Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 1005/2017

Urteil vom 23. August 2018

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichter Schöbi, Bovey,
Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte
A.E._____,
vertreten durch Rechtsanwalt David Bosshardt,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.E._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Philipp Dreier und/oder Rechtsanwältin Sabine Bezel,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Vorsorgliche Massnahmen im Scheidungsverfahren,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 10. November 2017 (LY170024-O/U).

Sachverhalt:

A.
A.E._____ und B.E._____ sind seit dem 1. Juni 1995 verheiratet. Sie sind die Eltern der inzwischen volljährigen Töchter C.E._____ (geb. 1995) und D.E._____ (geb. 1998). Mit Eingabe vom 4. September 2012 ersuchte die Frau das Bezirksgericht Zürich um Regelung des Getrenntlebens. Am 17. Juni 2014 erging das Eheschutzurteil. Im Streit um die Frauenalimente legten beide Parteien beim Obergericht des Kantons Zürich Berufung ein. Mit Urteil vom 16. April 2015 sprach das Obergericht A.E._____ folgende monatliche Unterhaltsbeiträge zu: Fr. 12'570.-- vom 1. Oktober 2012 bis zum 31. Juli 2015, Fr. 10'900.-- vom 1. August 2015 bis zum 31. Juli 2016 sowie Fr. 9'800.-- ab 1. August 2016 für die weitere Dauer des Getrenntlebens. Der Mann erhob dagegen Beschwerde beim Bundesgericht. Dieses wies das Rechtsmittel mit Urteil 5A 425/2015 vom 5. Oktober 2015 ab.

B.

B.a. Seit dem 31. August 2015 stehen sich die Parteien vor dem Bezirksgericht Zürich in einem Scheidungsverfahren nach Art. 114 ZGB gegenüber. Im Rahmen dieses Prozesses reichte B.E._____ am 8. März 2016 ein Gesuch um vorsorgliche Massnahmen ein. Er verlangte, die Frauenalimente für die weitere Dauer des Getrenntlebens zu reduzieren. Zuletzt beantragte er, die monatlichen Unterhaltsbeiträge vom 1. März bis zum 31. Juli 2016 auf höchstens Fr. 5'934.-- und vom 1. August bis zum 31. Dezember 2016 auf höchstens Fr. 3'229.-- herabzusetzen; zudem sei festzustellen, dass seine Unterhaltspflicht ab 1. Januar 2017 entfalle. A.E._____ beantragte, das Abänderungsbegehren vollumfänglich abzuweisen und den Eheschutzentscheid vom 16. April 2015 (s. Bst. A) zu bestätigen. Darüber hinaus verlangte sie, B.E._____ für die Dauer des Scheidungsverfahrens zur Bezahlung eines angemessenen Vorsorgeunterhalts zu verurteilen. Ferner stellte sie hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation des Mannes umfangreiche Editionsbegehren.

B.b. Mit Verfügung vom 23. Juni 2017 hiess das Bezirksgericht das Abänderungsbegehren von

B.E._____ teilweise gut. Es reduzierte die monatlich geschuldeten Frauenalimente wie folgt: Fr. 9'170.-- (ab 1. April bis 30. Juni 2016), Fr. 10'900.-- (ab 1. Juli bis 31. Juli 2016), Fr. 9'490.-- (ab 1. August bis 31. Dezember 2016), Fr. 6'290.-- (ab 1. Januar bis 31. Mai 2017), Fr. 6'120.-- (ab 1. Juni bis 30. Juni 2017), Fr. 3'880.-- (ab 1. Juli bis 31. Juli 2017) und Fr. 3'240.-- (ab 1. August 2017). Den Antrag der Ehefrau betreffend Vorsorgeunterhalt sowie die von ihr gestellten Editionsbegehren wies das Bezirksgericht ab.

C.

C.a. A.E._____ erhob darauf Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich. Soweit vor Bundesgericht noch streitig, hielt sie daran fest, dass die Unterhaltsregelung gemäss dem oberinstanzlichen Eheschutzentscheid vom 16. April 2015 weiterhin unverändert gelten solle. Eventualiter beantragte sie, die Frauenalimente ab 1. Juli 2017 auf Fr. 8'420.-- pro Monat festzusetzen. B.E._____ schloss auf Abweisung der Berufung.

