

Geissmann
RECHTSANWÄLTE | NOTARE

Newsletter | 13. Oktober 2026

Wohneigentum im Konkubinat



MLaw Jeanine Bopp
Rechtsanwältin
bopp@geissmannlegal.ch



MLaw Diana Russo Almeida
Anwaltspraktikantin
almeida@geissmannlegal.ch

Die Anzahl an unverheirateten Paaren, sogenannten Konkubinatspaaren, steigt seit Jahrzehnten. Das Schweizer Recht regelt die Rechte und Pflichten von Konkubinatspartnern jedoch – anders als für Ehepaare – nicht explizit. Es stellen sich insbesondere dann komplexe Rechtsfragen, wenn Konkubinatspaare gemeinsam eine Liegenschaft erwerben wollen bzw. bereits erworben haben und es (z.B. infolge Trennung oder Tod eines Konkubinatspartners) zur finanziellen Auseinandersetzung über diese Liegenschaft kommt. Konkubinatspaare sollten daher ihre Rechte und Pflichten kennen und idealerweise offene Punkte gemeinsam vertraglich regeln, um spätere Konflikte zu vermeiden und rechtliche sowie finanzielle Risiken vorzubeugen.

Es gilt: Was in der Ehe zum Schutz beider Partner gesetzlich geregelt ist, müssen Konkubinatspaare selbst verhandeln. Im vorliegenden Beitrag soll daher aufgezeigt werden, was gilt, wenn ein Paar nichts regelt – und wo beim Kauf, während der Besitzdauer und beim Verkauf bzw. bei Trennung oder Tod die grössten Stolpersteine liegen.

1. Beim Erwerb

Wer gemeinsam kauft, muss sich entscheiden: Alleineigentum eines Partners, Miteigentum (jeder Partner erhält eine im Grundbuch eingetragene Quote, z.B. je die Hälfte) oder Gesamteigentum. Jede **Eigentumsform** bringt spezifische

Vor- und Nachteile mit sich und wirkt sich unterschiedlich auf das Nutzungs- und Verfügungsrecht der einzelnen Personen aus. Welche Eigentumsform sich für ein Konkubinatspaar am besten eignet, hängt von dessen spezifischen Bedürfnissen und Vorstellungen ab.

Steht die Liegenschaft im **Alleineigentum** eines Partners, kann dieser darüber nach Belieben verfügen (Art. 641 Abs. 1 ZGB). Der Eigentümer-Partner kann die Liegenschaft nach eigenem Ermessen nutzen und belasten. Ohne entsprechende Vereinbarung hat der andere Partner kein eigenes Recht an der gemeinsam bewohnten Wohnung, insbesondere hat er kein Wohnrecht. Ihm steht somit auch kein Mitspracherecht bei Entscheidungen über die Liegenschaft zu. Beim **Miteigentum** ist jeder Partner Alleineigentümer über seinen Miteigentumsanteil (Art. 646 ZGB).

Die Miteigentümer haben im Gegensatz zum Alleineigentümer kein Wegweisungsrecht gegenüber dem anderen Partner.

Gesamteigentum setzt bei Konkubinatspaaren eine sogenannte einfache Gesellschaft voraus, also einen – auch formlosen – Vertrag, mit dem sich die Partner zu einem gemeinsamen Zweck verbinden.

Bei **Pensionskassengeldern** ist Vorsicht geboten: Ein Vorbezug zur Wohneigentumsförderung ist für Alleineigentum und Miteigentum möglich; Gesamteigentum ist nur zusammen mit dem Ehegatten oder der eingetragenen Partnerin bzw. dem eingetragenen Partner zulässig (Art. 2 Abs. 2 WEFV). Konkubinatspaare, die Vorsorgegelder einsetzen wollen, sind damit faktisch auf Miteigentum beschränkt.

