

Wohnliche Begünstigung der Partnerin neben  
nichtgemeinsamen Kindern

## Lösungen für Patchwork-Situationen



**Anna Murphy**

Rechtsanwältin  
Bracher & Partner, Advokatur und  
Notariat, Langenthal, Bern und Biel  
anna.murphy@bracherpartner.ch



**Philipp Kämpfer**

juristischer Mitarbeiter (MLaw)  
Bracher & Partner, Advokatur und  
Notariat, Langenthal, Bern und Biel

**Sogenannte Patchwork-Familien sind heutzutage in Anbetracht der Scheidungsquote von beinahe der Hälfte aller Ehen keine Seltenheit mehr. Die familien- und erbrechtlichen Regelungen des Gesetzgebers sind jedoch nur sehr beschränkt auf solche Konstellationen ausgelegt und können je nach Situation des Einzelfalles zu stossenden Ergebnissen führen. Der Gegenstand des vorliegenden Artikels soll anhand des nachfolgenden – in der Praxis relativ häufig auftretenden – Beispiels veranschaulicht werden.**

Max, Unternehmer, hat zwei Kinder aus geschiedener Ehe. Er bewohnt mit seiner neuen, 7 Jahre jüngeren Partnerin ein Einfamilienhaus, welches in seinem Alleineigentum steht. Aufgrund der allgemeinen höheren Lebenserwartung der Frauen und des geringeren Alters der Partnerin ist davon auszugehen, dass diese Max überleben wird. Die Partnerin versteht sich nicht

allzu gut mit den Kindern von Max und hat entsprechend Angst, nach dessen Ableben von diesen aus der Liegenschaft geworfen zu werden. Sofern Max nicht aktiv wird und keine Regelung trifft, könnte diese Befürchtung durchaus Realität werden: Die Kinder als alleinige gesetzliche Erben würden Eigentümer der Liegenschaft und könnten damit grundsätzlich ohne Beschränkung darüber verfügen.

Auch wenn Max seine Partnerin heiraten würde, wäre damit ihr Verbleib in der Liegenschaft nicht garantiert: Sofern es sich bei der Liegenschaft um das Hauptaktivum der Erbmasse handelt, wäre sie bei Uneinigkeit der Erben zu verkaufen und der Erlös zu teilen. Wie kann also erreicht werden, dass die Liegenschaft im Todesfall zwar den Nachkommen überschrieben wird, aber gleichzeitig der Verbleib der Partnerin darin gesichert ist?

### **Vor- und Nacherbeneinsetzung durch Erbvertrag**

Eine erste Möglichkeit besteht darin, in einem Erbvertrag die neue Partnerin als Vor- und die nichtgemeinsamen Kinder als Nacherben für die Liegenschaft einzusetzen. Die Partnerin würde dadurch quasi «Erbin auf Zeit»; bei ihrem Ableben ginge die Liegenschaft auf die Nacherben über. Diese Regelung kann jedoch nur mittels Erbvertrag und damit Zustimmung sämtlicher Beteiligten erfolgen, da die Kinder auf ihren Pflichtteil verzichten. Die Partnerin kann zudem während der Dauer ihrer Vorerbenstellung grundsätzlich vollkommen frei über die Liegenschaft verfügen. Die Erfahrung aus der Praxis hat gezeigt, dass dies über die Jahre zu erheblichem Konfliktpotenzial führt, da beispielsweise die Partnerin in den Augen der Kinder die Liegenschaft «verlottern» lässt.

### **Nutzniessungsrecht zu Gunsten der Partnerin**

Möglich wäre weiter die testamentarische Abtretung der Liegenschaft an die Kinder bei gleichzeitiger Errichtung einer Nutzniessung zu Gunsten der neuen Partnerin. Die Nutzniessung stellt eine Grunddienstbarkeit dar und kann vom Eigentümer der Liegenschaft ohne Zustimmung der übrigen Beteiligten errichtet werden. Zu beachten gilt es dabei, dass der kapitalisierte Wert der Dienstbarkeit (der Geldwert, welche das Nutzniessungsrecht in Anbetracht

der hypothetischen Lebenserwartung der Partnerin hat) im Verhältnis zur gesamten Erbmasse den Pflichtteil der Kinder nicht verletzen darf.

