

Bezirksgericht Pfäffikon

Einzelgericht



Geschäfts-Nr. FE220033-H/U2

Mitwirkend: Bezirksrichter MLaw T. Kazik
Gerichtsschreiberin MLaw H. Gökdemir

Urteil vom 15. August 2025
(begründete Ausfertigung)

in Sachen

A._____,
Klägerin

gegen

B._____,
Beklagter

betreffend **Ehescheidung**

zuletzt aufrechterhaltene

Rechtsbegehren:

– der Klägerin (act. 64 i.V.m. act. 41 i.V.m. act. 1):

- "1. Es sei die Ehe der Parteien zu scheiden.
- 2.1. Der Beklagte sei zu verpflichten, auf eigene Kosten seinen hälftigen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft C._____ [Strasse] 1 in D._____ (Grundbuch D._____, Kataster 2, Plan 3, C._____ [Strasse], EGRID 4) auf die Klägerin zu deren Alleineigentum zurück zu übertragen. Das zuständige Grundbuchamt sei entsprechend anzuweisen.
- 2.2. Ansonsten sei festzustellen, dass die Parteien in güterrechtlicher Hinsicht bereits vollständig auseinandergesetzt sind.
3. Es sei auf einen Ausgleich der während der Ehe geäußerten Ansprüche der Parteien aus der beruflichen Vorsorge zu verzichten bzw. die Teilung sei durch das Gericht ganz zu verweigern.
4. Es sei festzustellen, dass sich die Parteien je keine nachehelichen Unterhaltsbeiträge schulden.
5. Anderslautende und/oder weitere Anträge des Beklagten seien abzuweisen.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzgl. 7.7 % MwSt.) zulasten des Beklagten."

– des Beklagten (act. 70 i.V.m. act. 50):

1. Es sei die Ehe der Parteien zu scheiden
2. Es sei der Miteigentumsanteil des Beklagten an der Liegenschaft C._____ [Strasse] 1, D._____, der Klägerin zu übertragen, sobald sie ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Bank oder Versicherung über den Betrag von Fr. 250'000.– oder einen vom Gericht festgelegten anderen Betrag zu meinen Gunsten, mindestens aber Fr. 151'249.– für die Wertvermehrung der Liegenschaft, sowie einer Bestätigung der E._____, dass ich als Solidarschuldner gem. Hypothekarvertrag, entlassen wurde, vorlegt. Das zustän-

dige Grundbuchamt sei nachdem das Zahlungsversprechen und die Bestätigung der E._____ vorliegen entsprechend anzuweisen.

[Eventualantrag dazu gemäss Prot. S. 19:

Es sei die Liegenschaft zu verkaufen unter Auszahlung der Wertvermehrung an den Beklagten.]

3. Anschliessend sei die E._____ anzuweisen, den Beklagten aus der Hypothekar-Solidarschuld zu entlassen.
4. Es sei festzustellen, dass die Klägerin dem Beklagten aus Darlehen Fr. 163'810.– zuzüglich vertragliche Zinsen von Fr. 19'010.01 und Verzugszinsen von 5 % auf dem Betrag von Fr. 163'810.– ab dem 1. Juni 2022 schuldet und sie sei zu verpflichten, den Gesamtbetrag (inkl. Zinsen) innerhalb von 30 Tagen nach Rechtskraft des Scheidungsurteils an den Beklagten zu bezahlen.
5. Es seien die während der Ehe bis zum Zeitpunkt der Einleitung des Scheidungsverfahrens erworbenen Ansprüche aus der beruflichen Vorsorge auszugleichen.
6. Alles unter Kostenfolgen zulasten der Klägerin.

Erwägungen:

I. PROZESSVERLAUF

1. Mit Eingabe vom 4. April 2022 (act. 1) liess die Klägerin hierorts, unter Beilage diverser Unterlagen (act. 3 und 4/2-6), die vorliegende Scheidungsklage einreichen.
2. Mit Verfügung vom 12. April 2022 (act. 8) wurde den Parteien Frist zur Einreichung von Unterlagen zu den finanziellen Verhältnissen angesetzt, woraufhin sie innert teils erstreckter Frist (vgl. act. 13 und Prot. S. 5) diverse Unterlagen (act. 12/1-11 resp. act. 16/1-26) einreichten. Gleichzeitig wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt, der innert Frist einging (Prot. S. 6).
3. Mit Vorladung vom 5. Juli 2022 (act. 19) wurden die Parteien zur Einigungsverhandlung/Hauptverhandlung auf den 24. August 2022 vorgeladen. Zur Verhand-

lung erschienen die Parteien persönlich. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden (Prot. S. 8).

4. Mit Verfügung vom 6. Oktober 2022 (act. 27) wurde der Klägerin Frist zur Klagebegründung angesetzt. Daraufhin reichte Rechtsanwalt lic. iur. X._____ eine Vertretungsanzeige unter Beilage einer Vollmacht der Klägerin ein (act. 29 und 31). Mit Eingabe vom 20. Februar 2023 (act. 41), unter Beilage diverser Unterlagen (act. 45/2-7), liess die Klägerin innert mehrfach erstreckter Frist (vgl. act. 35, 37, 39 und Prot. S. 10) die Klagebegründung einreichen.

5. Mit Verfügung vom 21. Februar 2023 (act. 46) wurde dem Beklagten Frist zur Einreichung der Klageantwort angesetzt, die innert mehrfach erstreckter Frist (act. 48, 49 und Prot. S. 12) mit Eingabe vom 23. April 2023 unter Beilage diverser Unterlagen (act. 50 und 52/1-13) einging.

6. Mit Verfügung vom 26. April 2023 (act. 53) wurde ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet und der Klägerin Frist zur Einreichung der Replik angesetzt, die innert mehrfach erstreckter Frist (act. 55, 57, 62 und Prot. S. 14) mit Eingabe vom 31. August 2023 unter Beilage diverser Unterlagen (act. 64 und 66/8-14) einging.

7. Mit Verfügung vom 16. Oktober 2023 (act. 67) wurde dem Beklagten Frist zur Einreichung der Duplik angesetzt, die innert erstreckter Frist (act. 69 und Prot. 16) mit Eingabe vom 15. November 2023 unter Beilage diverser Unterlagen (act. 70 und 71/1-7) einging.

8. Mit Vorladung vom 11. Dezember 2023 (act. 72) resp. mit Verschiebungsanzeige vom 13. Mai 2024 (act. 78) wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 17. September 2024 vorgeladen.

9. Zur Hauptverhandlung erschienen die Klägerin persönlich in Begleitung von Rechtsanwalt X._____ und der Beklagte persönlich (Prot. S. 18). Anlässlich der Hauptverhandlung wurde das Verfahren zur Führung von aussergerichtlichen Vergleichsgesprächen bis zum 15. November 2024 sistiert (Prot. S. 25).

10. Mit Eingabe vom 25. Oktober 2024 (act. 84) zeigte Rechtsanwalt X._____ die Beendigung des Mandatsverhältnisses mit der Klägerin an.

11. Mit Email vom 19. November 2024 (act. 85) teilte der Beklagte mit, dass die aussergerichtlichen Vergleichsgespräche gescheitert seien.

12. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2024 (act. 86) wurde den Parteien mitgeteilt, dass das Gericht zur Urteilsberatung schreite.

13. Im Rahmen der Urteilsberatung zog das Gericht in Betracht, die (öffentliche oder nicht öffentliche) Versteigerung der strittigen Liegenschaft im Urteil anzuordnen und das Unternehmen F._____ AG damit zu beauftragen, weshalb es mit Schreiben vom 14. Mai 2025 (act. 87) den Parteien das rechtliche Gehör gewährte und ihnen Frist zur Stellungnahme dazu ansetzte. Innert Frist nahmen beide Parteien je Stellung dazu (act. 88 und 89), wobei sich die Klägerin in ihrer Eingabe vom 26. Mai 2025 zur Versteigerung der Liegenschaft nicht äusserte, sondern ihre Scheidungsklage zurückzog (vgl. act. 89).

14. Bezugnehmend auf den Rückzug der Scheidungsklage durch die Klägerin wurde mit Schreiben vom 30. Mai 2025 (act. 90) dem Beklagten Frist zur Stellungnahme dazu sowie der Klägerin eine Nachfrist zur Stellungnahme zur Versteigerung der Liegenschaft angesetzt. Innert Frist nahm der Beklagte Stellung dazu und erklärte sich mit dem Rückzug der Scheidungsklage nicht einverstanden (vgl. act. 91). Seitens der Klägerin ergingen innert Frist zwei Eingaben. In der Eingabe vom 6. Juni 2025 (act. 92; hierorts eingegangen am 11. Juni 2025) nahm sie Bezug auf den Auftrag der F._____ AG zur Versteigerung der Liegenschaft und verlangte Einsicht in deren Kostenstruktur, Referenzen und Geschäftsbücher, was mit Schreiben vom 11. Juni 2025 (act. 94) mangels Rechtsschutzinteresse abgelehnt wurde; in diesem Schreiben wurde der Klägerin auch mitgeteilt, dass mangels Zustimmung des Beklagten zum Rückzug der Scheidungsklage das Verfahren weiterhin rechtshängig bleibe. In der zweiten Eingabe vom 6. Juni 2025 (act. 93; hierorts eingegangen am 11. Juni 2025) focht sie den am 20. März 2014 geschlossenen Schenkungsvertrag unter Berufung auf Art. 23 ff. OR und Art. 248 OR an und beantragte sinngemäss dessen Ungültigerklärung.

15. In seiner freiwilligen Stellungnahme vom 15. Juni 2025 (act. 95) bestritt der Beklagte sinngemäss die Ausführungen der Klägerin und verwies auf seine Klageantwort und Duplik einerseits und auf die gefallene Novenschranke andererseits.

16. Am 15. August 2025 erging das Urteil im Sinne von Art. 239 Abs. 1 ZPO unbegründet (act. 99). Innert Frist verlangten beide Parteien eine Begründung des Urteils (act. 101 und 103 i.V.m. act. 97), was hiermit erfolgt.

II. PROZESSUALES

1. Für die güterrechtliche Auseinandersetzung und die Regelung des nachehelichen Unterhalts gelten Verhandlungsgrundsatz und Dispositionsmaxime, d.h. das Gericht ist an die Anträge der Parteien gebunden und legt seinem Entscheid nur den von den Parteien vorgebrachten Sachverhalt zugrunde (Art. 277 Abs. 1 ZPO; GLOOR/SPYCHER, in: GEISER/FOUNTOULAKIS [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, 7. Aufl., Basel 2022, N 43 zu Art. 125 ZGB).

2. Gemäss dem Verhandlungsgrundsatz haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben (Art. 55 Abs. 1 ZPO, vgl. u.a. auch Urteil des Bundesgerichts 4A_334/2012 vom 16. Oktober 2012, E. 3.1). Art. 277 Abs. 2 ZPO schwächt den Verhandlungsgrundsatz nur insofern ab, als er dem Gericht eine Hinweispflicht auferlegt, wenn für die Beurteilung der diesbezüglichen Scheidungsfolgen notwendige Urkunden fehlen. Diese richterliche Pflicht beschränkt sich indessen auf die Urkunden, die zum Beweis einer behaupteten Tatsache erforderlich sind, das heisst auf eine Korrektur ungenügend substantiierter Beweisanträge. Von den Beweisanträgen sind die Tatsachenbehauptungen zu unterscheiden. Art. 277 Abs. 2 ZPO begründet keine Pflicht des Gerichts, auch dort auf eine Nachbesserung hinzuwirken, wo eine Partei eine Tatsachenbehauptung, die sich auf die vermögensrechtlichen Scheidungsfolgen bezieht, nicht genügend substantiiert hat (Urteil des Bundesgerichts 5A_751/2014 vom 28. Mai 2015, E. 2.3). Die eben erwähnte richterliche Pflicht relativiert sich insbesondere dann, wenn eine Partei anwaltlich vertreten ist bzw. während der fraglichen Prozesshandlungen anwaltlich vertreten war.

3. In Bezug auf die berufliche Vorsorge gelten Untersuchungs- sowie Officialmaxime und darüber hinaus die besonderen Bestimmungen nach Art. 280 f. ZPO und Art. 122 ff ZGB. Demgemäss haben die Ehegatten gegenseitig Anspruch auf die Hälfte der während der Ehedauer angeäußneten Austrittsleistungen des anderen Ehegatten. Als Stichtag für den Vorsorgeausgleich der Parteien gilt die Rechtshängigkeit des Scheidungsverfahrens (vgl. statt vieler Urteile des Bundesgerichts 5A_710/2017 vom 30. April 2018, E. 5.2., und 5A_819/2017 vom 20. März 2018, E. 10.2.2.), mithin der 6. April 2022 (act. 1).

4. An dieser Stelle ist sodann darauf hinzuweisen, dass am 1. Januar 2025 eine Revision der Schweizerischen Zivilprozessordnung in Kraft trat (vgl. Botschaft vom 26. Februar 2020 zur Änderung der Schweizerischen Zivilprozessordnung, BBl 2020 2697). Gemäss Art. 404 Abs. 1 ZPO findet auf Verfahren, die zu diesem Zeitpunkt bereits rechtshängig waren, grundsätzlich das bisherige Verfahrensrecht Anwendung. Da das vorliegende Verfahren vor Inkrafttreten der Revision eingeleitet wurde, sind die Bestimmungen der bisherigen ZPO (nachfolgend: aZPO) anwendbar, soweit das revidierte Recht nicht ausdrücklich eine Anwendung auf laufende Verfahren vorsieht.

5. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Prozessvoraussetzungen zu Recht unbestritten geblieben sind, sodass ohne Weiterungen auf die Sache materiell einzutreten ist.

6. Auf die einzelnen Parteivorbringen ist nur insofern einzugehen, als sie entscheidungsrelevant sind. Anzumerken bleibt, dass die Novenschranke nach erfolgtem doppelten Schriftenwechsel gefallen ist, weshalb die tatsächlichen Ausführungen der Parteien in deren Vorträgen vor Schranken infolge Wiederholungen und mangels Vorbringen von Noven nicht massgebend sind.

III. SCHEIDUNGSFOLGEN

A. SCHEIDUNGSPUNKT

1. Die Klägerin verlangt die Scheidung der Ehe der Parteien gestützt auf Art. 114 ZGB (act. 1 S. 2). Gemäss dieser Bestimmung kann ein Ehegatte die

Scheidung verlangen, wenn die Ehegatten bei Eintritt der Rechtshängigkeit der Klage mindestens zwei Jahre getrennt gelebt haben. Die Parteien bestätigten vor Schranken, dass sie seit dem 4. April 2020 getrennt leben würden und es seither zu keiner Wiederaufnahme des ehelichen Zusammenlebens gekommen sei (vgl. Prot. S. 8). Dementsprechend steht der Scheidungsanspruch der Klägerin fest und die Ehe der Parteien ist in Anwendung von Art. 114 ZGB zu scheiden.

2. Der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass ein Wechsel zur Scheidung auf gemeinsames Begehren in Anwendung von Art. 292 Abs. 2 ZPO nicht stattfindet, obwohl die Parteien mittlerweile gemeinsam die Scheidung ihrer Ehe beantragen (act. 50 S. 1 f.).

B. NACHEHELICHER UNTERHALT

Die Klägerin beantragt, dass festzustellen sei, dass gegenseitig keine nachehelichen Unterhaltsbeiträge geschuldet seien (act. 64, Rechtsbegehren Ziff. 4 i.V.m. act. 41, Rechtsbegehren Ziff. 4). Auf Seiten des Beklagten fehlt ein Antrag zum nachehelichen Unterhalt. Immerhin bringt er vor, dass beiden Parteien klar gewesen sei, dass sie gegenseitig keinen nachehelichen Unterhalt verlangen werden (act. 70 S. 10 i.V.m. act. 50 S. 16). Demnach verzichtet er sinngemäss auf nachehelichen Unterhalt. Vor dem Hintergrund, dass die Regelung des nachehelichen Unterhalts der Dispositionsmaxime unterliegt, und das Gericht demnach nichts mehr zuspricht als beantragt, ist festzustellen, dass kein nachehelicher Unterhalt geschuldet ist.

C. GÜTERRECHT

1. Ausgangslage

1.1 Die Parteien haben gemäss Ehevertrag vom 20. März 2014 Gütertrennung vereinbart (act. 4/2). Entsprechend zieht die Beendigung der Ehe bzw. der Gütertrennung keine eigentliche güterrechtliche Auseinandersetzung nach sich (HAUSHEER/GEISER/AEBI-MÜLLER, Das Familienrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 7. Aufl., Bern 2022, S. 336 N 1039). Ungeachtet der Gütertrennung bleiben

die Ehegatten aber frei, mit dem anderen Ehegatten Rechtsgeschäfte abzuschliessen, welche zwar nicht ausserhalb des ehelichen Güterrechts zu verorten sind, aber daneben auch den entsprechenden im Einzelfall gegebenenfalls einschlägigen Gesetzesbestimmungen zum Vertrags-, Sachen- und Gesellschaftsrecht unterstehen (HAUSHEER/GEISER/AEBI-MÜLLER, a.a.O., S. 255 N 745).

1.2 Im vorliegenden Fall geht es bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung um die eheliche Liegenschaft im Miteigentum beider Parteien (vgl. nachstehend Ziff. 2) sowie um die vom Beklagten der Klägerin gewährten Darlehen namentlich zwecks Einkäufe in ihre Pensionskasse (vgl. nachstehend Ziff. 3).

2. Liegenschaft im Miteigentum

2.1 Die Parteien schlossen am 20. März 2014 einen Schenkungsvertrag ab, wonach die Klägerin dem Beklagten den hälftigen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft C._____ [Strasse] 1 in D._____, deren Alleineigentümerin sie nach der Scheidung ihrer ersten Ehe war, schenkungsweise übertrug (act. 4/3), wobei sich die Parteien im vorliegenden Verfahren um die Verbindlichkeit und Tragweite der darin getroffenen folgenden Regelung streiten (vgl. act. 4/3 S. 4, Rz. 9):

"9. Rückfallsrecht bei Scheidung

Die veräussernde Partei behält sich den Rückfall des Vertragsobjektes vor für den Fall, dass die Ehe zwischen ihr und der erwerbenden Partei rechtskräftig geschieden wird.

Kommt es zum Rückfall, sind der heute erwerbenden Partei die von ihr getätigten Investitionen in das Vertragsobjekt, die zu einem industriellen Mehrwert geführt haben, sowie allfällige Amortisationen von Schulden, zurück zu erstatten. Konjunkturelle Wertvermehrungen seit der heutigen Eigentumsübertragung stehen den Vertragsparteien dagegen je zur Hälfte zu.

[...]."

2.2 Die Klägerin beantragt, dass der Beklagte zu verpflichten sei, auf eigene Kosten seinen hälftigen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft C._____ [Strasse] 1 in D._____ auf die Klägerin zu deren Alleineigentum zurück zu übertragen, ohne dabei eine Ausgleichszahlung zugunsten des Beklagten tätigen zu müssen (act. 41

S. 6, Rz. 2.4.). Die Klägerin bringt zur Begründung dieses Standpunkts im Wesentlichen die folgenden Argumente vor:

2.2.1 Vorab beruft sie sich auf die im Ehevertrag vom 20. März 2014 vereinbarte Gütertrennung im Sinne von Art. 247 ff. ZGB, wonach jeder Ehegatte sein eigenes Vermögen verwalte und darüber verfüge. Bei der Gütertrennung gäbe es keine Parallelnorm zu Art. 206 ZGB wie bei der Errungenschaftsbeteiligung, weshalb kein gesetzlicher Rückerstattungsanspruch für gegenseitige Investitionen bestehe. Eine entsprechende Vereinbarung könne unter Ehegatten getroffen werden, wobei die Parteien dies im Ehevertrag indes nicht getan hätten, sondern vielmehr bestätigt hätten, dass kein Ehegatte einen Beteiligungsanspruch am Vorschlag des andern habe (act. 41 S. 7, Rz. 2.9. ff. und 2.15., 2.18.).

2.2.2 Sodann stellt sie sich auf den Standpunkt, dass der Schenkungsvertrag bzw. die darin vereinbarte Regelung des Rückfallrechts im Falle einer Scheidung aufgrund eines Grundlagenirrtums ungültig sei (act. 64 S. 10, Rz. 3.21.). Sie bringt vor, dass sie vom beteiligten Notar über die Folgen der Regelung des Rückfallrechts im Falle einer Scheidung nicht korrekt aufgeklärt worden sei. Sinngemäss führt sie aus, dass sie sich der Tragweite der Regelung über die Beteiligung an einer allfälligen (konjunkturellen) Wertvermehrung nicht bewusst gewesen sei. Sie habe sich zwar damit einverstanden erklärt, im Falle der Scheidung dem Beklagten seine allfälligen Investitionen und den darauf fallenden (industriellen) Mehrwert zurück zu zahlen, aber einer bedingungslosen Partizipation des Beklagten an einer Wertvermehrung hätte sie nie zugestimmt, was bei einer konjunkturellen Wertvermehrung jedoch passiere, wie sie es im Nachhinein erfahren habe. Dies sei nicht ihr Wille gewesen. Denn eine Partizipation am Vermögen des anderen sei nicht angedacht gewesen. Sie habe sich in einem Grundlagenirrtum befunden, weshalb sie den Schenkungsvertrag als ungültig anfechte (act. 64 S. 9, Rz. 3.16. und 3.21. ff.). Ihr zentrales Anliegen sei gewesen, dass im Falle einer Scheidung die Liegenschaft (wieder) in ihr Alleineigentum gelangt und sie den Beklagten höchstens für seine allfälligen wertvermehrenden Investitionen entschädigt, ohne jedoch die Liegenschaft zwecks Entschädigung des Beklagten verkaufen zu müssen, was im Übrigen der Beklagte ihr auch nicht wünsche (act. 41 S. 7 ff., Rz. 2.14 ff., 2.20. f., 2.2.2 und

2.3 i.V.m. act. 64 S. 5, Rz. 3.2. f. und 3.6. i.V.m. Prot. S. 19, 24). Die Frist zur Geltendmachung des Irrtums innert einem Jahr ab Kenntnis davon sei gewahrt, da sich die Klägerin über die Bedeutung der Regelung betreffend Rückfallsrecht im Falle einer Scheidung anlässlich der Einigungsverhandlung vom 24. August 2022 bewusst geworden sei, und mit der Klagebegründung vom 20. Februar 2023 den Irrtum geltend gemacht und die Frist somit eingehalten worden sei (act. 64 S. 11, Rz. 3.23.).

2.2.3 Des Weiteren begründet die Klägerin die Ungültigkeit des Schenkungsvertrags bzw. der darin vereinbarten Regelung des Rückfallrechts im Falle einer Scheidung damit, dass sie absichtlich getäuscht worden sei und die Frist zur Geltendmachung der absichtlichen Täuschung ebenfalls gewahrt sei (act. 41 S. 10, Rz. 2.23. i.V.m. act. 64 S. 15, Rz. 3.36.).

2.2.4 Ausserdem bringt sie vor, dass der Schenkungsvertrag sittenwidrig oder aber teilungültig sei (act. 41 S. 10, Rz. 2.24.).

2.2.5 Sodann führt sie aus, dass der Schenkungsvertrag im Sinne von Art. 279 ZPO grundsätzlich für dessen Verbindlichkeit genehmigungsbedürftig sei, weil es sich dabei um eine Regelung der Nebenfolgen der Scheidung handle. Der Schenkungsvertrag, als Vereinbarung über die Nebenfolgen der Scheidung, sei unter Gesamtwürdigung der Umstände offensichtlich unangemessen und stossend. Er verstosse gegen Treu und Glauben und Fairnessüberlegungen, weshalb er nicht zu genehmigen sei (act. 64 S. 5, Rz. 3.3., 3.6. f. und 3.13.). Es könne nicht angehen, dass die Klägerin ihre Liegenschaft verkaufen müsse, damit sie einen allfälligen Anteil des Beklagten an einer Wertvermehrung auszahlen könne, ohne dass er dafür eine Gegenleistung erbracht habe (act. 64 S. 3 f., Rz. 1.3. f.). Dass die Liegenschaft im Falle einer Scheidung in ihr Eigentum zurückfalle, sei die Bedingung für die Schenkung des hälftigen Miteigentumsanteils an den Beklagten gewesen (act. 64 S. 7, Rz. 3.7.).

2.2.6 Für den Fall, dass der Schenkungsvertrag gültig sei, bringt die Klägerin vor, dass der Beklagte eine industrielle und konjunkturelle Wertvermehrung und deren Höhe zu beweisen habe (act. 41 S. 10, Rz. 2.26. ff.; act. 80 S. 12).

2.3. Der Beklagte beantragt, dass sein hälftiger Miteigentumsanteil an der Liegenschaft C._____ [Strasse] 1 in D._____ der Klägerin erst nach bzw. gegen Auszahlung seines Anteils an der Wertvermehrung von mindestens Fr. 151'249.– zu übertragen sei, unter Entlassung seiner Person aus der Solidarschuldnerhaft für die Hypothek gegenüber der Bank. Eventualiter verlangt er den Verkauf der Liegenschaft unter Zusprechung einer Entschädigung an ihn für die eingetretene Wertvermehrung (Prot. S. 19). Dies alles mit folgender Begründung:

2.3.1 Der Beklagte bestätigt, dass die Parteien im Ehevertrag vom 20. März 2014 Gütertrennung vereinbart hätten, stellt sich jedoch – im Gegensatz zu den Ausführungen der Klägerin – auf den Standpunkt, dass gleichzeitig eine vertragliche Verpflichtung gestützt auf den Schenkungsvertrag bestehe, woraus sein Anspruch hervorgehe. Der gleichentags unterzeichnete und öffentlich beurkundete Schenkungsvertrag sei einzuhalten (act. 50 S. 3, 5 i.V.m. act. 70 S. 3 und 5). Er bringt vor, dass die im Schenkungsvertrag vereinbarte Regelung des Rückfallrechts im Falle einer Scheidung klar formuliert sei, woraus sein vertraglicher Anspruch auf industrielle und konjunkturelle Wertvermehrung klar hervorgehe (act. 70 S. 2).

