

Ihre Ansprechpartnerin:

Carolin Schneider
Telefon 0791/46-2360
carolin.schneider@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

11. April 2016

„Mein Haus, dein Haus?“:

Immobilienwerb ohne Trauschein

„Für unsere Liebe brauchen wir kein Stück Papier“, sagen sich laut Statistischem Bundesamt über 2,8 Millionen Paare in Deutschland und leben glücklich ohne Trauschein. Doch spätestens beim Wunsch, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, kommt die Bürokratie ins Spiel. Welche Möglichkeiten haben unverheiratete oder nicht-verpartnerte Menschen, um klare rechtliche Verhältnisse zu schaffen? Rechtsexperte Stefan Bernhardt von der Bausparkasse Schwäbisch Hall kennt die Antworten.

Wie ist die rechtliche Lage?

Das Gesetz kennt leider keine Romantik: Rechtlich bleiben Partner, die nicht in einer eingetragenen Lebensgemeinschaft oder Ehe zusammenleben, Fremde. In diesem Fall gilt für den Bau oder Erwerb einer Immobilie: Nur wer als Miteigentümer im Grundbuch steht, ist im Trennungsfall abgesichert und kann seinen Anspruch geltend machen. Wenn keine weitergehenden Vereinbarungen getroffen werden, gehört dem Eigentümer des Grundstücks grundsätzlich alles, was mit diesem fest verbunden ist (§ 94 BGB).

Was kann im Grundbuch eingetragen werden?

Im Grundbuch lassen sich die Anteils- und Finanzierungsverhältnisse festhalten. Erbringt ein Partner handwerkliche Eigenleistungen, kann er sich zudem den geschätzten Wert durch ein Sicherungsmittel wie eine Grundschuld oder eine Hypothek im Grundbuch eintragen lassen. So ist sichergestellt, dass der Partner im Falle einer Trennung des Paares an sein

Medieninformation

Geld kommt. Ein Vorverkaufsrecht oder ein Wohnrecht kann zusätzlich eingetragen werden.

Welche Vertragsmöglichkeiten gibt es?

Zusätzliche Rechtssicherheit bietet ein privatrechtlicher Vertrag oder ein Gesellschaftsvertrag. Im privatrechtlichen Vertrag – dem Partnerschaftsvertrag – werden Klauseln und Konditionen individuell festgelegt, die auch über den Immobilienkauf hinausgehen können. Beim Gesellschaftsvertrag wird die Immobilie über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erworben. Der Gesetzgeber geht hier grundsätzlich davon aus, dass jedem Partner davon ein Anteil von 50 Prozent gehört.

Was ist bei der Finanzierung zu beachten?

Zunächst gelten dieselben Grundsätze wie bei Verheirateten und Verpartnerten: Zu welchen Konditionen das Paar einen Kredit erhält, liegt an der Bonität und der Sicherheit. Häufig stehen beide Partner als Kreditnehmer im Vertrag. Somit sind sie auch nach einer Trennung weiter gemeinsam in der Pflicht, den Kredit zu tilgen. Kauft einer der Partner die Immobilie, geht der Darlehensvertrag – das Einverständnis der Bank vorausgesetzt – ganz an ihn über.

Was gilt im Todesfall?

Lebenspartner haben auch nach vielen gemeinsamen Jahren keinerlei gesetzliche Ansprüche: Im Todesfall geht die Erbschaft direkt an die Eltern des Verstorbenen, Geschwister oder Kinder (auch aus vorherigen Beziehungen). Allerdings: Per Testament kann der Partner als Erbe eingesetzt werden. Alleinerbe kann der „verwitwete“ Partner werden, wenn hierzu ein notariell beurkundeter Erbvertrag aufgesetzt worden ist. Er muss dann aber dennoch die Pflichtteilsansprüche der Kinder bedienen, sofern diese vorhanden sind.