



DIE IMMOBILIE IN DER SCHEIDUNG

**So finden Sie den richtigen Weg
im Umgang mit der gemeinsamen Immobilie.**

RATGEBER

Liebe Immobilienbesitzerin,
lieber Immobilienbesitzer

Nicht immer ist eine Ehe für die Ewigkeit und man entscheidet sich, den gemeinsamen Weg nicht mehr weiterzugehen.

Die Entscheidung, eine Ehe aufzulösen, ist sowohl mit viel Kraft als auch mit Emotionen verbunden. Eine gemeinsame Immobilie liefert oft zusätzliches Konfliktpotenzial und sollte nicht zum berüchtigten Rosenkrieg ausarten.

Nach einer Scheidung haben Sie mit einer gemeinsamen Immobilie verschiedene Möglichkeiten. Als Immobilienmakler haben wir oft mit solchen Fällen zu tun. Diese Erfahrungen möchten wir Ihnen in diesem Ratgeber mit auf den Weg geben. Damit Sie von Anfang an wissen, was auf Sie zukommen kann.

Sollten Sie in dieser schweren Zeit Unterstützung benötigen oder Fragen zum Wert Ihrer Liegenschaft haben, können Sie sich gerne an uns wenden.

Wir stehen Ihnen zur Verfügung.

Herzlichst
Property Partners AG

Inhaltsverzeichnis

01	IMMOBILIEN BEI EINER SCHEIDUNG	4
01.1	Die gesetzlichen Scheidungsgründe	5
01.2	Güterstand: Was heisst Errungenschaftsbeteiligung?	7
01.3	Im Scheidungsfall: «Meine oder Deine Immobilie?»	8
02	SCHÄTZUNG: WAS IST DIE IMMOBILIE WIRKLICH WERT?	12
02.1	Familienwohnung spielt eine besondere Rolle	15
03	SCHEIDUNG: FÜR ALLE FÄLLE VORSORGEN?	16
04	MERKPUNKTE FÜR DIE PRAXIS	18
04.1	Was passiert mit der Hypothek?	21
04.2	Käufer übernimmt Hypothek	23
	Anmerkungen	24
	Zusammenfassung	25



01

IMMOBILIEN BEI EINER SCHEIDUNG

Wenn ein Paar getrennte Wege geht, kommen schwierige Themen aufs Tapet – emotional und finanziell.

Wer bekommt das Sorgerecht für die Kinder? Wie ist das Vermögen fair zu verteilen? Eine besondere Herausforderung stellt der Umgang mit der Familienwohnung respektive gemeinsamem Immobilienbesitz dar.

Zu einer Scheidung kommt es häufiger als viele Leute denken: Jedes Jahr lassen sich in der Schweiz rund 16'000 Paare scheiden. Am grössten ist das Scheidungsrisiko offenbar in den ersten Jahren: Über 20 Prozent der Ehen halten nicht länger als fünf Jahre. Bei rund 40 Prozent geht das Paar spätestens nach zehn Jahren wieder getrennte Wege.

In jedem Einzelfall sind es ohne Zweifel Emotionen, die die Abläufe und das Verhalten bestimmen. Da helfen auch geflügelte Wörter wie «die Hoffnung stirbt zuletzt» nicht weiter.

Wer in eine Trennungsphase kommt, erlebt oft ein Wechselbad der Gefühle – Zorn und Enttäuschung oder vielleicht auch Hoffnung, doch noch einen gemeinsamen Weg zu finden und die Krise zu meistern.

Nebst allem anderen gilt es auch, sich mit juristischen und finanziellen Fragen auseinanderzusetzen.

01.1

DIE GESETZLICHEN SCHEIDUNGSGRÜNDE

Im Schweizer Scheidungsrecht steht die Autonomie der Eheleute im Vordergrund.

Sind sich zum Beispiel die beiden Partner über die Trennung einig, vereinfacht dies vieles, und zwar selbst dann, wenn noch nicht alle Details zum Hausrat und zum Vermögen klar sind.

