

**Attribution d'un bien immobilier.** Les biens en copropriété des époux doivent être partagés selon les règles des droits réels. Le juge peut, en cas de désaccord entre les époux, procéder au partage en nature ou faire vendre la chose aux enchères (art. 651 al. 2 CC). Toutefois, l'art. 205 al. 2 CC ajoute à ces deux possibilités un troisième mode de partage : l'époux qui justifie d'un intérêt prépondérant peut demander que lui soit attribué entièrement le bien qui est en copropriété, à charge de désintéresser son conjoint. Le juge doit procéder à une pesée des intérêts dans le cas concret ; il apprécie, en particulier, les liens de chaque époux avec l'immeuble (consid. 2.2).

Besetzung

Bundesrichter von Werdt, Präsident,  
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Herrmann,  
Gerichtsschreiber Buss.

Verfahrensbeteiligte

A.,  
vertreten durch Rechtsanwältin Fabienne Brandenberger-Amrhein,  
Beschwerdeführer,

gegen

B.,  
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Monika Brenner,  
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Ehescheidung (Güterrecht),

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 1. April 2014.

Sachverhalt:

A.

A.a. A. (Beschwerdeführer) und B. (Beschwerdegegnerin) heirateten im Mai 1974. Sie sind Eltern von zwei mittlerweile volljährigen Kindern.

A.b. Im Jahr 1975 kauften die Parteien Land an der C.strasse www in U. (Parzelle Nr. xxx) und errichteten darauf in den Jahren 1976 bis 1979 ihr gemeinsames Einfamilienhaus (nachfolgend: Liegenschaft Nr. www). Bis ins Jahr 1979 stand dieses im Alleineigentum des Beschwerdeführers, seither steht es im hälftigen Miteigentum der Parteien. Im Jahr 1988 erwarben die Parteien von den Schwestern D.D. und E.D. das gegenüberliegende Bauernhaus einschliesslich Remise, Hühnerstall und Naturgärtnerei an der C.strasse zzz (Parzelle Nr. yyy; nachfolgend: Liegenschaft Nr. zzz) für Fr. 170'000.--, wobei diesen ein lebenslängliches Wohnrecht eingeräumt wurde. D.D. starb im Jahr 1991 und E.D. im Jahr 2003. Die Beschwerdegegnerin zog im November 2007 von der ehelichen Liegenschaft Nr. www in die Liegenschaft Nr. zzz.

B.

B.a. Am 5. Juni 2009 reichte die Beschwerdegegnerin beim Bezirksgericht Arbon die Scheidungsklage ein. Der Beschwerdeführer erklärte sich mit der Scheidung einverstanden. Uneinig waren sich die Parteien bezüglich des nachehelichen Unterhalts und des Güterrechts. Beim Güterrecht war insbesondere die Zuweisung und Bewertung der beiden Liegenschaften strittig.

B.b. Am 29. März 2010 gab das Bezirksgericht ein Gutachten über den Verkehrswert der beiden Liegenschaften in Auftrag. Die Gutachter ermittelten am 12. Juli 2010 für die Liegenschaft Nr. zzz einen Verkehrswert von Fr. 655'000.-- und für die Liegenschaft Nr. www von Fr. 485'000.--.

B.c. Mit Entscheid vom 23./26. April 2013 schied das Bezirksgericht die Ehe der Parteien, regelte den Unterhalt und wies die Liegenschaft Nr. zzz zum "Anrechnungswert" von Fr. 655'000.-- und die Liegenschaft Nr. www zum "Anrechnungswert" von Fr. 485'000.-- ins Alleineigentum des Beschwerdeführers. Dabei habe er bei der Liegenschaft Nr. zzz Fr. 150'000.-- und bei der Liegenschaft Nr. www Fr. 200'000.-- an Hypothekarschulden zu übernehmen. Er wurde zudem verpflichtet, der Beschwerdegegnerin eine güterrechtliche Ausgleichszahlung von Fr. 584'200.-- zu bezahlen.

C.

Gegen dieses Urteil erhob die Beschwerdegegnerin am 3. Juni 2013 Berufung an das Obergericht des Kantons Thurgau. Sie verlangte unter anderem die Zuweisung der Liegenschaft Nr. zzz zum "Anrechnungswert" von Fr. 655'000.-- an sich und beantragte infolgedessen, den Beschwerdeführer zu einer güterrechtlichen Ausgleichszahlung von Fr. 79'195.15 zu verpflichten. Mit Urteil vom 1. April 2014 hiess das Obergericht die Berufung in diesen Punkten gut (Ziff. 4 lit. a und d des Dispositivs).

D.

