

Wenn Konkubinatspaare ein gemeinsames Wohneigentum erwerben und die Folgen der Konkubinatsauflösung

Abschlussarbeit CAS Paralegal

11. Januar 2010

ZHAW School for
Management and Law
Winterthur

Vorgelegt von:

Silvia Wüst-Nast

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Literatur- und Materialienverzeichnis	III
Abkürzungsverzeichnis	V
Einleitung	1
1 Konkubinat	2
1.1 Definition Konkubinat	2
1.2 Gründe für das Konkubinat	2
1.3 Unterschied zur Verlobung und Ehe	3
1.4 Haftung im Konkubinat	4
1.5 Rechte im Konkubinat	4
1.5.1 Stellvertretervollmacht	5
1.5.2 Berufliche und private Vorsorge	5
1.5.3 Erbe	6
1.6 Konkubinatsvertrag oder einfache Gesellschaft	6
2 Erwerb eines Wohneigentums	10
2.1 Eigentumsformen	10
2.1.1 Alleineigentum	10
2.1.2 Miteigentum	11
2.1.3 Gesamteigentum	11
2.1.4 Besonderheit Stockwerkeigentum	12
2.2 Finanzierung	12
2.3 Kaufvertrag und Übertragung des Grundeigentums.....	13
3 Konkubinatsauflösung durch Trennung mit Wohneigentum	17
3.1 Im Alleineigentumsverhältnis.....	17
3.1.1 Ausgangslage.....	17
3.1.2 Trennungsfolgen.....	17
3.1.3 Wertänderung beim Wohneigentum	18
3.2 Im Miteigentumsverhältnis.....	18
3.2.1 Ausgangslage.....	18
3.2.2 Trennungsfolgen.....	19
3.2.3 Wertänderung beim Wohneigentum	20
3.3 Im Gesamteigentumsverhältnis.....	21
3.3.1 Ausgangslage.....	21

3.3.2	Trennungsfolgen.....	21
3.3.3	Wertänderung beim Wohneigentum	23
4	Schlussfolgerung	23
	Anhang	A
	Muster 1: „Spezialvollmacht“	C
	Muster 2: „Generalvollmacht“	D
	Muster 3: „Konkubinatsvertrag“	E
	Muster 4: „Gesellschaftsvertrag“	I
	Muster 5: „Kaufvertrag“	L
	Muster 6: „Mietvertrag mit Inventar“	R
	Wahrheitserklärung	i

Literatur- und Materialienverzeichnis

Beobachter, Help-Online, <www.beratung.beobachter.ch/Geld/Wohneigentum/Finanzierungsmodelle>, (besucht am: 24.12.2009)

BÖHRINGER PETER/FORRER FIONA/HIESTAND THOMAS, Obligationenrecht
Besonderer Teil, Besondere Verträge unter Einschluss des
Einzelarbeitsvertrags und der Innominatsverträge, Zürich 2003

BÖHRINGER PETER/HUNGERBÜHLER PATRICK/KASPER SABINA/MÜNCH
PETER/WALTENSPÜHL ALEX, Prinzipien des Vertragsrechts, Zürich/
Basel/Genf 2006

BORTOLANI-SLONGO MARGHERITA/MÜNCH PETER, Praxisorientierte Einführung
ins Privatrecht, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2008

BUNDESAMT FÜR STATISTIK, Das Panorama zu „Bevölkerung“, Die Formen des
Zusammenlebens werden vielfältiger,
<www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/01/pan.html>,
(besucht am: 29.11.2009)

DIES., BSF Aktuell, Bevölkerung, Demografisches Verhalten der Familien in
der Schweiz 1970 bis 2008,
<[www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/lexikon/bienvenue_login/
blank/zugang_lexikon.topic.1.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/lexikon/bienvenue_login/blank/zugang_lexikon.topic.1.html)> (besucht am: 22.12.2009)

BGF, Büro für Gleichstellung von Frau und Mann und für Familienfragen
Kanton Freiburg, Rechtliche Aspekte des Konkubinats, Dezember 2008,
<[www.admin.fr.ch/de/data/pdf/bef/rechtliche_aspekte_des_konkubinats.
pdf](http://www.admin.fr.ch/de/data/pdf/bef/rechtliche_aspekte_des_konkubinats.pdf)> (besucht am: 27.12.2009)

DIETH ERIC, Gesellschaftsrecht kompakt, Eine Einführung mit praktischen
Beispielen und Übersichten, Basel 2009

KONKUBINAT, Bürgi Nägeli Rechtsanwälte, <www.konkubinat.ch>
(besucht am: 29.12.2009)

MEYER ÜSÉ/WESTERMANN RETO, Der Weg zum Eigenheim, Kauf, Bau
Finanzierung und Unterhalt, 6. Auflage, Zürich 2009

PULVER BERNHARD, Unverheiratete Paare, Aktuelle Rechtslage und Reformvorschläge, Basel 2000

SHELLENBAUER PATRIK, Grundlagen der Wirtschaftswissenschaften, Finanzierung,
<www.cer.ethz.ch/teaching/schellenbauer_finanzierung_ss06.ppt>
(besucht am: 12.12.2009)

VON FLÜE KARIN, Zusammen leben, zusammen wohnen, Was Paare ohne Trauschein wissen müssen, 5. Auflage, Zürich 2007

WERMELINGER AMÉDÉO, Das Stockwerkeigentum, Kommentar der Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches, Zürich/Basel/Genf 2004

Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
betr.	betreffend
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BVG	Bundesgesetz über die Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung
BVV 3	Verordnung über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heisst
Erw.	Erwägung
etc.	et cetera
Expl.	Exemplar
f.	folgende
ff.	fortfolgende
gem.	gemäss
GBV	Grundbuchverordnung
h.L.	herrschende Lehre
i.S.	im Sinne
i.d.R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
m.E.	meines Erachtens
Nr.	Nummer
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
PartG	Partnerschaftsgesetz
resp.	respektive
Rz.	Randziffer

S.	Seite
sog.	sogenannte
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
WEFV	Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge
z.B.	zum Beispiel
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
Ziff.	Ziffer

Einleitung

Die Formen des Zusammenlebens sind mit abnehmender Heirats- bzw. steigender Scheidungsneigung vielfältiger geworden¹. Folglich hat die Beziehungsform des Konkubinats stark an Bedeutung gewonnen. Das Leben in Konkubinats ist nicht nur für die jüngere Generation eine bevorzugte Beziehungsform, bevor sie sich zur Ehe entschliessen. Auch wählen immer mehr Paare die eheähnliche Lebensgemeinschaft, wenn sie nach einer Scheidung oder durch Todesfall von ihrem langjährigen Ehepartner getrennt wurden².

Im Gegensatz zur Verlobung, Ehe und dem neuen Partnerschaftsgesetz ist die Lebensform des Konkubinats gesetzlich nicht geregelt³. Verantwortungsbewusste Konkubinatspaare haben die Möglichkeit, die Regeln selbst zu bestimmen, was in dieser Arbeit näher erläutert wird.

Entschliesst sich ein Konkubinatspaar zum Kauf eines gemeinsamen Wohneigentums, ist eine sorgfältige Planung und Durchführung für ein solches Vorhaben empfehlenswert, damit speziell in Krisensituationen, wie bspw. bei Verlust des Jobs eines Konkubinatspartners, bei Pensionierung, bei Tod eines Partner und dessen Erbfolge, oder bei Trennung für die neue Lebenssituation vorgesorgt ist⁴.

Die vorliegende Arbeit konzentriert auf die verschiedensten vertraglichen Absicherungsmöglichkeiten für das Zusammenleben und der Vorsorge für Konkubinatspaare ohne Kinder, der Herausforderung des gemeinsamen Kaufs von Wohneigentum und den Folgen der Konkubinatsauflösung im Zusammenhang mit Wohneigentum.

Zur besseren Lesbarkeit wird für das Legal Memorandum die männliche Schreibweise gewählt. Selbstverständlich sind immer sowohl das weibliche, wie auch das männliche Geschlecht gemeint.

¹ BUNDESAMT FÜR STATISTIK, Das Panorama, S. 6.

² PULVER, S. 6 ff.

³ VON FLÜE, S. 15.

⁴ VON FLÜE, S. 79.

1 Konkubinat

Wie in der Einleitung erwähnt, hat die Form des Zusammenlebens in Konkubinat in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen. Der Anteil an Paaren, die in eheähnlicher Gemeinschaft ohne Kinder lebten, hat seit der Volkszählung von 1980 bis 2000 um 180% zugenommen⁵. Es kann angenommen werden, dass die Tendenz seit 2000 weiterhin angestiegen ist⁶.

1.1 Definition Konkubinat

Das Konkubinat wird auch als eheähnliche oder nichteheliche Lebensgemeinschaft zwischen zwei Personen verschiedenen Geschlechts bezeichnet⁷. Die Grundlagen dieser Form der Lebensgemeinschaft sind die Liebe und der Wille, das Leben gemeinsam ohne Eheschließung zu gestalten. Diese beinhalten im Allgemeinen eine körperliche und geistige Komponente⁸.

Die Rechtsprechung definiert die nichteheliche Lebensgemeinschaft wie folgt: „Als Konkubinat im engeren Sinne gilt eine auf längere Zeit, wenn nicht auf Dauer angelegte umfassende Lebensgemeinschaft von zwei Personen unterschiedlichen Geschlechts mit grundsätzlich Ausschliesslichkeitscharakter, die sowohl eine geistig-seelische, als auch eine körperliche und eine wirtschaftliche Komponente aufweist und auch etwa als Wohn-, Tisch- und Bettgemeinschaft bezeichnet wird“⁹.

1.2 Gründe für das Konkubinat

Die Wahl der Lebensgemeinschaft in Konkubinat kann verschieden begründet sein:

- „*Ehe auf Probe*“: Bevor sich ein Paar definitiv zur Heirat entscheidet, wählt es das Leben in Konkubinat, um Zuneigung und Eignung zur ehelichen Gemeinschaft unter Probe zu stellen¹⁰.

⁵ BUNDESAMT FÜR STATISTIK, BFS Aktuell, S. 7.

⁶ VON FLÜE, S. 14.