Mit einem solchen Konsens bleibt es dem Paar erspart, unter Mitwirkung von Anwälten über Schuld und Verantwortung verhandeln zu müssen. Ebenso erübrigt es sich, schmutzige Wäsche vor Gericht zu waschen und Geschichten aus dem Privatleben zu erzählen.

Das Gesetz sieht im Wesentlichen drei Scheidungsgründe vor (Art. ZGB 111 bis 114):

1. Scheidung auf gemeinsames Begehren: Ein Gericht wird die Scheidung bestätigen, wenn dies erklärtermassen dem Wunsch beider Partner entspricht.

Voraussetzungen sind, dass dies beide bei der gerichtlichen Anhörung bekräftigen und sich auf eine Scheidungskonvention einigen (dieses Dokument regelt alle wesentlichen Punkte, etwa die Zuteilung von Hausrat und Vermögenswerten, das Sorgerecht von Kindern).

Die Partner sind frei, dieses wichtige Dokument ohne fremdes Zutun selbst zu formulieren oder einen Juristen oder Notar beizuziehen.

2. Scheidung auf Klage: Dieser Weg ist zu beschreiten, wenn sich ein Partner der Scheidung widersetzt (Art. ZGB 114). 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.

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

01.2

GÜTERSTAND: WAS HEISST ERRUNGENSCHAFTSBETEILIGUNG?

Für das weitere Vorgehen kommt es vor allem darauf an, welchem Güterstand die Ehe unterliegt.

Ehepaare haben die Wahl zwischen Errungenschaftsbeteiligung, Gütergemeinschaft und drittens der Gütertrennung.

Errungenschaftsbeteiligung: Dies ist in der Schweiz mit Abstand die häufigste Variante. Sie kommt immer dann zustande, 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 jeweils das separate Eigentum der Partner (Gegenstände zum persönlichen Gebrauch wie Kleider, Schmuck, Hobbygegenstände etc.; darunter fallen auch in die Ehe eingebrachte Vermögenswerte).

Gütertrennung: Auch diese Variante ist in einem Ehevertrag zu regeln. Etwas vereinfacht gesagt: Einkünfte und Vermögen sind getrennt, es gibt also nur das Vermögen des Mannes und das der Frau.

Schauen wir uns der Einfachheit halber die Errungenschaftsbeteiligung an: Bei einer Scheidung kommt es zu einer güterrechtlichen Auseinandersetzung.

Das heisst, das Vermögen beider Partner wird in Errungenschaft und in Eigengut aufgeteilt. Zur Errungenschaft gehört alles, was der Partner oder die Partnerin während der gemeinsamen Ehejahre erworben beziehungsweise «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.

01.3

IM SCHEIDUNGSFALL:

«MEINE ODER DEINE IMMOBILIE?»

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 Vorschlags des anderen. Der Vorschlag besteht aus der Errungenschaft abzüglich allfälliger Schulden.

Aus jahrelanger Erfahrungen können wir Ihnen aber sagen: Auch wenn die gesetzlichen Bestimmungen klar erscheinen, kommt es in der Praxis immer wieder zu Konflikten.

Wichtig zu wissen ist, dass Sie in der Beweispflicht sind.

Wenn Sie nicht eindeutig beweisen können, dass ein Gegenstand oder Vermögenswert als Eigengut zu betrachten ist, wird er als Errungenschaft angesehen.

Das kann Ihnen erhebliche Probleme und Nachteile in der Scheidungsschlacht bringen.

Denn: Bei einer langjährigen Ehe oder Partnerschaft ist im Nachhinein nicht immer klar, wem was zusteht. Bei Liegenschaften und Eigentumswohnungen definiert man zunächst einmal die Einträge im Grundbuch (Miteigentum, Alleineigentum oder Gesamteigentum).

Um für alle Fälle vorzusorgen, lohnt es sich bei Liegenschaften die Dinge im Voraus klar zu regeln und zu dokumentieren. Sonst ist es bei einer Scheidung nur schwer zu beweisen, wer wie viel Eigenkapital eingebracht hat, wer die Zinsen und den Gebäudeunterhalt bezahlt hat.

Ratschlag vom Profi:

Von vielen Scheidenden hören wir noch häufig, dass sie Schwierigkeiten haben Immobilien-Fakten und -Steuern zu durchblicken.

