Notverkauf: Aus der Not eine Tugend machen!

Wohneigentum ist immer mit Emotionen verbunden. Besonders herausfordernd ist es, wenn jemand zum Verkauf «gezwungen» wird und aus der Not heraus ein Haus oder eine Wohnung in kürzester Zeit verkaufen muss. Noch schlimmer ist es, wenn es deswegen Streit gibt. Unsere Liegenschaftsexperten erleben in ihrem Arbeitsalltag immer wieder solche unangenehmen Situationen. Wir wollen deshalb mit unserem Engagement und unserer langjährigen Erfahrung dazu beitragen, dass es nicht so weit kommen muss. Dann gilt die Redewendung: Aus der Not eine Tugend machen!

In diesem Immobilienmagazin gehen wir der Frage nach, wie man vorbeugend aus der Not eine Tugend machen kann: Einerseits, indem man als Liegenschaftsbesitzer weitsichtig vorausdenkt, und andererseits, indem Liegenschaftsbesitzer beim Verkauf in schwierigen Umständen auf professionelle Unterstützung bauen.

Drei auslösende «Klassiker» von Notverkäufen sind Scheidungen, Urteilsunfähigkeit oder erbrechtliche Auseinandersetzungen. In allen Fällen drohen Familien komplett auseinandergerissen zu werden und Menschen innerlich verletzt zu werden. Das muss nicht sein. Selbst bei Scheidungen kann man einvernehmliche Lösungen finden. Zwar sollte man bei der Heirat nicht an Trennung denken, und doch kann man für Eventualitäten angemessene Vorkehrungen treffen. Vorsorgen kann man auch, indem man eine Vertrauensperson beauftragt, im eigenen Sinne zu handeln für den Fall, dass man selber urteilsunfähig werden sollte. Schliesslich sollte man sich frühzeitig Gedanken machen, wie der Nachlass geregelt wird. In allem gilt: Aus der Not macht man vor allem dann eine Tugend, wenn man mit allen Beteiligten an einen Tisch sitzt und mit offenen Karten spielt. Dieses Immobilienmagazin ist eine kleine Hilfe dazu.

Ihr Werner Fleischmann

Friedlich scheiden und Wohneigentum gütlich regeln

«Ein Haus ist nicht nur ein Konstrukt aus vier Wänden, sondern häufig auch mit vielen Emotionen verbunden», sagt Rechtsanwalt Felix Müller. Dies zeige sich insbesondere bei Scheidungen: Was passiert mit dem ehemaligen Zuhause der Familie? Müller warnt vor einer Kampfscheidung und empfiehlt eine gütliche Einigung.

Versöhnliche Lösung statt strittige Auseinandersetzung. Darin sieht Felix Müller die Chance, das Leid in Grenzen zu halten. Müller ist Partner bei Raggenbass Rechtsanwälte in Kreuzlingen (www.raggenbass.com). Er ist spezialisiert auf Scheidungsrecht, Erbrecht und Nachlassplanung. Trennungen dürfen seines Erachtens nicht zu einem Scherbenhaufen führen. Er hat sich deshalb auf die aussergerichtliche Streitbeilegung spezialisiert, bei der die gemeinsame Suche nach einer Einigung im Vordergrund steht. Werner Fleischmann, Inhaber von Fleischmann Immobilien, bekräftigt, dass dieser Weg insbesondere dann empfehlenswert ist, wenn Immobilien im Spiel sind: «Die Gefahr ist gross, dass in schwierigen Streitsituationen Handlungen vollzogen und Aussagen gemacht werden, die man später bitter bereut.»

Dreh- und Angelpunkt bei Scheidungen ist oft das Wohneigentum, wobei die Emotionen hochgehen – es gibt aber auch Wege, friedlich auseinanderzugehen

Wer wohnt wo?

