



Wohneigentum und Scheidung

Dieser Ratgeber bietet einen Überblick
und fasst die rechtliche Ausgangslage
zusammen.

Die Entscheidung, eine Ehe aufzulösen, ist mit vielen Emotionen verbunden. Ist Wohneigentum im Spiel, kommen komplexe Sachfragen hinzu, die viele Paare an ihre Belastungsgrenze bringen. Walde begleitet als Immobilienexperte seit Jahrzehnten Scheidungsbetroffene mit viel Fingerspitzengefühl und fundiertem Know-how zur bestmöglichen Lösung für ihr Wohneigentum.



C. Walde

Claudio F. Walde
CEO



Welches sind die gesetzlichen Scheidungsgründe?

Das Schweizer Scheidungsrecht sieht grundsätzlich eine weitgehende Autonomie der Eheleute vor. Wenn sich beide Seiten mit einer Scheidung einverstanden erklären, ist dies jederzeit möglich.

Eine entscheidende Frage lautet: Sind die Partner noch gewillt und in der Lage, sachlich zu kommunizieren und den nächsten Lebensabschnitt eigenverantwortlich zu gestalten? Wenn sich das Paar auf diesen gemeinsamen Nenner verständigen kann, ist Vieles einfacher. Dem Paar bleibt es erspart, Scheidungsanwälte zu Rate zu ziehen. Es erübrigt sich, vor Gericht Details aus dem Privatleben schildern zu müssen – «schmutzige Wäsche zu waschen», wie man zu sagen pflegt.

Was, wenn sich die Eheleute aber nicht auf einen einvernehmlichen Weg einigen können? Sträubt sich ein Partner gegen die Scheidung, muss die andere Partei eine Scheidungsklage einreichen. Und dies ist meist erst dann möglich, wenn man mindestens zwei Jahre (räumlich) getrennt gelebt hat.



Die drei Scheidungsgründe nach dem Gesetz

1. Grund

Scheidung auf gemeinsames Begehren

Nach dem Gesetz ist eine Scheidung auf gemeinsames Begehren grundsätzlich jederzeit möglich. Ein Gericht wird die Scheidung formell bestätigen, wenn dies dem Willen des Paares entspricht. Die Voraussetzungen dafür sind, dass die Partner dies bei der gerichtlichen Anhörung bekräftigen und sich auf eine Scheidungskonvention einigen. Die Partner sind frei, dieses Dokument unter Mitwirkung einer Fachperson oder selbst zu formulieren.

Bei komplexen finanziellen Verhältnissen (individuell eingebrachte Erbschaften oder gemeinsamer Immobilienbesitz) kann sich der Beizug eines Juristen oder Notars für die Scheidungskonvention lohnen. Dieses Dokument regelt alle wesentlichen Punkte der Scheidung wie die Zuteilung von Hausrat und Vermögenswerten, das Sorgerecht und Unterhaltsbeiträge für Kinder, die Übertragung von Wohneigentum an einen Partner oder ein späterer Verkauf.

2. Grund

Scheidung auf Klage

Dieser Weg ist zu beschreiten, wenn sich ein Partner der Scheidung widersetzt. Beide Seiten haben die Möglichkeit, die Trennung über ein Gericht durchzusetzen – auch gegen den Willen des Partners. Voraussetzung dafür ist, dass die Partner mindestens zwei Jahre (räumlich) getrennt leben. Um den gemeinsamen Haushalt aufzulösen und räumlich getrennt zu wohnen, ist kein Gerichtsurteil notwendig. Die Formulierung „zwei Jahre getrennt leben“ wird in der Praxis sehr wörtlich ausgelegt. Diese Frist muss tatsächlich abgelaufen sein. Weiter sind meist Belege erforderlich, etwa eine schriftliche Trennungsvereinbarung, eine Wohnsitzbestätigung oder ein Mietvertrag für eine neue Wohnung.