Sie tun gut daran, sich wirklich frühzeitig mit Ihrer Immobilie auseinanderzusetzen und das Thema nicht nur beim Partner / bei der Partnerin zu belassen. Denn kommt es zur Scheidung, ist der emotionale Stresslevel so hoch, dass Sie dann häufig nicht mehr die Ruhe haben, sich durch Aktenordner und Zahlenkolonnen sowie Steuererklärungen zu wälzen. Doch auch hier könnten wir Ihnen helfen.

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.

Entscheidend ist, was längerfristig mit dem Haus oder mit der gemeinsamen Wohnung passiert. In vielen Fällen stellt Wohneigentum den grössten Posten des gemeinsamen Vermögens dar. Möglicherweise können sich die beiden Partner auf einen gewissen Verteilschlüssel einigen. Oft läuft es aber darauf hinaus, dass die Liegenschaft zum aktuellen Verkehrswert zwischen den beiden Partnern aufgeteilt wird.

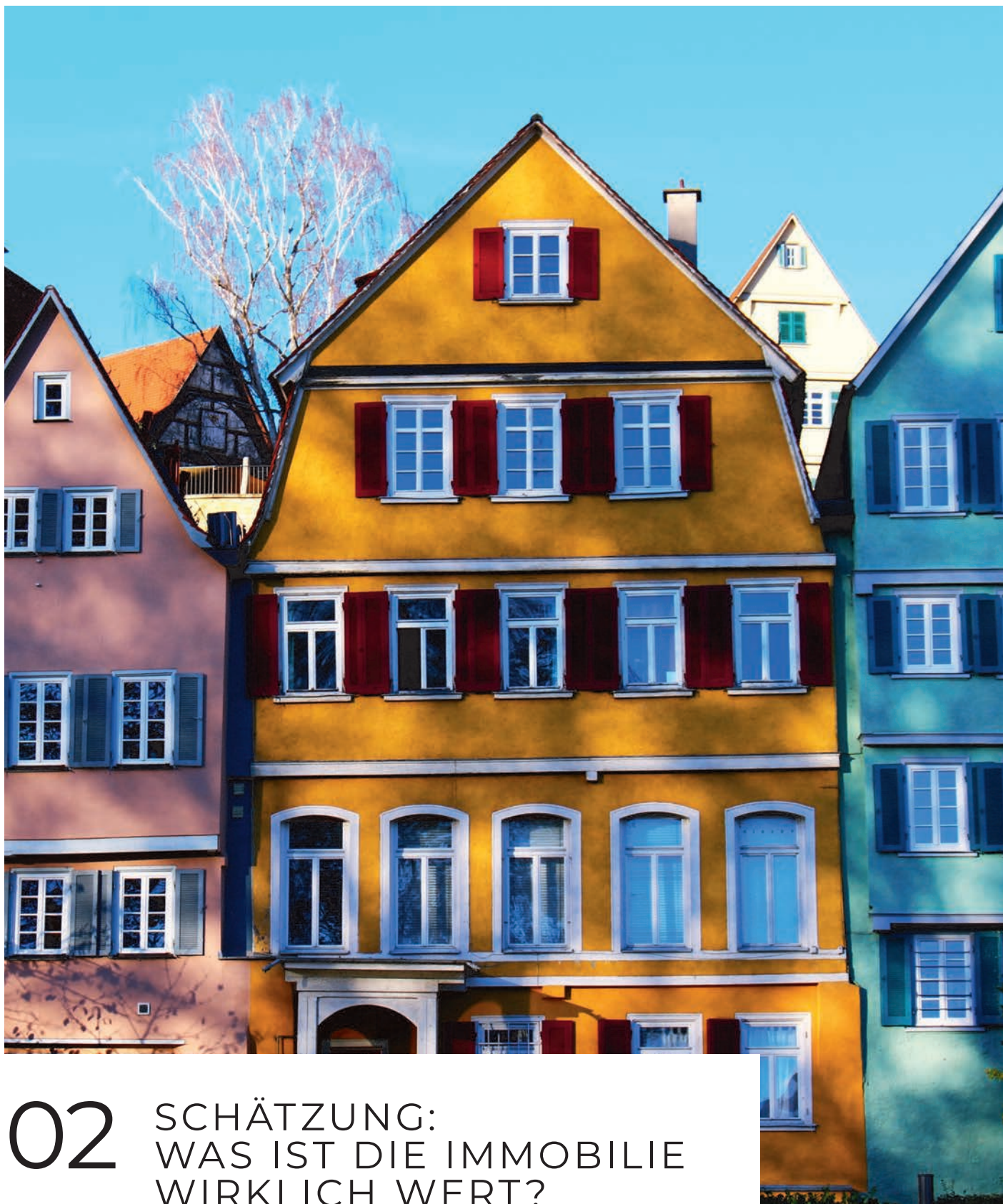
Geht es um eine seriöse Schätzung des Wertes und Möglichkeiten eines Verkaufs, können wir Ihnen als Makler selbstverständlich behilflich sein. Wir haben umfangreiche Tools und Möglichkeiten den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln. Bitte berücksichtigen Sie dazu auch unser nächstes Kapitel «Schätzung: Was ist die Immobilie wirklich wert?»