2. Während der Besitzdauer

Wer die laufenden Kosten trägt – Hypothekarzinsen, Amortisation, Unterhalt, Versicherungen und Steuern –, hängt von der Eigentumsform ab. Steht die Liegenschaft im **Alleineigentum** eines Partners, kennt das Gesetz keine Kostenteilung: Die Lasten trägt der Eigentümer allein. Der andere Partner ist nicht verpflichtet, sich zu beteiligen, denn unter Konkubinatspartnern besteht – anders als unter Ehegatten – keine gesetzliche Unterhaltspflicht. Zahlt er trotzdem mit, bleibt ohne Abmachung offen, ob es sich um eine Art Mietzins oder Beitrag an die gemeinsame Haushaltung, um ein Darlehen, eine Schenkung oder um einen Beitrag an eine (stillschweigende) einfache Gesellschaft handelt. Entsprechend unsicher ist, ob er das Geld bei einer Trennung zurückerhält. Bei **Miteigentum** tragen die Partner Verwaltungskosten, Steuern und andere **Lasten** im **Verhältnis ihrer Anteile**, sofern nichts anderes bestimmt ist. Wer mehr bezahlt, kann vom anderen Ersatz verlangen (Art. 649 ZGB).

Beim **Gesamteigentum** richten sich Rechte und Pflichten nach den Regeln der einfachen Gesellschaft (Art. 653 Abs. 1 ZGB). Ohne andere Abrede haben die Partner gleiche Beiträge zu leisten, und zwar so, wie es der gemeinsame Zweck – das Halten und Bewohnen der Liegenschaft – erfordert (Art. 531 Abs. 2 OR). Wer für die Gemeinschaft Auslagen vorschiesst, etwa für eine Reparatur, kann von der anderen Seite Ersatz und ab der Zahlung Zins verlangen (Art. 537 Abs. 1 und 2 OR). Für persönliche Bemühungen, z.B. Renovationsarbeiten in Eigenleistung, besteht dagegen kein Anspruch auf eine besondere Vergütung (Art. 537 Abs. 3 OR).

Im Alltag zahlen Paare aber selten exakt nach Quote: Der eine übernimmt die Hypothekarzinsen, der andere die Amortisation, ein Dritter finanziert die neue Küche. Nach Jahren lässt sich das oft nicht mehr belegen, weshalb eine **vertragliche Regelung** empfehlenswert ist.

3. Bei Trennung, Verkauf und Tod

Kommt es zur **Trennung**, kann beim **Alleineigentum** eines Partners der Nichteigentümer ohne vertragliche oder dingliche Absicherung grundsätzlich jederzeit weggewiesen werden (Art. 641 Abs. 2 ZGB). Auch nach Jahren des Zusammenlebens kann eine plötzliche Trennung somit dazu führen, dass der Nichteigentümer die Wohnung mit einem Schlag verlassen muss, ohne über eine alternative Unterkunft zu verfügen.

Im Falle des **Miteigentums** gibt es – anders als bei einer Scheidung – keine gerichtliche Zuteilung der Liegenschaft an einen der beiden Partner. Vielmehr kann jeder Partner grundsätzlich jederzeit die Aufhebung verlangen, wenn dies nicht vertraglich ausgeschlossen ist, allerdings nicht zur Unzeit (Art. 650 ZGB). Einigen sich die Partner nicht, ordnet das Gericht im Regelfall die Versteigerung an, öffentlich oder unter den Miteigentümern (Art. 651 Abs. 2 ZGB). Immerhin:

Will ein Partner seinen Anteil an eine Drittperson verkaufen, hat der andere ein gesetzliches Vorkaufsrecht (Art. 682 Abs. 1 ZGB). Beim **Gesamteigentum** wird die einfache Gesellschaft aufgelöst und liquidiert; ohne Einigung droht auch hier die Verwertung der Liegenschaft. Bei Streit besteht grundsätzlich nur ein Anspruch auf den Liquidationserlös, nicht auf Realteilung.