C.b. Mit Beschluss und Urteil vom 10. November 2017 stellte das Obergericht fest, dass die erstinstanzliche Abweisung des Begehrens um Vorsorgeunterhalt (s. Bst. B.a und B.b) nicht angefochten wurde und deshalb in Rechtskraft erwachsen ist. Darüber hinaus wies es die Berufung im Streit um die Unterhaltsbeiträge ab.

D.
Mit Beschwerde vom 13. Dezember 2017 wendet sich A.E._____ (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt, das Urteil des Obergerichts aufzuheben, soweit damit ihre Berufung gegen die Verfügung des Bezirksgerichts vom 23. Juni 2017 abgewiesen wurde, "und die Sache (ohne Anrechnung eines hypothetischen Einkommens der Beschwerdeführerin ab 1. Oktober 2017 aus Liegenschaftsertrag von CHF 7'671 pro Monat) zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen". Das Bundesgericht hat sich die kantonalen Akten überweisen lassen, jedoch keinen Schriftenwechsel angeordnet.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG), die im Rahmen eines Verfahrens betreffend vorsorgliche Massnahmen im Scheidungsverfahren (Art. 276 Abs. 2 ZPO) über die Abänderung von Eheschutzmassnahmen (Art. 179 ZGB) befunden hat. Diese zivilrechtliche Streitigkeit (Art. 72 Abs. 1 BGG) betrifft die Unterhaltsbeiträge für die Beschwerdeführerin, ist also vermögensrechtlicher Natur. Die gesetzliche Streitwertgrenze (Art. 51 Abs. 1 Bst. a und Abs. 4; Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) ist erreicht. Die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereichte Beschwerde ist von daher grundsätzlich zulässig.

1.2. Die Beschwerde an das Bundesgericht ist ein reformatorisches Rechtsmittel (Art. 107 Abs. 2 Satz 1 BGG). Die rechtsuchende Partei darf sich grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu verlangen. Sie muss einen Antrag in der Sache stellen, also angeben, welche Punkte des kantonalen Entscheids sie anficht und inwiefern das Bundesgericht den angefochtenen Entscheid abändern soll. Ein blosser Aufhebungsantrag genügt hierzu nicht und macht die Beschwerde an sich unzulässig. Ausnahmsweise reicht ein blosser Rückweisungsantrag aus, wenn das Bundesgericht im Falle einer Gutheissung in der Sache naturgemäss nicht selbst entscheiden könnte. Für die Auslegung der Rechtsbegehren kann das Bundesgericht die Begründung der Beschwerde heranziehen (BGE 136 V 131 S. 1.2 S. 136; 134 III 379 E. 1.3 S. 383).
Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Rückweisung der Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz (s. Sachverhalt Bst. D). Sie begründet ihre Vorgehensweise damit, dass im Falle einer Gutheissung ihrer Beschwerde die gesamte Berechnung der Unterhaltsbeiträge, insbesondere mit Bezug auf die steuerlichen Folgen für beide Parteien, "neu gemacht" werden müsse. Dass die Beschwerdeführerin allein deswegen davon entbunden wäre, ihre allfälligen Überlegungen zur angestrebten Abänderung des kantonalen Entscheids sowohl in der Beschwerdebegründung als auch in ihren Rechtsbegehren zum Ausdruck zu bringen, kann in dieser Absolutheit nicht gesagt werden. Richtig ist, dass das Bundesgericht familienrechtliche Unterhaltsleistungen nicht selbst neu errechnet, wenn es den diesbezüglichen kantonalen Entscheid wegen ungenügender oder fehlerhafter Sachverhaltsfeststellungen aufhebt. Der Grund für die Rückweisung ist in derartigen Fällen aber nicht das Erfordernis einer neuen

Unterhaltsberechnung, die das Bundesgericht als Frage der Rechtsanwendung von Amtes wegen vornehmen könnte, sondern die Notwendigkeit ergänzender Sachverhaltsfeststellungen, zu denen das Bundesgericht in aller Regel nicht selbst
schreitet (Art. 105 BGG). Wie die nachfolgenden Erwägungen (s. E. 3.4.1) zeigen, wäre dies auch hier der Grund, weshalb das Bundesgericht die Sache im Falle der Gutheissung der Beschwerde an die Vorinstanz zurückweisen müsste. In diesem Sinne erweist sich das vor Bundesgericht gestellte blosse Rückweisungsbegehren als zulässig.

