



Fall-Nr.:	KES.2016.13
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	03.08.2016
Entscheiddatum:	03.08.2016

Entscheid Kantonsgericht, 03.08.2016

Bei der Frage, ob die selbstbewohnte Liegenschaft zu veräussern ist, ist zu beachten, dass eine Mietwohnung längerfristig unter Umständen mit höheren Kosten verbunden ist (Kantonsgericht, Einzelrichter im Familienrecht, 3. August 2016, KES.2016.13).

Aus den Erwägungen:

(...)

3.d) Die Beschwerdeführerin ist allerdings Eigentümerin eines selbstbewohnten Einfamilienhauses. Dieses weist einen Steuerwert von Fr. 347'000.00 aus. Soweit aus den Akten ersichtlich, wohnt sie zusammen mit ihrem Sohn (geb. 2001) darin. Wer Wohneigentum selbst nutzt, hat dieses soweit möglich hypothekarisch zu belasten (Richtlinien [des Kantonsgerichts] zur unentgeltlichen Rechtspflege im Zivilprozess [...] vom Mai 2011, Ziff. 2.3; BGE 119 Ia 11 E. 5; BGer 4A_294/2010 E. 1.3; BK-Bühler, Art. 117 ZPO N 84; Meichssner, Das Grundrecht auf unentgeltliche Rechtspflege, S. 87; Emmel, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 117 N 8). Gemäss Schreiben der Hypothekarbank ist es der Beschwerdeführerin nicht möglich, ihre Hypothek zu erhöhen. Somit bleibt zu prüfen, ob eine Veräusserung der Liegenschaft verlangt werden kann. Die Veräusserung muss aufgrund sämtlicher Umstände des konkreten Einzelfalles zumutbar sein (BGer 5A_294/2008 E. 3.4.1; BK-Bühler, Art. 117 ZPO N 84). Massgeblich sind insbesondere der Verkehrswert und die Belastung der Liegenschaft (BGer 5A_726/2014 E. 4.2; Emmel, a.a.O., Art. 117 N 8 m.w.H.). Einzubeziehen ist auch der Aspekt, ob die Wohnungskosten nach dem Verkauf eines relativ günstigen Eigenheims effektiv tiefer ausfallen oder nicht (BK-Bühler, Art. 117 ZPO N 86). Die Hypothek, welche auf der Liegenschaft lastet, beträgt



Fr. 230'000.00 zu einem Zinssatz von 1.95%. Die Festhypothek läuft noch bis zum 29. Februar 2020. Bei einem Verkauf der Liegenschaft müssten der Käufer und die Bank bereit sein, die laufende Festhypothek zu übernehmen, ansonsten der kreditgebenden Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten wäre, welche hoch ausfallen würde. Diese wird in der Praxis entweder durch einen prozentualen Satz bzw. fixen Ansatz pro Restlaufzeit oder als Zinsdifferenzbetrag zwischen dem alten Festhypothekensatz und dem aktuellen Satz für die Restlaufzeit berechnet (StB 45 Nr. 5). Aktuell können 10-jährige Festhypotheken zu einem Zinssatz von 1-1.5% abgeschlossen werden (www.comparis.ch, wo die Angebote von 36 Anbietern verglichen werden). Dies bedeutet ein zweifaches: Die Vorfälligkeitsentschädigung könnte mehrere Fr. 1'000.00 betragen und die Möglichkeit, dass ein Käufer die bestehende Hypothek übernimmt, erscheint nur dann als realistisch, wenn das Objekt so begehrt ist, dass mehrere Käufer es unbedingt erwerben möchten und dafür sogar bereit sind, auf eine finanziell lukrativere Neufinanzierung zu verzichten. Eine Verkehrswertschätzung der Liegenschaft, anhand welcher in etwa abgeschätzt werden könnte, zu welchem Preis ein Verkauf erfolgen könnte, liegt nicht im Recht. Auf eine (kostspielige und zeitaufwändige) Einholung kann allerdings verzichtet werden, denn was gesagt werden kann, ist, dass die Gemeinde, in welcher sich die Liegenschaft befindet, im Wohnortattraktivitätsberechner (www.credit-suisse.com) in Punkt Standortqualität, Ausbildungsstand und Kaufkraft unter dem schweizerischen Durchschnitt liegt und betr. Verkehrsverbindung und Steuerbelastung gerade im schweizerischen Durchschnitt. Auffallend und im vorliegenden Verfahren von Interesse ist, dass die Leerwohnungsziffer über dem schweizerischen Durchschnitt liegt. Ein gewinnbringender Verkauf der Liegenschaft erscheint aufgrund dieser Faktoren als schwierig. Im Gegenzug gilt es zu beachten, dass die Beschwerdeführerin aktuell sehr tiefe Wohnkosten aufweist: Der Hypothekarzins beträgt monatlich Fr. 373.75 und der Zuschlag für öffentlichrechtliche Abgaben und Unterhaltskosten Fr. 240.00 (20% des Eigenmietwerts; Kreisschreiben über die Berechnung des betriebsrechtlichen Existenzminimums, Ziff. 4.1), total Fr. 613.75. Bei einem Verkauf der Liegenschaft und Miete einer 3-Zimmer Wohnung (eine solche wäre der Beschwerdeführerin, welche mit ihrem Sohn zusammen wohnt, zuzugestehen), wären die anfallenden Kosten mit grösster Wahrscheinlichkeit höher. Mittel- bis langfristig erwiese sich der Hausverkauf



für die Beschwerdeführerin mutmasslich als teurer. Anhand dieser Aspekte ist die Zumutbarkeit eines Liegenschaftenverkaufs zu verneinen.