⁷ KONKUBINAT, Voraussetzungen des Konkubinats

⁸ PULVER, S. 3.

⁹ BGE 118 II 235, S. 238, Erw. 3. b)

¹⁰ PULVER, S. 6.

- *Fehlender Wille*: Konkubinatspaare wollen aus Überzeugung keine Heirat eingehen, oder meiden eine weitere Eheschliessung wegen schlechter Erfahrung aus einer früheren Ehe¹¹.
- *Rentenkonkubinat*: Konkubinatspaare wollen die verbundenen Vorteile mit ihrem Zivilstand als Ledige nicht verlieren, wie bspw. die Hinterbliebenenrenten der Sozialversicherungen, die Höhe der AHV/IV Rente, oder allfällige steuerliche Vorteile¹².
- *Ehehindernis*: Eine Heirat ist nicht möglich, weil ein Partner noch verheiratet, oder die Eheschliessung gesetzlich nicht erlaubt ist (Art. 95 ZGB)¹³.

1.3 Unterschied zur Verlobung und Ehe

Das Eherecht regelt im Gesetz das Verlöbnis nach Art. 90 ff. ZGB unter der Eheschliessung mit den Bestimmungen über:

- die Mündigkeit
- das Eheversprechen
- die Geschenkrückgabe
- die Beitragspflicht
- die Verjährung

Darauf folgen die Bestimmungen über die Ehe:

- die Ehevoraussetzungen (Art. 94 ff. ZGB)
- die Vorbereitung der Eheschliessung (Art. 97 ff. ZGB)
- die Eheungültigkeit (Art. 104 ff. ZGB)
- die Ehescheidung und die Ehetrennung (Art. 111 ff. ZGB)
- die Wirkung der Ehe im allgemeinen (Art. 159 ff. ZGB)
- das Güterrecht der Ehegatten (Art. 181 ff. ZGB)

Das Schweizerische Zivilgesetzbuch regelt somit sämtliche Bestimmungen für die Verlobung und der Ehe, sowie deren Auflösung für Personen unterschiedlichen Geschlechts.

¹¹ VON FLÜE, S. 24.

¹² PULVER, S. 7.

¹³ PULVER, S. 7.

Auch besitzt die Schweiz seit 2004 das PartG für gleichgeschlechtliche Paare.

Trotz steigender Zahl von nichtehelichen Lebensgemeinschaften (vgl. Art. 1) hat die Gesetzgebung bis dato für diese Art von Partnerschaft keine situationsgerechte Grundlage zur Verfügung gestellt, damit die sozialen und finanziellen Aspekte zugunsten des anderen Partners auf gesetzlicher Basis geregelt werden kann¹⁴. Denn die Gesetzgebung geht davon aus, dass die Form des Konkubinats bewusst gewählt wird, um den Regeln des Familienrechts zu umgehen¹⁵.

Konkubinatspaare können daher von ihrer Vertragsfreiheit Gebrauch machen und unter sich Verträge abschliessen, um die von ihnen gewünschten gegenseitigen Rechte und Pflichten schriftlich und verbindlich festzuhalten¹⁶.

1.4 Haftung im Konkubinats

Für in Konkubinats lebende Partner gibt es keine automatische solidarische Haftung für Schulden gegenüber Dritten, ausser beide Konkubinatspartner gehen gemeinsam eine entsprechende vertragliche Verpflichtung nach Art. 143 ff. OR der Solidaritätsschuld, auch i.V.m. Art. 70 Abs. 2 OR der unteilbaren Leistung von mehreren Schuldern ein¹⁷.

Wählt das Konkubinatspaar das grundsätzliche Zusammenleben als einfache Gesellschaft nach Art. 530 ff. OR, so regelt sich die Haftung nach den Bestimmungen der einfachen Gesellschaft, wenn die Schuld aus dem Gesellschaftsverhältnis stammt (vgl. Art. 1.6 unter „Einfache Gesellschaft“).

1.5 Rechte im Konkubinats

Wie bereits in Art. 1.3 erläutert, sind die rechtlichen Grundlagen für das Konkubinats nicht gegeben. Es gibt jedoch Möglichkeiten über Vollmach-

¹⁴ KONKUBINAT, Einleitung zum Konkubinats

¹⁵ BGF, S. 1.

¹⁶ PULVER, S. 51 f.

¹⁷ VON FLÜE, S. 99.

ten, Vorsorgeversicherung und Testament oder Erbvertrag den Konkubinatspartner zu begünstigen¹⁸.

1.5.1 Stellvertretervollmacht

Konkubinatspaare können unter zwei verschiedenen Vollmachtsarten wählen: General- und Spezialvollmacht. Die Generalvollmacht berechtigt den bevollmächtigten Partner, sämtliche Rechtsgeschäfte zu erledigen. Die Spezialvollmacht beschränkt sich auf das darin erwähnte Geschäft (z.B. Wohneigentum)¹⁹. Die gegenseitige Vertretung regelt sich nach den Bestimmungen des Stellvertretungsrechts (Art. 32 ff. OR)²⁰.

Beispiel einer Spezial- und Generalvollmacht siehe im Anhang Muster 1 und 2.

Es empfiehlt sich ebenfalls eine Schweigepflichtentbindungserklärung zu unterzeichnen. Eine Vollmacht gegenüber Ärzten und Spitälern, um die ärztlichen Heilbehandlungen erteilen zu können, wenn der andere Konkubinatspartner dazu nicht mehr in der Lage ist. Ein weiterer Grund ist die Entbindung der Ärzte von der Schweigepflicht gegenüber dem anderen Partner²¹.

1.5.2 Berufliche und private Vorsorge

Die AHV kennt keine Hinterlassenenrente für Konkubinatspaare²². Jedoch ist im BVG seit 2005 unter Art. 20a Abs.1a) die Möglichkeit eingeräumt worden, dass Vorsorgeeinrichtungen der 2. Säule auch Personen begünstigen können, die mit dem Versicherungsnehmer in den letzten fünf Jahren bis zu seinem Tod ununterbrochen eine Lebensgemeinschaft geführt haben. Besteht eine solche Klausel im Reglement der Pensionskasse des Konkubinatspartners, können die Leistungen dem Lebenspartner vermacht werden. Nach der Rechtspre-

¹⁸ VON FLÜE, S. 168.

¹⁹ VON FLÜE, S. 76.

²⁰ KONKUBINAT, Vertretung

²¹ KONKUBINAT, Auskunftsrechte

²² VON FLÜE, S. 167.

chung fallen Leistungen aus der Säule 2a nicht in den Erbnachlass und unterliegen auch nicht der Herabsetzung²³.

Guthaben der privaten Vorsorge (Säule 3a) können ebenfalls dem Konkubinatspartner zugewendet werden²⁴. Es gilt jedoch in diesem Fall, die Bestimmungen nach Art. 2 BVV 3 über „Begünstigte Personen“ zu beachten.

1.5.3 Erbe

Der Konkubinatspartner bleibt nach Gesetz für das Erbe unerwähnt, für ihn ist kein Schutz vorgesehen²⁵. Zudem schränkt das Erbrecht im ZGB die Verfügungsfreiheit (Art. 470 ff. ZGB) einer jeden Person durch die gegebenen, teilweise zwingenden, Vorschriften stark ein. Die Bestimmungen betreffend Pflichtteil nach Art. 471 ZGB sind zu beachten. Durch Erbvertrag oder Testament kann der Konkubinatspartner begünstigt werden. Ein Erbvertrag setzt allerdings die Mitwirkung von pflichtteilsberechtigten Personen voraus, worin diese allenfalls auf einen Erbteil verzichten (Art. 495 ZGB)²⁶. Für das Testament sowie den Erbvertrag bedarf es der öffentlichen letztwilligen Verfügung (Art. 506 Abs. 2 ZGB Abs. 2 und Art. 512 Abs. 1 ZGB). Ebenfalls kann durch eine Lebensversicherung der Partner als Begünstigter auf den Todesfall hin vorgesehen werden. Eine Herabsetzungsklage nach Art. 522 ZGB Abs. 1 bleibt vorbehalten, falls pflichtteilsberechtigte Personen vorhanden sind, und der Rückkaufswert der Versicherung ihre Pflichtteile verletzt.²⁷

1.6 Konkubinatsvertrag oder einfache Gesellschaft

Konkubinatsvertrag

Im Gesetz nicht speziell geregelte Verträge, sog. Innominatkontrakte, können nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit von den Parteien

²³ BGE 129 III 305, S. 311, Erw. 2.6

²⁴ VON FLÜE, S. 174.

²⁵ PULVER, S. 72.

²⁶ KONKUBINAT, Erbrecht

²⁷ PULVER, S. 71.

nach ihren Bedürfnissen konstruiert werden²⁸. Dabei sind gemischte Verträge mit Vertragsbestandteile verschiedener Nominatkontrakte (z.B. Elemente eines Kaufs mit Elementen eines Werkvertrags) von jenen Verträgen sui generis zu unterscheiden²⁹. Verträge, welche lediglich die Gesamtheit oder eine Grossteil der Beziehung von nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften regeln (sogenannte Konkubinatsverträge), zählen folglich zu den Verträgen sui generis³⁰. Die Vertragsfreiheit ist jedoch nicht unbegrenzt³¹. Es gilt die zwingenden Normen des Gesetzes zu beachten. Denn jegliche Art von Verträgen mit einem unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt, oder die gar gegen die guten Sitten verstossen, sind nichtig (Art. 20 OR).

Der Konkubinatsvertrag beinhaltet i.d.R. die Vereinbarung über den Umgang mit dem Einkommen, Vermögen und Haushaltkosten, die Aufteilung der Hausarbeit sowie die Folgen bei Auflösung der Lebensgemeinschaft. Besitzt das Konkubinatspaar ein gemeinsames Wohneigentum, so werden die entsprechenden Vertragspunkte, die dem Gesellschaftsvertrag gleich sein können, zu den genannten Vertragspunkten ergänzt³².

Beispiel Konkubinatsvertrages siehe im Anhang Muster 3.