2.
Massnahmenentscheide, die gestützt auf Art. 276 ZPO ergehen, unterstehen Art. 98 BGG (BGE 133 III 393 E. 5.1 und 5.2 S. 396 f.). Daher kann nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden (dazu BGE 133 III 585 E. 4.1 S. 588 f.). Es gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG). Das bedeutet, dass das Bundesgericht nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen prüft. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246; 133 II 396 E. 3.2 S. 399). Auch eine Berichtigung oder Ergänzung der Sachverhaltsfeststellungen kommt nur in Frage, wenn die kantonale Instanz verfassungsmässige Rechte verletzt hat (BGE 133 III 585 E. 4.1 S. 588). Wird die Verletzung des Willkürverbots gerügt, reicht es demnach nicht aus, wenn der Beschwerdeführer die Sach- oder Rechtslage aus seiner Sicht darlegt und den davon abweichenden angefochtenen Entscheid als willkürlich bezeichnet. Vielmehr muss er im Einzelnen darlegen, inwiefern das kantonale Gericht willkürlich entschieden haben soll und der angefochtene Entscheid deshalb auch im Ergebnis an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246).

3.
Streitig ist vor Bundesgericht die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Beschwerdeführerin. Dabei dreht sich die Auseinandersetzung um die Frage, ob der Beschwerdeführerin unter dem Titel des Liegenschaftsertrags ab 1. Oktober 2017 ein hypothetisches monatliches Einkommen von Fr. 7'671.-- anzurechnen ist.

3.1.

3.1.1. Ändern sich die Verhältnisse, so passt das Gericht auf Begehren eines Ehegatten die Massnahmen an oder hebt sie auf, wenn ihr Grund weggefallen ist. Die Bestimmungen über die Änderung der Verhältnisse bei Scheidung gelten sinngemäss (Art. 179 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 276 Abs. 2 ZPO). Nach der Rechtsprechung setzt eine solche Abänderung voraus, dass seit der Rechtskraft des Urteils eine wesentliche und dauerhafte Veränderung eingetreten ist. Ein Abänderungsgrund liegt auch dann vor, wenn die tatsächlichen Umstände, die dem Massnahmeentscheid zugrunde lagen, sich nachträglich als unrichtig erweisen oder nicht wie vorhergesehen verwirklichen. Schliesslich kann ein Ehegatte die Änderung verlangen, wenn sich der ursprüngliche Entscheid als nicht gerechtfertigt erweist, weil dem Massnahmerichter wesentliche Tatsachen nicht bekannt waren (BGE 143 III 617 E. 3.1 S. 619). Andernfalls steht die formelle Rechtskraft des Massnahmeentscheides einer Abänderung entgegen. Eine Abänderung ist insbesondere auch dann ausgeschlossen, wenn die Sachlage durch eigenmächtiges, widerrechtliches, mithin rechtsmissbräuchliches Verhalten herbeigeführt worden ist (BGE 141 III 376 E. 3.3.1 S. 378). Im Übrigen kann ein Abänderungsbegehren nicht damit
begründet werden, dass die ursprünglichen Umstände in rechtlicher Hinsicht oder - gestützt auf die bereits behaupteten Tatsachen und offerierten Beweise - in tatsächlicher Hinsicht falsch gewürdigt worden seien. Denn das Abänderungsverfahren bezweckt nicht, das erste Urteil zu korrigieren, sondern es an veränderte Umstände anzupassen (Urteile 5A 1018/2015 vom 8. Juli 2016 E. 4; 5A 1003/2014 vom 26. Mai 2015 E. 3; 5A 245/2013 vom 24. September 2013 E. 3.1). Ist die Voraussetzung der wesentlichen und dauerhaften Veränderung erfüllt, so setzt das Gericht den Unterhaltsbeitrag in pflichtgemässer Ausübung seines Ermessens neu fest. Hierzu sind auch die übrigen Berechnungselemente, die dem abzuändernden Entscheid zugrunde lagen, auf den neuesten Stand zu bringen. Diese Aktualisierung setzt nicht voraus, dass die Anpassungen, die das Gericht in den anderen Positionen vornimmt, ebenfalls den Tatbestand der Veränderung der Verhältnisse erfüllen. Die beschriebene Regel, die das Bundesgericht in seiner Praxis betreffend die Abänderung des nachehelichen Unterhalts entwickelt hat (BGE 138 III 289 E. 11.1.1 S. 292 mit Hinweisen), gilt auch für die Abänderung von Eheschutzmassnahmen (Urteil 5A 136/2014 vom 5. November 2014 E. 3.2).