Wenn keiner der Ehepartner das Haus nach der Scheidung übernehmen möchte oder es sich finanziell leisten kann, kommt es in der Regel zum Verkauf. Mit einer Veräusserung an Dritte gestaltet sich die Vermögensaufteilung an sich einfacher. Ein Verkauf und eine Aufteilung des Erlöses setzen voraus, dass beide als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen sind, was bei einer Errungenschaftsbeteiligung durchaus üblich ist. Nun hat jeder Anspruch auf seinen Anteil gemäss Grundbucheintrag; in der Praxis ist es meist je die Hälfte.

Ratschlag vom Profi:

Wenn sich rund um die Liegenschaft ein heftiger Streit entzündet (der berüchtigte «Rosenkrieg»), gibt es am Schluss nur Verlierer. Um einem solchen Krach vorzubeugen und eine gütliche Einigung zu finden, sollten Sie unbedingt die Variante einer Mediation prüfen. Hier geht es darum einen Konflikt selbstverantwortlich anzugehen.

Am besten wenden Sie sich dazu an eine erfahrene Scheidungsanwältin oder einen erfahrenen Scheidungsanwalt mit Mediationsausbildung. In einem ersten Schritt können aber auch wir als Makler Ihnen hier behilflich sein.



02 SCHÄTZUNG: WAS IST DIE IMMOBILIE WIRKLICH WERT?



Als besonders anspruchsvoll gilt im heutigen Umfeld die faire Verkehrswertschätzung.

Verkehrs- oder Marktwert heisst: Welcher Erlös könnte bei einem Verkauf erzielt werden?

Zieht das Paar einen unabhängigen Schätzer bei, trägt dieser eine grosse Verantwortung. Schätzt er die Liegenschaft zum Beispiel 100'000 oder 200'000 Franken zu tief ein, würde ein Partner den anderen benachteiligen (derjenige, der ausbezahlt wird).

Um das Miteigentum aufzulösen, sind in der Regel zwei Varianten im Vordergrund:

- Der eine Partner übernimmt die Liegenschaft und zahlt den anderen aus. Doch hier sollte natürlich vorher klar der Wert ermittelt worden sein. Wir helfen Ihnen dabei!
- Bei Scheidungen liegt der Fall aber öfters so, dass die Liegenschaft verkauft und der Erlös aufgeteilt werden muss – ganz einfach aus finanziellen Gründen. Oft ist ein Partner allein nicht in der Lage, sämtliche Kosten für das Haus, für die Hypothekarzinsen, Nebenkosten und Amortisationen zu tragen.

Wird die Liegenschaft von bisher zwei Miteigentümern auf einen Partner überschrieben, muss die Bank ausdrücklich damit einverstanden sein. Sie prüft auch, ob alle Richtlinien wie finanzielle Tragbarkeit des Kredits nachgewiesen sind (siehe Unterkapitel «Was passiert mit der Hypothek?»).