Einfache Gesellschaft

Eine einfache Gesellschaft ist im Sinne dieses Titels die vertragsmässige Verbindung von zwei oder mehreren Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zweckes mit gemeinsamen Kräften oder Mitteln, sofern dabei nicht die Voraussetzungen einer andern durch das Gesetz geordneten Gesellschaft zutreffen (Art. 530 OR).

Betreffend *Innenverhältnis* der Gesellschaft schreibt das Gesetz zwingend vor, dass jeder Gesellschafter einen Beitrag zu leisten hat³³. Gemäss Art. 531 Abs. 1 OR kann der Beitrag in Geld, Sachen,

²⁸ BÖHRINGER/HUNGERBÜHLER/KASPER/MÜNCH/WALTENSPUHL, RZ. 8.9.

²⁹ BÖHRINGER/HUNGERBÜHLER/KASPER/MÜNCH/WALTENSPUHL, RZ. 8.10.

³⁰ PULVER, S. 21.

³¹ PULVER, S. 25.

³² MEYER/WESTERMANN, S. 112.

³³ DIETH, Innenverhältnis, S. 57.

Forderung oder Arbeit geleistet werden. Die Gesellschafter haben in der Art und dem Umfange die gleichen Beiträge zu leisten, wie es der vereinbarte Zweck erheischt, falls nichts anderes vereinbart wurde (Art. 531 Abs. 2 OR).

Grundsätzlich sind Gesellschaftsbeschlüsse einstimmig zu fällen (Art. 534 Abs. 1 OR). Ein Gesellschafter kann aber in vielen Bereichen allein Entscheide treffen, welche automatisch für das andere Mitglied verpflichtend sind³⁴. Rechtshandlungen ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs bedürfen jedoch der Zustimmung aller Gesellschafter (Art. 535 Abs. 3 OR).

Jeder Gesellschafter ist gem. Art. 532 OR verpflichtet, einen Gewinn, der seiner Natur nach der Gesellschaft zukommt, mit dem anderen Gesellschafter zu teilen. Der Anteil von Gewinn- und Verlust ist für jeden Gesellschafter gleich ohne Rücksicht auf die Art und Grösse seines Beitrages, falls nichts anderes vereinbart wird (Art. 533 Abs. 1 OR). Vereinbarungen, wonach ein Gesellschafter, der zum gemeinsamen Zweck Arbeit beiträgt, Anteil am Gewinn nicht aber am Verlust haben soll, ist zulässig (Art. 533 Abs. 3 OR).

Im *Aussenverhältnis* kann jeder Gesellschafter als Geschäftsführer auftreten und Rechtsgeschäfte im Namen der Gesellschaft oder aller Gesellschafter abschliessen³⁵. Denn die Geschäftsführung steht allen Gesellschaftern zu, soweit sie nicht durch Vertrag ausschliesslich an einen oder mehrere Gesellschafter übertragen ist (Art. 535 Abs. 1 OR).

In Bezug auf *Aussenhaftung* haftet jeder Gesellschafter primär unbeschränkt und solidarisch für die Schulden der Gesellschaft nach Art. 544 Abs. 3 OR und 143 ff. OR³⁶. Bei Auflösung der Gesellschaft wird an den Verbindlichkeiten gegenüber Dritten nichts geändert (Art. 551 OR).

³⁴ DIETH, Innenverhältnis, S. 58.

³⁵ DIETH, Aussenverhältnis, S. 59.

³⁶ DIETH, Aussenhaftung, S. 60.

Auflösung der Gesellschaft sind nach Art. 545 Abs. 1 OR geregelt. Tritt eine der genannten Auflösungsgründe ein, ist die einfache Gesellschaft zu beenden³⁷.

Beispiel eines Gesellschaftsvertrages siehe im Anhang Muster 4.

Trotz fehlender gesetzlicher Grundlagen, stehen den Konkubinatspaaren diverse Möglichkeiten offen, ihr Zusammenleben und die Vorsorge auf vertraglicher Basis zu regeln. Ob der Konkubinats- oder Gesellschaftsvertrag, der Erbvertrag, das Testament oder die Lebensversicherung die geeignete vertragliche Grundlage für die Beziehung ist, bedarf der individuellen Abklärung seitens der Konkubinatspaare.

Besteht keine schriftliche Regelung, oder liesse sich eine solche nicht beweisen liesse, so würden Gerichte im Streitfall oftmals nach den Regeln der einfachen Gesellschaft entscheiden³⁸. Diese Haltung ist jedoch umstritten. Eine Konkubinatsauflösung nach den Bestimmungen der einfachen Gesellschaft würde unter die Liquidationsregeln nach Art. 545 ff. OR fallen. Überschüsse wären hälftig zu teilen (Art. 549 f. OR)³⁹. Dies käme praktisch einem beurkundeten Ehevertrag mit wählbarem Güterstand gleich (Art. 221 ff. ZGB)⁴⁰. Nicht in jedem Fall könnte das im Sinne der Personen sein, die bewusst die nichteheliche Lebensgemeinschaft wählten, um die Vorzüge der Vertragsfreiheit wahrzunehmen.

Dieser Umstand wurde selbst vom Bundesgericht erkannt und ist auch die Haltung der h.L.⁴¹. Daraus folgend räumte die Rechtsprechung ein, dass beim Zusammenleben von zwei Personen jeder Einzelfall näher geprüft werden muss, ob und inwieweit die konkreten Umstände die Anwendung der Regeln über die einfache Gesellschaft erlauben⁴².

³⁷ DIETH, Auflösung, S. 61.

³⁸ KONKUBINAT, einfache Gesellschaft

³⁹ PULVER, S. 22.

⁴⁰ PULVER, S. 23.

⁴¹ PULVER, S. 23.

⁴² BGE 108 II 204, S. 208, Erw. 4 a)

2 Erwerb eines Wohneigentums

Die Tendenz zum Eigenheim hat in den letzten Jahren zugenommen. Begründet ist dieser Trend durch die günstigen Zinsen der verschiedenen Hypothekendarlehen, die auf dem Finanzmarkt erhältlich sind. Auch wird die Finanzierung der Immobilie durch die Möglichkeit des Einsatzes von Geldern aus der beruflichen Vorsorge zum Erwerb resp. zur Deckung des Eigenkapitals, oder zur Amortisation der Hypothekenschuld des Wohneigentums erleichtert⁴³.

2.1 Eigentumsformen

Der Kauf einer Immobilie kann zu drei verschiedenen Eigentumsformen erworben werden:

- Alleineigentum
- Miteigentum
- Gesamteigentum

Die Eigentumsform wird in der entsprechenden Abteilung des Grundbuches eingetragen (Art. 31 Abs. 1 GBV)⁴⁴. Dieser Eintrag im Grundbuch ist zwingend. Folglich muss die Eigentumsform vor Kauf der Immobilie geklärt sein⁴⁵. Die Wahl der Eigentumsform hängt von den unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten und der gegenseitigen Beziehung der künftigen Immobilienbesitzer ab⁴⁶. Es gilt zu beachten, dass bei Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge aus der 2. Säule und Säule 3a abschliessend nur das alleinige Eigentum oder Miteigentum als Eigentumsform möglich ist (Art. 2 WEFV)⁴⁷.

2.1.1 Alleineigentum

Beim Alleineigentum erwirbt eine Person das Wohneigentum und bringt das Eigenkapital ein. Diese wird als alleiniger Eigentümer in Grundbuch eingetragen (Art. 31 Abs. 1 GBV). Als Alleineigentümer kann er frei über das Wohneigentum verfü-

⁴³ MEYER/WESTERMANN, S. 15 f.

⁴⁴ MEYER/WESTERMANN, S. 106.

⁴⁵ MEYER/WESTERMANN, S. 106.

⁴⁶ MEYER/WESTERMANN, S. 106.

⁴⁷ MEYER/WESTERMANN, S. 114.

gen (Art. 641 Abs. 1 ZGB), trägt aber auch allein die Verantwortung für den Unterhalt der Immobilie⁴⁸. Ausnahmen bestehen, wenn das Wohneigentum als Familienhaus bzw. Familienwohnung genutzt wird. Gemäss Art. 169 Abs. 1 ZGB bspw. kann ein Ehegatte nur mit ausdrücklicher Zustimmung des anderen das Wohneigentum veräussern.

2.1.2 Miteigentum

Haben mehrere Personen eine Immobilie nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (Art. 646 Abs. 1 ZGB). Im Grundbuch muss der Bruchteil des Eigentumsverhältnisses durch entsprechenden Zusatz („zur Hälfte“, „zu 1/3“ usw.) zum Namen jedes Miteigentümers angegeben werden (Art. 33 Abs. 1 GBV). Ist nichts anders vereinbart, so sind sie Miteigentümer zu gleichen Teilen (Art. 646 Abs. 2 ZGB). Über den Besitzanteil kann jede Partei frei verfügen, trägt jedoch auch die Pflichten hierfür. Beabsichtigt ein Miteigentümer seinen Anteil zu verkaufen, so hat der oder die Miteigentümer das Vorkaufsrecht für dessen Anteil gegenüber jedem Nicht-Miteigentümer (Art. 682 Abs. 1 ZGB).

2.1.3 Gesamteigentum

Haben mehrere Personen, die durch Vertrag zu einer Gemeinschaft verbunden sind, eine Immobilie kraft ihrer Gemeinschaft zu Eigentum, so sind sie Gesamteigentümer und jeder hat das Recht auf das gesamte Wohneigentum (Art. 652 ZGB). Dabei ist nicht entscheidend, wie viel jede Person in das Wohneigentum als Eigenkapital mit ein bringt⁴⁹. Im Grundbuch muss bei Gesamteigentum die Angabe für die Gemeinschaft oder Gesellschaft begründete Rechtsverhältnis, in denen die beteiligten Personen nach Vertrag verbunden und Gesamteigentümer sind, angegeben werden (Art. 33 Abs. 3 GBV). Ohne

⁴⁸ MEYER/WESTERMANN, S. 106.

⁴⁹ MEYER/WESTERMANN, S. 106.

bestehen anderer Vorschriften, entscheiden Gesamteigentümer ausschliesslich gemeinsam über das erworbene Eigentum (Art. 653 Abs. 2 ZGB). Es ist nicht teilbar, noch können Anteile veräussert werden (Art. 653 Abs. 3 ZGB).