3.1.2. Nach der Rechtsprechung, die das Bundesgericht für alle Matrimonialsachen entwickelt hat, darf das Gericht bei der Festsetzung von Unterhaltsbeiträgen vom tatsächlichen Leistungsvermögen

der Unterhaltsberechtigten (wie auch des Unterhaltsverpflichteten) abweichen und stattdessen von einem hypothetischen Einkommen ausgehen, sofern es für den betroffenen Ehegatten zumutbar und möglich ist, ein höheres als das tatsächlich erzielte Einkommen zu erreichen (zum Ganzen BGE 128 III 4 E. 4a S. 5). Zum Einkommen eines Ehegatten zählen nicht nur die Erwerbseinkünfte, sondern auch die Erträgnisse aus seinem Vermögen. Falls ein Ehegatte sein (noch vorhandenes) Vermögen überhaupt nicht oder mit einer ungenügenden Rendite angelegt hat, obwohl die Erzielung eines angemessenen Ertrages durchaus möglich wäre, kann das Gericht auch unter diesem Titel ein hypothetisches Einkommen berücksichtigen (BGE 117 II 16 E. 1b S. 17; Urteile 5A 372/2015 vom 29. September 2015 E. 2.1.2; 5A 671/2014 vom 5. Juni 2015 E. 4.2; 5A 687/2011 vom 17. April 2012 E. 5.1.1; 5A 232/2011 vom 17. August 2011 E. 2.2). Ob einem Ehegatten ein hypothetisches Einkommen zugemutet werden kann, ist Rechtsfrage; ob dessen Erzielung auch als tatsächlich möglich erscheint, ist
hingegen Tatfrage, die durch entsprechende Feststellungen oder durch die allgemeine Lebenserfahrung beantwortet wird (BGE 137 III 102 E. 4.2.2.2 S. 108; 137 III 118 E. 2.3 S. 121). Auch letzternfalls müssen aber jene Tatsachen als vorhanden festgestellt sein, die eine Anwendung von Erfahrungssätzen überhaupt erst ermöglichen (BGE 128 III 4 E. 4c/bb S. 7 mit Hinweisen). Im Zusammenhang mit dem Erwerbseinkommen der unterhaltspflichtigen Partei hat das Bundesgericht vor kurzem klargestellt, dass ein hypothetisches Einkommen auch bei unverschuldeter Einkommensverminderung angerechnet werden kann, weil die gesetzliche Unterhaltspflicht zur Folge hat, dass der Pflichtige alles in seiner Macht Stehende unternehmen und insbesondere seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit voll ausschöpfen muss, um das erforderliche Einkommen zu generieren (Urteil 5D 183/2017 vom 13. Juni 2018 E. 4.1). Vermindert der Unterhaltspflichtige sein Einkommen gar in Schädigungsabsicht, so ist eine Abänderung der Unterhaltsleistung selbst dann auszuschliessen, wenn die Einkommensverminderung nicht mehr rückgängig gemacht werden kann (vgl. BGE 143 III 233 E. 3.4 S. 236 f.).

3.2.

3.2.1. Im konkreten Fall bejaht das Obergericht den Abänderungsgrund. Es kommt zum Schluss, dass sich die finanziellen Verhältnisse der Parteien im Vergleich zum Eheschutzverfahren wesentlich verändert hätten. Zum einen habe sich das monatliche Einkommen des Beschwerdegegners anerkanntermassen um Fr. 1'595.-- reduziert und sein monatlicher Bedarf um ca. Fr. 4'000.-- erhöht. Zum anderen fusse der Eheschutzentscheid hinsichtlich des (hypothetischen) Einkommens der Beschwerdeführerin unbestrittenermassen auf einer zu tiefen Berechnungsgrundlage.