Durch die Nutzniessung wird der Partnerin das Recht eingeräumt, die Liegenschaft vollumfänglich nach ihrem Belieben zu nutzen. Selbst wenn die Kinder nach dem Tod des Erblassers die Liegenschaft veräussern würden, bliebe das Nutzniessungsrecht bestehen. Die Nutzniessung endet mit dem Tod der Berechtigten, womit den Kindern nach dem Ableben der Partnerin die Liegenschaft wiederum unbelastet zur Verfügung stehen würde.

Jedoch ist die Nutzniessung grundsätzlich übertragbar und der Partnerin würde beispielsweise das Recht zustehen, die Liegenschaft zu vermieten und die daraus erzielten Erträge zu behalten. Die Partnerin als Nutzniesserin ist zudem für den gesamten Unterhalt der Liegenschaft sowie die Hypothek, die Versicherung, grössere Reparaturen und auch für Heiz- und Nebenkosten verantwortlich.

Die Partnerin als Nutzniesserin muss sowohl betreffend der Einkommenssteuer den Eigenmietwert (bzw. bei Weitervermietung die Mieterträge) als auch bei der Vermögenssteuer den amtlichen Wert der Liegenschaft versteuern.

## **Wohnrecht zu Gunsten der Partnerin**

Als dritte Variante steht schliesslich wiederum die testamentarische Übertragung der Liegenschaft an die Nachkommen mit Errichtung eines Wohnrechtes zu Gunsten der Partnerin zur Verfügung. Das Wohnrecht stellt wie die Nutzniessung eine Grunddienstbarkeit dar und hat in weiten Teilen dieselben Voraussetzungen und Wirkungen.

Die für die vorliegende Thematik relevanten Unterschiede bestehen insbesondere darin, dass das Wohnrecht im Vergleich zur Nutzniessung insofern weniger umfassend ist, als einzig die Bewohnung der Liegenschaft oder von Teilen davon durch die Partnerin selber davon erfasst ist. Eine Weitervermietung beispielsweise wäre damit unzulässig. Auf der anderen Seite hat die Partnerin beim Wohnrecht aber auch geringere Unterhaltungspflichten, so hat sie einzig für den gewöhnlichen Unterhalt und die Heiz- und Nebenkosten auf-

zukommen, vergleichbar mit einem Mietverhältnis. Es empfiehlt sich zur weiteren Minimierung des Konfliktpotentials, die Kostentragung im Zusammenhang mit der Liegenschaftsbenützung vertraglich möglichst präzise zu regeln. Wie bei der Nutzniessung muss die Partnerin als Wohnberechtigte zwar den Eigenmietwert versteuern; der (aufgrund des Wohnrechts reduzierte) amtliche Wert der Liegenschaft ist demgegenüber von Gesetzes wegen von den Eigentümern der Liegenschaft, also den Nachkommen, zu versteuern.

## **Fazit**

In Konstellationen wie im eingangs geschilderten Beispielfall drängt sich eine Regelung der Nutzungsverhältnisse an der Liegenschaft nach dem Tod des Eigentümers auf – wird dies unterlassen, so kann der Verbleib der Partnerin in der Liegenschaft nicht garantiert werden und Konflikte sind oftmals vorgeplant. Welche der verschiedenen Möglichkeiten im Einzelfall die geeignetste ist, muss unter Berücksichtigung der konkreten Umstände und im Optimalfall unter Beizug einer Fachperson evaluiert werden. Je nach Wünschen des Liegenschaftseigentümers sowie den finanziellen und familiären Verhältnissen können sich unterschiedliche Lösungen aufdrängen.

Im Sinne einer allgemeinen Empfehlung erweist sich in der Regel die Errichtung eines Wohnrechtes zu Gunsten der Partnerin erfahrungsgemäss als einfachste und sachgerechte Lösung, um Streitigkeiten zwischen den Nachkommen und der neuen Partnerin zu vermeiden. Die Nutzniessung ist ebenfalls ein geeignetes Instrument, räumt der Partnerin jedoch weitergehende Rechte – insbesondere bezüglich der Weitervermietung – ein, welche in der Regel nicht im Sinne des Erblassers sind, belastet sie aber auch mit stärkeren Verpflichtungen. Von der Vor- und Nacherbeneinsetzung schliesslich wird aufgrund des erfahrungsgemäss doch relativ grossen Konfliktpotentials grundsätzlich abgeraten.