Der Beschwerdeführer gelangt mit Beschwerde in Zivilsachen und subsidiärer Verfassungsbeschwerde vom 1. September 2014 an das Bundesgericht und beantragt, Ziff. 4 lit. a und lit. d des ihm am 3. Juli 2014 zugestellten obergerichtlichen Entscheids aufzuheben. Die Liegenschaft Nr. zzz sei ihm zum "Anrechnungswert" von Fr. 655'000.-- zuzuweisen und damit verbunden, der Beschwerdegegnerin aus Güterrecht eine Ausgleichszahlung von Fr. 584'200.-- zuzusprechen.

Es sind die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen den Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz, die als oberes Gericht über vermögensrechtliche Nebenfolgen der Ehescheidung entschieden hat (Art. 72 Abs. 1, 75 Abs. 1 und 90 BGG). Der Streitwert übersteigt Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen ist damit grundsätzlich gegeben. Der Beschwerdeführer ist gemäss Art. 76 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG). Insofern kann auf die Beschwerde eingetreten werden. Wo die Beschwerde in Zivilsachen offen steht, ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde - wie es schon ihr Name sagt - ausgeschlossen (vgl. Art. 113 BGG).

1.2. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend

gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG; vgl. für Ausnahmen Abs. 2 dieser Norm) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber nur mit formell ausreichend begründeten Rügen (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 134 III 102 E. 1.1 S. 104 f.). In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Allgemein gehaltene Einwände, die ohne aufgezeigten oder erkennbaren Zusammenhang mit bestimmten Entscheidungsgründen vorgebracht werden, genügen nicht (BGE 137 III 580 E. 1.3 S. 584 mit Hinweisen).

Der vorinstanzlich festgestellte Sachverhalt ist für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn die Feststellung offensichtlich unrichtig - d.h. willkürlich (BGE 135 III 127 E. 1.5 S. 130 mit Hinweis) - ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Will der Beschwerdeführer die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten, muss er darlegen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234; 137 II 353 E. 5.1 S. 356). Bei der Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246; 137 II 353 E. 5.1 S. 356).

2.

Dem Beschwerdeführer ist die vormals eheliche Liegenschaft Nr. www rechtskräftig zugewiesen worden. Strittig ist das güterrechtliche Schicksal der Liegenschaft Nr. zzz und damit verbunden auch die Höhe der güterrechtlichen Ausgleichszahlung.

2.1. Die Vorinstanz hat die im hälftigen Miteigentum stehende Liegenschaft Nr. zzz nach Würdigung verschiedener Aspekte ungeteilt der Beschwerdegegnerin zugewiesen. Gegen diesen Ermessensentscheid bringt der Beschwerdeführer eine Vielzahl von Sachverhaltsrügen vor und macht schliesslich eine Verletzung von Art. 205 Abs. 2 ZGB geltend.

**2.2. Gemäss Art. 205 Abs. 1 ZGB nimmt jeder Ehegatte bei der Auflösung des Güterstands - hier der Errungenschaftsbeteiligung - seine Vermögenswerte zurück, die sich im Besitz des anderen Ehegatten befinden. Miteigentum der Ehegatten an Vermögenswerten ist nach sachenrechtlichen Grundsätzen aufzuheben. Im Streitfall wird die gemeinschaftliche Sache nach gerichtlicher Anordnung entweder körperlich geteilt oder versteigert (Art. 651 Abs. 2 ZGB). Ergänzend sieht Art. 205 Abs. 2 ZGB vor, dass der Ehegatte, der ein überwiegendes Interesse nachweist, den gemeinschaftlichen Vermögenswert gegen Entschädigung des andern Ehegatten ungeteilt zugewiesen erhalten kann. Massgebend für ein überwiegendes Interesse ist der besondere Bezug zur fraglichen Sache. Das Gericht hat aufgrund der konkreten Sachlage eine Interessenabwägung vorzunehmen und eine Entscheidung nach Billigkeit zu treffen (Art. 4 ZGB; BGE 119 II 197 E. 2 S. 199; Urteil 5A\_283/2011 vom 29. August 2011 E. 2.3).** Das Bundesgericht auferlegt sich bei der Überprüfung vorinstanzlicher Ermessensentscheide Zurückhaltung. Es schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz von dem ihr zustehenden Ermessen falschen Gebrauch gemacht hat. Das ist namentlich der Fall, wenn sie grundlos von in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie Umstände nicht in Betracht gezogen hat, die hätten beachtet werden müssen. Das Bundesgericht greift ausserdem in Ermessensentscheide ein, die sich im Ergebnis als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 127 III 136 E. 3a S. 141; 137 III 303 E. 2.1.1 S. 305).