3.2.2. Stein des Anstosses ist die Liegenschaft F._____. Sie stand während der Ehe und auch noch im Zeitpunkt des Eheschutzentscheides vom 16. April 2015 (s. Sachverhalt Bst. A) im Miteigentum der Parteien. Das Obergericht stellt fest, dass den Parteien aus dieser Liegenschaft im Eheschutzverfahren je ein durchschnittlicher monatlicher Nettomietertrag von Fr. 3'080.-- angerechnet wurde. Dieser Ertrag habe sich per 1. Januar 2017 unbestrittenermassen auf Fr. 3'500.-- pro Monat erhöht. Von beiden Parteien anerkannt ist laut Vorinstanz auch die Tatsache, dass der Beschwerdegegner seinen Miteigentumsanteil per 1. Januar 2017 an einen Dritten verkaufte, worauf die Beschwerdeführerin ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht ausübte und auf diese Weise per 31. Mai 2017 Alleineigentümerin der Liegenschaft wurde. Die Vorinstanz erklärt, dieser Verkauf des Miteigentumsanteils durch den Beschwerdegegner sei bei einer Neuberechnung der Unterhaltsbeiträge unabhängig davon zu berücksichtigen, ob er für sich alleine einen Abänderungsgrund darstellen würde. Sie verwirft die Forderung der Beschwerdeführerin, dem Beschwerdegegner aufgrund dieses Verkaufs einen hypothetischen Ertrag von monatlich Fr. 3'080.-- (bis 31. Dezember 2016) bzw. Fr. 3'500.--
(ab 1. Januar 2017) anzurechnen, und hält der Beschwerdeführerin entgegen, dass mit der Übernahme des Miteigentumsanteils die bis anhin vom Beschwerdegegner erzielten Mietzinserträge neu bei ihr anfielen. Damit werde aus der entsprechenden Einkommensquelle weiterhin ein tatsächliches Einkommen erzielt, das zur Deckung des Bedarfs der Parteien verwendet werden könne. Für die Anrechnung eines hypothetischen Einkommens bestehe folglich kein Raum. Ausserdem wäre die Anrechnung eines hypothetischen Einkommens auf Seiten des Unterhaltsverpflichteten von vornherein nur dann zu prüfen, wenn die vorhandenen Einkommen zur Deckung des ausgewiesenen Bedarfs der Parteien nicht ausreichen würden. Diese weitere Voraussetzung sei hier nicht erfüllt.

3.2.3. Gestützt auf eine Eingabe der Beschwerdeführerin vom 4. Oktober 2017 stellt das Obergericht fest, dass die Liegenschaft am 1. Oktober 2017 zum Preis von Fr. 4'060'000.-- an einen Dritten veräussert worden sei und die Beschwerdeführerin nun argumentiere, es seien ihr per 1. Oktober

2017 keine Mietzinseinnahmen mehr anzurechnen. Entgegen dem Einwand des Beschwerdegegners erklärt das Obergericht, der Verkauf der Liegenschaft sei unter novenrechtlichen Gesichtspunkten im Berufungsverfahren zu berücksichtigen. Der Verkauf der Liegenschaft führe im Vergleich zum vorinstanzlichen Entscheid zu monatlichen Ertragsausfällen in der Höhe von Fr. 7'671.--. Dieser Betrag stehe den Parteien zur Finanzierung ihrer Lebenshaltungskosten nicht mehr zur Verfügung, was einer erheblichen Einkommensverminderung gleichkomme. Dem angefochtenen Entscheid zufolge ist eine Verschlechterung der Verhältnisse jedoch nur beachtlich, wenn sie nicht freiwillig herbeigeführt wurde, mithin vorliegend der Verkauf der Liegenschaft auf sachlichen Gründen beruhte. Dies hat nach der Meinung des Obergerichts hier umso mehr zu gelten, als die Vorinstanz explizit darauf hinwies, dass ein Verzicht auf dieses lukrative Einkommen stichhaltig zu begründen sei. Auf Seiten
der unterhaltsberechtigten Partei sei die Anrechnung eines hypothetischen Einkommens zudem unabhängig davon zu prüfen, ob die vorhandenen Mittel zur Deckung des ausgewiesenen Bedarfs ausreichen.

