

WISSENSWERTES

# Ehe weg. Haus Adieu?

---

Artikel vom 19. August 2022



# Eigentum in der Ehe

Bei einer Scheidung wirft besonders das gemeinsame Haus einige Fragen auf. Sollen wir es verkaufen? Wer bekommt welchen Anteil? Gerade wenn es um den gemeinsamen Besitz geht, wird es im Trennungsprozess häufig kompliziert. Hier erhalten Sie Tipps zu den Eigentumsformen und Vermögensgütern.

Bei einer Scheidung der Ehe lässt sich ein Haus oder eine Wohnung nicht in zwei gleich grosse Stücke schneiden. Vielmehr wird die Immobilie nach dem aktuellen Verkehrswert geschätzt und meistens finanziell aufgeteilt. Die Grösse des jeweiligen Kuchenstücks hängt davon ab, welche Eigentumsform und welchen Güterstand die Eheleute gewählt haben. Bei den Eigentumsformen gibt es drei Formen:

## **Alleineigentum**

Bei dieser Form gehört das Haus nur einer Person. Der Name dieser Person steht als einziger Name im Grundbuch. Wer ein Haus im Alleineigentum besitzt, ist für alle Belange verantwortlich. Das heisst: Für Hypothek, Reparaturen und Unterhaltskosten, Steuern etc. Wenn sich das Paar scheiden lässt, hat der andere Ehepartner keinen Anspruch auf das Haus oder auf den Verkaufserlös.

## **Miteigentum**

Bei dieser Form teilen sich die beiden Ehepartner das Eigentum des Hauses. Meistens zu gleichen Teilen, also 50/50. Andere Aufteilungen sind je nach Bedarf möglich. Der jeweilige Miteigentumsanteil ist im Grundbuch eingetragen.

Bei einer Scheidung werden die Hypothek und der Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft gemäss den Quoten aufgeteilt.

### **Gesamteigentum**

Bei dieser Form gehört das Haus beiden Partnern gemeinsam. Es spielt keine Rolle, wer sich wie finanziell beteiligt hat, denn die Quoten sind nicht im Grundbuch eingetragen. Häufig regeln die Ehepartner die Aufteilung bei einer Trennung oder Scheidung in einem separaten Ehe- bzw. Vermögensvertrag.

### **Güterstand**

Der Güterstand regelt, wie der gemeinsame Besitz bei einer Scheidung oder Trennung aufgeteilt wird. Auch hier gibt es drei Formen – die Errungenschaftsbeteiligung, die Gütergemeinschaft und die Gütertrennung. Wenn nicht ein Ehevertrag abgeschlossen wird, der eine andere Form vorsieht, gilt die Errungenschaftsbeteiligung. Dies gilt für die meisten Paare in der Schweiz. Alle Vermögenswerte werden in Eigengut und Errungenschaft aufgeteilt. Was ist Eigengut? Alles, was die Eheleute vor der Eheschliessung schon besessen haben. Zusätzlich alles, was ein Ehepartner durch Schenkung oder Erbschaft erhalten hat. Wenn die Ehefrau das Haus geerbt hat oder sie es bereits zu ihrem Eigentum zählt, gilt die Liegenschaft als Eigengut. Und was ist Errungenschaft? Wenn die Eheleute während ihrer Ehe etwas gemeinsam erwirtschaftet, gekauft oder verdient haben.

### **Errungenschaftsbeteiligung**

Bei einer Errungenschaftsbeteiligung erhält jeder Ehepartner sein Eigengut zurück und die Hälfte der Errungenschaft, sofern die Eheleute nichts anderes vereinbart haben. Bei Uneinigkeit kommt häufig ein Verkauf der Liegenschaft in Frage. Möglich wäre aber auch, dass eine Partei das Haus behält und die andere Partei ausbezahlt.

### **Gütergemeinschaft**

Eine Gütergemeinschaft wird durch einen Ehevertrag vereinbart. In einer güterrechtlichen Gemeinschaft gehen die Vermögen sowie die Einkommen in einen gemeinsamen Topf. Eheleute können über ihr Gesamtgut gemeinsam verfügen, ähnlich wie bei einer Erbengemeinschaft.

Wenn beide Gesamteigentümer einer Liegenschaft sind, kann keiner der beiden allein über den Verkauf des Hauses nach der Scheidung bestimmen. Beide haben gleiche Ansprüche.

### **Wer darf nach der Scheidung weiterhin im Haus wohnen bleiben?**

Wenn es ein Ehepartner vermag, kann er oder sie die andere Partei ausbezahlen. Dann erhält jener, der auszieht, sein in das Haus investierte Eigengut, plus die Hälfte der Errungenschaft. In einem anderen Szenario bleibt das Haus im Besitz des Ex-Partners. Falls die finanzielle Last allerdings für eine Einzelperson zu gross wäre, ist es teilweise besser, das Haus zu verkaufen und den Verkaufserlös aufzuteilen. Falls keine Einigung darüber entsteht, wer im Haus wohnen bleiben darf, entscheidet das Eheschutzgericht darüber.

### **Wertermittlung bei einer Scheidung**

Sie haben sich gemeinsam dazu entschieden, dass Haus zu verkaufen - da der Immobilienverkauf durch einen gerichtlichen Entscheid den Wert der Immobilie mindern würde. Damit Sie den Auszahlungsbetrag bestimmen können, ist es unabdingbar, den Wert der Liegenschaft zu kennen.

Als dipl. Immobilienbewerterin unterstütze ich Sie bei der Objektbeurteilung und erstelle Ihnen unverbindlich einen [marktgerechten Schätzungsbericht](#).

Mit Sensibilität stehe ich an Ihrer Seite.



Jenny Streichan