2.3. Der Beschwerdeführer bestreitet vorab die Finanzierbarkeit der Liegenschaft Nr. zzz durch die Beschwerdegegnerin. Spezifisch unter Willkürgesichtspunkten macht er unter Hinweis auf die entsprechende Erwägung im erstinstanzlichen Entscheid geltend, die Liegenschaft Nr. zzz erweise sich als sehr renovationsbedürftig. Es sei nicht belegt, dass die Beschwerdegegnerin über genügend

eigene Mittel verfüge, um anfallende Sanierungskosten in der Höhe von Fr. 150'000.-- zu bezahlen, zumal naheliegend sei, dass das bewegliche Privatvermögen von Fr. 120'000.-- seit dem 5. Juni 2009 u.a. mit Blick auf das aufwändige Scheidungsverfahren abgenommen haben dürfe.

Die Vorinstanz hat zur Frage der Finanzierbarkeit erwogen, die Beschwerdegegnerin sei in der Lage, den Beschwerdeführer für seinen hälftigen Anteil an der Liegenschaft Nr. zzz zu entschädigen, erhalte sie doch diesfalls aus Güterrecht immer noch eine Ausgleichszahlung von rund Fr. 80'000.--. Auch liege eine Bestätigung der Hypothekargläubigerin vor, dass sie bereit sei, den Beschwerdeführer aus der Solidarhaft zu entlassen. Der Westteil der Liegenschaft Nr. zzz sei sodann bereits beim jetzigen Ausbaustandard bewohnbar. Unvermeidlich sei eine aufwändigere Sanierung dann, wenn die Beschwerdegegnerin dort professionell ältere Menschen betreuen und pflegen wolle. Der Finanzrahmen der Beschwerdegegnerin für allfällige Sanierungen betrage rund Fr. 200'000.--, bestehend aus der güterrechtlichen Ausgleichszahlung von rund Fr. 80'000.-- und sonstigem beweglichen Privatvermögen von etwa Fr. 120'000.--.

Als geradezu willkürlich kann der von der Vorinstanz angenommene Zustand der Liegenschaft Nr. zzz nicht bezeichnet werden. Auch wird der Finanzrahmen der Beschwerdegegnerin für allfällige Renovationen vom Beschwerdeführer nicht substantiiert bestritten - offenbar auch im kantonalen Verfahren nicht. Die gegen die vorinstanzliche Annahme der Finanzierbarkeit der Liegenschaft Nr. zzz durch die Beschwerdegegnerin gerichteten Rügen erweisen sich mithin als unbegründet. Zu Recht hat die Vorinstanz daher eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen (dazu E. 2.4 sogleich). Nicht entscheiderelevant sind die Rügen des Beschwerdeführers betreffend die Finanzierbarkeit der Liegenschaft Nr. zzz durch ihn selbst. Die Vorinstanz hat zwar festgehalten, dass er diesfalls eine güterrechtliche Ausgleichszahlung von fast Fr. 600'000.-- zu bezahlen hätte, eine Finanzierung indes auch bei Zuteilung beider Liegenschaften an den Beschwerdeführer als möglich erachtet. Darauf ist nicht einzutreten.

## 2.4.

2.4.1. Die gegenseitige Interessenlage betreffend die Zuteilung der Liegenschaft Nr. zzz stellt sich gemäss dem angefochtenen Entscheid wie folgt dar. Die Vorinstanz hat beiden Parteien eine starke emotionale Bindung an die Liegenschaft Nr. zzz attestiert. Der Beschwerdegegnerin aufgrund der besonderen emotionalen Nähe zu den früheren Eigentümerinnen, dem Beschwerdeführer weil er, insbesondere den Westteil, jahrelang mit viel Engagement renoviert und saniert habe. Indessen zeige sich betreffend Wohnen und Arbeiten ein überwiegendes Interesse der Beschwerdegegnerin. Die Beschwerdegegnerin wohne seit 2007 in der Liegenschaft Nr. zzz und habe sich dort offensichtlich gut eingelebt. Dagegen wohne der Beschwerdeführer in der Liegenschaft Nr. www, weshalb sich bei der Zuweisung der Liegenschaft Nr. zzz an die Beschwerdegegnerin von der Wohnsituation her nichts für ihn verändern würde. Sein Vorbringen, er werde später in die Liegenschaft Nr. zzz umziehen und sein Sohn mit Familie zöge dann in die Liegenschaft Nr. www ein, sei vom Sohn nie bestätigt worden und vermöge denn auch das Interesse der Beschwerdegegnerin an der Beibehaltung ihrer aktuellen Wohnsituation nicht aufzuwiegen. Diese könne dort bis zu ihrer eigenen Pflegebedürftigkeit relativ günstig wohnen, jedenfalls günstiger, als wenn sie eine Mietwohnung finanzieren müsse. Insofern trage die Zuteilung der Liegenschaft Nr. zzz an sie auch zur Altersvorsorge bei. Diese Absicherung habe der Beschwerdeführer bereits mit der Liegenschaft Nr. www. Die Zuweisung der Liegenschaft Nr. zzz an die Berufungsbeklagte ermögliche ihr sodann die Erschliessung von Einnahmequellen, die sie sonst nicht hätte, und damit auch die Sicherung ihres Lebensunterhalts. Die Beschwerdegegnerin bringe jahrelange Erfahrung im Bereich Betreuung und Pflege mit, weshalb ihr die Verwirklichung ihres Projekts der professionellen Betreuung und Pflege älterer Menschen in der Liegenschaft Nr. zzz zuzutrauen sei.