2.3.2 Er bestreitet die Ausführungen der Klägerin zur Ungültigkeit des Schenkungsvertrags und bringt vor, dass die Klägerin genügend Zeit gehabt hätte, sich Gedanken dazu zu machen und sich anderweitig informieren zu lassen. Sie seien sich beide über die Entwicklung der Immobilienpreise bewusst gewesen, weshalb sie genau aus diesem Grund auch eine ausführliche Regelung für den Scheidungsfall treffen wollten. Zudem sei sie nicht eine Laiin, wie sie sich darstelle, sondern habe eine gute berufliche Ausbildung, weshalb sie durchaus in der Lage gewesen sei, den Inhalt des Schenkungsvertrages zu verstehen. Überdies seien sie beide vom Anwalt und auch vom Notar beraten bzw. über die einzelnen Bestimmungen aufgeklärt worden (act. 50 S. 7, 9 f. i.V.m. act. 70 S. 4, 6 und 8), weshalb sie den Vertrag schliesslich im Beisein von Zeugen auch unterzeichnet hätten (act. 50 S. 8). Im Übrigen habe die Klägerin die Frist zur Anfechtung des Vertrages aufgrund von Willensmängeln längst verpasst (act. 50 S. 10 i.V.m. act. 70 S. 6 und 8).

2.3.3 Der Beklagte bestreitet sodann, dass die Schenkung ex tunc zurückfalle. Sein hälftiger Miteigentumsanteil falle an die Klägerin erst zurück, wenn sein Anteil

an der industriellen und konjunkturellen Wertvermehrung ausbezahlt werde. Er habe sehr wohl eine Gegenleistung erbracht, da er als Solidarschuldner für die Hypothek mitgehaftet habe, weshalb die Klägerin daher auch den hälftigen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft ihm versprochen habe. Aus diesem Grund sei der Schenkungsvertrag nicht unangemessen oder stossend (act. 50 S. 12 i.V.m. act. 70 S. 3 ff.). Vielmehr sei es stossend, wenn sein hälftiger Miteigentumsanteil an der Liegenschaft an die Klägerin zurückfalle, ohne dass er entgegen einer klaren vertraglichen Regelung zur Mehrwertbeteiligung ausbezahlt werde (act. 70 S. 4).

2.3.4 Schliesslich bestreitet der Beklagte, dass der Schenkungsvertrag vom Gericht genehmigt werden müsse, da er bereits öffentlich beurkundet worden sei (act. 70 S. 5 f.).

2.4 Rechtliches

2.4.1 Die Teilung von Miteigentum unter den Ehegatten im Rahmen einer Scheidung wird durch die ordentlichen Vorschriften von Art. 650 und 651 ZGB geregelt, ergänzt durch die in Art. 205 Abs. 2 ZGB vorgesehene Art der Teilung (BGE 138 III 150, E. 5.1.1. = Pra 2012 Nr. 101 E. 5.1.1.; 5A_464/2012, E. 6.3.). Weist das Gericht die Liegenschaft einem der Ehegatten zu, stellt es für die Festsetzung der dem anderen Ehegatten zustehenden Entschädigung auf den Verkehrswert der Liegenschaft sowie auf die Bestimmungen über das Miteigentum ab (BGE 138 III 150, E. 5.1.2. = Pra 2012 Nr. 101 E. 5.1.2.; 5A_464/2012, E. 6.3.). Kann eine solche Entschädigung nicht geleistet werden, fällt der Zuweisungsanspruch dahin (vgl. BSK ZGB I, HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, Art. 205 N 17; OGer ZH, LC220027, E. III./8.).

2.4.2 Stets zu berücksichtigen sind darüber hinaus gültig vereinbarte vertragliche Regelungen unter den Parteien, die dem dispositiven Recht vorgehen. Diesbezüglich gelten die anerkannten Grundsätze der privatrechtlichen Vertragsauslegung (BGer 5C.270/2004, E. 5.3). Demnach ist in erster Linie der subjektive Parteiwille massgebend und sofern dies nicht mehr möglich ist oder diesbezüglich offenbar kein Konsens vorliegt bzw. vorlag, muss eine objektivierte Auslegung anhand des Vertrauensprinzips vorgenommen werden. Demnach ist eine Willenserklärung so auszulegen, wie sie von der anderen Partei nach den gesamten Umständen in gu-

ten Treuen verstanden werden durfte und musste (zum Ganzen und weitergehend: BGer 5A_493/2011, E. 1 und 2 m.w.H.).

2.4.3 Wenn der durch Irrtum, Täuschung oder Furcht beeinflusste Teil binnen Jahresfrist weder dem anderen eröffnet, dass er den Vertrag nicht halte, noch eine schon erfolgte Leistung zurückfordert, so gilt der Vertrag als genehmigt. Diese Frist beginnt in den Fällen des Irrtums und der Täuschung mit der Entdeckung, in den Fällen der Furcht mit deren Beseitigung (zum Ganzen: Art. 31 OR).

2.4.4 Kommt es zu einem Scheidungsverfahren und legen die Ehegatten ihren Ehevertrag mit z.B. unterhalts- oder güterrechtlichen Abmachungen für den Fall der Scheidung dem Scheidungsgericht vor, so sind diese Abmachungen nur dann gültig, wenn sie unter den Voraussetzungen von Art. 279 ZPO genehmigt werden können, wobei für die Prüfung der Zeitpunkt der Genehmigung massgebend ist (BSK ZPO, BÄHLER, Art. 279 N 1). Offensichtlich unangemessen sind solche Vereinbarungen, die entweder gesetzeswidrig, unsittlich oder krass unbillig sind. Gesetzeswidrig ist z.B. eine Vereinbarung, die vollständig auf Zahlung von Unterhalt an die Kinder im Voraus verzichtet. Unsittlich ist sie nach Art. 21 OR dann, wenn ein Ehegatte auf einen nachehelichen Unterhaltsbeitrag ganz verzichtet, obwohl die andere Partei leistungsfähig ist und die Beträge leicht zahlen könnte (BÄHLER, a.a.O., Art. 279 N 3b).

2.5 Würdigung

2.5.1 Wie vorstehend (oben unter E. III./C./1.1) gezeigt wurde, schliesst der Abschluss eines (generellen) Ehevertrags betreffend Gütertrennung nicht aus, dass die Eheleute daneben mit Bezug auf einzelne Rechtsgeschäfte spezifische Regelungen vereinbaren, die grundsätzlich im Sinne einer lex specialis gegenüber dem allgemein geschlossenen Ehevertrag vorgehen. Insofern kann die Klägerin aus dem Umstand, dass die Parteien die Gütertrennung vereinbart haben, nichts zu Gunsten ihres Standpunktes ableiten. Zwar ist ihr durchaus beizupflichten, dass mit Bezug auf den Schenkungsvertrag bzw. dessen umfassende Mehrwertbeteiligung im Rückfall gleichsam eine partielle Errungenschaftsbeteiligung bzw. analoge Anwendung von Art. 206 Abs. 1 ZGB vereinbart wurde. Dies wurde aber nicht etwa

weit vor dem Ehevertrag abgeschlossen, sodass man sich die Fragen stellen müsste, ob die Eheleute mit der vereinbarten Gütertrennung allenfalls diese Sonderregelung betreffend das Miteigentum derogieren wollten. Das Gegenteil ist der Fall, denn es wurden die beiden Verträge gleichentags abgeschlossen, sodass offensichtlich ein Nebeneinander beider Verträge beabsichtigt war.

2.5.2 Unbestritten ist, dass die Parteien im Rahmen des Schenkungsvertrags vom 20. März 2014 in guten Tagen eine Regelung für schlechte Tage treffen wollten. Aus der fraglichen Formulierung (vgl. oben E. III./C./2.1) geht klar und unmissverständlich hervor, dass der hälftige Miteigentumsanteil des Beklagten, den er von der Klägerin geschenkt erhalten habe, im Falle einer Scheidung an diese zurückfalle, unter der Bedingung allerdings, dass der Beklagte für seine Investitionen in die Liegenschaft und des daraus resultierenden Mehrwerts, sog. industrieller Mehrwert, sowie jedoch auch für den hälftigen konjunkturellen Mehrwert, entschädigt werden soll. Inwiefern diese Klausel nicht klar oder damit nur der industrielle Mehrwert überhaupt gemeint sein soll, wie dies die Klägerin behauptet, ist nicht nachvollziehbar, zumal die Regelung die unterschiedlichen Mehrwertbeteiligungen ausdrücklich nennt und mit dem Wort "dagegen" auch klar voneinander unterscheidet. Daraus geht ein klarer Anspruch des Beklagten auf industrielle und konjunkturelle Mehrwertbeteiligung hervor. Insofern vermag die Klägerin nicht darzulegen und geschweige denn zu beweisen, dass damals kein klarer Konsens mit Bezug auch auf die Teilung des konjunkturellen Mehrwerts vorlag. Im Gegenteil ergibt sich allein schon aus den Ausführungen der Klägerin selbst, dass ein tatsächlicher Konsens vorlag: So liess die Klägerin ausführen, der Schenkungsvertrag habe den Hintergrund gehabt, nämlich dass der Beklagte – zusammengefasst – nach der ersten Scheidung nichts erhalten habe von der in der ersten Ehe gebauten Liegenschaft (act. 41 S. 4 f., Rz. 2.2.2.). Zum genau gleichen Ergebnis würde nun aber ja führen, wenn der Ansicht der Klägerin gefolgt würde, wenn der Miteigentumsanteil des Beklagten also ohne jegliche Beteiligung am konjunkturellen Mehrwert wieder an die Klägerin zurückginge; denn Beiträge zum industriellen Mehrwert wären in der Regel auch ohne solchen Vertrag und auch bei Gütertrennung zu entschädigen, nachdem Schenkungen nicht vermutet werden. Im Sinne einer Eventualbegründung ist sodann festzuhalten, dass sich jedenfalls ein solches Verständnis des Beklagten

ohne Weiteres aufgrund des glasklaren Wortlauts der Vereinbarung zufolge des Vertrauensprinzips im Sinne eines normativen Konsenses zu schützen ist.

2.5.3 Des Weiteren liess die Klägerin ihre Urheberschaft bezüglich des vom Beklagten im Rahmen seiner Klageantwort im Kontext der hier interessierenden Frage eingereichten E-Mailverkehr vom 3. Mai 2021 (act. 50 S. 9 f.; act. 52/9) nicht bestreiten. Am 3. Mai 2021 schrieb somit die Klägerin dem Beklagten eine E-Mail, worin sie ihm mitteilte, dass sie sich bewusst sei, dass sie damals – offenbar gemeint zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Schenkungsvertrags – etwas unterschrieben habe, dass völlig unsinnig gewesen sei. Sie offenbart ihm, dass sie die Klausel betreffend Wertvermehrung nicht unterschrieben hätte, wenn sie über deren Bedeutung nachgedacht hätte. Sie habe blind aus Liebe unterschrieben. Dabei habe sie gehofft, dass dieser Vertrag nie zur Umsetzung kommen würde. Eine eigentliche Anfechtung des Vertrags mit dieser Mail wird von der Klägerin aber weder geltend gemacht noch ergibt sich eine solche vorbehaltlose Willenserklärung aus dem Wortlaut der Mail selbst. Wie dargelegt, ist ein Irrtum resp. eine absichtliche Täuschung innert eines Jahres ab Kenntnis resp. Entdeckung geltend zu machen, ansonsten die Genehmigung fingiert wird. Aufgrund der gezeigten Mail der Klägerin ist davon auszugehen, dass sie sich jedenfalls am 3. Mai 2021 der Tragweite der im Schenkungsvertrag getroffenen Regelung betreffend Rückfallrecht im Falle einer Scheidung bewusst geworden ist und – nach ihrer Darstellung – gemerkt hat, dass sie sich damals in einem Irrtum befunden hat. Die Geltendmachung hätte damit spätestens bis zum 3. Mai 2022 erfolgen müssen, was vorliegend nicht der Fall ist, da nach Darstellung der Klägerin selbst die Anfechtung erst mit Klagebegründung vom 20. Februar 2023 (act. 41 S. 10, Rz. 2.22.) erfolgte, wobei damit noch keine Zustellung der empfangsbedürftigen Erklärung an den Beklagten erfolgte; da aber bereits die Anfechtungserklärung wesentlich zu spät abgegeben wurde, erübrigt sich die Frage, wann diese dem Beklagten genau zugestellt wurde. Es ist nach dem Gesagten von einer Genehmigung des Vertrags nach Art. 31 Abs. 1 OR auszugehen, sodass offen gelassen werden kann, ob tatsächlich ein Grundlagenirrtum vorlag oder eine absichtliche Täuschung, wobei im Sinne einer Eventualbegründung festzuhalten ist, dass beides zu verneinen wäre mit Blick auf den klaren Wortlaut der fraglichen Vereinbarung sowie deren Zustandekommen beim Notar mit öf-

fentlicher Beurkundung und den nicht substantiierten Ausführungen der Klägerin betreffend die vorgebrachte absichtliche Täuschung.

2.5.4 Was die Anfechtung aufgrund Sittenwidrigkeit anbelangt, ist anzumerken, dass dies jederzeit vorgebracht werden kann und die Regelung nach Art. 21 OR damit keine Verwirkungsfrist zur Geltendmachung wie bei Art. 24 oder Art. 28 OR kennt. Allerdings fangen die bloss pauschalen Ausführungen der Klägerin, der Schenkungsvertrag resp. die Regelung betreffend Rückfallrecht im Falle einer Scheidung sei sittenwidrig, nicht. Damit ist eine Sittenwidrigkeit und damit einhergehende Teilungültigkeit der hier interessierenden Vereinbarung weder dargetan noch ist eine solche mit Blick auf die Akten auch nur annäherungsweise ersichtlich. Insbesondere kann die Klägerin nichts daraus ableiten, wenn sie wiederholt ausführt, bei Gültigkeit des fraglichen Vereinbarungstexts würde er ohne sein Zutun am Mehrwert der Liegenschaft profitieren (statt vieler: act. 41 S. 4, Rz. 2.1. und S. 8 f., Rz. 2.18.). Dies ist ja gerade die Definition von konjunkturellem Mehrwert und auch die Klägerin selbst hat zur Steigerung des konjunkturellen Mehrwerts nichts beigetragen (sonst wäre es ein industrieller Mehrwert), sondern dieser ist auch ihr einfach aufgrund der steigenden Immobilienpreise quasi in den Schoss gefallen. Der ganze Themenkontext, ob nun die Klägerin die Liegenschaft hätte alleine tragen können oder auf die Solidarhaftung des Beklagten angewiesen war, ist vor diesem Hintergrund nicht entscheidrelevant, da die Beteiligung am konjunkturellen Mehrwert ja auch nicht auf einer Gegenleistung der Klägerin beruht.