Beim einvernehmlichen **Verkauf** sind zunächst die Hypothek abzulösen und allfällige Pensionskassenvorbezüge zurückzuzahlen (Art. 30d Abs. 1 lit. a BVG). Erst danach geht es um die Verteilung des Nettoerlöses – und damit um die Frage, wer was beigetragen hat. Ein häufiger Stolperstein ist dabei die ungleiche **Finanzierung**. Die Eigentumsform und Quote im Grundbuch sagt nichts darüber aus, wer wie viel bezahlt hat. Ob und wie viel ein Partner später zurückerhält, hängt aber stark vom Einzelfall und von den vorhandenen Beweisen ab. Als Beispiele:

- Wird **hälftiges Miteigentum** eingetragen, obwohl ein Partner deutlich mehr Eigenkapital einbringt, stellt sich später in rechtlicher Hinsicht die Frage, ob dieser Mehrbetrag eine Schenkung oder ein Darlehen an den anderen Partner war. Anders als bei Ehepaaren gibt es im Konkubinat keinen güterrechtlichen Ausgleich, der diese Fragestellung automatisch auffängt.
- Beim **Gesamteigentum** gilt ohne Abrede: Gewinn und Verlust werden ohne Rücksicht auf Art und Grösse der Beiträge zu gleichen Teilen geteilt (Art. 533 Abs. 1 OR).
- Dem Bundesgerichtsentscheid BGer 4A_383/2007 lag folgender Fall zugrunde: Ein Paar kaufte ein Haus auf den Namen der Frau (**Alleineigentum**); der Mann bezahlte jedoch den grössten Teil. Die Gerichte sahen darin weder eine Schenkung noch ein Darlehen, sondern eine einfache Gesellschaft, da beide mit gemeinsamen Mitteln ein Haus zum gemeinsamen Bewohnen erwerben wollten. Eine solche Gesellschaft kann damit auch stillschweigend entstehen (vgl. auch BGE 108 II 204). Folge: Gewinn und Verlust werden grundsätzlich hälftig geteilt (Art. 533 Abs. 1 OR), selbst wenn der eine nur einen vergleichsweise geringen finanziellen Beitrag leistet und der andere formell gar nicht Eigentümer ist.
- Wie teuer fehlende Abmachungen sein können, zeigt auch der Bundesgerichtsentscheid BGer 5A_72/2022 (Ehepaar mit Gütertrennung – rechtlich insoweit vergleichbar mit dem Konkubinat): Ein Ehemann hatte über CHF 500'000 in die **Alleineigentumsliegenschaft** seiner Ehefrau investiert (u.a. Schwimmbad und Küche). Bei der Scheidung erhielt er dafür nichts zurück; ein Darlehen hatte er nie schriftlich festgehalten. Umgekehrt bestätigte das Bundesgericht in BGer 4A_409/2021, dass ein Konkubinatspartner, der nicht im Grundbuch stand, aber Arbeiten bezahlte, die Hälfte der Hypothekarzinsen trug und gegenüber Dritten wie ein Bauherr auftrat, mit seiner Partnerin eine einfache Gesellschaft gebildet hatte. Er erhielt seine Beiträge zurück und zusätzlich einen Anteil am Mehrwert – insgesamt rund CHF 270'000. Entscheidend waren in beiden Fällen die Belege und das tatsächlich gelebte Verhalten.

Besonders einschneidend sind die Folgen beim **Tod** eines Partners: **Konkubinatspartner sind keine gesetzlichen Erben**. Wird der überlebende Partner nicht letztwillig als Erbe eingesetzt, fällt der Eigentumsanteil des Verstorbenen an dessen Erben, etwa an Kinder, Eltern oder Geschwister, mit denen sich der überlebende Partner auseinandersetzen und die er allenfalls auszahlen muss. Stand die Liegenschaft im **Alleineigentum** des verstorbenen Partners, geht sie mit dessen Tod allein auf seine Erben über. Diese können als Eigentümer sodann vom überlebenden Konkubinatspartner den Auszug verlangen. Ohne entsprechende Absicherung droht dem überlebenden Partner damit neben dem Verlust des Partners auch der Verlust des gemeinsamen Zuhauses. Beim **Miteigentum** behält der überlebende Partner zwar seinen eigenen Anteil an der Liegenschaft, doch können die Erben grundsätzlich die Aufhebung des Miteigentums verlangen. Fehlen dem überlebenden Partner die finanziellen Mittel, um den anderen Anteil zu übernehmen, droht auch hier die Versteigerung und damit der Verlust der Liegenschaft. Im Falle des **Gesamteigentums** wird die Gesellschaft mit dem Tod aufgelöst, wenn nichts anderes vereinbart ist (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 2 OR); der Anteil wächst – ohne gegenteilige vertragliche Abmachung – dem überlebenden Konkubinatspartner nicht automatisch an, vielmehr treten die Erben in die Liquidation ein (BGE 119 II 119).

