

**AUS DEM THEMENGEBIET:  
SCHEIDUNGSRECHT  
DIE EINRÄUMUNG DES  
WOHNRECHTS AN DEN  
EHEGATTEN (NICHTEIGEN-  
TÜMER) BEI DER SCHEI-  
DUNG**

**Zu den einzelnen Voraussetzun-  
gen und Besonderheiten der Ein-  
räumung des Wohnrechts bei ei-  
ner Scheidung**

**I. Der Fall**

Aus einer zehn Jahre dauernden Ehe sind zwei Kinder hervorgegangen. Die Eheleute bewohnten eine Wohnung im alleinigen Eigentum des Ehemannes. Diese Ehe wird nun geschieden. Die Mutter erhält die Obhut über die Kinder. Es ist nun zu prüfen, ob die Mutter mit den Kindern (und allenfalls ihrem neuen Lebenspartner) weiterhin in der ehemaligen Familienwohnung bleiben kann.

**II. Grundlagen**

Diese Konstellation wäre möglich, wenn der Mutter ein Wohnrecht nach Art. 776 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 121 Abs. 3 ZGB eingeräumt werden könnte. Das Wohnrecht verleiht dem Berechtigten ein Nutzungsrecht an einer Sache, nämlich

die Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen zu wohnen. Dabei kann ein Wohnrecht auch eine Stockwerkeigentumseinheit belasten (*Mooser, Basler-Komm. zu Art. 776 ZGB, RZ 27*).

Nach Art. 121 Abs. 3 ZGB kann das Gericht für die ehemalige Familienwohnung, die nur einem Ehegatten gehört, dem anderen Ehegatten gegen eine angemessene Entschädigung oder unter Anrechnung auf Unterhaltsbeiträge ein befristetes Wohnrecht einräumen.

**III. Voraussetzungen**

Die Anspruchsvoraussetzungen für die Einräumung des Wohnrechts sind dieselben, wie für die Übertragung des Mietvertrags nach Art. 121 Abs. 1 ZGB. Das Wohnrecht wird eingeräumt, wenn ein Ehegatte wegen der Kinder oder aus anderen wichtigen Gründen auf die Wohnung der Familie angewiesen ist. Dabei können auch weitere Interessen berücksichtigt werden (z.B. berufliche oder gesundheitliche Interessen).

Bei der Entscheidung nimmt das Gericht eine Abwägung zwischen den Interessen des Eigentümers und den Interessen der Kinder und des obhutsberechtigten Elternteils vor. Wenn Letztere überwiegen, hat der Nichteigentümer-Ehegatte einen gesetzlichen Anspruch auf Einräumung des Wohn-

rechts und kann diesen gerichtlich durchsetzen (*Büchler, Fam.-Komm. Zu Art. 121 ZGB, RZ 18*).

#### **IV. Entschädigung**

Bei der Einräumung eines Wohnrechts ist es unerlässlich, die Frage des Unterhalts einerseits und die Frage der Entschädigung andererseits miteinander zu verknüpfen. Das Gericht soll den Wert des Wohnrechts für einen Monat festlegen und mit den Unterhaltsbeträgen des Pflichtigen verrechnen.

#### **V. Begünstigte des Wohnrechts**

Wenn ein Wohnrecht eingeräumt wird, darf der Wohnberechtigte auch Familienangehörige oder Hausgenossen in seine Wohnung aufnehmen. Der betroffene Personenkreis bestimmt sich gemäss Art. 777 Abs. 1 ZGB nach den persönlichen Bedürfnissen des Berechtigten, wobei jene Personen aufgenommen werden können, mit denen ein Zusammenleben als „das Normale“ erscheint (*Mooser, Basler-Komm. zu Art. 777 ZGB, RZ 6*). Bei einer Wiederverheiratung fällt das Wohnrecht nicht automatisch dahin. Die Wiederverheiratung kann auch nicht als Bedingung für die Auflösung des Wohnrechts (Resolutivbedingung) in das Grundbuch eingetragen werden.

#### **VI. Dauer des Wohnrechts**

Das Wohnrecht nach Art. 121 Abs. 3 ZGB unterliegt zwingend einer Befristung. Der begünstigte Ehegatte kann nur während einer bestimmten Zeit nach der Scheidung in der Wohnung bleiben und muss diese später verlassen. Die Frist kann in einer Konvention vereinbart oder von der Richterin bestimmt werden. Dabei entscheidet das Gericht nach Ermessen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls. Massgebend für die Dauer ist in erster Linie der Zweck der Einräumung. Bei der Entscheidung ist das Gericht erneut zu einer Interessenabwägung verpflichtet, bei welcher den Interessen der gemeinsamen und nicht gemeinsamen Kinder, welche bisher in der Wohnung gelebt haben, eine zentrale Bedeutung zukommt. Stehen die Interessen der gemeinsamen Kinder im Vordergrund, ist es regelmässig gerechtfertigt, das Wohnrecht bis zum Abschluss von deren Ausbildung einzuräumen, denn erstens gebieten dies die Interessen der Kinder, zweitens ist der Wohnrechtsbelastete gegenüber den eigenen Kindern unbeschränkt zu Rücksicht und Beistand verpflichtet, auch wenn er nicht obhutsberechtigt ist (*Büchler, Fam.-Komm. Zu Art. 121 ZGB, RZ 22*).

Wenn die Kinder noch jung sind, erscheint es angemessener, wenn sie in derselben Wohnung bleiben und somit weiterhin die gleiche Schule besuchen und ihr soziales Netzwerk (v.a. bestehend aus der Nachbarschaft) beibehalten können. Es wäre mit dem Kindeswohl nicht vereinbar, sie aus ihrer gewohnten Umgebung herauszureissen.

Maria Lapadula,  
MLaw, Substitutin

---

**Haben Sie weitere Fragen zum Thema Wohnrecht bei der Scheidung?**

**Benötigen Sie eine rechtliche Auskunft oder einen Rat?**

**WIR BERATEN SIE GERNE RUND UM DAS THEMA WOHNRECHT BEI DER SCHEIDUNG.**

Fischer Rechtsanwälte LLC

Selnaustrasse 6

8001 Zürich

Telefon +41 44 515 56 56

Fax +41 44 515 56 58

[www.fischer-rechtsanwaelte.ch](http://www.fischer-rechtsanwaelte.ch)

[info@fischer-rechtsanwaelte.ch](mailto:info@fischer-rechtsanwaelte.ch)