Für das Wohl der Kinder, aber auch für die persönliche und finanzielle Zukunft der Ehepartner sei es immer erstrebenswert, wenn friedliche Lösungen gefunden werden, so Müller: «Am runden Tisch können alle nur erdenklichen Varianten diskutiert und umgesetzt werden, und es können Lösungen vereinbart werden, welche ein Gericht nie anordnen könnte.» Er illustriert dies an einem Beispiel: Sehr viele Ehepartner können sich ein Haus nur deswegen leisten, weil sie gemeinsam die Hypothek aufnehmen und weil dadurch beide Einkommen für die Bezahlung der Hypothekarzinsen verwendet werden können. Nach einer Trennung muss jedoch ein zweiter Haushalt finanziert werden. Immer noch werden die Kinder in der Regel von der Mutter betreut, und die Mutter verdient unter anderem aus diesem Grund weniger Geld als der Vater. Die Mutter kann daher nach der Trennung häufig die Liegenschaft nicht zu Alleineigentum übernehmen. Eine einvernehmliche Lösung könne nun so aussehen: Die Liegenschaft wird vom Vater zu Alleineigentum übernommen, und der Ehemann vermietet die Liegenschaft dann an seine Frau. Falls gewünscht, kann der Frau an der Liegenschaft auch ein Kaufrecht eingeräumt werden, damit sie – wenn sie wieder voll erwerbstätig ist – die Liegenschaft vom Mann zurückkaufen kann. Dies sei nur eine von vielen Möglichkeiten, das Schicksal der ehemaligen Liegenschaft und damit auch das Schicksal der Familie einvernehmlich zu lösen. Wenn man gemeinsam nach einer Lösung suche, seien der Lösungsfindung praktisch keine Grenzen gesetzt. «Entscheidet jedoch ein Richter in einem strittigen Verfahren, so muss sich dieser an die Vorgaben des Gesetzes halten. Und vor allem: Von Gerichten angeordnete Lösungen werden von den Ehepartnern weniger akzeptiert, als Lösungen, welche die Ehepartner gemeinsam gefunden haben.»

Haus und Kinder als Drehpunkte

Bei vielen Scheidungen, so Müller, seien Haus und Kinder Dreh- und Angelpunkte bei der Lösungsfindung. Ob hohes oder tiefes Einkommen: «Die Menschen hängen an ihrem Zuhause.» Dies werde bei Kinderbefragungen deutlich: «Kinder beziehen ungern gegen Vater oder Mutter Position, sondern sagen einfach, dass sie in ihrem Zuhause bleiben wollen.» Aus dieser Erkenntnis heraus habe sich das «Nestmodell» entwickelt: «Die Kinder bleiben im Haus, Vater und Mutter nehmen sich je eine Wohnung, ‹pendeln› ins gemeinsame Haus und wechseln sich in der Kinderbetreuung auf diese Weise ab.» Dieses Modell sei jedoch mit Blick auf die hohen Kosten ein Ausnahmefall. Seit diesem Jahr ist in der Schweiz auch die alternierende Obhut im Gesetz verankert: Die Kinder leben beispielsweise eine Woche bei der Mutter und die andere Woche beim Vater. Dieses Betreuungsmodell stellt hohe Anforderungen an die Eltern: Die Kinder müssen von beiden Wohnorten aus möglichst einfach die Schule erreichen.

Existenzielle Fragen

Werner Fleischmann weiss aus der Liegenschaftsvermittlung, dass Wohneigentum bei Scheidungen existenzielle Fragen aufwirft, denn: «Die meisten Personen können sich nach der Scheidung kein Haus mehr leisten.» Müller pflichtet bei und erklärt, dass gerade bei durchschnittlichem Einkommen der Verkauf häufig die beste Lösung sei: «Bei einem Verkauf muss nicht über den Wert der Liegenschaft gestritten werden, und die Situation ist für beide Seiten gleich ‹ungerecht›.» Die anspruchsvollste und daher häufig auch schlechteste Lösung sei nach einer Trennung das Miteigentum je zur Hälfte zu belassen: «Probleme sind vorprogrammiert, wenn beispielsweise jemand oder beide Personen etwas anderes kaufen wollen. Auch könne es bei später nötigen Investitionen oder Unterhaltsarbeiten immer wieder zu Differenzen führen, weil beide Seiten einverstanden sein müssen.» Fleischmann gibt weiter zu bedenken, dass es bei einer Scheidung zu zusätzlichen finanziellen Problemen führen kann, wenn Pensionskassen für die Finanzierung verwendet worden waren. Angesichts derartiger Herausforderungen verweist er auf die Vorteile, Wohneigentum durch einen Liegenschaftsexperten zu verkaufen: «Wir wahren als unabhängige Partei den Blick fürs Ganze und können das Haus frei von Emotionen zeigen. Die Besichtigung kann durch uns alleine erfolgen und wir informieren beide Verkäufer immer zeitnah gleichwertig.»