2.5.5 Es ist der Klägerin sodann beizupflichten, dass der Schenkungsvertrag im Sinne einer antizipierten Scheidungskonvention genehmigungsbedürftig ist, wobei er ohne Weiteres auch genehmigbar ist. Auch wenn sie das Haus verlieren würde, wird ihr doch ein namhafter Anteil am Erlös zustehen, womit sie sich neben Einkommen aus Erwerb oder Renten ihren Lebensunterhalt inkl. Wohnkosten problemlos finanzieren kann und daher nicht anzunehmen ist, dass sie sozialhilfeabhängig sein wird. Unter diesen Gesichtspunkten erscheint der Schenkungsvertrag resp. die getroffene Regelung betreffend das Rückfallrecht im Falle einer Scheidung nicht offensichtlich unangemessen oder unverhältnismässig. Ausserdem entspricht die Regelung der gesetzlichen Bestimmung nach Art. 205 Abs. 2 ZGB, wo-

nach auch eine Entschädigung für die Eigentumszuweisung verlangt wird und wo – wenn diese Entschädigung nicht bezahlt werden kann – das Grundstück zu verkaufen ist; dort ist auch keine Härtefallprüfung im Falle der Nichtentschädigung vorgesehen. Was gesetzlich zulässig ist, erscheint a fortiori auch vertraglich vereinbar.

2.5.6 Nach dem Gesagten ist demnach dem Beklagten zu folgen, wonach er im Falle des an sich vereinbarten Rückfalls der Liegenschaft einen Anspruch auf Beteiligung auch am konjunkturellen Mehrwert der Liegenschaft bzw. seines an die Klägerin zurückfallenden Miteigentumsanteils hat. Dass ein konjunktureller Mehrwert vorliegt, ist von der Klägerin anerkannt, sodass der Anspruch des Beklagten gemäss jetziger Betrachtung auch nicht an dieser Voraussetzung scheitert (act. 64 S. 16, Rz. 3.42.). Die Klägerin hat für diesen aus ihrer Sicht nun eingetretenen Eventualfall weder behauptet noch dargetan, dass sie diese Entschädigung an den Beklagten zu zahlen in der Lage sei; im Gegenteil hat sie stets vorgetragen, dass sie eine solche Entschädigung nicht leisten könne, weshalb sie die Liegenschaft verkaufen müsste, was sie nicht wolle (act. 64 S. 3). In analoger Anwendung von Art. 205 Abs. 2 ZGB fällt damit der Übernahmeanspruch der Klägerin dahin, weshalb auch die von der Klägerin zu Recht aufgeworfene Frage, der Beklagte müsse den genauen Mehrwert nachweisen (vgl. E. III./C./2.2.6), offen gelassen werden kann und sich eine Liegenschaftsschätzung erübrigt aufgrund der anzuordnenden Versteigerung.

2.5.7 Es gelangen damit die dargelegten sachenrechtlichen Bestimmungen betreffend Aufhebung von Miteigentum zur Anwendung. Entsprechend hat die Aufteilung durch körperliche Teilung oder durch Versteigerung zu erfolgen, wobei die Versteigerung entweder öffentlich oder unter den Miteigentümern erfolgen kann (Art. 651 Abs. 2 ZGB). Im vorliegenden Fall sind sich die Parteien dahingehend einig, dass die Liegenschaft von der Klägerin ganz übernommen werden und mithin gewissermassen im Familienbesitz bleiben soll (namentlich hat der Beklagte erst auf gerichtliche Nachfrage hin als Eventualantrag den Verkauf verlangt [Prot. S. 19]). Vor diesem Hintergrund erscheint es als angemessen, eine nicht öffentliche Versteigerung bloss unter den Parteien anzuordnen. Nachdem die Parteien im Rahmen der diesbezüglichen GehörsGewährung keine Ausstandgründe oder die Un-

geeignetheit der F._____ AG vorgetragen haben (vgl. act. 87, act. 88 und act. 92 sowie act. 94), ist demnach dieses Unternehmen anzuweisen, die nichtöffentliche Versteigerung durchzuführen mit allen damit einhergehenden Pflichten wie auch Rechten (namentlich Berechtigung zur Einholung der notwendigen Unterlagen namentlich auch bei den zuständigen Banken), wobei in zeitlicher Hinsicht dieser Vorgang spätestens 6 Monate ab Rechtskraft des Urteils durchzuführen ist.

2.5.8 Ordnet das Gericht eine Versteigerung an, so hat es auch deren Bedingungen festzusetzen (ZK-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, N 12 zu Art. 12 ZGB). Massgeblich wären dabei im Falle einer öffentlichen Versteigerung die Bestimmungen des SchKG, die obergerichtliche Verordnung über das Verfahren bei freiwilligen öffentlichen Versteigerungen vom 19. Dezember 1979 (LS 235.15) sowie – zumindest analog – Art. 229 ff. OR.

2.5.9 Punkto Mindestangebot gilt Folgendes: Der Beklagte beziffert den Wert der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Abschlusses des hier fraglichen Schenkungsvertrags, der Ausgangspunkt für die Feststellung des allfälligen konjunkturellen Mehrwerts darstellt, auf Fr. 1.1 Mio. (act. 50 S. 4). Die Klägerin geht von Fr. 1.16 Mio. aus, wobei sie sich eine Neubeurteilung für den Fall des Vorliegens eines aktuellen Gutachtenswertes vorbehält (act. 64 S. 16, Rz. 3.42.). Da von einer solchen aktuellen Schätzung abzusehen ist, greift dieser Vorbehalt nicht, sodass von diesen Fr. 1.16 Mio. als Ausgangswert gemäss Darstellung der Klägerin auszugehen ist; es ist der Klägerin nämlich zu folgen, dass der im Jahr 2011 festgelegte Wert der Liegenschaft auf Fr. 1.1 Mio. bis im Jahr 2014 sicherlich und entgegen der Ansicht des Beklagten gestiegen ist (act. 64 S. 16, Rz. 3.41.). Eine industrielle Wertsteigerung in Höhe von Fr. 88'635.45 durch die Verbauung eines Teiches im Garten (so die Darstellung der Klägerin [act. 64 S. 16 f., Rz. 3.43.]) ist sodann seitens des Beklagten bestritten (act. 70 S. 8). Aus den vom Beklagten diesbezüglich als Beweis offerierten Steuererklärungen ergibt sich, dass diese von der Klägerin aufgeführten Aufwendungen als effektive Kosten unter Unterhalt, mithin werterhaltende Massnahmen, geltend gemacht wurden (act. 52/7), womit die Darstellung der Klägerin widerlegt und mithin erstellt ist, dass es sich dabei nicht um zu berücksichtigenden industriellen Mehrwert handelt. Demnach ist als Mindestangebot für die Versteige-

zung der Betrag von Fr. 1.16 Mio. zuzüglich die Kosten der Versteigerung sowie die allfälligen Grundstückgewinnsteuern festzulegen, wobei das Angebot auch die fälligen grundpfandgesicherten Schulden zu übersteigen hat. Erfolgt kein Angebot in dieser Höhe, steht per dannzumaligem Zeitpunkt fest, dass entgegen der hier prozessual festgestellten Tatsache doch kein konjunktureller Mehrwert vorliegt, womit der Beklagte keinen Anspruch aus dem hier fraglichen Vertrag ableiten kann und das Grundstück entschädigungslos der Klägerin zuzuschlagen ist.

2.5.10 Im Übrigen ist in analoger Anwendung der oben unter E. III./C./2.5.8 aufgeführten Bestimmungen grundsätzlich die F. _____ AG zu berechtigen, die Steigerungsbedingungen sowie das Lastenverzeichnis zu erlassen unter Vorbehalt der folgenden hiermit anzuordnenden Vorgaben:

a) Inhalt der Steigerungsbedingungen

Die Steigerungsbedingungen werden der Klägerin und dem Beklagten von der F. _____ AG mindestens zehn Tage vor der Steigerung uneingeschrieben zur Einsicht zugestellt. Das entsprechend dem Ausgange allfälliger Prozesse berichtigte oder ergänzte Lastenverzeichnis ist den Steigerungsbedingungen als Anhang beizufügen.

Ausser dem Ort und der Zeit der Steigerung sowie der Beschreibung des Grundstückes und seiner Zugehör müssen die Steigerungsbedingungen mindestens folgende Bestimmungen enthalten:

I. Versteigerung

1.1 Belastungen

Das Grundstück wird mit allen nach dem den Steigerungsbedingungen beiliegenden Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten und vorgemerkten persönlichen Rechten) versteigert, unter Überbindung der damit verbundenen persönlichen Schuldpflicht auf den Erwerber für sämtliche nicht fälligen Forderungen. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese somit auf den Ersteigerer über. Der Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus

Schuldbrief wird frei, wenn ihm der Gläubiger nicht innert einem Jahr nach dem Zuschlag erklärt, ihn beibehalten zu wollen (Art. 832 ZGB). Fällige grundpfandgesicherte Schulden werden nicht überbunden, sondern vorweg aus dem Erlös bezahlt.

1.2 Angebote

Das Mindestangebot muss den Betrag von Fr. 1.16 Mio. (angenommener Wert im März 2014) zzgl. die mutmasslichen Kosten der Versteigerung, die fälligen grundpfandgesicherten Schulden und Grundstückgewinnsteuern übersteigen.

Erfolgt kein Mindestangebot in dieser Höhe, so ist das Grundstück mit allen Rechten und Pflichten der Klägerin zuzuschlagen, sodass diese Alleineigentümerin und der Beklagte unter Vorbehalt von Art. 832 ZGB i.V.m. Art. 845 ZGB aus seiner hypothekarischen Solidarschuld entlassen wird. Eine Entschädigung an den Beklagten unter diesem Titel ist diesfalls nicht geschuldet.

Erfolgt ein Mindestangebot in dieser Höhe, bleiben Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens Fr. 10'000.00 übersteigen, unberücksichtigt. Gleiches gilt für Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten.

Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind aber den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekannt zu geben.

1.3 Zuschlag

Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern der Mindestzuschlagpreis gemäss Ziffer 1.2 hier vor geboten wird und die Anzahlung gemäss Ziffer II hiernach geleistet worden ist. Wird die Anzahlung gemäss Ziffer II hiernach nicht geleistet, wird in Fortsetzung der Steigerung das nächsttiefere Angebot nochmals dreimal ausgerufen und, wenn es nicht überboten wird und die Anzahl-

lung gemäss Ziffer II hiernach geleistet worden ist, daraufhin der Zuschlag erteilt. Die Steigerung nimmt in dieser Weise ihren Fortgang, bis der Zuschlag erteilt werden kann. Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höchstbietenden der Zuschlag erteilt ist.

II. Zahlungsmodalitäten

Der Zuschlagspreis versteht sich für das Steigerungsobjekt im Erschliessungszustand zum Zeitpunkt der Steigerung.

Ein allfälliger Öltankinhalt per Steigerungstag wird mitversteigert und ist im Zuschlagspreis inbegriffen.

Sämtliches sich im bzw. auf dem Steigerungsobjekt befindliche Mobiliar ist gemäss unbestrittenen Angaben der Parteien Eigentum der Klägerin und wird nicht mitversteigert.

Der Ersteigerer hat auf Abrechnung am Zuschlagspreis zu bezahlen:

- Die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreuungskosten;
- die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Steigerung unter Einschluss einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer (siehe Ziff. 3 hiernach) sowie die Verteilungskosten;
- den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.

Ohne Abrechnung am Zuschlagspreis, d.h. zusätzlich zum Zuschlagspreis, hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:

- Die Kosten der Eigentumsübertragung und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln. Dazu gehören auch die Kosten der Löschung untergegangener Pfandtitel (vgl.

Art. 69 VZG). Diese Kosten sind innerhalb von 30 Tagen ab dem Steigerungstag als Vorschuss zu bezahlen, die definitive Abrechnung findet nach der Behandlung durch das Grundbuchamt statt.

- Die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern bzw. Gebäudeversicherungsprämien, Liegenschaftssteuern usw.), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
- Die vollumfänglichen Handänderungssteuern.

Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinse) sind im Zuschlagspreis inbegriffen, sofern diese im Lastenverzeichnis aufgeführt sind. Ist dies nicht der Fall, werden diese dem Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden. Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, noch nicht fälligen Erträge, hängenden und stehenden Früchte fallen dem Ersteigerer zu.

Die hiervor aufgeführten Zahlungen sind wie folgt zu leisten:

Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag eine unverzinsliche Anzahlung in der Höhe von Fr. 1 Mio. zu leisten. Diese kann bis maximal Fr. 100'000.00 in bar erfolgen und hat, zumindest soweit darüber hinausgehend, durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer dem Bankengesetz (BankG) unterstehenden Bank, das ausschliesslich unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, zugunsten der F. _____ AG, zu erfolgen.