3. Grund

Scheidung wegen Unzumutbarkeit

In Härtefällen sieht das Gesetz noch eine dritte Variante vor, gewissermassen ein Ausweg in Notlagen. Kann einem Ehepartner das Abwarten der zweijährigen Trennungsfrist nicht zugemutet werden (etwa bei körperlichen, gewalttätigen Übergriffen), ist eine Scheidung wegen Unzumutbarkeit möglich. Das kommt in der Praxis aber selten vor.

Was ist bei Wohneigentum zu klären?

Unabhängig von den Besitzverhältnissen geht es vor dem Vollzug der Scheidung zunächst darum, Nutzungsrechte der jeweiligen Partner an Immobilie und Hausrat zu klären. Was danach mit dem Wohneigentum passieren soll, ist primär von zwei Punkten abhängig: erstens der Eigentumsform an der Immobilie und zweitens dem eherechtlichen Güterstand.

In der Praxis leben viele Paare zunächst getrennt, bevor sie die Scheidung einreichen. Während dieser Phase ist vor allem zu regeln, wer welchen Teil des Hausrates benutzen darf oder sogar dringend darauf angewiesen ist.

Ein Beispiel: Dreht sich der Fall um ein **Paar mit Kindern**, wird in der Regel der hauptbetreuende Elternteil zusammen mit den Kindern weiterhin im Haus wohnen. Wer tatsächlich zu welchem Teil Eigentümer an der Liegenschaft ist, spielt zu diesem Zeitpunkt keine Rolle. Was mit dem Immobilienbesitz geschehen soll, ist erst zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

6



1. Eigentumsform der Immobilie

Für die definitive Zuteilung des Wohneigentums kommt es erstens auf die gewählte Eigentumsform an.

Miteigentum

Viele Paare besitzen eine Liegenschaft im Miteigentum. Jeder Miteigentümer kann frei über seinen Anteil verfügen. Will er ihn verkaufen, hat der andere ein **gesetzliches Vorkaufsrecht**. Weit verbreitet ist eine Miteigentumsquote im Verhältnis von 50:50. Im Grundbuch lässt sich eine beliebige andere Quote eintragen, zum Beispiel 75:25. Wichtig ist, dass die Quote mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt! Das gilt natürlich für den Fall, dass ein Partner mehr Mittel für den Kauf einbringt als der andere.

Alleineigentum

Aus ganz bestimmten Gründen ist in der Praxis auch die Form des Alleineigentums anzutreffen. Handelt es sich zum Beispiel um ein geerbtes Haus des einen Ehepartners, wird er als Alleineigentümer eingetragen. Ihm steht der Verkaufserlös allein zu, wenn es im Zug der Scheidung zu einem Verkauf kommt. Weiter ist zu beachten: Auch ein Alleineigentümer benötigt für den Verkauf der Familienwohnung das **Einverständnis des Ehepartners**. Bei einer Scheidung kann der Richter dem Nichteigentümer, der auf die Familienwohnung angewiesen ist, ein befristetes Wohnrecht einräumen.

Gesamteigentum

Beim Gesamteigentum ist keine bestimmte Quote zugewiesen. Die Immobilie gehört beiden Ehepartnern zusammen. Wird unter den Ehegatten eine sogenannte einfache Gesellschaft begründet, sollten sie einen Gesellschaftsvertrag abschließen.

2. Ehelicher Güterstand

Beim Immobilienbesitz ist zweitens entscheidend, von welchem ehelichen Güterstand auszugehen ist.

Errungenschaftsbeteiligung

Die Errungenschaftsbeteiligung ist der häufigste Güterstand in der Schweiz. Sie gilt, wenn die Ehepartner nichts anderes vereinbart haben. Die beiden Partner haben je zwei sogenannte Gütermassen, das Eigengut und die Errungenschaft. Im Fall einer Scheidung ist jeder Partner zur Hälfte an der Errungenschaft des Partners beteiligt. Die Errungenschaftsbeteiligung gilt immer dann, wenn die Eheleute nichts Besonderes vereinbaren (kein Ehevertrag).

