



Scheidung: Was passiert mit dem gemeinsamen Haus?

Ein Eigenheim ist für viele Ehepaare ein zentraler Bestandteil des gemeinsamen Lebens. Doch was geschieht mit der Immobilie, wenn die Ehe endet? Die Regelung von Eigentumsverhältnissen, finanziellen Verpflichtungen und zukünftiger Nutzung kann komplex sein. Entscheidend sind der gewählte Güterstand, die Eigentumsform sowie wirtschaftliche Möglichkeiten beider Partner.

Eine Scheidung bringt viele emotionale und finanzielle Herausforderungen mit sich - besonders, wenn eine gemeinsame Immobilie im Spiel ist. Ob Verkauf, Übernahme durch einen Partner oder eine vorübergehende gemeinsame Nutzung: Die Lösung hängt von den Eigentumsverhältnissen, dem Güterstand und den finanziellen Möglichkeiten beider Parteien ab. Um Streitigkeiten zu vermeiden, ist es entscheidend, sich frühzeitig mit den rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten auseinanderzusetzen.

Die Art des Eigentums beeinflusst massgeblich, welche Optionen nach einer Scheidung bestehen. Viele Paare besitzen eine Liegenschaft im Miteigentum. Bei dieser Variante kann jeder Partner frei über seinen Anteil verfügen. Will er ihn verkaufen, hat der andere ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Am gebräuchlichsten ist eine Miteigentumsquote im Verhältnis von 50:50, denkbar wäre auch jede andere Quote, etwa 75:25. Dies hat den Vorteil, dass die tatsächlichen Verhältnisse berücksichtigt werden können - etwa wenn der eine Partner beim Kauf der Immobilie mehr Kapital einbringt als der andere.

Ist die Immobilie nur auf einen Ehepartner eingetragen, handelt es sich um Alleineigentum. In diesem Fall

gehört das Haus oder die Wohnung nur der eingetragenen Partei und im Falle eines Verkaufs geht auch der Verkaufserlös alleine an diese Person. Allerdings kann der andere Partner unter bestimmten Umständen ein Wohnrecht erhalten. Besonders relevant ist dies bei einer Familienwohnung, da der Alleineigentümer sie nicht ohne Zustimmung des Ehegatten verkaufen darf.

Eine weitere Form ist das Gesamteigentum, bei dem die Immobilie beiden Partnern ohne festgelegte Anteile gehört. Diese Konstellation kommt häufig in Verbindung mit einer Gütergemeinschaft vor. Veränderungen oder ein Verkauf müssen in diesem Fall gemeinsam beschlossen werden. Ein Gesellschaftsvertrag kann dazu beitragen, Rechte und Pflichten klar zu regeln.

Einfluss des Güterstands auf die Aufteilung Der in der Ehe festgelegte Güterstand hat ebenfalls einen Einfluss auf die Vermögensaufteilung. In der Schweiz ist die Errungenschaftsbeteiligung die am häufigsten auftretende Regelung. Dabei wird Vermögen, das während der Ehe erwirtschaftet wurde, grundsätzlich zwischen beiden Partnern aufgeteilt, während

voreheliches Eigentum, Erbschaften oder Schenkungen individuell bleiben.

Eine weitere Form des Güterstands ist die sogenannte Gütergemeinschaft: Sie umfasst das Gesamtgut, das von beiden Ehepartnern gemeinsam verwaltet wird und beinhaltet nahezu das gesamte eheliche Vermögen. Dazu zählen auch die während der Ehe gemeinsam erzielten Einkünfte beider Partner. Zusätzlich existiert jeweils ein separates Eigengut der Ehegatten, das persönliche Gegenstände sowie Vermögenswerte umfasst, die bereits vor Beginn der Gütergemeinschaft einem der Partner gehörten. Die Regelung der Gütergemeinschaft erfordert einen Ehevertrag.