Die Anzahlung kann auch im Voraus mittels Überweisung an die F. _____ AG hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto der F. _____ AG hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Versteigerung zu erfolgen. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert 10 Arbeitstagen nach der Versteigerung zurückerstattet,

falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird (sofern der Mindestzuschlagpreis gemäss Ziffer 1.2 hiervor nicht geboten wird, gegebenenfalls unter Verrechnung des die geleisteten Kostenvorschüsse übersteigenden Steigerungsaufwands; vgl. hierzu unten Ziffer 5 lit. e).

Der Restbetrag des Zuschlagspreises ist innert 30 Tagen ab dem Zuschlag auf das Konto der F._____ AG zu überweisen. Der Verzicht einer sofortigen Einforderung begründet keine die Fälligkeit aufschiebende Stundung; Die gestundete Summe ist vielmehr ab dem Erwerb, d.h. dem Zuschlag anlässlich der Steigerung, mit 5% zu verzinsen.

Will der Ersteigerer eine zu bezahlende Forderung auf andere Weise, z.B. durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, tilgen, so ist der F._____ AG innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.

Wird die Frist für die Zahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers nicht eingehalten, so wird, sofern sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist einverstanden erklären, der Zuschlag sofort aufgehoben und das Grundstück dem Mitbieter zum nächsttieferen Angebot zugeschlagen, sofern dieses den Mindestzuschlagpreis gemäss Ziffer 1.2 hiervor erreicht und die hiervor erwähnte Anzahlung geleistet worden ist. Der frühere Ersteigerer und seine Bürgen haften für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5% berechnet.

III. Grundstückgewinnsteuer

Hinsichtlich der aus der nichtöffentlichen Versteigerung allenfalls entstehenden Grundstückgewinnsteuer wird ausdrücklich auf Folgendes hingewiesen:

Das Grundstück haftet der Gemeinde D._____ als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer (Art. 836 ZGB, § 208 StG und § 194 lit. e EG zum ZGB).

Die Grundstücksgewinnsteuerforderung, die gemäss § 216 Abs. 1 StG in Verbindung mit Art. 656 Abs. 2 ZGB bei gerichtlichem Urteil auf Aufhebung von Miteigentum (analog zum Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken) erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht und gemäss § 71 der Verordnung zum Steuergesetz am 90. Tag nach der Handänderung fällig wird, ist aus diesen Gründen im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt.

Nach erfolgter Versteigerung weist die F._____ AG das Steueramt D._____ an, ihr den aus der Versteigerung angefallenen mutmasslichen Steuerbetrag mitzuteilen, oder ihr bekannt zu geben, dass aus der Versteigerung keine Grundstücksgewinnsteuer angefallen ist.

Steht fest, dass eine Grundstücksgewinnsteuer geschuldet ist, wird der mitgeteilte Betrag vor der Verteilung vom Bruttosteigerungserlös in Abzug gebracht. Die Überweisung des Steuerbetrages an das Steueramt erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag von der F._____ AG zurückbehalten.

IV. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden beginnen dem Ersteigerer mit dem Zuschlag. Per Datum Übergang Nutzen und Schaden wird eine marchzählige Abrechnung erstellt. Ein allfälliger Saldo ist innert 10 Tagen nach Zustellung der Abrechnung zur Zahlung fällig.

V. Antritt

Der Antritt des Steigerungsobjektes erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Die Anmeldung des durch den Zuschlag bewirkten Eigentumsüberganges an dem versteigerten Grundstück zur Eintragung in das Grundbuch erfolgt durch die F._____ AG sobald feststeht, dass die Kosten der Eigentumsübertragung sowie der Zuschlagspreis vollständig bezahlt worden sind. Wird die Eintragung im Grundbuch von der Bezahlung einer Handänderungssteuer abhängig gemacht, muss vor der Anmeldung auch diese an die F._____ AG bezahlt oder der Ausweis über direkt geleistete Bezahlung

erbracht werden. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung der Klägerin.

VI. Ausschluss Gewährspflicht

Die F._____ AG übernimmt bezüglich des Grundstücks und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. Dies gilt auch für eine allfällige Belastung des Grundstückes mit Altlasten sowie für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzung.

VII. Versicherungen

Betreffend privaten Versicherungsverträgen wird allgemein auf Art. 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG) aufmerksam gemacht: Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung. Ist mit der Handänderung eine Gefahrserhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28 – 32 VVG sinngemäss.

Davon unberührt ist die obligatorische Gebäudeversicherung, welche seitens des Erwerbers unkündbar ist.

b) Bekanntmachung der Versteigerung zwecks Anmeldung von Rechten (vgl. Art. 138 SchKG und Art. 29 VZG)

Die Steigerung wird mindestens einen Monat vorher durch die F._____ AG öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält: Namen und Wohnort der Klägerin und des Beklagten, die genaue Bezeichnung des zu versteigernden Grundstücks, den Tag der Steigerung und die Aufforderung an die Pfandgläubiger und alle übrigen Beteiligten, der F._____ AG innert 20 Tagen ihre Ansprüche am Grundstück, insbesondere für Zinsen und Kosten, einzugeben, inklusive Angabe dazu, ob die

Pfandforderung ganz oder teilweise fällig oder gekündigt ist und wenn ja, für welchen Betrag und auf welchen Termin. In dieser Aufforderung ist anzukündigen, dass sie bei Nichteinhalten dieser Frist am Ergebnis der Versteigerung nur teilhaben, soweit ihre Rechte im Grundbuch eingetragen sind. Eine entsprechende Aufforderung wird auch an die Besitzer von Dienstbarkeiten gerichtet, soweit noch kantonales Recht zur Anwendung kommt sowie an alle Inhaber von Dienstbarkeiten, die unter dem früheren kantonalen Recht entstanden und noch nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen sind. Mit der Aufforderung ist die Androhung zu verbinden, dass die nicht angemeldeten Dienstbarkeiten gegenüber einem gutgläubigen Erwerber des belasteten Grundstückes nicht mehr geltend gemacht werden können, soweit es sich nicht um Rechte handelt, die auch nach dem ZGB ohne Eintragung in das Grundbuch dinglich wirksam sind.

c) Spezialanzeige an die Beteiligten (vgl. Art. 139 SchKG und Art. 30 Abs. 2 VZG)

Die F._____ AG stellt folgenden Personen ein Exemplar der Bekanntmachung gemäss lit. b hiavor durch uneingeschriebenen Brief zu, wenn sie einen bekannten Wohnsitz oder gemäss Auszug aus dem Grundbuch einen Vertreter haben:

- jedem Gläubiger, dem das Grundstück als Pfand haftet oder für den es gepfändet ist;
- den im Gläubigerregister des Grundbuches eingetragenen Pfandgläubigern und Nutzniessern an Grundpfandforderungen;
- der Klägerin und dem Beklagten;
- einem allfälligen dritten Eigentümer des Grundstückes;
- allen denjenigen Personen, denen ein sonstiges, im Grundbuch eingetragenes oder vorgemerktetes Recht an dem Grundstück zusteht.

d) Lastenbereinigung und Schätzung (vgl. Art. 140 SchKG und Art. 33 VZG)

Nach Ablauf der Anmeldefrist gemäss Bst. b hiervor hat die F. _____ AG das Lastenverzeichnis anzufertigen, und zwar so rechtzeitig, dass es mit den Steigerungsbedingungen gemäss Bst. a hiervor der Klägerin und dem Beklagten zur Einsicht zugestellt werden kann.

Zu diesem Zweck ermittelt die F. _____ AG die auf dem Grundstück ruhenden Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte) anhand der Eingaben der Berechtigten und eines Auszuges aus dem Grundbuch.

Die F. _____ AG stellt den Beteiligten das Verzeichnis der Lasten zu und setzt ihnen gleichzeitig eine Bestreitungsfrist von zehn Tagen unter Hinweis darauf, dass die im Lastenverzeichnis bezeichneten Lasten sowohl nach Bestand als nach Fälligkeit, Umfang und Rang als anerkannt gelten, ebenso die angegebenen Zugehörgegenstände, wenn und soweit sie nicht innerhalb der besagten Frist (vom Empfang der Anzeige an gerechnet), schriftlich bei der F. _____ AG bestritten worden sind.

e) Aussetzen der Versteigerung (vgl. Art. 141 SchKG)

Ist ein in das Lastenverzeichnis aufgenommener Anspruch streitig, so ist die Versteigerung bis zum Austrag der Sache auszusetzen, sofern anzunehmen ist, dass der Streit die Höhe des Zuschlagspreises beeinflusst oder durch eine vorherige Versteigerung andere berechnigte Interessen verletzt werden. Besteht lediglich Streit über die Zugehöreigenschaft oder darüber, ob die Zugehör nur einzelnen Pfandgläubigern verpfändet sei, so kann die Versteigerung des Grundstückes samt der Zugehör gleichwohl stattfinden.

f) Inhalt des Lastenverzeichnisses (vgl. Art. 34 VZG)

In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen:

- die Bezeichnung des zu versteigernden Grundstückes und allfällig seiner Zugehör;
- die im Grundbuch eingetragenen sowie die auf Grund der öffentlichen Aufforderung gemäss Bst. b hiervor angemeldeten Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte), unter genauer Verweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, und mit Angabe des Rangverhältnisses der Pfandrechte zueinander und zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten, soweit sich dies aus dem Grundbuchauszug oder aus den Anmeldungen ergibt. Bei Pfandforderungen sind die zu überbindenden und die fälligen Beträge (vgl. Bst. a Ziffer I. 1.1. hiervor) je in einer besonderen Kolonne aufzuführen. Weicht die Anmeldung einer Last vom Inhalt des Grundbuchauszuges ab, so ist auf die Anmeldung abzustellen, dabei aber der Inhalt des Grundbucheintrages anzugeben. Ist ein Anspruch in geringerem Umfang angemeldet worden, als aus dem Grundbuch sich ergibt, so hat die F. _____ AG die Änderung oder Löschung des Grundbucheintrages mit Bewilligung des Berechtigten zu erwirken.

2.5.11 Punkto Verteilung des Zuschlagspreises gilt Folgendes: Es sind aus dem Erlös vorab die Kosten der Versteigerung, der Grundstückgewinnsteuern sowie anderer mit der Versteigerung bzw. der Eigentumsübertragung einhergehenden Kosten zu decken. Sodann ist die Grundpfandschuld (= Hypothek) inkl. Zinsen und allfälligen Strafzahlungen abzubezahlen. Sodann ist der Klägerin der netto Ursprungswert zuzuweisen, sodass dann als Restbetrag der effektive konjunkturelle Mehrwert verbleibt, der hälftig unter den Parteien aufzuteilen ist. Konkret bedeutet dies, dass vom hier massgeblichen Ursprungswert von Fr. 1.16 Mio. die Hypothek von Fr. 665'000.– (act. 64 S. 8, Rz. 3.11. und act. 70 S. 5) abzuziehen und der so resultierende Saldo von Fr. 495'000.– der Klägerin zuzuweisen und dann der Rest unter den Parteien hälftig zu verteilen ist. Verbleibt kein Rest, erübrigt sich ein Entschädigungsanspruch des Beklagten.

2.5.12 Es ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass die der F._____ AG für die Vorbereitung der Steigerungsbedingungen bereits angefallenen Kosten in der Höhe von Fr. 8'273.25 (act. 98) zu den Gerichtskosten zu schlagen sind. Weiter ist festzulegen, dass die Parteien der F._____ AG für deren anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Steigerung solidarisch haften. Betreffend die noch anfallenden Kosten wird die F._____ AG hiermit sodann für berechtigt erklärt, von den Parteien je hälftige Kostenvorschüsse im Voraus zu beziehen und die Vornahme der diversen, hiavor umschriebenen Vorbereitungs- und Durchführungshandlungen von deren rechtzeitiger Leistung abhängig zu machen.

3. Darlehen

3.1 Es ist unbestritten, dass der Beklagte diverse Zahlungen an die Klägerin zwecks Einkäufe in ihre Vorsorgeeinrichtung getätigt hat. Während der Beklagte die Ansicht vertritt, dass dies Darlehen gewesen seien, die nun zurück zu zahlen seien (beklagtisches Rechtsbegehren Ziffer 4, act. 70 S. 9 i.V.m. act. 50 S. 14), ist die Klägerin der Ansicht, dass keine Rückzahlungen geschuldet seien (act. 64 S. 21, Rz. 4.12.).

3.2 Die Klägerin bringt dabei konkret vor, dass die aus dem Vermögen des Beklagten getätigten Zahlungen im Sinne von Einkäufen in ihre Pensionskasse zu werten seien und sie ihm nichts schulde (act. 64 S. 21, Rz. 4.12.). Sie bestreitet, dass die Parteien ungeachtet der Bezeichnung der fraglichen Dokumente dafür effektive Darlehensverträge mit Rückzahlungspflicht abgeschlossen hätten (act. 41 S. 16, Rz. 3.7., 3.14.). Vielmehr bringt sie vor, dass sie keinen Rechtsbindungswillen zum Abschluss eines Darlehensvertrags gehabt habe und die fälschlicherweise als Darlehen bezeichneten Dokumente Quittungen seien, die bloss die Einkäufe in die Pensionskasse dokumentieren würden. Die Parteien hätten keinen Willen geäussert, diese Beträge später zurückzufordern resp. zurückzuerstatten. Im Übrigen führt sie aus, dass ein Bestehen eines Darlehensvertrages vorausgesetzt hätte, dass sie über den Betrag frei verfügen könne, was jedoch nicht der Fall gewesen sei (act. 41 S. 17, Rz. 3.14., 3.18. f., act. 64 S. 21, Rz. 4.13.). Des Weiteren bestreitet sie die Berechnung des Beklagten zur Rückzahlung der Darlehensbeträge, den

Zinsbetrag und Zinslauf sowie dass es sich dabei um Schuldanerkenntnisse handeln würde (act. 64 S. 12, Rz. 4.12. f.).