2.1.4 Besonderheit Stockwerkeigentum

Eine Eigentumswohnung i.S. eines Stockwerkeigentums wird im Miteigentumsverhältnis erworben. Denn das Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, gewisse Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Jedoch kann ein Stockwerkanteil im gemeinschaftlichen Eigentum von mehreren Personen stehen, d.h. alle drei Eigentumsformen sind für den Erwerb eines Stockwerkanteils möglich⁵⁰. Entsprechend erfasst das Grundbuchamt die Eigentümer im Grundbuchblatt des Stockwerkanteils (Art. 946 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB). Die Regelungen für Miteigentum und Gesamteigentum kommen nach den Bestimmungen im ZGB zur Anwendung (vgl. Art. 2.1.2 und 2.1.3)⁵¹.

2.2 Finanzierung

Wohneigentum wird i.d.R. mit Eigenkapital und fremden Mitteln von Banken, Versicherungen und/oder Pensionskassen finanziert⁵².

Grundsätzlich wird eine Fremdfinanzierung in Form eines Hypothekarkredits bis maximal 80% des Kaufpreises gewährt⁵³. Die Hypothek zählt zu den grundpfandgesicherten Krediten und wird mit einem Schuldbrief auf die entsprechende Liegenschaft im Grundbuch eingetragen⁵⁴. Der Schuldbrief stellt somit die grundpfändliche Forderung des Kreditgläubigers sicher (Art. 842 ZGB). In Bezug auf die Hypothekarschuld gilt es

⁵⁰ WERMELINGER, Rz. 3 zu Art. 712o.

⁵¹ WERMELINGER, Rz. 12 f. zu Art. 712o.

⁵² BEOBACHTER, Finanzierungsmodelle

⁵³ MEYER/WESTERMANN, S. 76.

⁵⁴ SCHELLENBAUER, Folie Nr. 10.

zu erwähnen, dass jeder Miteigentümer und Gesamteigentümer der Bank gegenüber solidarisch haftet⁵⁵.

Die langfristigen Hypothekendarlehen teilen sich in die erste Hypothek (65% des Kaufpreises) und zweite Hypothek (15% des Kaufpreises) auf⁵⁶. Zur Auswahl stehen vier Haupt-Hypothekarmodelle: variable, Fest-, Libor- und Spezialhypothek⁵⁷. Welches Modell gewählt wird, hängt von der Risikobereitschaft und den verfügbaren Mitteln des Schuldners ab⁵⁸.

Die zweite Hypothek mit der höheren Verzinsung ist normalerweise innerhalb 20 Jahren zu amortisieren, wobei die erste Hypothek auf der Immobilie i.d.R. belastet bleibt⁵⁹. Für die Tilgung der zweiten Hypothek kann entweder die direkte (Rückzahlung durch regelmäßige Ratenzahlung) oder indirekt (Geldanlage in die gebundene Vorsorge der Säule 3a) Amortisation angewendet werden⁶⁰.

Das Eigenkapital von 20 % kann sich aus Kontoguthaben, Wertschriften, Bauland, privaten Darlehen oder Schenkungen zusammensetzen. Guthaben der beruflichen Vorsorge (2. Säule und Säule 3a) zählen ebenfalls zum Eigenkapital⁶¹. Es sind die besonderen Bestimmungen in Bezug auf die Eigentumsform bei der Finanzierung mit Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zu beachten (vgl. Art. 2.1).

2.3 Kaufvertrag und Übertragung des Grundeigentums

Kaufvertrag

Natürliche Personen müssen mündig und urteilsfähig sein, um einen Vertrag abschließen zu können (Art. 13 und 17 ZGB).

⁵⁵ MEYER/WESTERMANN, S. 114.

⁵⁶ MEYER/WESTERMANN, S. 84 f.

⁵⁷ MEYER/WESTERMANN, S. 87 f.

⁵⁸ MEYER/WESTERMANN, S. 89.

⁵⁹ MEYER/WESTERMANN, S. 90 f.

⁶⁰ MEYER/WESTERMANN, S. 91.

⁶¹ BEOBACHTER, Eigenkapital

Gemäss Art. 1 Abs. 1 OR ist zur Entstehung eines Vertrags die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich. Dabei müssen die Parteien sich über alle wesentlichen Punkte einig sein (Art. 2 Abs. 1 OR). Dieser erforderliche Konsens gilt grundsätzlich für jeden Vertrag.

Es ist den Parteien freigestellt, welche Form sie für ihren Vertrag wählen (Art. 11 Abs. 1 OR). Verträge können durch schriftliche, mündliche oder auch durch stillschweigende Erklärung abgeschlossen werden, ausser in den Fällen in denen von Gesetzes wegen eine zwingende Formvorschrift vorgeschrieben wird, wie dies z.B. bei Grundstücksverträgen der Fall ist. Gemäss Art. 216 Abs. 1 OR bedürfen Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, zu ihrer Gültigkeit eine öffentliche Beurkundung.

Die Zwangsform der öffentlichen Beurkundung dient zum Schutz vor Übereilung, zur Klarheit und zum Beweis für Verträge zum Kauf von Grundstücken i.S.v. Art. 655 ZGB⁶². Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes und der h.L. fallen sowohl die objektiv als auch die subjektiv wesentlichen Vertragspunkte unter die Formvorschrift des Grundstückkaufvertrages. Darunter fallen solche Abmachungen, die ihrer Natur nach unmittelbar den Inhalt des Grundstückkaufvertrages betreffen, wie⁶³:

- Bezeichnung der Parteien,
- der Kaufgegenstand,
- der Rechtsgrund,
- die Bestimmbarkeit des Kaufpreises,
- die Zahlungsbedingungen, insbesondere die Übernahme von Grundpfandrechten

Jedoch fallen objektive Nebenabreden, die zwar subjektiv wesentlich sind, aber das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung des Kaufvertrages nicht unmittelbar betreffen, nicht darunter, wie bspw. die Til-

⁶² BÖHRINGER/FORRER/HIESTAND, S. 74.

⁶³ BGE 113 II 402, S. 404 Erw. 2. a)

gung des Kaufpreises durch Hingabe eines Darlehens des Käufers an den Verkäufer⁶⁴.

Die Verletzung der Formvorschrift hat die Nichtigkeit des Kaufvertrages als Ganzes zur Folge⁶⁵. Folgende Rechtsfolgen sind möglich:

- Kein Eintrag ins Grundbuch
- Rückforderung allfällig erfolgter Leistungen nach Bereicherungsrecht (Art. 62 OR) bzw. für den unrechtmässigen Besitzer nach Art. 938-940 ZGB
- Allenfalls Schadenersatzansprüche (negatives Interesse) aus culpa in contrahendo
- Vindikationsklage und Berichtigung des Grundbucheintrages

Nebst den Bestimmungen unter Art. 216 OR der öffentlichen Beurkundung sind auf den Grundstückkauf ebenso die allgemeinen Bestimmungen des Kaufs (Art. 184 OR) direkt und die Regeln des Fahrniskaufs (Art. 221 OR) entsprechend anwendbar⁶⁶.

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken ist nach den Bestimmungen des BGG geregelt und der Erwerb durch Ausländer nach den Bestimmungen des BewG⁶⁷. Die vorliegende Arbeit behandelt jedoch nicht im speziellen den Kauf von Grundstücken basierend auf den hier genannten Bundesgesetzen.

Übertragung des Grundeigentums

Eigentümer ist, wem die Sache gehört, d.h. wer das Eigentumsrecht an der Sache hat (Art. 641 ZGB)⁶⁸. Das Eigentum ist das vollkommenste dringliche Recht und verleiht dem Eigentümer eine grundsätzlich umfassende Herrschaft über die Sache mit Verfügungs- und Ausschliessungsrecht⁶⁹.

⁶⁴ BÖHRINGER/FORRER/HIESTAND, S. 75.

⁶⁵ BÖHRINGER/FORRER/HIESTAND, S. 75.

⁶⁶ BÖHRINGER/FORRER/HIESTAND, S. 74.

⁶⁷ BÖHRINGER/FORRER/HIESTAND, S. 74.

⁶⁸ BORTOLANI-SLONGO/MÜNCH, Rz. 6.10.

⁶⁹ BORTOLANI-SLONGO/MÜNCH, Rz. 6.21.

Das Eigentum kann durch Rechtsgeschäft (Kauf, Tausch oder Schenkung) oder ohne Rechtsgeschäft (Aneignung, Fund, Verarbeitung, Verbindung und Vermischung und Ersitzung) erworben werden⁷⁰.

Der Erwerb eines Grundstückes durch Kauf bedarf, wie vorgängig ausgeführt, einer öffentlichen Beurkundung. Folglich handelt es sich um einen rechtsgeschäftlichen Erwerb von Eigentum mit den folgenden Erfüllungsvoraussetzungen⁷¹:

- gültiges, auf Veräußerung gerichtetes Grundgeschäft
- Besitzübertragung durch Sachübergabe
- Veräußerungsbefugnis des Veräußerers

Der Veräußerer verpflichtet sich mit dem Grundgeschäft die Sache resp. das Grundstück auf den Erwerber zu übertragen (Verpflichtungsgeschäft). Somit erwirbt der Erwerber mit Abschluss des Grundgeschäfts eine Forderung gegen den Veräußerer auf Übertragung des Grundstückes⁷².

Mit der Besitzübertragung, auch Verfügungsgeschäft genannt, überträgt der Veräußerer das Eigentum auf den Erwerber⁷³. Im Grundstückskauf erfolgt der Eigentumsübergang mit Eintrag ins Grundbuch aufgrund der einseitig schriftlichen Erklärung des Veräußerers gegenüber dem Grundbuchamt (Art. 963 Abs. 1 ZGB), und des Ausweises über die Verfügungsberechtigung und den Rechtsgrund wie dem Kaufvertrag (Art. 965 ZGB)⁷⁴.

Die Übertragung von Grundeigentum ist gem. Art. 974 Abs. 2 ZGB kausaler Natur und kann ohne gültiges Grundgeschäft nicht vollzogen werden⁷⁵.