Weitere erbrechtliche Stolpersteine ergeben sich dann, wenn der Verstorbene **Nachkommen** hinterlässt. Diesfalls kann er den Partner zudem nur im Rahmen der **frei verfügbaren Quote (½ des Nachlasses)** begünstigen (Art. 470 Abs. 1 ZGB), andernfalls könnten die Nachkommen eine Verletzung ihrer Pflichtteile geltend machen. Schliesslich fallen für den überlebenden Konkubinatspartner in vielen Kantonen hohe Erbschaftssteuern an; im Kanton Aargau etwa werden

Konkubinatspartner erst nach mindestens fünf Jahren Wohngemeinschaft privilegiert besteuert (mit 4-9% statt 12-32%; vgl. §§ 147 und 149 Abs. 1 StG AG).

4. Fazit: Was man regeln kann und sollte

Das Gesetz bietet Konkubinatspaaren kaum Schutz – vieles lässt sich aber vertraglich gestalten. Idealerweise sollten noch vor dem Kauf insbesondere folgende Punkte geregelt werden:

- Eigentumsform und Quoten bewusst wählen und an der tatsächlichen Finanzierung ausrichten
- Beim Alleineigentum das Nutzungsrecht des anderen Partners (z.B. mittels Wohnrecht, Nutzniessung oder Mietvertrag inkl. Regelung der Auszugsmodalitäten im Falle der Trennung) und dessen finanzielle Beiträge regeln bzw. absichern sowie allfällige Beteiligung am Mehrwert der Liegenschaft ausdrücklich vereinbaren, falls gewünscht (z.B. im Verhältnis der beidseitigen Einlagen/Investitionsverhältnisse)
- Beim Miteigentum schriftlich festhalten, ob Mehrleistungen eines Partners ein Darlehen (allenfalls mit Beteiligung am Mehrwert) oder eine Schenkung sind
- Beim Gesamteigentum einen schriftlichen Gesellschaftsvertrag abschliessen, inkl. den Mechanismus der Gewinn- und Verlustverteilung regeln (z.B. nach den tatsächlichen Einlagen/Investitionsverhältnissen)
- Die Verteilung der laufenden Kosten (Zinsen, Amortisation, Unterhalt) regeln und grössere Zahlungen und Investitionen mit Belegen dokumentieren
- Für den Trennungsfall vereinbaren, wer die Liegenschaft zu welchem Preis und innert welcher Frist übernehmen darf und wie sonst verkauft wird
- Für den Todesfall ein Testament oder einen Erbvertrag aufsetzen, allenfalls eine Übernahme- oder Anwachsungsklausel vereinbaren, ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung sowie die Begünstigung bei Pensionskasse, Säule 3a und Risikoversicherung prüfen

Ein Konkubinatsvertrag mit Regelungen zur Liegenschaft, ergänzt durch eine Verfügung von Todes wegen (Erbvertrag oder Testament), schaffen Klarheit und verhindern, dass im ohnehin schwierigen Moment einer Trennung oder eines Todesfalls zusätzlich Streit entsteht. Zudem sollten die getroffenen Regelungen bei Heirat, Geburt eines Kindes, Erbschaft oder grösseren Investitionen überprüft und anpasst werden. Gerne beraten wir Sie dabei.