3.3 Der Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, dass er der Klägerin, damit sie Einkäufe in ihre Pensionskasse tätigen können, Darlehen gewährt habe, weil sie kein Geld gehabt habe. Es handle sich dabei um sieben Darlehen im Gesamtbetrag von Fr. 150'000.–, die von der Klägerin als Einkäufe in ihre Pensionskasse getätigt und wofür vertragliche Zinsen vereinbart worden seien, die sich per 31. Dezember 2021 auf Fr. 19'010.01 belaufen würden, wozu er sich auf die jeweils unterzeichneten und als Darlehensvertrag benannten Dokumente beruft (act. 50 S. 14, act. 7/1-7). Überdies habe er der Klägerin am 11. Februar 2020 ein weiteres Darlehen in der Höhe von Fr. 13'810.– unverzinslich gewährt. Er habe die Darlehen mit Brief vom 16. März 2022 per 31. Mai 2022 gekündigt, weshalb ab dem 1. Juni 2022 Verzugszinsen von 5% auf den Gesamtbetrag von Fr. 163'810.– geschuldet seien. Er fordere den Betrag von Fr. 150'000.– nur einmal, und zwar entweder im Rahmen der Rückzahlung der Darlehen oder aber im Rahmen des Vorsorgeausgleichs (act. 50 S. 14). Sodann bestreitet er, dass die Klägerin keinen Rechtsbindungswillen gehabt habe. Die Darlehensverträge seien klar, weshalb sie die Beträge ihm zurückzahlen müsse. Er habe nie den Willen gehabt, ihr das Geld zu schenken. Der Wille, dass die Beträge dem Beklagten zurückbezahlt werden müssen, sei im Form der unterzeichneten Darlehensverträge klar geäußert worden. Ansonsten hätten sie weder solche Verträge erstellen und unterzeichnen noch irgendwelche Quittungen, wie die Klägerin zu Unrecht behauptete, ausstellen müssen. Die Klägerin habe sodann selber einen schriftlichen Vorschlag zur Rückzahlung der Darlehen an den Beklagten gemacht. Indem sie die Beträge als Darlehen benannt habe, habe sie die Rückzahlungsverpflichtung und die Schuld anerkannt. Im Übrigen sei sich die Klägerin sehr wohl bewusst gewesen, dass sie die Darlehen zurückzahlen müsse, da sie in ihrer Scheidungsklage vom 4. April 2022 einen entsprechenden Antrag dazu gestellt habe (act. 50 S. 15 f. i.V.m. act. 70 S. 9 unter Hinweis auf act. 1 S. 2, Rechtsbegehren Ziff. 5).

3.4 Rechtliches

3.4.1 Durch den Darlehensvertrag verpflichtet sich der Darleiher gemäss Art. 312 OR zur Übertragung des Eigentums an einer Summe Geldes oder an andern vertretbaren Sachen, der Borger dagegen zur Rückerstattung von Sachen der nämlichen Art in gleicher Menge und Güte. Das Darlehen ist dabei im gewöhnlichen Verkehr nur dann verzinslich, wenn Zinsen verabredet sind. Im kaufmännischen Verkehr sind auch ohne Verabredung Zinsen zu bezahlen (Art. 313 OR).

3.4.2 Vertragstypische Hauptleistung ist beim Gelddarlehen die Pflicht des Darleihers zur Verschaffung und Überlassung einer Geldsumme an den Borger für die vertraglich vereinbarte Dauer sowie die Pflicht des Borgers zur Rückerstattung. Die Rückerstattungspflicht ist ein begriffsnotwendiges Element; nur wenn die Parteien vereinbaren, dass der Borger Sachen der nämlichen Art zurückzuerstatten hat, handelt es sich um einen Darlehensvertrag. Nicht begriffsnotwendig ist der Zins (MAURENBRECHER in: WIDMER LÜCHINGER/OSER [Hrsg.], Basler Kommentar OR I, 8. Aufl., Basel/Zürich 2026, N 1, 6 und 11 zu Art. 312; WEBER, in: HAUSHEER/WALTER [Hrsg.], Berner Kommentar zum Obligationenrecht, Bern 2013, Art. 312 N 27 und 64).

3.4.3 Ein Darlehen, für dessen Rückzahlung weder ein bestimmter Termin noch eine Kündigungsfrist noch der Verfall auf beliebige Aufforderung hin vereinbart wurde, ist innerhalb sechs Wochen von der ersten Aufforderung an zurückzubezahlen (Art. 318 OR).

3.5 Würdigung

3.5.1 Sieben im Recht liegende Darlehensverträge (act. 45/7) enthalten alle die gleichen Formulierungen, wonach die Klägerin aus ihrem privaten Vermögen dem Beklagten die jeweiligen Beträge, die er ihr zu unterschiedlichen Daten gewährt habe, schulde. Die Beträge sollen gemäss Wortlaut jeweils zu den laufenden BVG-Verzinsungssätzen gemäss E._____ verzinst werden. Es handelt sich insgesamt um Fr. 150'000.—, die der Beklagte zwischen Dezember 2015 und April 2018, in sieben Tranchen aufgeteilt, unbestrittenermassen der Klägerin bezahlt hat. Sodann sind alle Verträge jeweils von beiden Parteien auch unterzeichnet.

3.5.2 Zudem liegt eine als Darlehensvertrag betitelte Unterlage im Recht, wonach die Klägerin dem Beklagten aus ihrem privaten Vermögen Fr. 13'810.– unverzinslich schulde (act. 66/14). Auch dieser Vertrag wurde von beiden Parteien unterzeichnet.

3.5.3 Vorliegend hat der Beklagte demnach ausgewiesenermassen der Klägerin unter dem Titel Darlehensverträge einen Gesamtbetrag von Fr. 163'810.– überwiesen.

3.5.4 Dass die Klägerin bei Unterzeichnung der jeweiligen Unterlagen keinen Rechtsbindungswillen zur Rückzahlung der erhaltenen Beträge gehabt haben soll, widerlegt der Beklagte namentlich mit der E-Mail der Klägern an ihn vom 8. März 2021 (act. 50 S. 16 bzw. act. 70 S. 9 jeweils unter Hinweis auf act. 52/13 bzw. act. 71/7). In dieser E-Mail spricht die Klägerin selbst von «Rückzahlung Teichinvestition und Darlehen PK Beiträge» und unterbreitet dem Beklagten einen eigenen Vorschlag zu deren Rückzahlung und zwar wie folgt: Gemäss ihrem Vorschlag würde sie den Betrag von Fr. 13'810.– betreffend Teichinvestition bis Oktober 2021 zurückzahlen. Die restlichen offenen Beträge würde sie wie folgt zurückzahlen: Fr. 70'000.– im 2022, Fr. 25'000.– im 2023, Fr. 25'000.– im 2024, Fr. 25'000.– im 2025, Fr. 5'000.– und Zinsen im 2026. Aus der Email geht unmissverständlich hervor, dass die Rückzahlung der von der Klägerin erhaltenen Beträge an den Beklagten bereits mehrfach thematisiert wurde und die Klägerin einerseits sich bewusst gewesen war, die Beträge an den Beklagten zurückzahlen zu müssen, und andererseits auch bereit dazu war.

3.5.5 Die Klägerin ihrerseits hat zu Recht nichts vorgebracht, was gegen diesen sich aus ihrem Korrespondenzverhalten ergebenden Schluss sprechen würde, dass auch sie – entgegen ihrem Standpunkt im vorliegenden Verfahren – von einer Rückzahlungspflicht ausgegangen ist und damit es sich (übereinstimmend mit den Titeln der einzelnen Urkunden) effektiv um Darlehensverträge handelt, die die Parteien geschlossen haben. Sie bringt denn auch nicht vor, wie diese Zahlungen des Beklagten an sie ansonsten rechtlich zu qualifizieren wären, namentlich behauptet sie an keiner Stelle gehörig eine Schenkung, sondern spricht nur von "einer Art

schenkungshalber" (act. 64 S. 21, Rz. 4.12.), wobei nicht klar ist, was für eine rechtliche Qualifikation damit gemeint ist.

3.5.6 Damit ist erstellt, dass es sich bei diesen acht Verträgen tatsächlich um von den Parteien abgeschlossene Darlehensverträge handelt, wobei der Beklagte die jeweiligen Zahlungen auch effektiv geleistet hat. Klar ist demnach auch, dass die Klägerin eine Rückzahlungspflicht trifft im Falle der erstellten Kündigung der Darlehensverträge.

3.5.7 Ob und wann der Beklagte die Darlehen vor dem vorliegenden Prozess rechtsgültig gekündigt hat, ist aus den Akten nun aber nicht ersichtlich, da ein Zustellnachweis fehlt (vgl. act. 12/11) und die Klägerin die Kündigung bestreiten liess (act. 64 S. 21, Rz. 4.12.). Klar ist aber, dass der Beklagte spätestens mit Klageantwort vom 23. April 2023, dortiger Antragsziffer 4, unmissverständlich die Rückzahlung der Darlehen gefordert hat im Sinne von Art. 318 OR, weshalb die sechswöchige Rückzahlungspflicht spätestens mit Zustellung der Klageantwort an die Klägerin mit Datum vom 9. Mai 2023 (act. 54/1) zu laufen begann, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt ohne Weiteres von Fälligkeit dieser Rückzahlungsforderungen auszugehen ist.

3.5.8 Mit Bezug auf den Gesamtbetrag von Fr. 150'000.– sind die BVG-Zinssätze gemäss klarem Wortlaut der Verträge ausgewiesen und hinzuzuschlagen. Mit Bezug auf den Betrag von Fr. 13'810.– ist ebenso klar, dass keine Verzinsung vereinbart wurde. Mit Bezug auf den vom Beklagten geltend gemachten Verzugszins ist zu festzuhalten, dass mangels Nachgewiesenheit der Inverzugsetzung kein solcher geschuldet ist.

3.5.9 Nach dem Gesagten ist die Klägerin daher zu verpflichten, dem Beklagten den Betrag von Fr. 150'000.– zuzüglich Zinsen gemäss BVG-Zinssätzen der E._____ sowie Fr. 13'810.– innert 30 Tagen ab Rechtskraft des Urteils zu bezahlen.

D. BERUFLICHE VORSORGE

1. Die Klägerin bringt im Wesentlichen vor, dass auf einen Vorsorgeausgleich verzichtet werden müsse, da die Parteien vorsorgetechnisch ohne Eheschluss dort

stehen würden, wo sie bei Einleitung des Scheidungsverfahrens gestanden seien. Vor dem Hintergrund einer allfälligen güterrechtlichen Auseinandersetzung erscheine im Übrigen ein Vorsorgeausgleich unbillig. Ohnehin dürfe der Beklagte nicht zweimal profitieren, einmal im Rahmen eines Vorsorgeausgleichs und einmal im Rahmen einer allfälligen Rückzahlungsverpflichtung der Darlehen durch die Klägerin an den Beklagten, wobei er dies auch selber anerkenne (act. 41, Rz. 3.1. bis 3.4., 3.8. bis 3.10., 3.15. bis 3.17.).

2. Der Beklagte stützt sich hingegen darauf ab, dass eine ermessensweise Teilung der Vorsorgeguthaben gemäss Art. 124a ZGB i.V.m. Art. 122 ZGB vorzunehmen sei, weil er im Zeitpunkt der Einleitung des Scheidungsverfahrens bereits eine Altersrente bezogen habe (act. 50 S. 13 f. i.V.m. act. 70 S. 9 f.). Er führt aus, dass das Gericht im Ermessen darüber zu entscheiden habe, wobei eine hälftige Teilung der Guthaben dem Grundsatz entspreche und verweist auf seine Berechnung des Vorsorgeausgleichs, womit er einen zu seinen Gunsten resultierenden Vorsorgeausgleich auf Fr. 57'100.– beziffert (act. 50 S. 15).

3. Rechtliches

3.1 In Bezug auf die berufliche Vorsorge gelten die besonderen Bestimmungen nach Art. 280 f. ZPO und Art. 122 ff. ZGB. Grundsätzlich werden die während der Ehe bis zum Zeitpunkt der Einleitung des Scheidungsverfahrens (= Datum der Rechtshängigkeit) erworbenen Ansprüche aus der beruflichen Vorsorge bei der Scheidung ausgeglichen (Art. 122 ZPO). Dabei werden die erworbenen Austrittsleistungen samt Freizügigkeitsguthaben und Vorbezügen für Wohneigentum hälftig geteilt (Art. 123 Abs. 1 ZGB).

3.2 Bezieht ein Ehegatte im Zeitpunkt der Einleitung des Scheidungsverfahrens eine Invalidenrente nach dem reglementarischen Referenzalter oder eine Altersrente, so entscheidet das Gericht nach Ermessen über die Teilung der Rente, wobei es insbesondere die Dauer der Ehe und die Vorsorgebedürfnisse beider Ehegatten berücksichtigt (Art. 124a Abs. 1 ZGB).