Beispiel eines Kaufvertrages siehe im Anhang Muster 5.

⁷⁰ BORTOLANI-SLONGO/MÜNCH, Rz. 6.23.

⁷¹ BORTOLANI-SLONGO/MÜNCH, Rz. 6.25.

⁷² BORTOLANI-SLONGO/MÜNCH, Rz. 6.26.

⁷³ BORTOLANI-SLONGO/MÜNCH, Rz. 6.26.

⁷⁴ BÖHRINGER/FORRER/HIESTAND, S. 76.

⁷⁵ BORTOLANI-SLONGO/MÜNCH, Rz. 6.27.

3 Konkubinatsauflösung durch Trennung mit Wohneigentum

3.1 Im Alleineigentumsverhältnis

3.1.1 Ausgangslage

Ein Konkubinatspartner besitzt als Alleineigentümer das Wohneigentum nach den genannten Bestimmungen unter Art. 2.1.1. Der andere Partner lebt im Mietverhältnis nach den Regeln des Mietrechts (Art. 253 ff. OR), festgelegt in einem unbefristeten Mietvertrag (Art. 255 Abs. 1 OR). Der in Miete lebende Partner hat keine Beteiligung am Wohneigentum. Es besteht jedoch ein Konkubinatsvertrag, eine Schweigepflichtentbindungserklärung, sowie eine gegenseitige Spezialvollmacht für alle Bankkonti. Beide Partner sind zu 100% erwerbstätig. Die Lebensgemeinschaft dauerte 4 Jahre.

Beispiel eines Mietvertrages mit Inventar siehe im Anhang Muster 6.

3.1.2 Trennungsfolgen

Das unbefristete Mietverhältnis können die Parteien unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben (Art. 266a Abs. 1 OR). Im *Mietvertrag* zwischen den Konkubinatspartnern ist eine Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende jeden Monats festgelegt (siehe Muster 5). Zieht der in Miete lebende Konkubinatspartner vorzeitig aus, hat er bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder Übernahme des Mietverhältnisses durch einen zumutbaren Ersatzmieter den Mietzins zu leisten (Art. 264 OR). Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen (Art. 266l Abs. 1 OR).

Im Weiteren sind die vereinbarten Konditionen im *Konkubinatsvertrag* im Falle der Konkubinatsauflösung bezüglich Vermögensteilung, Aufteilung gemeinsamer Anschaffungen, Aufteilung gemeinsames Barvermögen, Rücknahme Gegenstände

im Alleineigentum und Ersatzanschaffungen etc. zu erfüllen. Sobald der in Miete lebende Partner das Wohneigentum des anderen Konkubinatspartners verlassen hat, gilt das Konkubinatsverhältnis als aufgelöst und der Konkubinatsvertrag erlischt.

Die gegenseitig erteilten *Vollmachten* werden durch Auflösung des Konkubinats hinfällig und sind zu widerrufen (Art. 34 Abs. 1 OR). Es empfiehlt sich sicherzustellen, dass die Geschäftspartner vom Widerruf Kenntnis erlangen, damit verhindert werden kann, dass der nicht mehr Bevollmächtigte den anderen Partner weiter verpflichtet (Art. 34 Abs. 3 OR). Die Banken sind mit einer Mitteilung an die entsprechende Geschäftsstelle über den Vollmachtswiderruf zu informieren⁷⁶.

3.1.3 Wertänderung beim Wohneigentum

Gemäss den erläuterten Bestimmungen zum Alleineigentum unter Art. 2.1.1 und der im Art. 3.1.1 genannten Ausgangslage trägt nur der Alleineigentümer den Gewinn und Verlust auf die Wertänderung des Wohneigentums. Der in Miete lebende Partner ist davon nicht betroffen.

3.2 Im Miteigentumsverhältnis

3.2.1 Ausgangslage

Ein Konkubinatspaar hat sein Miteigentumsverhältnis im Grundbuch mit den Quoten $\frac{1}{3}$ und $\frac{2}{3}$ eingetragen. Der $\frac{1}{3}$ Anteil wurde mit Geldern der 2. Säule finanziert. Die Amortisation der 2. Hypothek wird indirekt mit Geldanlagen in die gebundene Vorsorge der Säule 3a von beiden Konkubinatspaaren gewährleistet. Des Weiteren bestehen ein Konkubinatsvertrag, eine Generalvollmacht, ein Erbvertrag und zwei Lebensversicherungen zugunsten des jeweiligen Konkubinatspartners. Beide Partner sind erwerbstätig, wobei der eine zum Pensum von 60%, und der andere zu 100% arbeitet. Die Lebensgemein-

⁷⁶ VON FLÜE, S. 76.

schaft besteht seit 15 Jahren. Das Wohneigentum ist seit 10 Jahren im Besitz des Konkubinatpaars.

3.2.2 Trennungsfolgen

Wie unter Art. 1.6 festgehalten, beinhaltet ein *Konkubinatsvertrag* i.d.R. das Austrittsszenario vom Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit Wohneigentum. Eine bewährte Variante ist die beiderseitige Kündigung des Vertrages. Die zurückbleibende Partei hat während einer gewissen Frist die Möglichkeit, den Anteil des anderen zu erwerben⁷⁷. So bleiben die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht nach Art. 682 Abs. 1 ZGB erfüllt (vgl. Art. 2.1.2). Verstreicht die Frist ungenutzt, muss das Wohneigentum verkauft und der Erlös geteilt werden. Teilung von Gewinn oder Verlust siehe unter Art. 3.2.3.

Die übrigen vereinbarten Konditionen im Konkubinatsvertrag, wie bspw. die Zahlung einer Übergangsrente an den wirtschaftlich schwächeren Partner für eine bestimmte Dauer, sind zu erfüllen (siehe im Anhang Muster 3).

Die Abänderung oder Löschung des Eintrages im *Grundbuch* muss dem Grundbuchamt mitgeteilt werden und bedarf einer schriftlichen Erklärung der aus dem Eintrage berechtigten Personen (Art. 964 Abs. 1 ZGB).

Die *Hypothekbank* und die Versicherungsgesellschaften der *Lebensversicherungen* sind über die neue Situation schriftlich in Kenntnis zu setzen. Abhängig davon, ob das Wohneigentum vom anderen Konkubinatspartner übernommen werden kann, oder das Wohneigentum veräußert werden muss, sind die Verträge bei der Bank und den Versicherungen entsprechend anzupassen.

⁷⁷ MEYER/WESTERMANN, S. 112.

Die Rückzahlung des Vorbezuges aus der Pensionskasse zur Finanzierung des $\frac{1}{3}$ Anteils hat nach Erhalt des Erlöses, entweder aus Auskauf vom anderen Konkubinatspartner, oder aus der Veräußerung des Wohneigentums, gem. den Bestimmungen nach Art. 30d BVG zu erfolgen.

Analog Art. 3.1.2 unter „Vollmachten“ ist die *Generalvollmacht* zu widerrufen.

Die Aufhebung des *Erbvertrages* ist jederzeit möglich und kann gem. den Bestimmungen unter Art. 513 ZGB entweder durch schriftliche Übereinkunft oder einseitig durch den Erblasser erfolgen, wenn sich der Erbe oder Bedachte eines Verhaltens schuldig macht, das einen Enterbungsgrund darstellt (Art. 513 Abs. 2 ZGB).

3.2.3 Wertänderung beim Wohneigentum

Nach 10 Jahren empfiehlt es sich, den Wert des Wohneigentums neu schätzen zu lassen, um den Mehr- oder Minderwert seit Erwerb der Immobilie zu ermitteln. Sollte eine Veräußerung des Wohneigentums nötig werden, ist mit der Immobilienschätzung die Basis für die Festlegung des Verkaufspreises geschaffen⁷⁸. Andernfalls kann anhand des ermittelten Wertes dessen Teilung zwischen den Miteigentümern erfolgen. Der Gewinn oder der Verlust kann entweder zur Hälfte geteilt werden, was den Regelungen der einfachen Gesellschaft entspricht, oder die Teilung erfolgt nach dem Verteilschlüssel analog der Beteiligung am Wohneigentum⁷⁹. Wichtig ist, was vertraglich vereinbart wurde. Fehlt eine solche Vereinbarung, und die Parteien können sich nicht selbst einigen, könnten die Gerichte im Streitfall Bezug auf die Bestimmungen der einfa-

⁷⁸ MEYER/WESTERMANN, S. 224.

⁷⁹ VON FLÜE, S. 198.

chen Gesellschaft nehmen, was unter Umständen nicht im Sinne der Streitparteien ist⁸⁰.

Zudem gilt es zu beachten, dass Gewinn- und Handänderungssteuern anfallen können, wenn ein Konkubinatspartner vom anderen dessen Anteil übernimmt. Es empfiehlt sich, bei der Festlegung des Übernahmepreises diesen Umstand zu berücksichtigen⁸¹.

3.3 Im Gesamteigentumsverhältnis

3.3.1 Ausgangslage

Ein Konkubinatspaar hat den Zweck der gesamten sich aus dem Zusammenleben ergebenden Rechtbeziehungen, einschliesslich den Kauf und Unterhalt des Wohneigentums, mit der Gründung einer einfachen Gesellschaft im Gesellschaftsvertrag festgehalten. Die Gründung der Gesellschaft entstand beim Kauf der Immobilie, als das Paar bereits zwei Jahre in Konkubinats lebte. Das Wohneigentum ist daher im Grundbuchamt als Gesamteigentum eingetragen (vgl. Art. 2.1.3.). Die Gesellschaft selbst besteht seit 10 Jahren und wurde auf unbestimmte Dauer geschlossen. Mit der eingebrachten Geldleistung in die Gesellschaft wurde die Immobilie finanziert. Nebst der Geldleistung brachten beide Konkubinatspartner Mobilien, Gebrauchsgüter, sowie Arbeitsleistung als Beitrag in die Gesellschaft mit ein. Beide Gesellschafter sind zu 100% berufstätig.

Andere Vereinbarungen und Verträge wurden nicht geschlossen.