Ratschlag vom Profi:

Ein erster wichtiger Lösungsansatz wäre eine Schenkung oder ein Erbvorbezug. Zusätzliches Kapital wird entscheidend dazu beitragen, dass zum Beispiel ein Partner mit den Kindern das Familienhaus finanziell tragen kann.

Beziehen Sie in die Scheidung also Ihre Eltern mit ein. Sollten Sie der Part sein, welcher den anderen ausbezahlen muss, könnte es hilfreich sein, dass Sie von Ihren Eltern einen Teil des Erbes bereits kurz nach der Scheidung erhalten, um Ihren Partner für die Immobilie auszahlen zu können.

Die Praxis zeigt: Eheleute in einer Scheidung sind gut beraten, das Gespräch in der Familie zu suchen. Als Finanzierungshilfe kommen in zweiter Linie auch Vorsorgeguthaben infrage (Pensionskassen-Guthaben oder 3. Säule).

Sofern Sie mit der einen oder anderen Variante Geldmittel auftreiben können, lässt sich das Haus oder die Eigentumswohnung vielleicht doch in der Familie behalten.

Denken Sie auch an folgende Option: Wenn der Familienbesitz längerfristig gewahrt bleiben soll, ist eine Übertragung an die Kinder möglich. Wie genau und zu welchen Konditionen das Haus an die nächste Generation übergehen könnte, müsste gründlich geklärt werden (Notare oder Juristen fragen). Es ist in der Praxis gar nicht so selten, dass Liegenschaften zu Lebzeiten an die direkten Nachkommen übergehen (als Erbvorbezug, unter Umständen als Schenkung).

02.1

FAMILIENWOHNUNG SPIELT EINE BESONDERE ROLLE

Im Schweizer Recht spielt noch der Begriff «Familienwohnung» 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 zum Beispiel der Mann als Alleineigentümer im Grundbuch aufgeführt ist. Die Zustimmung der Partnerin oder des Partners ist in jedem Fall erforderlich!

Bei der Regelung für den Wohnsitz und die Familienwohnung spielt in der Gerichtspraxis das Wohl der Kinder eine grosse Rolle. Im Fall einer Scheidung läuft dies meist darauf hinaus, dass die Liegenschaft weiterhin von einem Partner und den gemeinsamen Kindern bewohnt wird.



03 SCHEIDUNG: FÜR ALLE FÄLLE VORSORGEN?



Um Konflikten um «das liebe Geld» vorzubeugen, empfehlen viele Experten, fortwährend über eingebrachte Eigenmittel und die Verteilung der laufenden Liegenschaftskosten Buch zu führen. Das mag in der Theorie natürlich einleuchten. Denn ein Inventar und eine detaillierte Buchhaltung können sich im Nachhinein als zentrale Dokumente und Beweismittel erweisen.

Nur ist es in der Lebenspraxis oft anders, und viele Konkubinats- oder Ehepaare halten Konsumausgaben, Gebäudeunterhalt oder kleinere Renovationsarbeiten nicht im Detail fest. Doch im Minimum ist es sicher eine grosse Hilfe, wenn Paare zumindest die Herkunft von eigenen finanziellen Mitteln aus dem Eigengut schriftlich dokumentieren.

Nehmen wir ein Beispiel: Hat der eine Partner den Erwerb des gemeinsamen Wohneigentums zu 100 Prozent durch eine Schenkung seiner Familie überhaupt erst möglich gemacht, wird er sich diesen Anteil anrechnen lassen wollen.

Ein anderes Mittel, für alle Fälle vorzusorgen oder gewisse Spielregeln aufzustellen, sind Ehe- und Konkubinatsverträge. Dabei ist es üblich, dass die Finanzierung und Eigentumsregelungen von Immobilien schriftlich festgelegt werden.



04 MERKPUNKTE FÜR DIE PRAXIS



Miteigentum: Die meisten Grundbuchämter und Notariate gehen bei Paaren und Eheleuten davon aus, dass sie das Eigenheim im Miteigentum mit einer Quote von je 50:50 besitzen. Überlegen Sie sich beim Kauf oder bei der Eintragung ins Grundbuch, ob das in Ihrem Fall passend ist.