3.3 Das Gericht spricht dem berechtigten Ehegatten weniger als die Hälfte der Austrittsleistung zu oder verweigert die Teilung ganz, wenn wichtige Gründe vorlie-

gen, die namentlich in der wirtschaftlichen Situation nach der Scheidung liegen können (Art. 124b Abs. 2 ZGB). Es ist namentlich dann von einer Unbilligkeit der hälftigen Teilung der Austrittsleistungen auszugehen, wenn durch die Teilung wirtschaftlich ein unbilliges Ergebnis resultiert, was z.B. dann der Fall ist, wenn die eine Partei dazu beigetragen hat, dass die andere finanziell wesentlich besser dasteht als ohne diese Beiträge (vgl. FamKomm, Scheidung, JUNGO/GRÜTTER, Art. 124b ZGB, N 14 m.w.H.).

4. Würdigung

4.1 Die für den dargestellten Vorsorgeausgleich massgebende Zeitperiode geht vom 3. September 2013 (Heiratsdatum) bis zum 6. April 2022 (Erheben Scheidungsklage).

4.2 Gestützt auf die Durchführbarkeitserklärung der Pensionskasse E. _____ vom 14. Februar 2023 (act. 44) belief sich das Vorsorgeguthaben der Klägerin per Heiratsdatum vom 3. September 2013, verzinst auf den 4. April 2022, auf Fr. 341'064.– und zum Zeitpunkt der Einleitung des Scheidungsverfahrens vom 4. April 2022 auf Fr. 943'177.–. Somit beträgt ihr während der Ehe geäuftetes Guthaben Fr. 564'587.–, wobei davon gemäss Ansicht beider Parteien der Betrag von Fr. 150'000.– betreffend die vom Beklagten gewährten Einkäufe in die Pensionskasse der Klägerin abzuziehen ist. Demnach resultiert ein für die Ausgleichung massgebender Betrag von Fr. 414'587.– und bei einem hälftigen Anspruch des Beklagten würden ihm Fr. 207'293.50 zustehen.

4.3 Aus den Akten geht hervor, dass der Beklagte bei zwei verschiedenen Einrichtungen Vorsorgeguthaben geäuft hat. Mit Eintritt seiner Pensionierung per 31. März 2021 liess er sich sein Guthaben von Fr. 274'194.87 bei der G. _____ Sammelstiftung (act. 52/12) auszahlen, wobei sich sein Guthaben zum Zeitpunkt der Eheschliessung vom 3. September 2013 auf Fr. 165'294.55 (unverzinst) belief (act. 12/4). Sein Vorsorgeguthaben bei der H. _____ Stiftungen belief sich zum Zeitpunkt der Eheschliessung vom 3. September 2013 auf Fr. 169'026.70 (unverzinst) und zum Zeitpunkt der Pensionierung Fr. 360'514.– (act. 83). Ohne Zinsberücksichtigung auf dem vorehelichen Guthaben ergibt sich demnach ein während der

Ehe angeäuftetes Guthaben des Beklagten von Fr. 300'387.62, was ein hälftiger Anspruch der Klägerin von Fr. 150'193.81 bedeuten würde.

4.4 Eine Verrechnung dieser Ansprüche (der Einfachheit halber die eigentlich vorzunehmende Rententeilung beim Beklagten aussen vor gelassen, namentlich aufgrund der bloss rund ein Jahr vor Einleitung des Scheidungsverfahrens eingetretenen Verrentung des Guthabens) ergäbe einen Anspruch des Beklagten von rund Fr. 57'000.–, mithin erscheint die Berechnung und Darstellung des Beklagten diesbezüglich als überzeugend und ausgewiesen (act. 50 S. 15). Allein schon diese vereinfachte Betrachtung zeigt, dass es sich bloss um einen sehr überschaubaren allfälligen Anspruch handeln würde, der dem Beklagten zustehen würde. Kommt hinzu, dass für den Beklagten die Teilung seiner Rente – je nach zu erwartender Lebensdauer bei ihm – bei gleichzeitigem Erhalt einer Freizügigkeitsleistung, die aber nicht mehr verrentbar wäre, nicht in seinem wohlverstandenen Interesse ist, was natürlich erst die Zukunft zeigen wird. Unabhängig davon erscheint aber der ihm allenfalls zustehende Anspruch in Relation zu den hiavor festgelegten erheblichen güterrechtlichen Ansprüchen als derart überschaubar, so dass es sich – namentlich auch eingedenk der Ratio des Vorsorgeausgleichs – als angezeigt erweist, in Gutheissung des überzeugenden Antrags der Klägerin vom Vorsorgeausgleich abzusehen. Dies gilt umso mehr, als dass mit Blick auf die laufenden Renten und sonstigen Vermögensverhältnisse des Beklagten seine Vorsorgebedürfnisse eine Teilung der Vorsorgeguthaben nicht erfordert.

IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Gerichtskosten

1.1 Die Kosten betragen bei nicht vermögensrechtlichen Streitigkeiten in der Regel zwischen Fr. 300.– und Fr. 13'000.–. Ist im Rahmen von nicht vermögensrechtlichen Streitigkeiten auch über vermögensrechtliche Rechtsbegehren zu entscheiden, die das Verfahren aufwendig gestalten, kann die Gebühr bis zum Betrag erhöht werden, der für den Entscheid über die vermögensrechtlichen Rechtsbegehren allein zu erheben wäre (§ 5 Abs. 2 GebV OG).

1.2 Es handelte sich grundsätzlich um einen punkto Zeitaufwand und Schwierigkeit im mittleren Bereich liegenden Fall. Der Streit drehte sich um wenige Fragen und deren Beantwortung erwies sich, wie gezeigt, nicht als allzu komplex. Insofern würde sich die Festsetzung der Gebühr im mittleren Bereich des dargestellten Rahmens bewegen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass sich mit Blick auf den Streitwert der vermögensrechtlichen Belange eine wesentlich höhere Gebühr rechtfertigen würde: Während die Klägerin im Güterrecht das Absehen jeglichen Ausgleichs beantragen liess, beantragte der Beklagte einerseits unter dem Titel Wertvermehrung Fr. 151'249.– und andererseits unter dem Titel Darlehensrückzahlung Fr. 163'810.–, womit sich ein Streitwert von Fr. 315'000.– und entsprechend eine Gebühr von knapp Fr. 17'000.– ergäbe. In Gesamtwürdigung der Umstände erscheint es als angemessen, die Gebühr auf Fr. 12'000.– festzusetzen. Hinzu kommen die der F._____ AG bereits angefallenen Kosten von Fr. 8'273.25 (act. 98).

2. Kostenverteilung

2.1 Gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Obsiegt keine Partei vollständig, so werden die Prozesskosten in der Regel nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt. In familienrechtlichen Verfahren kann von diesen Verteilungsgrundsätzen abgewichen, und die Prozesskosten können nach Ermessen verteilt werden (Art. 107 Abs. 1 lit. c ZPO).

2.2 Die Gerichtsgebühr ist vollumfänglich der Klägerin aufzuerlegen, nachdem sie in den strittigen Punkten vollständig unterliegt. Die weiteren Kosten (F._____ AG gemäss act. 98) betreffen den Vollzug der güterrechtlichen Auseinandersetzung, weshalb es sich auch unter Berücksichtigung von Art. 107 Abs. 1 lit. c ZPO rechtfertigt, diese Kosten den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen.

3. Parteientschädigungen

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, der Klägerin nicht zufolge Unterliegens und dem Beklagten nicht mangels ausgewiesenen Aufwendungen für eine Rechtsvertretung.

Es wird erkannt:

1. Die Ehe der Parteien wird geschieden.
2. Es wird festgestellt, dass kein nachehelicher Unterhalt geschuldet ist.
3. Das Grundstück Grundbuchblatt 5, Kataster 2, an der C._____ [Strasse] 1 in D._____ wird unter den Parteien nichtöffentlich versteigert.
4. Die F._____ AG wird angewiesen, die Versteigerung gemäss Dispositivziffer 3 spätestens 6 Monate ab Rechtskraft des vorliegenden Urteils durchzuführen.

Die F._____ AG wird angewiesen und hiermit für berechtigt erklärt, die für die Versteigerung notwendigen Unterlagen und Informationen einzuholen. Auskunftspflichtig sind insbesondere auch die Grundpfandgläubiger.

Die Verteilung des Nettoerlöses richtet sich nach Dispositivziffer 5.

Die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis sind – vorbehaltlich der nachfolgenden Vorgaben in analoger Anwendung der Normen des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) sowie der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG) – durch die F._____ AG zu erlassen.

a) Inhalt der Steigerungsbedingungen

Die Steigerungsbedingungen werden der Klägerin und dem Beklagten von der F._____ AG mindestens zehn Tage vor der Steigerung uneingeschrieben zur Einsicht zugestellt. Das entsprechend dem Ausgange allfälliger Prozesse berichtigte oder ergänzte Lastenverzeichnis ist den Steigerungsbedingungen als Anhang beizufügen.

Ausser dem Ort und der Zeit der Steigerung sowie der Beschreibung des Grundstückes und seiner Zugehör müssen die Steigerungsbedingungen mindestens folgende Bestimmungen enthalten:

I. Versteigerung

1.1 Belastungen

Das Grundstück wird mit allen nach dem den Steigerungsbedingungen beiliegenden Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten und vorgemerkten persönlichen Rechten) versteigert, unter Überbindung der damit verbundenen persönlichen Schuldpflicht auf den Erwerber für sämtliche nicht fälligen Forderungen. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese somit auf den Ersteigerer über. Der Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief wird frei, wenn ihm der Gläubiger nicht innert einem Jahr nach dem Zuschlag erklärt, ihn beibehalten zu wollen (Art. 832 ZGB). Fällige grundpfandgesicherte Schulden werden nicht überbunden, sondern vorweg aus dem Erlös bezahlt.

1.2 Angebote

Das Mindestangebot muss den Betrag von Fr. 1.16 Mio. (angenommener Wert im März 2014) zzgl. die mutmasslichen Kosten der Versteigerung, die fälligen grundpfandgesicherten Schulden und Grundstückgewinnsteuern übersteigen.

Erfolgt kein Mindestangebot in dieser Höhe, so ist das Grundstück mit allen Rechten und Pflichten der Klägerin zuzuschlagen, sodass diese Alleineigentümerin und der Beklagte unter Vorbehalt von Art. 832 ZGB i.V.m. Art. 845 ZGB aus seiner hypothekarischen Solidarschuld entlassen wird. Eine Entschädigung an den Beklagten unter diesem Titel ist diesfalls nicht geschuldet.

Erfolgt ein Mindestangebot in dieser Höhe, bleiben Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens Fr. 10'000.00 übersteigen, unberücksichtigt. Gleiches gilt für Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten.

Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind

aber den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekannt zu geben.

1.3 Zuschlag

Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern der Mindestzuschlagspreis gemäss Ziffer 1.2 hier- vor geboten wird und die Anzahlung gemäss Ziffer II hiernach geleistet worden ist. Wird die Anzahlung gemäss Ziffer II hiernach nicht geleistet, wird in Fortsetzung der Steigerung das nächsttiefere Angebot nochmals dreimal ausgerufen und, wenn es nicht überboten wird und die Anzahlung gemäss Ziffer II hiernach geleistet worden ist, daraufhin der Zuschlag erteilt. Die Steigerung nimmt in dieser Weise ihren Fortgang, bis der Zuschlag erteilt werden kann. Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höchstbietenden der Zuschlag erteilt ist.

II. Zahlungsmodalitäten

Der Zuschlagspreis versteht sich für das Steigerungsobjekt im Erschliessungszustand zum Zeitpunkt der Steigerung.

Ein allfälliger Öltankinhalt per Steigerungstag wird mitversteigert und ist im Zuschlagspreis inbegriffen.

Sämtliches sich im bzw. auf dem Steigerungsobjekt befindliche Mobiliar ist gemäss unbestrittenen Angaben der Parteien Eigentum der Klägerin und wird nicht mitversteigert.

Der Ersteigerer hat auf Abrechnung am Zuschlagspreis zu bezahlen:

- Die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreuungskosten;
- die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Steigerung unter Einschluss einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer (siehe Ziff. 3 hiernach) sowie die Verteilungskosten;

- den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.

Ohne Abrechnung am Zuschlagspreis, d.h. zusätzlich zum Zuschlagspreis, hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:

- Die Kosten der Eigentumsübertragung und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln. Dazu gehören auch die Kosten der Löschung untergegangener Pfandtitel (vgl. Art. 69 VZG). Diese Kosten sind innerhalb von 30 Tagen ab dem Steigerungstag als Vorschuss zu bezahlen, die definitive Abrechnung findet nach der Behandlung durch das Grundbuchamt statt.
- Die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern bzw. Gebäudeversicherungsprämien, Liegenschaftssteuern usw.), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
- Die vollumfänglichen Handänderungssteuern.

Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinse) sind im Zuschlagspreis inbegriffen, sofern diese im Lastenverzeichnis aufgeführt sind. Ist dies nicht der Fall, werden diese dem Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden. Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, noch nicht fälligen Erträge, hängenden und stehenden Früchte fallen dem Ersteigerer zu.

Die hiervor aufgeführten Zahlungen sind wie folgt zu leisten:

Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag eine unverzinsliche Anzahlung in der Höhe von Fr. 1 Mio. zu leisten. Diese kann bis maximal Fr. 100'000.00 in bar erfolgen und hat, zumindest soweit darüber hinausgehend, durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer dem Banken-

gesetz (BankG) unterstehenden Bank, das ausschliesslich unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, zugunsten der F. _____ AG, zu erfolgen.