3.3.2 Trennungsfolgen

Jeder Gesellschafter kann den Vertrag auf sechs Monate kündigen, wenn die Gesellschaft auf unbestimmter Dauer geschlossen wurde (Art. 546 Abs. 1 OR). Aufgrund dieser Kündigung wird die Gesellschaft aufgelöst (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 6

⁸⁰ KONKUBINAT, einfache Gesellschaft

⁸¹ VON FLÜE, S. 84.

OR). Die von den Parteien in den gemeinsamen Haushalt eingebrachten Güter sind als Gesamteigentum der Gesellschaft zu betrachten und unterliegen bei der Auflösung der Gesellschaft (= Konkubinats) den Regeln der Liquidation (Art. 548 OR)⁸². Die Liquidation des gemeinsamen Vermögens ist grundsätzlich durch alle Gesellschafter gemeinsam vorzunehmen (Art. 550 OR)⁸³. Die Einlagen der Gesellschafter sind zurückzuerstatten (Art. 548 OR). Wurden Sachen eingebracht, so besteht ein zwingendes Recht auf Wertersatz, jedoch kein dringlicher Anspruch auf Rückgabe⁸⁴. Der Gesellschaftsvertrag des Konkubinatspaares sieht vor (vgl. im Anhang Muster 4), dass die verbleibende Partei sich verpflichtet, die Liegenschaft nach Ablauf der Kündigungsfrist innert einer Frist von weiteren sechs Monaten zu übernehmen. Ist die Übernahme nicht möglich, ist die Liegenschaft zu veräußern.

Die Haftung gegenüber Dritten ändert sich durch die Auflösung der Gesellschaft resp. Konkubinats nicht. Die Parteien bleiben in der Pflicht (Art. 551 OR).

Die Abänderung oder Löschung des Eintrages im *Grundbuch* muss dem Grundbuchamt mitgeteilt werden und bedarf einer schriftlichen Erklärung der aus dem Eintrage berechtigten Personen (Art. 964 Abs. 1 ZGB). Gewinn- und Handänderungssteuern bleiben vorbehalten (vgl. Art. 3.2.3).

Die *Hypothekbank* ist über die Liquidation der Gesellschaft und Auflösung des Konkubinats in Kenntnis zu setzen. Abhängig davon, ob das Wohneigentum vom anderen Konkubinatspartner übernommen werden kann, oder das Wohneigentum veräußert werden muss, sind die Verträge bei der Bank entsprechend anzupassen.

⁸² PULVER, S. 22.

⁸³ DIETH, Liquidation, S. 62.

⁸⁴ DIETH, Liquidation, S. 63.

3.3.3 Wertänderung beim Wohneigentum

Um den Wert der Immobilie zu ermitteln, ist auf gleiche Weise mit der Immobilienschätzung vorzugehen, wie unter Art. 3.2.3 beschrieben. Die Gewinn- und Verlustbeteiligung ist nach den Bestimmungen in Art. 533 Abs. 1 OR geregelt, d.h. ungeachtet der Art und Grösse ihres Beitrages, tragen beide Gesellschafter zu gleichen Teilen den Gewinn und Verlust. Es wurde nichts anderes vereinbart.

4 **Schlussfolgerung**

Trotz steigender Beliebtheit für das Zusammenleben in Konkubinatspaaren, versäumen es viele Konkubinatspaare, ihr Zusammenleben vertraglich zu organisieren. Die Praxis bei den verschiedensten Beratungsstellen zeigt diesen Umstand auf. Wenn Beziehungen beendet werden, holen sich die Betroffenen Rat. Leider erst dann, wenn es zu spät ist. Auch wenn zu Beginn einer Beziehung die vertraglichen Abmachungen als unromantisch und geschäftlich erscheinen mögen, können nur so Missverständnisse und Enttäuschungen, die allenfalls zur unnötigen Beziehungsauflösung führen können, vermieden werden.

Sobald viel Geld involviert ist, wie beim Erwerb von Wohneigentum, muss es für ein Konkubinatspaar zwingend sein, untereinander Verträge abzuschliessen. Ein Kaufvertrag für das Wohneigentum reicht m.E. nicht aus. Es braucht die Regelung für das gesamte Zusammenleben, um alle Eventualitäten neuer Lebensumstände, wie bspw. schwere Krankheit, Arbeitslosigkeit oder Todesfall, geregelt zu wissen. Welche Vertragsform Paare wählen, ob Konkubinats- oder Gesellschaftsvertrag, hängt von ihrer Beziehung zueinander ab. Auch in wie weit sie sich vorsorglich absichern wollen, muss fallbezogen beurteilt werden. Sind Verträge vereinbart, wie in dieser Arbeit festgehalten, ist eine rechtlich gute Basis geschaffen, vor allem wenn die Beziehung aufgelöst wird. Ungeachtet der Vertragsart gilt für alle involvierten Parteien nach dem Grundsatz des Vertragsrechts die Verbindlichkeit des Vereinbarten, denn:

Verträge sind zu halten – pacta sunt servanda.

Anhang

Muster 1

Spezialvollmacht

Muster 2

Generalvollmacht

Muster 3

Konkubinatsvertrag

Muster 4

Gesellschaftsvertrag

Muster 5

Kaufvertrag

Muster 6

Mietvertrag mit Inventarliste

Muster 1: „Spezialvollmacht“

Vollmacht

Der unterzeichnete

Name:

Strasse:

Ort:

bestellt hiermit

Name:

Strasse:

Ort:

In nach bezeichneter Angelegenheit zu seiner Bevollmächtigten.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, vor Behörden und Privaten die erforderlichen Erklärungen und Unterschriften abzugeben, Verträge abzuschliessen, sie öffentlich beurkunden zu lassen und zur Eintragung im Grundbuch anzumelden, Vergleiche einzugehen, Gelder und andere Werte in Empfang zu nehmen und dafür rechtsgültig zu quittieren, überhaupt die nach bezeichnete Angelegenheit mit den Kompetenzen einer Generalbevollmächtigten zu erledigen.

Der Vollmachtgeber anerkennt hiermit alle Handlungen und Erklärungen seiner Bevollmächtigten als für ihn unbedingt rechtsverbindlich.

Bezeichnung des Geschäfts

Diese Vollmacht ist beschränkt auf Rechtshandlungen im Zusammenhang mit der Liegenschaft an der (Strasse) in (Ort) (Kataster Nr. xxxx).

Ort, Datum

Der Vollmachtgeber

(Name)

Muster 2: „Generalvollmacht“

Generalvollmacht

Die unterzeichnete

Name:

Strasse:

Ort:

bevollmächtigt hiermit

Name:

Strasse:

Ort:

die Vollmachtgeberin bei der Regelung all ihrer Geschäftsangelegenheiten zu vertreten, insbesondere gegenüber Gerichten, Banken, Versicherungen, Sozialeinrichtungen, Heimen, Spitälern, Behörden und Amtsstellen. Der Bevollmächtigte ist befugt, alle Arten von Rechtshandlungen und Rechtsgeschäften in ihrem Namen und für ihre Rechnung vorzunehmen, insbesondere Geld, Wertschriften und andere Vermögenswerte entgegenzunehmen, zu verkaufen oder zu erwerben, Versicherungs- und Sozialleistungen zu beantragen und die finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen, über sämtliche auf ihren Namen hinterlegten Vermögenswerte und ihre Konten zu verfügen und Verbindlichkeiten einzugehen. Er darf auch Liegenschaften verkaufen und belasten. Diese Vollmacht gilt auf für den Fall ihrer Urteilsunfähigkeit und über ihrem Tod hinaus bis zum Widerruf durch sie oder einem ihrer Erben oder Erbinnen.

Ort, Datum

Die Vollmachtgeberin

(Name)

Muster 3: „Konkubinatsvertrag“

Konkubinatsvertrag

(Name Frau) und (Name Mann), beide wohnhaft an der (Strasse) in (Ort), stellen fest, dass sie seit dem (Datum) einen gemeinsamen Haushalt führen, und seit (Datum) ein gemeinsames Wohneigentum besitzen.

Ausgangslage

- (Name Mann) arbeitet Vollzeit als (Berufsangabe) und verdient zurzeit im Jahr (Betrag) Schweizer Franken netto.
- (Name Frau) arbeitet drei Tage pro Woche (60 %) als (Berufsangabe) und verdient momentan im Jahr (Betrag) Schweizer Franken netto. Zwei Tage pro Woche widmet sie sich der Haushalts- und Liegenschaftsarbeiten

Vereinbarungen über das Zusammenleben

Unsere Lebenshaltungskosten tragen wir je zur Hälfte. Diese umfassen die Kosten Telefon, Radio und TV, Elektrizität und Gas, Krankenkasse sowie sämtliche Versicherungen (ohne jene im Zusammenhang mit der Liegenschaft), inklusive derjenigen für das Auto von (Name Mann), gemeinsame Ferien und Ausflüge sowie kulturelle Unternehmungen. Persönliche Ausgaben für Hobbys, Unterhaltung, Coiffeur, Kosmetika etc. trägt jeder selbst. Ebenso die Steuern.

Per Dauerauftrag überweisen wir jeden Monat je (Betrag) Schweizer Franken auf unser gemeinsames Kontokorrent, von welchem wir die gemeinsam zu tragenden Rechnungen bezahlen.

Jeden 25. des Monats legt (Name Mann) (Betrag) Schweizer Franken in bar in die gemeinsame Haushaltskasse, aus welcher die laufenden Haushaltskosten gedeckt werden. Weil (Name Frau) im Gegensatz zu (Name Mann) den grösseren Teil der Haushaltsarbeit leistet, ist sie von einer Beteiligung an den Haushaltskosten befreit. Ein allfälliger Überschuss aus der Haushaltskasse wird als gemeinsames Sackgeld für gemeinsame Ferien verwendet.

Diesem Vertrag legen wir eine Inventar-Aufstellung von (Name Frau) und (Name Mann) bei. Dort sind alle Gegenstände aufgeführt, welche im Alleineigentum des jeweiligen Konkubinatspartners sind.

Alle in diesen Aufstellungen nicht erwähnten Gegenstände gehören uns je zur Hälfte. Gegenstände, welche wir in Zukunft erwerben, fallen je in unser hälftiges Miteigentum.

