

# Grundeigentum im Konkubinat

Wollen Konkubinatspartner ein Grundstück erwerben, müssen sie einige Besonderheiten beachten. Anders als bei verheirateten Paaren oder solchen, die in eingetragener Partnerschaft leben, gibt es bei Grundeigentum im Konkubinat zahlreiche Fragen, die man idealerweise rechtzeitig thematisiert, insbesondere im Hinblick auf den Todesfall.



Von Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli  
Notar, Thun  
Konsulent Von Graffenried Recht  
Bern

In der Schweiz leben circa 13% der Paare, die einen gemeinsamen Haushalt führen, im Konkubinat. Es ist nicht einfach, ein Konkubinat rechtlich zu erfassen, da es keine spezifischen gesetzlichen Regelungen dazu gibt. Trotzdem entstehen hier durch gegenseitige Willensübereinstimmungen verschiedene Verträge, die grundsätzlich formlos gültig sind. In diesem Beitrag wird einzig der Erwerb von Grundeigentum im Konkubinat näher untersucht.

## Begriff des Konkubinats

Als Konkubinat gilt eine auf längere Zeit angelegte umfassende Lebensgemeinschaft von zwei Personen, wobei



und Dr. iur. Mascha Santschi Kallay  
Rechtsanwältin, Meggen  
Konsulentin epartners  
Rechtsanwälte AG, Zürich

das Geschlecht keine Rolle spielt. Das Konkubinat kann – wie die Ehe – auch als Wohn-, Tisch- und Bettgemeinschaft bezeichnet werden.

## Konkubinat und Alleineigentum

Sofern ein Konkubinatspartner ein Grundstück allein erwirbt, empfiehlt es sich, das Benutzungsrecht des Nichteigentümers abzusichern, beispielsweise durch ein Nutzniessungsrecht oder ein Wohnrecht. Auch andere Vereinbarungen – wie ein Mietvertrag – sind möglich.

Oft kommt es vor, dass der andere Konkubinatspartner sich am Kaufpreis beteiligt, ohne dass er im Grundbuch

als Eigentümer eingetragen wird. In diesem Fall ist die interne Beteiligung mit einer Schuldanererkennung sicherzustellen.

## Konkubinat und Miteigentum

Der Erwerb eines Grundstücks durch ein Konkubinat kann beispielsweise zu Miteigentum erfolgen. Dabei werden die Beteiligungen regelmässig nach den investierten Eigenmitteln festgelegt, also nicht zwingend nach Hälften. Im Grundbuch ist der Miteigentumsanteil als Bruchteil angegeben. Beispiel:

### Miteigentum

- |                      |        |
|----------------------|--------|
| 1. Kessler Franziska | zu 3/4 |
| 2. Stirnemann Anton  | zu 1/4 |

Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil grundsätzlich die gleichen Rechte und Pflichten wie ein (Allein-)Eigen-

tümer. Er darf seinen Anteil selbständig veräussern und verpfänden; umgekehrt kann sein Anteil im Betreibungsverfahren gepfändet werden. Beim Verkauf eines Miteigentumsanteils hat der andere Miteigentümer allerdings von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht, d.h. er kann zu den gleichen Bedingungen wie der Dritterwerber den Miteigentumsanteil übernehmen, und zwar innerhalb einer Frist von drei Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags.

Haben die beiden Miteigentümer ein Hypothekendarlehen aufgenommen und wird dieses durch einen Schuldbrief sichergestellt, so lastet dieser auf dem ganzen Grundstück. Dabei wird die Gläubigerin (in der Regel die Bank) üblicherweise eine solidarische Haftung verlangen, d.h. jeder Miteigentümer haftet demnach mit seinem ganzen Vermögen für die gesamte Summe.

Beim Miteigentum können beide Konkubinatspartner ihre eigenen Vorsorgeguthaben für den Erwerb einsetzen, d.h. Gelder aus der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse bzw. 2. Säule) sowie aus der gebundenen Selbstvorsorge (Säule 3a).

### Todesfall bei Miteigentum

Wenn ein Miteigentümer verstirbt, vererbt sich sein Miteigentumsanteil. Zu bedenken ist dabei, dass der überlebende Konkubinatspartner als Miteigentümer nicht gesetzlicher Erbe ist. Unser Beispiel präsentiert sich beim Tod von Anton Stirnemann wie folgt:

#### Miteigentum

- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| 1. Kessler Franziska        | zu 3/4 |
| 2. Erbengemeinschaft        |        |
| des Anton Stirnemann        | zu 1/4 |
| – Stirnemann Peter          |        |
| – Blaser-Stirnemann Susanne |        |

Die Schuldpflicht des Verstorbenen (Anton Stirnemann) für die Hypothek geht dabei auf seine Erben über (hier zwei Kinder), die nun zusammen mit der überlebenden Miteigentümerin solidarisch haften. Für die Überführung des Grundstücks in das Alleineigentum der überlebenden Miteigentümerin ist eine Bereinigung notwendig, und zwar in dem Sinne, dass die Übernehmerin den anderen Miteigentumsanteil käuflich erwirbt. Als neue Alleineigentü-

merin übernimmt sie damit auch die alleinige Schuldpflicht für die Hypothek.