Gütergemeinschaft

Das gemeinsam verwaltete Gesamtgut umfasst fast das ganze eheliche Vermögen. Darunter fallen auch die gemeinsam erzielten Einkünfte während der Ehe. Daneben gibt es nur je das separate Eigengut der Partner, zum Beispiel die persönlichen Gegenstände und Vermögenswerte, die einem Ehegatten schon zu Beginn der Gütergemeinschaft gehören. Die Gütergemeinschaft ist in einem Ehevertrag zu regeln.

Gütertrennung

Etwas vereinfacht gesagt – Einkünfte und Vermögen sind getrennt, es gibt also nur das Vermögen des Mannes und das der Frau. Bei einer Auflösung der Ehe wird nichts getrennt. Auch diese Variante ist in einem Ehevertrag zu regeln.







Verteilung von Haus und Vermögen bei Errungenschaftsbeteiligung

Die Errungenschaftsbeteiligung ist der häufigste eheliche Güterstand. Bei einer Scheidung kommt es dabei zu einer güterrechtlichen Auseinandersetzung. Diese legt fest, wie Wohneigentum gegebenenfalls aufgeteilt wird.

Bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung wird das Vermögen beider Partner in Errungenschaft und in Eigengut aufgeteilt.

Zur **Errungenschaft** gehört alles, was der Partner oder die Partnerin während der gemeinsamen Ehejahre erworben bzw. «erarbeitet» hat. Darunter fallen vor allem die Einkünfte aus Erwerbsarbeit oder Leistungen von Sozialversicherungen (AHV, BVG, ALV, etc.). Auch die Erträge aus Wertschriften und insbesondere die Mieterträge aus Liegenschaften gelten als Teil der Errungenschaft.

Zum **Eigengut** zählt alles, was einem Partner schon vor der Heirat gehört hat; auch persönliche Gegenstände wie Kleider oder Schmuck fallen darunter. Hinzu kommen Erbschaften oder Schenkungen während der Ehe.

Im Fall einer Scheidung hat jeder Ehepartner nach Gesetz Anspruch auf das jeweilige Eigengut und auf die Hälfte des sogenannten **Vorschlags** des anderen. Der Vorschlag besteht aus der Errungenschaft abzüglich allfälliger Schulden.

Grundsätzlich sind beide Partner verpflichtet, **Auskunft** über alle relevanten Fragen zu geben. Bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung müssen Sie sich nicht mit einer ungefähren Aufstellung oder ein paar Notizen auf einem «Fresszettel» zufrieden geben. Die Karten sind offen auf den Tisch zu legen: mit Kontoauszügen, Belegen, Kopien von Lebensversicherungspolice und relevanten Unterlagen zur Liegenschaft wie Investitionen oder eingebrachte eigene Mittel.

Beweispflicht: «Mein oder dein?»

Auch wenn das Gesetz die Berechnung vorgibt, kommt es in der Praxis immer wieder zu **Konflikten**. Für manche Dinge erscheint die Zuteilung noch einfach. Vielleicht ist es ein klarer Fall, wer das Auto angeschafft hat oder welche Möbel Erbstücke des einen Partners darstellen. Beim Vermögen, und ganz besonders bei einer **gemeinsamen Liegenschaft**, wird das schon deutlich schwieriger.

Wichtig zu wissen ist, dass Sie in der Beweispflicht sind. Wenn Sie nicht **eindeutig beweisen** können, dass ein Gegenstand oder Vermögenswert Eigengut ist, wird dieser als Errungenschaft betrachtet. Bei Liegenschaften und Eigentumswohnungen stellt man zunächst einmal auf die Einträge im Grundbuch ab (Miteigentum, Alleineigentum oder Gesamteigentum). Wenn sich nichts anderes belegen lässt, und wenn beide Partner im Grundbuch je mit einer Quote von 50 Prozent eingetragen wurden, ist der Fall klar: Kommt es zum Verkauf der Liegenschaft, wird die Summe von Erlös abzüglich Schulden hälftig geteilt.