Die Anzahlung kann auch im Voraus mittels Überweisung an die F. _____ AG hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto der F. _____ AG hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Versteigerung zu erfolgen. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert 10 Arbeitstagen nach der Versteigerung zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird (sofern der Mindestzuschlagpreis gemäss Ziffer 1.2 hiervor nicht geboten wird, gegebenenfalls unter Verrechnung des die geleisteten Kostenvorschüsse übersteigenden Steigerungsaufwands; vgl. hierzu unten Ziffer 5 lit. e).

Der Restbetrag des Zuschlagspreises ist innert 30 Tagen ab dem Zuschlag auf das Konto der F. _____ AG zu überweisen. Der Verzicht einer sofortigen Einforderung begründet keine die Fälligkeit aufschiebende Stundung; Die gestundete Summe ist vielmehr ab dem Erwerb, d.h. dem Zuschlag anlässlich der Steigerung, mit 5% zu verzinsen.

Will der Ersteigerer eine zu bezahlende Forderung auf andere Weise, z.B. durch Schuldübernahme, Neuierung oder Verrechnung, tilgen, so ist der F. _____ AG innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.

Wird die Frist für die Zahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers nicht eingehalten, so wird, sofern sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist einverstanden erklären, der Zuschlag sofort aufgehoben und das Grundstück dem Mitbieter zum nächsttieferen Angebot zugeschlagen, sofern dieses den Mindestzuschlagpreis gemäss Ziffer 1.2 hiervor erreicht und die hiervor erwähnte Anzahlung geleistet worden ist. Der frühere Ersteigerer und seine Bürgen haften für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5% berechnet.

III. Grundstückgewinnsteuer

Hinsichtlich der aus der nichtöffentlichen Versteigerung allenfalls entstehenden Grundstückgewinnsteuer wird ausdrücklich auf Folgendes hingewiesen:

Das Grundstück haftet der Gemeinde D. _____ als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer (Art. 836 ZGB, § 208 StG und § 194 lit. e EG zum ZGB).

Die Grundstückgewinnsteuerforderung, die gemäss § 216 Abs. 1 StG in Verbindung mit Art. 656 Abs. 2 ZGB bei gerichtlichem Urteil auf Aufhebung von Miteigentum (analog zum Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken) erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht und gemäss § 71 der Verordnung zum Steuergesetz am 90. Tag nach der Handänderung fällig wird, ist aus diesen Gründen im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt.

Nach erfolgter Versteigerung weist die F. _____ AG das Steueramt D. _____ an, ihr den aus der Versteigerung angefallenen mutmasslichen Steuerbetrag mitzuteilen, oder ihr bekannt zu geben, dass aus der Versteigerung keine Grundstückgewinnsteuer angefallen ist.

Steht fest, dass eine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist, wird der mitgeteilte Betrag vor der Verteilung vom Bruttosteigerungserlös in Abzug gebracht. Die Überweisung des Steuerbetrages an das Steueramt erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag von der F. _____ AG zurückbehalten.

IV. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden beginnen dem Ersteigerer mit dem Zuschlag. Per Datum Übergang Nutzen und Schaden wird eine marchzählige Abrechnung erstellt. Ein allfälliger Saldo ist innert 10 Tagen nach Zustellung der Abrechnung zur Zahlung fällig.

V. Antritt

Der Antritt des Steigerungsobjektes erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Die Anmeldung des durch den Zuschlag bewirkten Eigentumsüberganges an dem versteigerten Grundstück zur Eintragung in das Grundbuch erfolgt durch die F._____ AG sobald feststeht, dass die Kosten der Eigentumsübertragung sowie der Zuschlagspreis vollständig bezahlt worden sind. Wird die Eintragung im Grundbuch von der Bezahlung einer Handänderungssteuer abhängig gemacht, muss vor der Anmeldung auch diese an die F._____ AG bezahlt oder der Ausweis über direkt geleistete Bezahlung erbracht werden. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung der Klägerin.

VI. Ausschluss Gewährspflicht

Die F._____ AG übernimmt bezüglich des Grundstücks und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. Dies gilt auch für eine allfällige Belastung des Grundstückes mit Altlasten sowie für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzung.

VII. Versicherungen

Betreffend privaten Versicherungsverträgen wird allgemein auf Art. 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG) aufmerksam gemacht: Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung. Ist mit der Handänderung eine Gefahrserhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28 – 32 VVG sinngemäss.

Davon unberührt ist die obligatorische Gebäudeversicherung, welche seitens des Erwerbers unkündbar ist.

b) Bekanntmachung der Versteigerung zwecks Anmeldung von Rechten (vgl. Art. 138 SchKG und Art. 29 VZG)

Die Steigerung wird mindestens einen Monat vorher durch die F. _____ AG öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält: Namen und Wohnort der Klägerin und des Beklagten, die genaue Bezeichnung des zu versteigernden Grundstücks, den Tag der Steigerung und die Aufforderung an die Pfandgläubiger und alle übrigen Beteiligten, der F. _____ AG innert 20 Tagen ihre Ansprüche am Grundstück, insbesondere für Zinsen und Kosten, einzugeben, inklusive Angabe dazu, ob die Pfandforderung ganz oder teilweise fällig oder gekündigt ist und wenn ja, für welchen Betrag und auf welchen Termin. In dieser Aufforderung ist anzukündigen, dass sie bei Nichteinhalten dieser Frist am Ergebnis der Versteigerung nur teilhaben, soweit ihre Rechte im Grundbuch eingetragen sind. Eine entsprechende Aufforderung wird auch an die Besitzer von Dienstbarkeiten gerichtet, soweit noch kantonales Recht zur Anwendung kommt sowie an alle Inhaber von Dienstbarkeiten, die unter dem früheren kantonalen Recht entstanden und noch nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen sind. Mit der Aufforderung ist die Androhung zu verbinden, dass die nicht angemeldeten Dienstbarkeiten gegenüber einem gutgläubigen Erwerber des belasteten Grundstückes nicht mehr geltend gemacht werden können, soweit es sich nicht um Rechte handelt, die auch nach dem ZGB ohne Eintragung in das Grundbuch dinglich wirksam sind.

c) Spezialanzeige an die Beteiligten (vgl. Art. 139 SchKG und Art. 30 Abs. 2 VZG)

Die F. _____ AG stellt folgenden Personen ein Exemplar der Bekanntmachung gemäss lit. b hiavor durch uneingeschriebenen Brief zu, wenn sie einen bekannten Wohnsitz oder gemäss Auszug aus dem Grundbuch einen Vertreter haben:

- jedem Gläubiger, dem das Grundstück als Pfand haftet oder für den es gepfändet ist;

- den im Gläubigerregister des Grundbuches eingetragenen Pfandgläubigern und Nutzniessern an Grundpfandforderungen;
- der Klägerin und dem Beklagten;
- einem allfälligen dritten Eigentümer des Grundstücks;
- allen denjenigen Personen, denen ein sonstiges, im Grundbuch eingetragenes oder vorgemerktes Recht an dem Grundstück zusteht.

d) Lastenbereinigung und Schätzung (vgl. Art. 140 SchKG und Art. 33 VZG)

Nach Ablauf der Anmeldefrist gemäss Bst. b hiervor hat die F. _____ AG das Lastenverzeichnis anzufertigen, und zwar so rechtzeitig, dass es mit den Steigerungsbedingungen gemäss Bst. a hiervor der Klägerin und dem Beklagten zur Einsicht zugestellt werden kann.

Zu diesem Zweck ermittelt die F. _____ AG die auf dem Grundstück ruhenden Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte) anhand der Eingaben der Berechtigten und eines Auszuges aus dem Grundbuch.

Die F. _____ AG stellt den Beteiligten das Verzeichnis der Lasten zu und setzt ihnen gleichzeitig eine Bestreitungsfrist von zehn Tagen unter Hinweis darauf, dass die im Lastenverzeichnis bezeichneten Lasten sowohl nach Bestand als nach Fälligkeit, Umfang und Rang als anerkannt gelten, ebenso die angegebenen Zugehörgegenstände, wenn und soweit sie nicht innerhalb der besagten Frist (vom Empfang der Anzeige an gerechnet), schriftlich bei der F. _____ AG bestritten worden sind.

e) Aussetzen der Versteigerung (vgl. Art. 141 SchKG)

Ist ein in das Lastenverzeichnis aufgenommener Anspruch streitig, so ist die Versteigerung bis zum Austrag der Sache auszusetzen, sofern anzunehmen ist, dass der Streit die Höhe des Zuschlagspreises beeinflusst oder durch eine vorherige Versteigerung andere berechnigte Interessen verletzt werden. Besteht lediglich Streit über die Zugehörigkeit

oder darüber, ob die Zugehör nur einzelnen Pfandgläubigern verpfändet sei, so kann die Versteigerung des Grundstückes samt der Zugehör gleichwohl stattfinden.

f) Inhalt des Lastenverzeichnisses (vgl. Art. 34 VZG)

In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen:

- die Bezeichnung des zu versteigernden Grundstückes und allfällig seiner Zugehör;
- die im Grundbuch eingetragenen sowie die auf Grund der öffentlichen Aufforderung gemäss Bst. b hiervor angemeldeten Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte), unter genauer Verweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, und mit Angabe des Rangverhältnisses der Pfandrechte zueinander und zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten, soweit sich dies aus dem Grundbuchauszug oder aus den Anmeldungen ergibt. Bei Pfandforderungen sind die zu überbindenden und die fälligen Beträge (vgl. Bst. a Ziffer I. 1.1. hiervor) je in einer besonderen Kolonne aufzuführen. Weicht die Anmeldung einer Last vom Inhalt des Grundbuchauszuges ab, so ist auf die Anmeldung abzustellen, dabei aber der Inhalt des Grundbucheintrages anzugeben. Ist ein Anspruch in geringerem Umfang angemeldet worden, als aus dem Grundbuch sich ergibt, so hat die F._____ AG die Änderung oder Löschung des Grundbucheintrages mit Bewilligung des Berechtigten zu erwirken.

5. Mit dem Zuschlagspreis aus der Versteigerung des Grundstückes gemäss Dispositivziffer 4 ist wie folgt zu verfahren:

- a) Vorabdeckung der Kosten der Versteigerung (vorbehältlich Bst. e-g hier-nach), der Grundstückgewinnsteuern sowie anderer mit der Versteigerung bzw. der Eigentumsübertragung einhergehenden Kosten.
- b) Rückzahlung der Hypothek inkl. Zinsen sowie allfällige Strafzahlungen.

- c) Zuweisung von Fr. 495'000.– an Klägerin (= Ursprungswert im März 2014 von total Fr. 1.16 Mio. abzgl. Hypothek). Reicht der Nettoerlös hierzu nicht aus, so trägt die Klägerin den allfälligen Verlust alleine ohne Entschädigungsanspruch gegenüber dem Beklagten.
 - d) Zuweisung des allenfalls verbleibenden Restbetrags an die Parteien je zur Hälfte. Verbleibt kein Restbetrag, so erübrigt sich jedweder Anspruch des Beklagten gegenüber der Klägerin unter diesem Titel.
 - e) Die Parteien haften der F._____ AG solidarisch für die Kosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und der Durchführung der Steigerung.
 - f) Die für die Vorbereitung bereits angefallenen Kosten in der Höhe von Fr. 8'273.25 werden zu den Gerichtskosten geschlagen und den Parteien je hälftig zur Zahlung auferlegt.
 - g) Betreffend die erst noch anfallenden Kosten wird die F._____ AG hiermit für berechtigt erklärt, von den Parteien je hälftige Kostenvorschüsse im Voraus zu beziehen und die Vornahme der diversen, hiavor umschriebenen Vorbereitungs- und Durchführungshandlungen von deren rechtzeitiger Leistung abhängig zu machen.
6. Die Klägerin wird verpflichtet, dem Beklagten unter dem Titel Güterrecht den Betrag von Fr. 150'000.– zzgl. Zinsen gemäss BVG-Zinssätzen der E._____ sowie Fr. 13'810.– zu bezahlen, zahlbar innert 30 Tage ab Rechtskraft des Urteils.
7. Vom Vorsorgeausgleich wird abgesehen.
8. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 12'000.– festgesetzt.

Die weiteren Kosten betragen Fr. 8'273.25 (Rechnung F._____ AG gemäss act. 98).

Verzichten die Parteien auf eine Begründung des Entscheids, wird die Entscheidgebühr auf zwei Drittel ermässigt.

9. Die Entscheidgebühr des unbegründeten Entscheids wird der Klägerin auferlegt.

Die weiteren Kosten werden den Parteien je hälftig auferlegt.

Diejenige Partei, die eine Begründung dieses Entscheids verlangt, trägt die dadurch verursachten Mehrkosten.

10. Der durch die Klägerin geleistete Vorschuss wird mit den Gerichtskosten gemäss vorstehender Ziffer 8 verrechnet. Der Fehlbetrag wird von Parteien nach Massgabe ihrer Kostenpflicht gemäss vorstehender Ziffer 9 nachgefordert.
11. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
12. Schriftliche Mitteilung an
- die Parteien, unter Beilage einer Kopie von act. 98, sowie nach Eintritt der Rechtskraft
 - mit Formular an das Zivilstandsamt I. _____,
 - die F. _____ AG, ... [Adresse], z.H. von Frau RAin J. _____.
13. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Wird alleine der Kostenentscheid angefochten, so ist das Rechtsmittel die **Beschwerde**, welche innert **10 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden kann. In der Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

BEZIRKSGERICHT PFÄFFIKON
Einzelgericht

Der Bezirksrichter:

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw T. Kazik

MLaw H. Gökdemir