2.4.2. Aus den Darlegungen des Beschwerdeführers geht nicht hervor, dass die Vorinstanz

entscheidrelevant von sachlich nicht massgebenden Kriterien ausgegangen wäre oder dass sie diese nicht nach pflichtgemäsem Ermessen gewichtet hätte. Der Beschwerdeführer bestreitet denn auch in erster Linie die der Interessenabwägung zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen. Seine diesbezüglichen Sachverhaltsrügen erweisen sich indes als unbegründet. So schildert er den Sachverhalt in Bezug auf die Betreuungskompetenzen der Beschwerdegegnerin sowie ihre Möglichkeit zur Erschliessung neuer Einnahmequellen lediglich aus eigener Sicht. Gleiches gilt hinsichtlich seines Vorbringens, die Beschwerdegegnerin habe in Tat und Wahrheit gar nicht die Absicht, in der Liegenschaft Nr. zzz wohnen zu bleiben, sondern wolle diese umgehend weiterverkaufen. Der Beschwerdeführer legt dazu insbesondere dar, wie sich die Beschwerdegegnerin verhalten hatte, bevor die vom Bezirksgericht in Auftrag gegebene Schätzung einen Verkehrswert von Fr. 655'000.-- ergab. Eine willkürliche Annahme einer dauerhaften Verbleibensabsicht in der Liegenschaft Nr. zzz lässt sich daraus jedoch nicht ableiten. Einerseits hat die Vorinstanz die anfängliche Sprunghaftigkeit der Beschwerdegegnerin damit erklärt, dass sie vor Vorliegen der Schätzung noch von einem wesentlich höheren Verkehrswert ausgegangen sei und daher rein finanziell keine Möglichkeit gesehen habe die Liegenschaft zu übernehmen und den Beschwerdeführer auszuzahlen. Andererseits sind gemäss Feststellung der Vorinstanz keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass der objektive Wert der Liegenschaft nicht dem Schätzwert entspricht, was ebenfalls gegen die Darstellung des Beschwerdeführers spricht, die Beschwerdegegnerin beabsichtige die Liegenschaft umgehend (zu einem höheren Preis) wieder zu verkaufen.

Ist somit ausschliesslich auf den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt abzustellen, so gibt die Schlussfolgerung der Vorinstanz, das Interesse der Beschwerdegegnerin in der Liegenschaft Nr. zzz wohnen zu bleiben und allenfalls dort zu arbeiten sei höher zu gewichten als das Interesse des Beschwerdeführers, dort seinen Hobbys nachzugehen, keinen Anlass in das Ermessen der Vorinstanz einzugreifen, mögen ihm diese Hobbys (u.a. Hühnerhaltung, Nudelherstellung und Renovationsarbeiten) auch sehr viel Freude bereiten. Insbesondere greift das isoliert unter dem Aspekt der Altersvorsorge vorgetragene Argument des Beschwerdeführers zu kurz, die Beschwerdegegnerin könne mit der güterrechtlichen Ausgleichszahlung von diesfalls knapp Fr. 600'000.-- eine andere Liegenschaft mit ebenfalls niedriger Hypothekarbelastung und weniger Unterhaltsbedarf erwerben, lässt es doch das konkret festgestellte Interesse der Beschwerdegegnerin an der Beibehaltung der aktuellen Wohnsituation in vertrauter Umgebung völlig ausser Acht. Ist die vorinstanzliche Zuteilung der Liegenschaft Nr. zzz an die Beschwerdegegnerin nicht zu beanstanden, so hat mangels dagegen erhobener Rügen auch die Höhe der güterrechtlichen Ausgleichszahlung von Fr. 79'195.15 Bestand.

3.

Aus den dargelegten Gründen muss die Beschwerde abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Lediglich für den Fall des Obsiegens stellt der Beschwerdeführer konkrete Anträge zur Verlegung der kantonalen Verfahrenskosten und Parteientschädigungen. Nachdem das Bundesgericht den angefochtenen Entscheid nicht abändert, fällt eine andere Verteilung der Kosten und Entschädigungen des vorangegangenen Verfahrens nicht in Betracht (vgl. Art. 67 und 68 Abs. 5 BGG).

4.

Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Gegenpartei ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Thurgau schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 30. April 2015

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: Buss