Bringt ein Partner wesentlich mehr eigene Mittel ein, etwa eine Erbschaft, sollte das berücksichtigt werden. Eine Ehe ist ja eine Zugewinnngemeinschaft. Das bedeutet: Es wird später nur geteilt, was während der Ehe an Vermögen dazu kam.

Häufig entstehen später Probleme, wenn der Grundbucheintrag nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt.

Beweislast und Dokumente: Im Nachhinein ist es von Vorteil, wenn Sie über sämtliche wesentlichen finanziellen Angelegenheiten und Kostenbeteiligungen Buch führen. Denn im Falle einer Scheidung sind Sie später beweispflichtig, sofern Sie mehr als der Partner eingebracht oder einen höheren Kostenanteil getragen haben. Das gilt insbesondere für verwendete eigene Mittel zwecks Kauf, eingebrachte Vorsorgeguthaben, Amortisationen, Zinsen, aber auch Unterhalt und Renovationen.

«Mein oder dein?» - Solange nicht anderes belegt ist gelten Mobiliar, Liegenschaften, Einrichtungen etc. als Teil der Errungenschaft bzw. als «Dinge», die beiden gehören. Was beiden gehört, kann auch keiner der beiden Partner ohne Zustimmung des anderen verkaufen.

Doch wie steht es mit all den Dingen, die sich nicht teilen lassen (teure Möbel oder Antiquitäten, das Auto, eine Wohnung oder ein Haus)? Meist übernimmt ein Ehegatte den Gegenstand und leistet gegenüber dem anderen finanzielle Entschädigung für dessen Anteil. Kurz zusammengefasst:

- Solange sich das Paar gütlich darüber einigen kann, bereitet dies keine Probleme. Gerade bei Liegenschaften kommt es aber erfahrungsgemäss öfters zu Auseinandersetzungen.
- Wird keine Einigung erzielt, muss der Fall durch das Urteil eines Gerichts gelöst werden.

Erbschaften und Schenkungen: Geerbtes oder geschenktes Vermögen ist grundsätzlich Teil des Eigenguts eines Ehepartners und fällt damit nicht in die Errungenschaft. Setzte einer der Ehepartner ursprünglich geerbtes Geld für die Finanzierung der Immobilie ein, ist dieser Anteil daher später bei der Vermögensaufteilung als Eigengut zu berücksichtigen.

04.1

WAS PASSIERT MIT DER HYPOTHEK?

Rein formell lässt sich eine bestehende Hypothek umschreiben. Das gilt auch für eine Festhypothek mit längerer Vertragsdauer.

Während also vor dem Scheidungsbegehren beide Partner solidarisch hafteten und als Vertragspartner aufgeführt waren, wird der Vertrag im Rahmen des Scheidungsverfahrens neu ausgestellt:

Er lautet neu auf einen Schuldner und nicht auf zwei. Bei grundlegenden Änderungen ist an die branchenübliche Usanz, also die Gepflogenheit, zu erinnern. Das heisst: Bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung durch den Kunden ist eine finanzielle Entschädigung fällig. Die Sprache ist von einer «Vorfälligkeitsentschädigung».

Wie hoch diese ist, hängt von vertraglichen Rahmenbedingungen ab.

Bei Festhypotheken mit einer mehrjährigen Restlaufzeit kann die sogenannte «Vorfälligkeitsentschädigung», welche die Bank geltend machen kann, relativ hoch sein. Je nach Einzelfall und Vertragsdauer gilt es deshalb zu überlegen, ob es auch im Scheidungsverfahren nicht eine Option sein könnte, die Hypothek fortzuführen und nur umzuschreiben.

Fassen wir noch einmal zusammen:

Jedes Mal, wenn der gemeinsame Besitz und die damit verbundene Hypothek neu zu regeln sind, sind vier Varianten denkbar:

- Vorzeitige Auflösung der Hypothek
- Fortführung, aber Änderung des Schuldners
(auf einen der beiden Ehepartner übertragen)
- Übertrag der Hypothek an einen neuen Käufer
- Übernahme der Hypothek auf ein neues Objekt

Was im Einzelfall die optimale Lösung darstellt, hängt von ganz unterschiedlichen Faktoren ab (finanzielle Tragbarkeit, aktueller Wert des Objekts, Restlaufzeit, Kosten, steuerliche Folgen etc.). Wichtig ist auch, sich möglichst frühzeitig mit einer Fachperson abzusprechen und sich beraten zu lassen (Immobilienfachmann, Anwalt, Bankberater etc.).