Sollte einer von uns arbeitslos oder ganz oder teilweise arbeitsunfähig werden, so verpflichten wir uns zur Unterstützung den Einkommenseinbussen erleidenden Partners für mindestens ein Jahr, und zwar so, dass sein betriebsrechtliches Existenzminimum gedeckt ist.

Vereinbarungen über die Liegenschaft

Basis dieser Vereinbarung ist der Kaufvertrag unseres gemeinsamen Hauses vom (Datum) (Kopie Vertrag liegt bei).

- Die Liegenschaft haben wir zu Miteigentum im Verhältnis $\frac{1}{3}$ und $\frac{2}{3}$ erworben.
- Auf dem Haus lastet eine Hypothek von (Betrag) Schweizer Franken.
- Die laufenden Kosten (Hypothek, Unterhalt, div. Nebenkosten) der Liegenschaft tragen wir im Verhältnis $\frac{1}{3}$ und $\frac{2}{3}$, entsprechend dem Miteigentumsanteil.
- Per Dauerauftrag überweist (Name Frau) einen Betrag von (Betrag) Schweizer Franken und (Name Mann) einen Betrag von (Betrag) Schweizer Franken auf das gemeinsame Liegenschafts-Kontokorrent, von welchem die vierteljährliche Hypothekarzinsbelastung abgebucht wird.
- Wir haben beide die gleichen Mitbestimmungsrechte. Können wir uns nicht einigen, dann entscheidet der Präsident des zuständigen Bezirksamts endgültig.

Auflösung Konkubinats

Für den Fall der Auflösung unseres Konkubinats bestimmen wir Folgendes:

Liegenschaft

(Name Mann) hat ein Vorrecht auf Verbleiben im gemeinsamen Haus. Er ist verpflichtet, die Liegenschaft innert einer Frist von sechs Monaten seit Auszug von (Name Frau), die Liegenschaft zu übernehmen. Während dieser Zeit trägt (Name Mann) sämtliche Liegenschaftskosten alleine.

Ist es (Name Mann) nicht möglich, die Liegenschaft innert der genannten Frist zu übernehmen, ist die Liegenschaft an eine Drittperson zu verkaufen.

Der Verkaufserlös oder ein allfälliger Verlust wird im Verhältnis $\frac{1}{3}$ und $\frac{2}{3}$, entsprechend dem Miteigentumsanteil, aufgeteilt.

Zusammenleben

Jeder nimmt die in seinem Alleineigentum stehenden Gegenstände resp. Ersatzanschaffungen zurück. Die im je hälftigen Miteigentum stehenden Gegenstände werden gerecht verteilt. Gegenstände, über deren Aufteilung sich die Konkubinatspartner nicht einigen können, werden in zwei möglichst gleichwertige Gruppen geteilt, und es wird per Los entschieden. (Name Frau) hat von den heute im Miteigentum stehenden Gegenständen ein Vorrecht auf (Bezeichnung der Sache). Das Auto übernimmt (Name Mann) zu Eigentum. Er verpflichtet sich, (Name Frau) bei Übernahme die Hälfte des damaligen Eurotaxwertes (Ankauf) auszus zahlen.

Ein allfälliger Schlussaldo des Kontokorrents wird hälftig geteilt. Während der Konkubinatszeit gemachte Geschenke verbleiben beim Beschenkten.

(Name Mann) verpflichtet sich, an (Name Frau) eine Übergangsrente von (Betrag) Schweizer Franken bis ein Jahr nach der Trennung zu zahlen, als Ausgleich für die Reduktion des Arbeitspensums auf 60% zum Verwalten und Führen der gemeinsamen Liegenschaft.

Jeder Konkubinatspartner hat das Recht, bei wesentlichen und dauernden Änderungen der diesem Vertrag zugrunde liegenden Umstände eine Anpassung zu verlangen.

Sollten bei der Auflösung des Konkubinats Streitigkeiten entstehen, steht jedem der ordentliche Gerichtsweg offen.

Dieser Konkubinatsvertrag tritt mit Unterschrift sofort in Kraft und unterliegt schweizerischem Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort unseres letzten gemeinsamen Wohnsitzes.

Ort, Datum

(Name Frau)

(Name Mann)

Muster 4: „Gesellschaftsvertrag“

Gesellschaftsvertrag

1. Mitglieder und Zweck der Einfachen Gesellschaft

Die nachstehend aufgeführten Personen verbinden sich zu einer Einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff OR.

1. (Name Frau), (Beruf), 100% erwerbstätig
2. (Name Mann), (Beruf), 100% erwerbstätig

Die Einfache Gesellschaft (Name Gesellschaft) bezweckt die Regelung des Zusammenlebens in der nichtehelichen Lebensgemeinschaft der Gesellschafter, den Kauf und Unterhalt der gemeinsam erworbenen Liegenschaft an der (Strasse) in (Ort) und die Folgen bei Auflösung der Lebensgemeinschaft.

2. Finanzierung der Liegenschaft

Die Liegenschaft wird im Gesamteigentum erworben. Finanziert wird der Kauf wie folgt:

Hypothek	Fr.	(Betrag)
Hypothek (Name Frau)	Fr.	(Betrag)
Hypothek (Name Mann)	Fr.	(Betrag)
Total Kaufpreis	Fr.	(Betrag)

3. Kostentragung und Kostenverteilung

Beide Gesellschafter tragen die laufenden Kosten für die Lebensgemeinschaft (Telefon, Lebensmittel etc.) und der Liegenschaft (Hypothekarzins, Unterhalt, diverse Nebenkosten etc.) zu gleichen Teilen.

Per Dauerauftrag überweisen die Gesellschafter jeden Monat je (Betrag) Schweizer Franken auf das gemeinsame Bankkonto „Konkubinat“ und je (Betrag) Schweizer Franken auf das gemeinsame Bankkonto „Liegenschaft“ (siehe unter Art. 6 „Solidarhaftung“).

4. Geschäftsführung

Beide Gesellschafter vertreten sich gegenseitig. Das Rechnungswesen der Gesellschaft führt (Name Frau). Der andere Gesellschafter hat das Recht, jederzeit in die Buchhaltung, die Rechnungsbelege und die Bankkonti Einblick zu nehmen.

Der Rechnungsführer darf über das Bankkonto nur Rechnungen bezahlen, die durch den anderen Gesellschafter genehmigt wurden.

5. Gesellschafterbeschlüsse

Beide Gesellschafter haben die gleichen Mitstimmungsrechte. Können sich die Parteien nicht einigen, dann entscheidet der Präsident des zuständigen Bezirksgerichts endgültig.

Die Gesellschafter haben über folgende Geschäfte Beschluss zu fassen:

- a) Grössere Anschaffungen für die Lebensgemeinschaft, wie bspw. Fernseher, Stereoanlage, Möbeleinrichtungen etc.
- b) Vergebung von Arbeiten an Dritte, die nicht in Zusammenhang mit der Liegenschaft stehen, jedoch einen Investitionswert von 500.00 Schweizer Franken übersteigen
- c) Sämtliche Entscheide für den Unterhalt der Liegenschaft, die einen Investitionswert von 500.00 Schweizer Franken übersteigen

Anschaffungen, die für den täglichen Bedarf der Lebensgemeinschaft bestimmt sind, bedarf es keiner Beschlussfassung.

6. Solidarhaftung

Die Gesellschafter eröffnen bei der (Bank) in (Ort) zwei gemeinsame Bankkonti. Ein Konto, genannt Konkubinat, wird nur für Überweisung im Zusammenhang mit dem Zusammenleben genutzt. Das andere Bankkonto, genannt Liegenschaft, wird ausschliesslich für die Transaktionen im Zusammenhang mit der Liegenschaft verwendet.

Die Gesellschafter haften für die Verpflichtungen der Gesellschaft solidarisch.

Die Bankkonten werden bei Auflösung des Konkubinats saldiert. Allfällig erwirtschafteter Gewinn oder Verlust wird hälftig geteilt.

7. Auflösung der Lebensgemeinschaft

Jeder Gesellschafter ist berechtigt, den Gesellschaftsvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf einen beliebigen Termin hin zu kündigen. Die verbleibende Partei ist verpflichtet, die Liegenschaft nach Ablauf der Kündigungsfrist innert einer Frist von sechs Monaten zu übernehmen. Während dieser Zeit trägt die verbleibende Partei sämtliche Liegenschaftskosten allein.

Ist es der verbleibenden Partei nicht möglich, die Liegenschaft innert der genannten Frist zu übernehmen, ist die Liegenschaft an eine Drittperson zu verkaufen. Der Verkauf wird über folgenden Liegenschaftsmakler abgewickelt: (Name, Adresse). In diesem Fall tragen die Parteien sämtliche Liegenschaftskosten bis zum Verkauf gemeinsam.

Der Verkaufserlös oder ein allfälliger Verlust wird zu gleichen Teilen unter den Gesellschaftern aufgeteilt.

8. Inkrafttreten und Ausfertigung

Dieser Vertrag wird (Anzahl)-fach ausgefertigt (je ein Expl. für jeden Gesellschafter) und tritt nach der Unterzeichnung der Gesellschafter in Kraft.