Einfache Lösungen anstreben

«Es menschelet», sagt Rechtsanwalt Felix Müller, wenn es um die Veräusserung von Liegenschaften geht. Auch bei erbrechtlichen Planungen sei es sinnvoll, dass die Eltern die Kinder frühzeitig miteinbeziehen. «Das Kernproblem liegt oft darin, dass Eltern einem Kind ein Haus zu Vorzugskonditionen verkaufen oder vermieten. Das birgt Streitpotenzial.» Es sei wichtig, dass Geschwister gleich behandelt werden. Man müsse keine komplizierten Konstrukte wählen, aber klare, gerechte und transparente Preise festlegen: «Ich bin ein Freund von einfachen Lösungen.» Eine Gefahr sieht Müller auch darin, wenn Liegenschaften in Testamenten einem Kind zu einem Fixpreis zugewiesen werden: «Solche einseitigen Anordnungen schaffen oft Probleme, wenn die Erben sich damit nicht anfreunden können.» Generell rät der Spezialist zu einer frühzeitigen Nachlassplanung: «Wünschenswert ist es, wenn man die Kinder in die Planung miteinbezieht. Und optimal ist es, wenn die Kinder als Zeichen ihrer Zustimmung den Erbvertrag der Eltern mitunterzeichnen. Denn so können langwierige und kostspielige Erbteilungsprozesse und ein Auseinanderfallen der Familie nach dem Tod der Eltern vermieden werden.»

Gemeinsam an den Tisch sitzen

Müller betont: «Jeder Mensch hat ein gutes Gerechtigkeitsverständnis.» Bei einer strittigen Auseinandersetzung vor Gericht werden die Ehepartner jedoch dazu gezwungen, Maximalstandpunkte geltend zu machen, was in einer sowieso schon angespannten Situation die Lösungsfindung zusätzlich erschwere. Sitze man jedoch gemeinsam am runden Tisch, komme ein konstruktiver Dialog in Gang und es könnten tragfähige Lösung erarbeitet werden. Aussergerichtliche Lösungen könnten beispielsweise im Rahmen einer Mediation oder eines «Collaborative Law and Practice»-Verfahrens (eine Art «Co-Mediation», www.clp.ch) gefunden werden. Bei beiden Verfahren verpflichten sich alle Teilnehmer zur Ehrlichkeit, Offenheit und Transparenz und Informationen dürfen nicht gegen den anderen Ehepartner verwendet werden. Auf diese Weise finde man häufig viel schneller eine Lösung als bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung.

Eigengüter festhalten und gut planen

Wer heiratet und ein Haus kauft, sollte zwar nicht an Scheidung denken, aber doch für Eventualitäten vorsorgen, sagt Rechtsanwalt Felix Müller. «Vor der Heirat sollte man die bestehenden Eigengüter von Mann und Frau festhalten. Gerade wenn ein Haus vorhanden ist, ist es sinnvoll, einen Ehevertrag abzuschliessen.»

Wenn es um Immobilien geht, seien klare vertragliche Regelungen zentral, denn Liegenschaften seien in aller Regel neben dem Pensionskassenvermögen das mit Abstand grösste Aktivum von Herr und Frau Schweizer. Regelungsbedarf bestehe insbesondere, wenn ein Ehepartner von seinen Eltern ein Haus abkauft oder wenn Eltern einem Ehepartner für den Kauf eines Hauses Geld geben. Dann müsse beispielsweise klar geregelt werden, ob dieses Geld beiden Ehepartnern oder nur einem Ehepartner geschenkt wurde. Eltern, welche ihr Kind unterstützen, müssen sich auch überlegen, ob sie damit nicht eines ihrer Kinder übermässig begünstigen, was dann bei einem späteren Erbfall zu Streitereien führen könnte. Müller empfiehlt: «Häufig ist es am einfachsten, wenn die Eltern ihre Kinder mit einem verzinslichen Darlehen unterstützen. Dies vereinfacht die Situation bei einer allfälligen Trennung, aber auch bei der Teilung des Nachlasses der Eltern.»