Als dritte Möglichkeit besteht die Variante der Gütertrennung. Hierbei bleiben - etwas vereinfacht gesagt - Einkünfte und Vermögen der beiden Ehepartner getrennt. Im Falle einer Scheidung besteht hier weniger Regelungsbedarf, jedoch ist ebenfalls ein Ehevertrag notwendig.

Immobilie halten oder verkaufen? Nach einer Trennung gibt es verschiedene Möglichkeiten, mit der gemeinsamen Immobilie umzugehen. In vielen Fällen wird die Immobilie verkauft, und der Erlös wird gemäss den im Grundbuch eingetragenen Eigentumsquoten aufgeteilt. Im Falle der üblichen Quote



von 50:50 erhält also jede Partei die Hälfte des Verkaufserlöses. Dabei spielt es grundsätzlich keine Rolle, wie die tatsächlichen finanziellen Beiträge beim Kauf und bei den laufenden Kosten für Gebäudeunterhalt etc. zustande gekommen sind.

Eine Alternative ist die Übernahme durch einen der Partner. Dieser muss den anderen entsprechend seiner Eigentumsquote finanziell entschädigen. Voraussetzung dafür ist, dass der übernehmende Partner nachweisen kann, dass er die laufenden Kosten und Hypotheken alleine tragen kann.

In manchen Fällen entscheiden sich Ex-Partner, die Immobilie weiterhin gemeinsam zu halten. Dies kann sinnvoll sein, wenn Kinder im Haus leben oder ein Verkauf aufgrund ungünstiger Marktbedingungen verschoben werden soll. In solchen Situationen sind detaillierte Vereinbarungen zur Nutzung und zu den finanziellen Verpflichtungen erforderlich.

Wichtige Aspekte bei der Entscheidungsfindung Neben der grundsätzlichen Wahl zwischen Verkauf, Übernahme oder gemeinsamer Nutzung gibt es weitere wichtige Faktoren zu beachten:

- Immobilienbewertung: Eine objektive Einschätzung des Marktwerts ist entscheidend, um eine faire Regelung zu finden. - Steuerliche Folgen: Immobilienübertragungen oder Verkaufsgewinne können steuerliche Konsequenzen haben, die frühzeitig geprüft werden sollten.

- Hypothekenregelung: Falls eine Hypothek besteht, muss geklärt werden, ob der übernehmende Partner sie allein weiterführen kann oder eine Neufinanzierung notwendig ist.

Emotionale Aspekte:

Ein Haus ist mehr als ein Gebäude Neben den finanziellen und rechtlichen Fragen spielt oft auch die emotionale Komponente eine entscheidende Rolle. Eine Immobilie ist nicht nur ein Gebäude, sondern auch ein Zuhause voller Erinnerungen. Gerade wenn Kinder involviert sind, sollte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, die für alle Beteiligten tragbar

ist. Ein plötzlicher Umzug kann für Kinder eine grosse Belastung darstellen, weshalb einige Paare sich für ein zeitlich begrenztes gemeinsames Halten der Immobilie entscheiden, bis die Kinder älter sind.

Auch für die scheidenden Partner ist es wichtig, sich bewusst zu machen, dass der Verkauf oder die Aufteilung der Immobilie oft den endgültigen Abschluss der gemeinsamen Vergangenheit bedeutet. Professionelle Mediation oder Beratung kann helfen, Konflikte zu entschärfen und pragmatische Lösungen zu finden, die nicht nur finanziell, sondern auch emotional sinnvoll sind.

Die Entscheidung über eine gemeinsame Immobilie im Scheidungsfall ist komplex und sollte nicht überstürzt getroffen werden. Eine sorgfältige Prüfung der rechtlichen, finanziellen und steuerlichen Konsequenzen ist unerlässlich. Wer sich frühzeitig informiert und professionelle Beratung in Anspruch nimmt, kann eine faire und tragfähige Lösung finden - sowohl für sich selbst als auch für die Familie.