3.2.4. Die Gründe, mit denen die Beschwerdeführerin den Verkauf der Liegenschaft erklärt, lässt das Obergericht nicht gelten. Das Vorbringen, wonach sie zur Finanzierung des Kaufs des Miteigentumsanteils des Beschwerdegegners ein Darlehen über Fr. 310'000.-- bei der G._____ SA habe aufnehmen müssen, sei ein im Berufungsverfahren unzulässiges Novum. Fehl geht laut Obergericht auch der Einwand, das Bezirksgericht habe die Pflicht zur Amortisation der Hypothekarschuld im Umfang von jährlich Fr. 30'000.-- nicht berücksichtigt. Da Amortisationszahlungen vermögensbildend seien, könnten sie im Rahmen des Bedarfs nicht berücksichtigt werden. Zu Recht sei das Bezirksgericht deshalb davon ausgegangen, dass sich der Nettoertrag der Beschwerdeführerin aus der Liegenschaft ab der Eigentumsübertragung auf monatlich Fr. 7'671.-- belaufe. In der Folge stellt das Obergericht klar, dass sich die Beschwerdeführerin selbst dann einen monatlichen Nettoliegenschaftsertrag von Fr. 4'400.-- anrechnen lassen müsse, wenn die Zinsen für das Darlehen der G._____ SA und die Amortisationszahlungen berücksichtigt würden. Es hält der Beschwerdeführerin vor, nicht plausibel darzulegen, weshalb sie auf diese Einnahmen freiwillig verzichte. Zu Recht weise das
Bezirksgericht darauf hin, dass der Einkommensverlust durch die aus dem Verkauf der Liegenschaft erzielbaren liquiden Mittel sowie die allfällig geringeren Steuerbetreffnisse bei weitem nicht kompensiert werde. Dem halte die Beschwerdeführerin nichts entgegen. Sie begründe auch nicht, weshalb sie ihrer hypothetischen Berechnung die Annahme zugrunde lege, dass die Gesamtschuld von Fr. 2.7 Mio. zu 5 % zu verzinsen sei. Das Darlehen der Bank H._____ im Betrag von Fr. 2.4 Mio. sei zu 1 % und dasjenige der G._____ SA von Fr. 310'000.-- zu 3 % zu verzinsen. Auch das Schreiben der G._____ SA vom 5. Juli 2017 sei kein stichhaltiges Argument für die Notwendigkeit eines Verkaufs der Liegenschaft, denn dabei handle es sich nicht um eine fallbezogene Tragbarkeitsrechnung. Das Obergericht kommt zum Schluss, dass der freiwillige Verzicht auf die Liegenschaftserträge in der Höhe von monatlich Fr. 7'671.-- aus wirtschaftlicher Sicht nicht nachvollziehbar sei und die Beschwerdeführerin die Folgen ihres einseitig getroffenen Entscheids selbst zu tragen habe. Deshalb sei ihr ab Verkauf der Liegenschaft weiterhin ein (hypothetisches) Einkommen aus Liegenschaftsertrag in besagter Höhe anzurechnen.

3.3.

3.3.1. Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass eine Verschlechterung ihrer Einkommensverhältnisse nur beachtlich sei, wenn sie nicht freiwillig herbeigeführt wurde, mithin der Verkauf der Liegenschaft auf sachlichen Gründen beruhte. Die entsprechende Erwägung der Vorinstanz widerspreche den Kriterien, die das Bundesgericht für Art. 125 und Art. 176 ZGB zur Anrechnung eines hypothetischen Einkommens entwickelt habe, und sei damit willkürlich. Die Beschwerdeführerin vermisst im angefochtenen Entscheid eine Begründung, weshalb die Vorinstanz "von der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesgerichts abweicht oder weshalb diese auf den vorliegenden Fall dennoch anwendbar sei". Das Obergericht äussere sich überhaupt nicht zur Frage, ob es ihr tatsächlich möglich sei, trotz des Wegfalls der Liegenschaftseinnahmen weiterhin einen Vermögensertrag von Fr. 7'671.-- pro Monat zu erzielen. Der angefochtene Entscheid unterstelle dies ohne schlüssige Begründung und damit in willkürlicher Weise. Damit verletze das Obergericht auch die Begründungspflicht, also das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV).