Sollte das Paar übereinkommen, die Liegenschaft vorerst zu **behalten**, muss es wesentliche Dinge schriftlich festlegen und eine faire **Kostenaufteilung** anstreben. Dabei geht es darum, wer sich um den **Unterhalt** kümmert, wer **Zinsen und Amortisationen** leistet und wo nötig die Verwaltung wahrnimmt. Bleibt nur ein Partner im Haus, ist die Frage zu beantworten, zu welchen Kosten bzw. wie der andere Partner dafür entschädigt wird.

Aufteilung durch ein Gericht

Läuft die Scheidung über den richterlichen Weg, kann das Gericht eine Liegenschaft im Mit- oder Gesamteigentum einer Partei zu Alleineigentum zuweisen. Dabei muss der Partner oder die Partnerin ein so genanntes «überwiegendes Interesse» an dem Haus nachweisen können. Darunter fallen zum Beispiel das Wohl der Kinder oder triftige berufliche Gründe. Im Rahmen der güterrechtlichen Auseinandersetzung erhält die andere Partei ihren Anteil am Wohneigentum zugesprochen.

Es ist ein populärer Irrtum zu glauben, ab dem Zeitpunkt der Eheschliessung sei alles gemeinsames Eigentum. Es kommt darauf an, was die beiden Partner vereinbart haben.

Der entsprechende Betrag hängt davon ab, wer wie viel Eigenkapital oder allenfalls sonstige Investitionen eingebracht hat.

Das Gericht kann einen Verkauf oder eine Versteigerung anordnen:

- wenn keine Seite ein «**überwiegendes Interesse**» glaubhaft machen kann,
- oder wenn keiner der Ehegatten in der Lage ist, die Liegenschaft einzeln zu übernehmen und zu finanzieren.

Der Verkaufserlös wird in der Folge nach den beschriebenen güterrechtlichen Regeln auf die beiden Partner verteilt.

Familienwohnung:

Verkauf nur mit Einverständnis

Im Schweizer Recht spielt der Begriff «Familienwohnung» noch eine besondere Rolle: Wohnt das Paar oder die Familie zum Beispiel gemeinsam in einer Mietwohnung, kann der eine Partner den Vertrag nicht ohne Zustimmung des anderen kündigen. Dasselbe gilt analog für Eigentumswohnungen und Liegenschaften: Einem Partner allein ist es nicht möglich, das Haus gegen den Willen des anderen zu verkaufen. Es braucht in jedem Fall das **Einverständnis beider** Partner. Das gilt übrigens selbst dann, wenn eine Partei als Alleineigentümer im Grundbuch aufgeführt ist.

Aufteilung der Immobilie: Übertragung oder Verkauf?

Wird bei der Scheidung die Immobilie aufgeteilt, gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten: die Übertragung auf einen Partner oder den Verkauf.



1. Übertragung auf einen Partner 2. Verkauf der Liegenschaft

Ein Ehepartner übernimmt das Haus und zahlt den anderen anteilmässig aus. Dabei ist es üblich, dass der Wert der Immobilie durch ein **Expertengutachten** geschätzt wird. Bei dieser Variante ist an das Budget und an die finanziellen Aspekte zu denken. Denn wenn sich das Paar räumlich trennt, muss nebst dem bisherigen Eigenheim ein zweiter Haushalt finanziert werden. Das Paar sollte im Voraus wesentliche Punkte klären und entscheiden:

- Übernahme des Mobiliars
- **Zu welchem Wert** soll der eine Partner das Objekt übernehmen können? Das Paar sollte sich auf ein bestimmtes Verfahren bzw. **auf Schätzungsexperten und Fachleute einigen**.

Die wesentlichen Punkte sind in der **Scheidungskonvention** festzuhalten.

Im konkreten Einzelfall sind noch weitere Lösungen denkbar: Etwa wenn ein Partner mit den Kindern im Haus bleibt und zur **Miete** dort wohnt (erstmal unabhängig von der Regelung des Eigentums). Dabei stellen sich komplexe Fragen zur Festsetzung der Miete, Steuern, Nebenkosten oder Regelung der Hypothek. Daher ist es ratsam, sich **fachlich beraten** zu lassen.