Ein versierter Fachmann ist oft in der Lage, Alternativen aufzuzeigen, auf die die Kreditnehmer gar nicht gekommen wären. Wird die Bank als Darlehensgeber des Paares aber erst informiert, wenn der Scheidungstermin kurz bevorsteht, muss alles unter Zeitdruck abgewickelt werden. Eine fundierte Gesamtanalyse ist so oft nicht mehr möglich.

Für ein Scheidungspaar erweist es sich in der Praxis auch als Hilfe gemeinsam mit nahe stehenden Personen wie den Eltern oder engen Freunden verschiedene Optionen durchzuspielen.

04.2

KÄUFER ÜBERNIMMT HYPOTHEK

Soll die Liegenschaft ganz veräussert und nicht auf einen der beiden Partner überschrieben werden, sind alle Optionen in Betracht zu ziehen.

In der Praxis wird oft darüber verhandelt, dass der neue Käufer die bestehende Hypothek übernimmt (was dem Eigentümer hohe Ausstiegskosten bei der Bank erspart).

Natürlich erweist sich dies nur dann als gangbarer Weg, wenn sowohl der Käufer als auch die Bank ihr Einverständnis geben. Die Bank wird das Dossier grundsätzlich analog prüfen, wie ein Neugeschäft. Die üblichen Anforderungen wie finanzielle Tragbarkeit und Einhaltung der Belehnungsrichtlinien müssen in jedem Fall erfüllt sein.

Ob der Käufer einer Liegenschaft bestehende Hypotheken übernimmt, hängt von deren Zinskonditionen und zu einem wesentlichen Teil von den Verhandlungen rund um die Handänderung ab.

Je grösser das Interesse für das Objekt, umso eher findet sich meist ein Interessent, mit dem man sich in allen Punkten handels-einig wird. Ist die Finanzierung vor Jahren bei einem höheren Zinsniveau als heute abgeschlossen worden, wird der Käufer all-fällige Mehrkosten in sein Kaufangebot ein-rechnen.

Ratschlag vom Profi:

Im Trennungsfall sind Sie bezüglich Wohneigentum bei einem professionellen Immobilienspezialisten beziehungsweise Makler in guten Händen.

Das lohnt sich und erspart oft viel Ärger. Gute und erfahrene Fachleute begleiten Sie in diesen oft emotionalen Fragen und zeigen die einzelnen Schritte auf.

ANMERKUNGEN

In unserer Berufspraxis erlebten wir viele Fälle von Ehescheidungen und Trennungen. Wir haben in diesem Ratgeber für Sie die wichtigsten Fakten und die juristisch wesentlichen Fragen zusammengetragen.

Alle Unterkapitel und Tipps sind gründlich recherchiert und wir haben die wesentlichen Aussagen fachlich prüfen lassen.

Trotzdem wird dies im Einzelfall eine juristische Beratung nicht ersetzen können. Wir sind als Immobilienmakler beratend tätig und übernehmen keine Gewähr für den Inhalt und daraus abgeleitete Schlussfolgerungen.

Eine Scheidung gilt zu Recht als schwieriger Lebensabschnitt. Es liegt in der Natur der Sache: Bis es zu einer Trennung kommt, sind ja meist schon Konflikte und Streitereien vorangegangen.

Mit diesem Ratgeber möchten wir Ihnen in dieser schwierigen Phase zu Seite stehen. Wir zeigen Ihnen wie eine Scheidung nach dem Schweizer Gesetz überhaupt abläuft. Das Zivilgesetzbuch (ZGB) nennt abschliessend drei Scheidungsgründe, die wir konkret aufzeigen und erläutern. Nur wer seine Rechte und Pflichten gut kennt, wird Schritt für Schritt seine Interessen wahren können.