3.3.2. Die Beschwerdeführerin verweist auf BGE 143 III 233. Seit diesem Entscheid werde dem Unterhaltspflichtigen ein hypothetisches Einkommen auch bei nicht mehr rückgängig zu machenden Einkommensverminderungen angerechnet, wenn dies in Schädigungsabsicht geschah. Diese Rechtsprechung gilt nach Einschätzung der Beschwerdeführerin auch für den Fall, dass der

Unterhaltsberechtigte sein aus Vermögensertrag oder Erwerbslohn erzieltes Einkommen in Schädigungsabsicht nachhaltig und auf nicht mehr rückgängig zu machende Weise vermindert. Die Beschwerdeführerin beteuert, dass die eingetretene Verminderung ihres Einkommens aus Liegenschaftsertrag nicht mehr rückgängig gemacht werden könne. Das Obergericht unterstelle ihr jedoch "mit keinem Wort", ihr Einkommen aus der Liegenschaft F._____ in Schädigungsabsicht vermindert oder sonstwie wider Treu und Glauben gehandelt zu haben. Es begnüge sich mit dem Vorhalt, sie habe die Folgen ihres selbst gewählten Entscheides selbst zu tragen und könne dafür nicht den Beschwerdegegner in Anspruch nehmen. Eine Schädigungsabsicht oder ein Rechtsmissbrauch lasse sich auch nicht aus dem blossen Umstand herleiten, dass sie die wirtschaftliche Notwendigkeit des Liegenschaftsverkaufs infolge der
Novenschranken vor Obergericht nicht nachweisen konnte.

3.4.

3.4.1. In der Tat schweigt sich das Obergericht darüber aus, ob es der Beschwerdeführerin tatsächlich möglich sei, die Verminderung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit rückgängig zu machen, die sie mit dem Verkauf der Liegenschaft freiwillig herbeiführte. Insbesondere fehlt es an tatsächlichen Feststellungen darüber, ob die Beschwerdeführerin den Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft wiederum so investieren könnte, dass sie einen Vermögensertrag von monatlich Fr. 7'671.-- erzielt. Der angefochtene Entscheid geht bloss auf die Frage ein, ob für den freiwilligen Verzicht auf die Liegenschaftserträge aus wirtschaftlicher Sicht plausible Gründe dargetan bzw. ersichtlich sind. Nach der Rechtsprechung ist im Streit um die Anrechnung eines hypothetischen Einkommens nun aber sehr wohl zu klären, ob jemand die selbst herbeigeführte Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit rückgängig machen kann. Grundsätzlich setzt die Berücksichtigung hypothetischer Einkünfte nämlich voraus, dass die betreffende Person ein bestimmtes Einkommen (bei gutem Willen) tatsächlich erzielen könnte (s. E. 3.1.2). Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist gemäss BGE 143 III 233 dort am Platz, wo der Unterhaltspflichtige sein Einkommen in
Schädigungsabsicht vermindert und dann die Abänderung seiner Unterhaltspflicht verlangt: In dieser speziellen Konstellation ist eine Abänderung der Unterhaltsleistung selbst dann auszuschliessen, wenn die Einkommensverminderung nicht mehr rückgängig gemacht werden kann (s. E. 3.1.2 i.f.). Eine Ausnahme von der Regel, wonach der Richter ein hypothetisches Einkommen nur anrechnen darf, wenn die betreffende Person es tatsächlich erzielen kann, setzt mit anderen Worten voraus, dass diese Person der Vorwurf trifft, ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit in Schädigungsabsicht vermindert zu haben. Wie die Beschwerdeführerin zutreffend betont, unterstellt ihr das Obergericht an keiner Stelle, dass sie die Liegenschaft in der böswilligen Absicht verkauft habe, um vom Beschwerdegegner höhere Unterhaltsbeiträge zu erwirken. Vielmehr war es im konkreten Fall der Beschwerdegegner, der den Abänderungsprozess anhob (s. Sachverhalt Bst. B.a).
Nach dem Gesagten ist im angefochtenen Entscheid weder davon die Rede, dass die Beschwerdeführerin die freiwillige Verminderung ihres wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit rückgängig machen kann, noch davon, dass sie in Schädigungsabsicht gehandelt hätte. Mithin fehlt es an Feststellungen über Tatsachen, die nach der Rechtsprechung erstellt sein müssten, um der Beschwerdeführerin ein hypothetisches Einkommen anrechnen zu können. Wie das Obergericht dazu kommt, der Beschwerdeführerin den streitigen Liegenschaftsertrag von monatlich Fr. 7'671.-- allein deshalb weiterhin als hypothetisches Einkommen anzurechnen, weil der Verkauf der Liegenschaft und damit der Verzicht auf entsprechenden Erträge nicht auf sachlichen Gründen beruhe, ist schlechterdings nicht nachvollziehbar.