Denken Sie in diesem Prozess an die mit Banken abgeschlossenen **Hypothekarverträge**. Grundlegende Änderungen, vorzeitige Kündigungen oder eine Überschreibung des Vertrags setzen Verhandlungen voraus und sind nur mit **Einverständnis des Finanzierungspartners möglich**.

Als die **häufigere Variante** in der Praxis gilt der **Verkauf** der Liegenschaft: Ein Verkauf und eine Aufteilung des Erlöses setzen voraus, dass beide als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Der Erlös wird unter den Eheleuten nach dem festgelegten Miteigentumsanteil aufgeteilt, zum Beispiel im Verhältnis 50:50.

Mit einem Verkauf **vereinfacht sich die Verteilung** des Vermögens; es erübrigt sich auch die teils schwierige Diskussion, auf Basis welchen Wertes ein Partner den anderen auszahlt. In der Praxis spielen oft finanzielle Gegebenheiten mit hinein. Gerade wenn der geschätzte Verkehrswert relativ hoch liegt, ist es nicht immer möglich, das Objekt zu dem hohen Wert zu übernehmen. Manche Paare nehmen den Verkauf und die Auflösung des Haushalts zum **Anlass, einen Schlussstrich zu ziehen und** einen neuen Lebensabschnitt anzugehen.



Benjamin Stamm hat als Leiter Region rechte Zürichsee-Seite über 20 Jahre praktische Erfahrung bei Scheidungsfällen mit Wohneigentum.

«Wir müssen gut zuhören können.»

Neben Fachwissen und Erfahrung braucht es bei der Immobilienberatung im Kontext von Scheidungen besonders viel Fingerspitzengefühl. Benjamin Stamm, Leiter Region rechte Zürichsee-Seite bei Walde, erzählt im Interview, wie sie Paare in Trennung konkret unterstützt.

Wann kommen Sie ins Spiel, wenn es bei einer Scheidung um die Immobilie geht?

Meist sind gewisse Vorentscheidungen schon gefallen. Es ist klar, dass eine Scheidung bevorsteht und das Haus oder die Wohnung verkauft werden soll oder muss.

Welche Unterlagen sind zu diesem Zeitpunkt zu beschaffen?

Zum einen geht es um den Güterstand und die Vermögensverteilung. Es braucht die grundlegenden Informationen zum Güterstand des Paares und zum Eigentum an der Liegenschaft gemäss Grundbucheintrag. Das ist die juristische Ebene. Zum anderen braucht es im Hinblick auf einen Verkauf weitere wesentliche Dokumente wie Grundbuchauszug, Katasterplan oder Pläne und Unterlagen der Gebäudeversicherung.

Wie gehen Sie mit den emotionalen Aspekten einer Scheidung um?

Oft bin ich schon nach einem Termin zurück ins Büro gekommen und habe gesagt: „Ich hätte Psychologie studieren sollen“. Die ganze Vorgeschichte und die Hintergründe können wir nicht kennen. Manchmal treffen wir bei

einem ersten Termin die weinende Ehefrau an, die mit den Kindern dort wohnt. Da gilt ganz einfach die Regel:

«Wir müssen gut zuhören können. Als Vermarkter können wir nur tätig werden, wenn beide Partner das Mandat unterzeichnen.»

Man muss gut zuhören können. Was die Immobilie betrifft, sind wir beratend und unterstützend tätig. Oft können wir zum Beispiel die Ehefrau darin unterstützen, eine neue Wohnung zu finden.

Werden Sie auch um eine Einschätzung des Wertes gebeten?

Ja. Die Liegenschaft stellt oft den wesentlichen Teil des Vermögens dar. So ist es ein entscheidender Punkt, welcher Verkaufserlös realistisch wäre. Falls es eine Option ist, dass der eine Partner das Haus übernimmt und den anderen auszahlt, ist eine faire Bewertung absolut entscheidend.