Die juristischen Aspekte sind das eine. Die Frage der Einschätzung der gemeinsamen Immobilie und eine Auslegeordnung von Szenarien in der Scheidung sind das andere. Als Profis für Immobilien sind wir für Sie der richtige Ansprechpartner. Ist es sinnvoll und wirtschaftlich möglich, dass ein Partner die Liegenschaft oder die Wohnung allein übernimmt?

Welche Voraussetzungen müssen dazu überhaupt erfüllt sein? Der vorliegende Ratgeber liefert Ihnen auch Argumente in Hinblick auf einen Verkauf oder eine Vermietung.

Kein vernünftiger Mensch denkt in der ersten Phase einer Beziehung respektive bei der Eheschliessung an Formalitäten, ans Geld, an die Buchführung über «mein oder dein». Glauben Sie uns: Wir wissen aus Erfahrung, dass es sich trotzdem lohnt, für alle Fälle vorzusorgen. Denn nach 10 oder 20 Jahren Ehe lässt sich manches im Nachhinein nicht mehr genau rekonstruieren. Welche Schenkung von welchem Onkel war überhaupt die entscheidende finanzielle Stütze für den Kauf? Wer hat eigenes Pensionskassenguthaben für den Wohnraum eingebracht?

Als Immobilienmakler mit Praxisbezug zeigen wir Ihnen, was Sie wissen müssen. Ob es sich um eine Trennung von Paaren mit oder ohne Trauschein handelt: Die Chancen für eine gütliche Einigung sind wesentlich höher, wenn die Spielregeln zu Beginn klar aufgestellt sind. Wer leistet welchen Beitrag? Aus welcher Quelle stammten die Finanzmittel?

Das Leben gestaltet sich später einfacher, wenn Sie die Eigentumsverhältnisse und die individuellen Kostenbeiträge irgendwo schriftlich festgehalten und dokumentiert haben. Wir geben Ihnen auch zu diesen Fragen gerne Tipps und erläutern, was Paare rund um Immobilien wissen sollten!



**JETZT
UNVERBINDLICH
ONLINE
BEWERTEN.**

Was ist Ihre Immobilie wert?

Ermitteln Sie den Wert Ihrer Immobilie online, ganz unverbindlich.

Zum Wertermittlungsrechner

★ Mehr 118 Eigentümer haben hier bereits den Wert Ihrer Immobilie ermittelt.

Die Immobilienbewertung ist für Sie komplett unverbindlich und sicher.

Welche Immobilie möchten Sie bewerten?



Einfamilienhaus



Wohnung



Mehrfamilienhaus

🔒 Unverbindlich & sicher ⚡ Online & schnell ⭐ 0,-

Wissen, woran man ist.

KENNEN SIE DEN WERT
IHRER IMMOBILIE?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

www.propp.ch



Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und direkt zur Immobilienbewertung gelangen.

NOTIZEN

29

NOTIZEN



Inhaber



SIE HABEN FRAGEN?

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin –
wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

Sprechen wir über Ihre Wünsche und Ziele im Rahmen einer
unverbindlichen und kompetenten Beratung.



Property Partners AG
Ueberlandstrasse 109
8600 Dübendorf

Telefon: 078 403 33 23
E-Mail: m.kathrein@propp.ch
www.propp.ch

Hinweis:

Sämtliche Hinweise im Rahmen dieses Ratgebers stellen keine Rechts- und/oder Steuerberatung im konkreten Einzelfall dar und können eine solche auch nicht ersetzen. Sie sind lediglich als allgemein gültige Hinweise und als grobe Orientierungshilfe zu verstehen. Eine weitergehende Beratung durch uns umfasst ebenfalls keine rechtlichen und/oder steuerrechtlichen Fragen in Ihrem konkreten Einzelfall. Bei (steuer-)rechtlichen Fragen zu Ihrem konkreten Fall, holen Sie sich bitte rechtliche Beratung bei einer/einem fachlich hierfür qualifizierten Rechtsanwältin/Rechtsanwalt und/oder Steuerberaterin/Steuerberater ein.

PROPERTY PARTNERS AG

Ueberlandstrasse 109

8600 Dübendorf

Telefon: 078 403 33 23

E-Mail: m.kathrein@propp.ch

www.propp.ch