Es ist möglich, dass sich die beiden Miteigentümer gegenseitig als Alleinerben in einer Verfügung von Todes wegen begünstigen, d.h. im jeweiligen Testament oder in einem Erbvertrag. Allerdings darf dabei das Pflichtteilsrecht allfälliger gesetzlicher Erben nicht verletzt werden. Pflichtteilsberechtigt sind die Nachkommen und – sofern die Miteigentümer noch verheiratet sind – die Ehegatten.

### Konkubinats- und einfache Gesellschaft

Statt Miteigentum zu begründen, kann ein Konkubinatspartner das Grundstück als einfache Gesellschaft (Art. 530 OR) erwerben. Dies ist eine rein vertragliche Vereinbarung, zumal sich eine einfache Gesellschaft mangels eigener Rechtsfähigkeit gar nicht ins Handelsregister eintragen lässt. Beispiel:

#### Einfache Gesellschaft

1. Kessler Franziska
2. Stirnemann Anton

In einer einfachen Gesellschaft besteht Gesamteigentum am Grundstück, weshalb hier – anders als beim Miteigentum – keine Quoten oder belast- und verpfändbaren Teile existieren. Die Beteiligung eines jeden Eigentümers ist im Grundbuch nicht ersichtlich. Ist nichts anderes vereinbart worden, ist jeder Eigentümer je zur Hälfte (intern) beteiligt. Die Veräusserung und Belastung des Grundstücks kann nur mit Zustimmung beider Eigentümer erfolgen. Die Sicherheit für die Hypothek belastet das ganze Grundstück, wobei die Eigentümer solidarisch für das Darlehen haften. Bei dieser Eigentumsform ist es nicht möglich, die Finanzierung durch einen Vorbezug aus den Vorsorgeguthaben abzusichern.

### Todesfall in der einfachen Gesellschaft

Stirbt ein Eigentümer, wird die Gesellschaft von Gesetzes wegen aufgelöst. Der überlebende Eigentümer muss nun mit den Erben des Verstorbenen eine Teilungsvereinbarung über die Zuweisung des Grundstücks abschliessen.

Dies kann sich verzögern, da dazu Einstimmigkeit notwendig ist.

Es ist allerdings möglich, dass die Konkubinatspartner noch zu Lebzeiten eine Anwachsungsklausel vereinbaren – und genau das ist der Vorteil bei der einfachen Gesellschaft. Eine Anwachsungsklausel führt dazu, dass im Todesfall der andere Eigentümer automatisch Alleineigentümer des Grundstücks wird, und zwar ohne dass die Erben des Verstorbenen im Grundbuch eingetragen werden oder zustimmen müssen. Vielmehr kann der Konkubinatspartner sofort als Alleineigentümer über das Grundstück verfügen und hinsichtlich der Hypothek ist er nunmehr Alleinschuldner des Darlehens. Die Ansprüche der Erben des verstorbenen Eigentümers müssen dabei gewahrt werden. Sie beziehen sich jedoch auf (ausgleichende) Geldforderungen und nicht auf das Grundstück.

Möglich ist, dass sich die beiden Eigentümer gegenseitig als Alleinerben in einer Verfügung von Todes wegen begünstigen. Auch hier ist indes an das Pflichtteilsrecht allfälliger Erben zu denken.

### Beratung ist empfehlenswert

Um im Einzelfall die richtige Eigentumsform für Grundstücke im Konkubinatspartner zu finden, bedarf es eingehender Abklärungen. Ausserdem ist zu beachten, dass die Erbschaftssteuern kantonal unterschiedlich und auch abhängig sind von der Dauer des Konkubinats. Dem Notar, der die öffentliche Beurkundung für den Erwerb eines Grundstücks vornimmt, obliegt die entsprechende Rechtsbelehrungspflicht.

Dieser Beitrag, der im Juli 2023 in der Zeitung «Der Schweizerische Hauseigentümer» erschienen ist, wird mit Genehmigung der Autoren und des Hauseigentümerverbands Schweiz publiziert.

[roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch](mailto:roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch)  
[mascha.santschi@epartners.ch](mailto:mascha.santschi@epartners.ch)