3.4.2. Allerdings hebt das Bundesgericht einen kantonalen Entscheid nur dann als willkürlich auf, wenn er nicht bloss in der Begründung, sondern auch im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist; dies aufzuzeigen ist dabei Aufgabe der Beschwerde führenden Partei (E. 2). Die Beschwerdeführerin begnügt sich mit dem Vorwurf, das Resultat des angefochtenen Entscheides sei "schlicht untragbar, ungerecht und offensichtlich willkürlich", nachdem beide Parteien den Verkauf der Liegenschaft F._____ im Scheidungsverfahren beantragt hätten und dieser Verkauf über den "Umweg" ihres Vorkaufsrechts nun vollzogen worden sei. Weiter weist sie darauf hin, dass bei Gutheissung dieser Beschwerde die gesamte Berechnung der Unterhaltsbeiträge neu gemacht werden müsse (vgl. E. 1.2). Allein damit vermag die Beschwerdeführerin nicht aufzuzeigen, warum der angefochtene Entscheid auch im Ergebnis willkürlich ist. So äussert sie sich an keiner Stelle zur Frage, inwiefern es in geradezu krasser Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider läuft, wenn sie sich trotz des Verkaufs der Liegenschaft auch für die Zeit ab 1. Oktober 2017 mit dem Betrag von monatlich Fr. 3'240.-- begnügen muss, den ihr die kantonalen Instanzen für die Zeit ab 1. August 2017 als Unterhalt zusprechen (vgl. Sachverhalt Bst. B.b). Ebenso wenig behauptet sie, dass das Obergericht ihr mit

der Anrechnung des hypothetischen Vermögensertrags ab 1. Oktober 2017 im Ergebnis auf offensichtlich unzulässige Weise zumute, zur Bestreitung ihres Unterhalts die Substanz ihres Vermögens anzugreifen.

3.4.3. Versäumt es die Beschwerdeführerin aber aufzuzeigen, inwiefern sich der angefochtene Entscheid auch im Ergebnis nicht mit Art. 9 BV verträgt, so muss es mit der erstinstanzlichen Unterhaltsregelung sein Bewenden haben. Daran ändert nichts, wenn sich die Beschwerdeführerin eher beiläufig auch noch darüber beklagt, dass das Obergericht das Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 und Art. 29 Abs. 1 BV) verletze, weil es den Wegfall des Vermögensertrages nur bei der Ermittlung des Einkommens des Beschwerdegegners, nicht aber bei ihr berücksichtige. Soweit sie diese Rüge überhaupt hinreichend begründet (E. 2), übersieht die Beschwerdeführerin, dass sich das Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 BV) an den Staat richtet und keine Drittwirkung auf Verhältnisse zwischen Privatpersonen hat (BGE 114 Ia 329 E. 2b S. 331). In einer Beschwerde gegen einen Entscheid über eine Streitigkeit, in der sich Privatpersonen gegenüber stehen, kann sich die Beschwerdeführerin deshalb nicht auf das Gleichbehandlungsgebot im Sinne von Art. 8 BV berufen (s. Urteil 5A 601/2017 vom 17. Januar 2018 E. 5.4.1 mit Hinweisen).

4.
Nach alledem erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat deshalb für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Dem Beschwerdegegner ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 23. August 2018

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: Monn