Was sind bei diesem Ablauf die ersten Schritte?

Wir haben es ja mit Leuten zu tun, die in einer Scheidung sind und offenbar nicht gut miteinander auskommen. Da braucht es viel Einfühlungsvermögen für einen ersten gemeinsamen Termin. Wichtig ist: Als Makler können wir nur tätig werden, wenn beide Partner das Mandat unterzeichnen.

«Manchmal treffen wir bei einem ersten Termin die Ehefrau weinend an, die mit den Kindern dort wohnt.»

Können Sie die Leute auch in anscheinend ausweglosen, konfliktbeladenen Situationen «abholen»?

Auf jeden Fall. Wir verfügen über sehr viel Erfahrung und Expertise. Natürlich wissen wir, dass teils auf beiden Seiten Anwälte im Spiel sind. Oder definitive Entscheide durch das Gericht – ein Scheidungsurteil – liegen noch gar nicht vor.

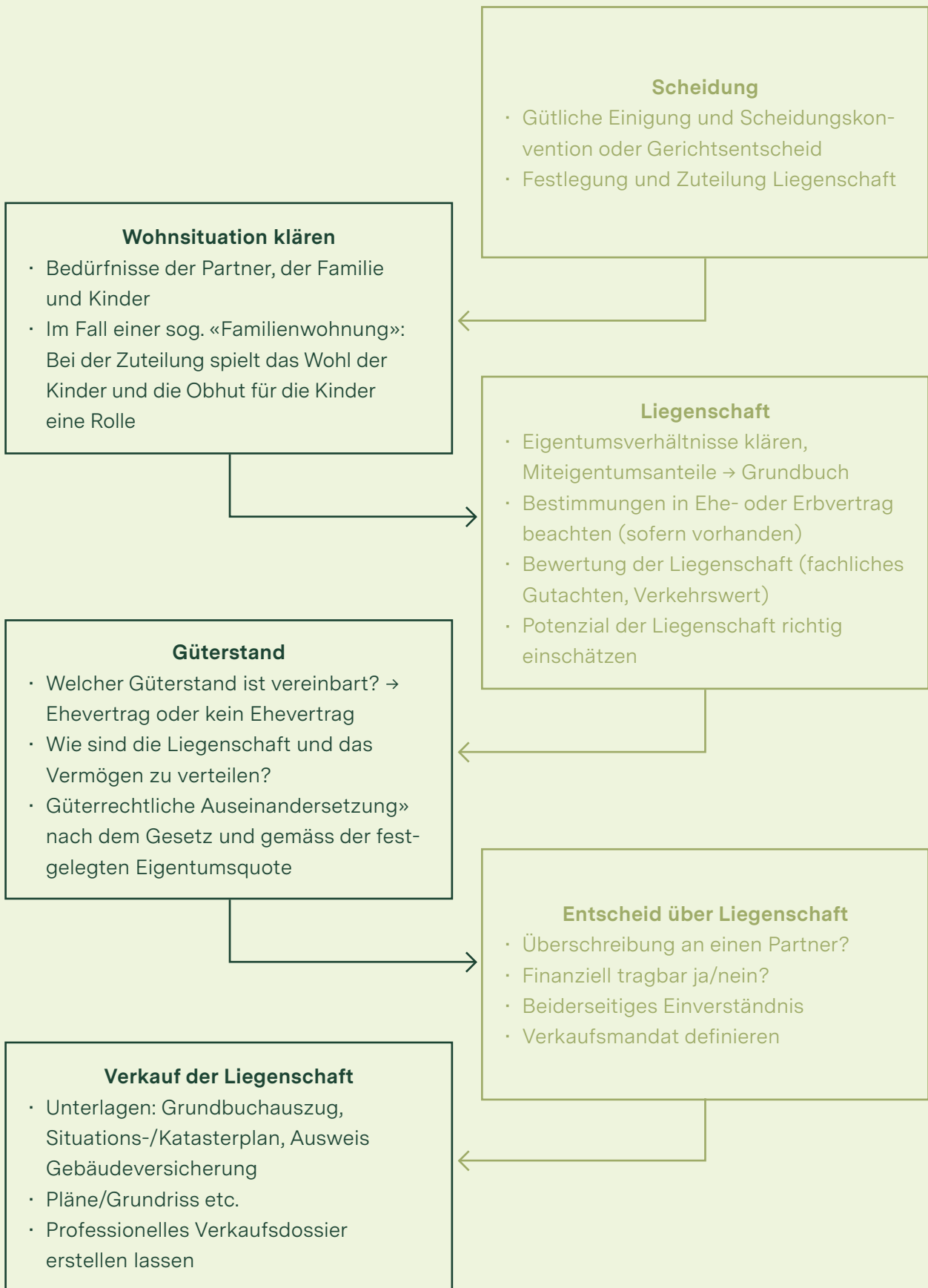
Welche Episode aus Ihrer langjährigen Praxis als Immobilienberaterin ist Ihnen im Zusammenhang mit einer Scheidung besonders in Erinnerung geblieben?

