, in: AJP 6/2012, S. 33 ff.
- Heinz Hausheer/Thomas Geiser/Regina E. Aebi-Müller, Das Familienrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Eheschliessung, Scheidung, Allgemeine Wirkungen der Ehe, Güterrecht, Kindesrecht, Erwachsenenschutzrecht, Konkubinat, 7. Auflage, Bern 2022
- Sabine Hohl, Sollten nichteheliche Lebensgemeinschaften rechtlich geregelt werden?, in: FamPra.ch 2016, S. 637-656
- Marie-Laure Papaux van Delden, le concubinage en droit suisse: état des lieux et réflexions prospectives, in: FamPra.ch 2020, S. 851-874
- Bericht des Bundesrates vom 30. März 2022 in Erfüllung der Postulate 15.3431 Caroni vom 6. Mai 2015, 15.4082 WBK-N vom 5. November 2015 und 18.3234 Caroni vom 15. März 2018, Übersicht über das Konkubinat im geltenden Recht – Ein PACS nach Schweizer Art?
- Kommission für Rechtsfragen des Ständerates, Vorentwurf und erläuternder Bericht vom 27. Mai 2026 zur Parlamentarischen Initiative 22.448 Caroni «Einen Pacs für die Schweiz» (Vernehmlassung bis 17. September 2026)

EHE



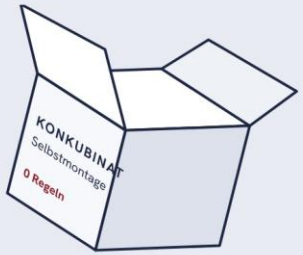
## Das Komplettpaket

Gesetz inklusive. Der Rest ist Liebe.

Zusammen – mit Recht.

# Besser heiraten?

KONKUBINAT




## Der Bausatz

Anleitung nicht enthalten.

Bitte alles selbst regeln.

# Für Fragen, Anregungen, Einladungen zu Apéros, o.ä.

## Anna Schuler-Scheurer




Rechtsanwältin
Fachanwältin SAV Familienrecht
Mediatorin SAV, Collaborative Lawyer clp schweiz
Zertifiziertes Mitglied Kinderanwaltschaft Schweiz

Partnerin
**Kägi Schuler Partner**
Bodmerstrasse 6
8002 Zürich

schuler@kaegischuler.ch