



Hauskauf ohne Heirat – rechtliche Risiken absichern

Ob Eigentumswohnung oder Haus – auch unverheiratete Paare möchten sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen. Doch was passiert im Fall einer Trennung mit der Immobilie und mit der Finanzierung? Was gilt, wenn ein Partner stirbt?

Die Suche nach der richtigen Immobilie ist oft anstrengend und zeitintensiv. Kein Wunder, dass rechtliche Fragen dabei häufig zunächst in den Hintergrund treten. Aber Vorsicht: Unverheiratete Paare sollten besonders Vorsorge treffen.

Was passiert bei einer Trennung?

Steht ein Partner als Alleineigentümer im Grundbuch und werden keine weiteren Regelungen getroffen, ist der andere Partner rechtlich kaum abgesichert. Insbesondere ist er nach der Trennung nicht mehr berechtigt, die Immobilie zu nutzen, wenn es ihm der eingetragene Eigentümer nicht ausdrücklich erlaubt. Einen Anspruch auf finanziellen Ausgleich hat er nur im Ausnahmefall, beispielsweise wenn er den Immobilienkauf finanziell unterstützt oder Arbeitsleistungen beim Ausbau erbracht hat. Ob und in welcher Höhe der Ausgleichsanspruch besteht, ist eine im Voraus nur schwer abschätzbare Frage des Einzelfalls und später gegebenenfalls vor Gericht zu klären. Besonders problematisch sind gemeinsam aufgenommene Darlehen. Hier besteht das Risiko, langfristig für die Finanzierung der Immobilie zu haften, selbst wenn man sie nach der Trennung nicht mehr nutzen kann.

„Aber auch der gemeinsame Erwerb zu Miteigentum ist nicht immer optimal“, weiß Clemens Neuschwender, Geschäftsführer der Notarkammer Pfalz zu berichten. Trage ein Partner anteilig mehr zum Immobilienerwerb bei, als es seiner Beteiligung am Eigentum entspricht, drohe Streit, wenn es zu einer Trennung kommt. Außerdem könne in diesem Fall Schenkungsteuer anfallen. Je nach Konstellation könne es daher sinnvoll sein, Investitionen durch ausdrückliche Vereinbarungen (z.B. Darlehen) auf eine sichere Grundlage zu stellen und gegebenenfalls mit

einem Grundpfandrecht abzusichern oder durch Nutzungsrechte (z.B. Wohnungs- oder Nießbrauchsrecht) auszugleichen. Auch die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit flexiblen Beteiligungsquoten komme in Betracht.

Und was gilt, wenn ein Partner stirbt?

„Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft sind – anders als Ehegatten – keine gesetzlichen Erben“, erläutert Neuschwender. Stirbt einer der Lebensgefährten und hat er erbrechtlich nicht durch Testament oder Erbvertrag vorgesorgt, erben allein die Abkömmlinge, also die Kinder und Enkelkinder des Verstorbenen. Hat der Verstorbene keine Abkömmlinge, wird er von seinen Eltern oder Geschwistern beerbt.

Doch auch wenn im Testament oder Erbvertrag der Lebensgefährte bedacht wird, steht den Abkömmlingen oder, falls der Verstorbene keine Abkömmlinge hinterlässt, den Eltern ein gesetzlicher Pflichtteil zu. Dieser beträgt die Hälfte dessen, was ihnen eigentlich zustehen würde, wenn es kein Testament oder keinen Erbvertrag gäbe. Bei einem hälftigen Anteil des Verstorbenen an der Wohnung oder dem Haus müssten sie demnach zum Wert von einem Viertel der Immobilie ausbezahlt werden.

Auch steuerlich stehen unverheiratete Paare schlecht da: Denn der erbschaftsteuerliche Freibetrag beläuft sich auf lediglich 20.000 Euro. Zum Vergleich: Bei Ehegatten sind es hingegen 500.000 Euro und die selbstgenutzte Immobilie bleibt vollständig außen vor.

Notarielle Beratung in Anspruch nehmen

Jeder Fall ist anders. Deshalb beraten Notarinnen und Notare individuell zur passenden rechtlichen Gestaltung, um die Interessen und Wünsche aller Beteiligten bestmöglich in Einklang zu bringen.