(Ort), (Datum)

(Name Frau)

(Name Mann)

Muster 5: „Kaufvertrag“

Öffentliche Beurkundung

Bezeichnung des Vertrages

Kaufvertrag

Verkäufer

Herr **(Name)**, geboren am (Datum), Bürger von (Ort), (Beruf), geschieden,
wohnhaft an (Strasse) in (Ort)

bekundet hiermit seinen Verkaufswillen und verkauft an:

Käufer im Gesellschaftsverhältnis

Herr **(Name)**, geboren am (Datum), Bürger von (Ort), (Beruf), geschieden,
wohnhaft an (Strasse) in (Ort)

und

Frau **(Name)**, geboren am (Datum), Bürger von (Ort), (Beruf), ledig,
wohnhaft an (Strasse) in (Ort)

folgende Liegenschaft:

Kaufobjekt

Im Grundbuchamtskreis Dielsdorf

In der Gemeinde Boppelsen

Grundregisterblatt xxxxx Plan xx

Kataster Nr. xxxx

Wohnhaus mit Garagenanbau, Versicherungs-Nr. xxxx, an (Strasse)

Schätzungsjahr: (Jahrzahl), Schätzwert: Fr. (Betrag)

Basisjahr (Jahrzahl), Basiswert Fr. (Betrag)

mit

5 a 60 m² (fünf Aren sechzig Quadratmeter)

Gebäudegrundfläche, Garten, Hofraum

Grundpfandrechte

Fr. (Betrag) (Franken Betrag in Worten)
Namenschuldbrief, dat. (Datum)

1. Pfandstelle

X% Zinsfuss Beleg 3

Fr. (Betrag) (Franken Betrag in Worten)
Schuldbrief, dat. (Datum)

2. Pfandstelle

X% Zinsfuss Beleg 4

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan. Eine Kopie des entsprechenden Planausschnitts liegt diesem Vertrag bei.
2. Die Urkundsperson hat die erwerbenden Parteien darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bestehen können. Die erwerbenden Parteien haben sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (so betr. Aller Nutzungsvorschriften und –beschränkungen wie auch baulicher Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

Gegenleistung

Der **Kaufpreis** beträgt

Fr. (Betrag) (Franken Betrag in Worten)
Für die Liegenschaft

Fr. (Betrag) (Franken Betrag in Worten)
Fahrhabe gemäss den „Weiteren Bestimmungen“, somit

Fr. (Betrag) (Franken Betrag in Worten) total

Art der Tilgung

Dieser Betrag wird wie folgt getilgt:

1. Ablösung Schuldbriefs

Fr. (Betrag) durch Ablösung des auf dem Kaufobjekt an 1. Pfandstelle haftenden Schuldbriefs für nominell Fr. (Betrag), Wert Eigentumsübertragung, durch die Bank der Käufer bei der Bank des Verkäufers (Zürcher Kantonalbank, Filiale Dielsdorf, betr. Kto Nr.xxxx).

Die Belege über diese Ablösung haben bei der Eigentumsübertragung vorzuliegen.

2. Anzahlung

Fr. (Betrag) (Franken Betrag in Worten) sind heute dem Verkäufer bar bezahlt worden, wofür dieser mit der Vertragsunterzeichnung quittiert. Der Verkäufer hat den Käufern diese Anzahlung bis zum Antrittstag mit 4% im Jahr zu verzinsen. Das Zinsguthaben kann mit dem Restkaufpreis verrechnet werden. Die Käufer verzichten auf Sicherstellung dieser Anzahlung.

3. Restzahlung (Banküberweisung)

Fr. (Betrag) (Franken Betrag in Worten) sind dem Verkäufer anlässlich der Eigentumsübertragung ohne Zins zu bezahlen. Die Bezahlung hat durch Banküberweisung, durch Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gem. Ziff. 7 der weiteren Bestimmungen und durch Verrechnung mit dem Anspruch auf Verzinsung der vorstehend erwähnten Anzahlung zu erfolgen.

Die Banküberweisung hat auf das Konto Nr. xxxx des Verkäufers bei der Zürcher Kantonalbank, Filiale Dielsdorf, zu erfolgen.

Die Käufer haben dem Verkäufer bis zur Abgabe der Grundregisteranmeldung für die Eigentumsübertragung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen der Bank der Käufer vorzulegen, wonach die Überweisung nach der erfolgten Eigentumsübertragung, Wert Eigentumsübertragung ausgeführt wird.

Weitere Bestimmungen

Vertragserfüllung/Verzugsfolgen

Die Eigentumsübertragung hat bis am (Datum) zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Datums ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug des Verkäufers als auch bei Verzug des Käufers ist der säumigen Partei ein Nachricht im Sinn von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Gefahrübertragung

Der Besitzantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, erfolgt am (Datum) (Antrittstag). Die Gefahr geht bereits mit der Eigentumsübertragung auf die Käufer über.

Einnahmen, Abgaben und Vorräte

Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben (Kehrrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung usw.) sowie über den Energievorrat (zum Einstandspreis) separat ab, Wert Antrittstag.

Gewährleistung

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192-196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie Art. 197 ff. OR und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Käufer übernehmen das Vertragsobjekt wie gesehen, d.h., auf Rechnung des Verkäufers sind keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten mehr vorzunehmen. Jede Gewährpflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinn des OR wird aufgehoben. Nach Art. 192 Abs. 3 OR und Art. 199 OR ist diese Vereinbarung ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat.

Kosten

Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts Dielsdorf werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

Steuerpfandrecht

Die Käufer haben von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundsteuern Kenntnis genommen.

Die vom Verkäufer zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist bis zur Eigentumsübertragung durch das Steueramt der Gemeinde Boppelsen provisorisch berechnen zu lassen. Der mutmassliche Steuerbetrag wird bei der Eigentumsübertragung von den Käufern auf Abrechnung am Restkaufpreis und für Rechnung des Verkäufers an das Steueramt Boppelsen bezahlt. Übersteigt der mutmassliche Steuerbetrag den Restkaufpreis, so ist diese Differenz anlässlich der Eigentumsübertragung durch den Verkäufer an das Steueramt zu bezahlen

Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundsteuern verzichten die Käufer.

Versicherungen

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die Erwerber über, sofern sie nicht innert 14 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften mitteilt, sie lehnen den Übergang ab.

Die Versicherungspolice sind dem Käufer spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

Unbelasteter Schuldbrief

Der an 2. Pfandstelle auf dem Kaufobjekt lastende Inhaberschuldbrief für Fr., (Betrag) ist unbelastet und wird den Käufern bei der Eigentumsübertragung zur freien Verfügung gestellt. Der Schuldbrief wird durch die Bank des Verkäufers direkt der Bank der Käufer zugestellt.

Fahrhabe

Im Kaufpreis inbegriffen und mitverkauft ist die komplette Werkstatt- und Gartenausrüstung, bestehend aus diversen elektrischen Geräten, Gartenzubehör, Werkbank, Werkzeuge. Die Ausrüstungen sind im fast neuwertigen Zustand. Der Wert der Fahrhabe wird auf Fr. (Betrag) festgesetzt.

Dielsdorf, (Datum)

Der Verkäufer

Die Käufer

Muster 6: „Mietvertrag mit Inventar“

Mietvertrag

(Name Frau) wird per (Datum) in die Liegenschaft von (Name Mann, Alleineigentümer der Liegenschaft und Vermieter) an der (Strasse) in (Ort) einziehen. (Name Frau) ist berechtigt, sämtliche Räumlichkeiten inklusive Kellerabteil mitzubedenutzen.

(Name Frau) verpflichtet sich, (Name Mann) einen monatlichen Mietzins von (Betrag) Schweizer Franken zu bezahlen. Im Mietzins sind sämtliche Nebenkosten wie Heizung und Warmwasser bereits enthalten. Der Mietzins ist im Voraus zu bezahlen, erstmals per (Datum).

Dieser Vertrag ist auf unbefristete Zeit abgeschlossen. Das Mietverhältnis können beide Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf das Ende jeden Monats kündigen.

Zieht (Name Frau) vorzeitig aus, hat sie den Mietzins bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur Übernahme des Mietverhältnisses durch einen zumutbaren Ersatzmieter weiter zu bezahlen.

(Name Frau) hat ihren Hausrat sowie alle ihre persönlichen Sachen bis spätestens 14 Tage nach Ablauf der obigen Kündigungsfrist abzuholen. Danach dürfen sie auf ihre Kosten entsorgt werden.

Verweigert (Name Mann) den Zutritt zur Liegenschaft oder zieht (Name Frau) aus wichtigen Gründen, wie zum Beispiel häusliche Gewalt, vorzeitig aus, schuldet (Name Frau) ab Zutrittsverweigerung bzw. ab Auszug aus wichtigem Grund keinen Mietzins mehr. Erfolgt die Zutrittsverweigerung ohne wichtigen Grund, kann (Name Frau) Schadenersatz geltend machen.

Ort, Datum

Name Mieterin

Name Vermieter

Inventar

Inventar von (Name Frau), ab (Datum) wohnhaft an (Strasse) in (Ort) als Mieterin in der Liegenschaft von (Name Mann, Alleineigentümer der Liegenschaft und Vermieter).

(Name Frau) ist Alleineigentümers der folgenden Gegenstände und bringt diese zur gemeinsamen Nutzung in der Liegenschaft mit ein:

- Stereoanlage inkl. Zubehör der Marke Bang & Olufsen
- Braune Lederpostergruppe der Marke „Winchester“
- Gesamte Möbelausstattung für das gemeinsame Schlafzimmer
- Buffet als Antiquität
- Originalölbild „Stilleben“ gemalt von Hans Heiri

Alle im Inventar nicht aufgeführten Gegenstände in der Liegenschaft sind im Alleineigentum von (Name Mann).

Alle Gegenstände, die (Name Frau) und (Name Mann) gemeinsam während ihrer Lebensgemeinschaft anschaffen, haben beide zu gleichen teilen Miteigentum daran. Hierfür wird eine separate Inventarliste geführt.

Bei einer Trennung behält (Name Frau) die im Inventar als ihr Alleineigentum bezeichneten Gegenstände. Die Gegenstände aus der Miteigentumsinventarliste werden zu gleichen Teilen aufgeteilt. Wo dies nicht möglich ist, und über die Aufteilung der im Miteigentum stehenden Sachen keine Einigung erzielt werden kann, entscheidet das Los.

Gemäss den Bestimmungen im Mietvertrag ist (Name Frau) verpflichtet, ihren Hausrat sowie alle ihre persönlichen Sachen bis spätestens 14 Tage nach Ablauf der Kündigungsfrist abzuholen. Danach dürfen sie auf ihre Kosten entsorgt werden.

Dieses Inventar, erstellt am (Datum), ist Bestandteil des Mietvertrages und unterliegt der Aktualisierung bis auf Widerruf des Mietverhältnisses.

Wahrheitserklärung

Hiermit erkläre und bestätige ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und ohne Hilfe Dritter verfasst und ausschliesslich die im Literatur- und Materialverzeichnis erwähnten Informationsquelle für meine Arbeit benutzt habe.

Würenlos, 7. Januar 2010

Silvia Wüst-Nast