Einmal ist ein Konkurrenzmakler von uns ins Haus einer geschiedenen Ehefrau gerufen worden. Auf dem Tisch lag just die fixfertige Verkaufsdokumentation von Walde Immobilien. Der Konkurrent hat auf der Stelle begriffen, dass dies nicht mit rechten Dingen zugeht. Tatsächlich waren wir bereits mitten im Verkauf! Das Mandat hatten wir von einer bevollmächtigten Vertrauensperson der geschiedenen Gattin und ihrem Ex-Mann. Es war also alles in Ordnung. Aber eben, wenn die Emotionen hochgehen, kann immer etwas passieren. Die Frau hatte einfach aus Argwohn und aus lauter Unwissen über solche Mandate gehandelt – und ausgerechnet die Konkurrenz ins Haus bestellt.



Scheidung und Wohneigentum

20







Unser Team hat schon viele Menschen begleitet, die sich aufgrund einer Scheidung mit der Aufteilung oder dem Verkauf von Wohneigentum befassen und eine neue Wohnform finden mussten. Profitieren auch Sie von unserer Erfahrung.

Kontaktieren Sie uns.

23

Impressum

Gesamtleitung in
Text, Gestaltung und Druck:
Walde Immobilien AG
Zollikon

Bilder:
Gian Marco Castelberg
Marco Blessano Fotografie
Eye Worx AG,
Nique Nager Fotografie,
Adobe Stock, Getty Images

Text:
Jürg Zulliger (Journalist BR)

Weitere Informationen:
Walde Immobilien AG
Zollikerstrasse 65
8702 Zollikon

+41 44 396 60 60
info@walde.ch
walde.ch

Gut vernetzt

FGP
SWISS ALPS

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
OF THE WORLD

SVIT
SMK SCHWEIZ

MEMBER OF
EREN
FINEST REAL ESTATE

FIABCI-SUISSE
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Geschäftsstellen

Baden
+41 56 520 70 70
baden@walde.ch

Luzern
+41 41 227 30 30
luzern@walde.ch

Uster
+41 44 905 40 90
uster@walde.ch

Anlageimmobilien
+41 44 396 60 80
anlageimmobilien@walde.ch

Hauptsitz
Walde Immobilien AG
Zollikerstrasse 65
CH-8702 Zollikon

Graubünden
+41 81 544 81 71
graubuenden@walde.ch

Sursee
+41 41 929 59 59
sursee@walde.ch

Zug
+41 41 727 82 82
zug@walde.ch

Neubau
+41 44 396 60 10
neubau@walde.ch

+41 44 396 60 60
info@walde.ch
walde.ch

Kloten
+41 44 534 61 61
kloten@walde.ch

Thalwil
+41 44 722 61 00
thalwil@walde.ch

Zollikon
+41 44 396 60 30
zollikon@walde.ch