

Immobilien ohne Trauschein

Vertragliche Vereinbarungen schützen bei Trennung und Tod

Immer mehr Paare leben ohne Trauschein zusammen, erwerben oder halten aber gemeinsam Grundbesitz. Solange die Zweisamkeit währt, gibt es in der Regel keine Probleme. Aber was ist im Falle der Trennung, oder wenn einer der Partner stirbt? Anders als bei Ehegatten bestehen für unverheiratete Paare keine ausdrücklichen gesetzlichen Bestimmungen. Häufig sind diese Folgen katastrophal. Oftmals endet eine Trennung mit der Versteigerung der Immobilie. Oder ggf. geht der andere Partner nach der Trennung leer aus.

Wer hier den Problemen aus den Weg gehen möchte, sollte schon beim Erwerb der Immobilie eine vertragliche Vereinbarung treffen. Unter Umständen reicht eine Vereinbarung aus, die sich nur auf den Grundbesitz bezieht. Manchmal empfiehlt sich auch einfach nur ein Partnerschaftsvertrag, in dem alle Bereiche des Zusammenlebens, wie gemeinsames Vermögen, Haushaltsführung, Unterhalt und Versorgung geregelt werden können.

Deshalb sollten unverheiratete Paare ihren Notar auf dieses Thema ansprechen, die den Kauf einer Immobilie planen.

Die gemeinsame Immobilie:

Meist kaufen Lebensgefährten die gemeinsame Immobilie auch gemeinsam und werden beide ins Grundbuch eingetragen. Da sollten einige Punkte geregelt werden:

- **Wenn die Beziehung in die Brüche geht:**

Oft besteht Uneinigkeit im Fall einer Trennung, was mit Haus / Wohnung passieren soll. Bei dem Punkt, wenn beide darin wohnen bleiben wollen – oder einer die Immobilie behalten – der andere aber Bares sehen will, ist ohne vorherige Vereinbarung eine einvernehmliche Lösung äußerst schwierig. Im schlimmsten Fall kommt es zur Versteigerung der Immobilie. Denn nach dem Gesetz hat jeder Miteigentümer jederzeit das Recht, die sog. Teilungsversteigerung zu verlangen. Diese Punkte sollten ausführlich vor dem Erwerb fest gesetzt werden. Sinnvoll ist es im Vorfeld Punkte wie z.B. Miete, Ablösbetrag, Schuldenübernahme zu klären.

- **Wenn ein Partner stirbt:**

Für den Fall das ein Partner verstirbt sollte ein notariell beglaubigtes Testament oder ein Erbvertrag aufgesetzt werden. Ist der Nachlass nicht geregelt, tritt die gesetzliche Erbfolge in Kraft. Und der nicht verheiratet Lebenspartner geht unter Umständen leer aus.

Alternativ: Erwerb als „Gesellschaft bürgerlichen Rechts“

Eine Immobilie nicht als Miteigentümer, sondern als sogenannte Gesellschaft bürgerlichen Rechts, kurz GbR (oder BGB-Gesellschaft) zu erwerben. Im Gesellschaftsvertrag können alle möglichen Situationen, wie Trennung, Todesfall, Heirat, klar und eindeutig geregelt werden.

Wichtig: Der Gesellschaftsvertrag muss in der Regel beim Notar beurkundet werden.

Mein Haus, dein Haus – Wenn der Partner die Finanzierung oder den (Aus-) Bau der Immobilie des anderen unterstützt:

Egal wie viel der andere in die Immobilie seines Partners investiert, sie bleibt im Alleineigentum des ursprünglichen Besitzers.

Eine Möglichkeit wäre, den Partner mit einem entsprechendem Anteil der Immobilie zu beteiligen oder auch einfach bei Trennung ein Ausgleichsanspruch zu vereinbaren.

Spätere Heirat

Es wird nur das in der Ehezeit erworbene Vermögen im Fall einer Trennung aufgeteilt. Nicht aber die Leistungen und Vermögenszuwächse vor der Ehe.

Bei der Anschaffung einer Immobilie sollte also im Vorfeld an die Zukunft gedacht werden, und zwar nicht nur an die gemeinsame.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

ETI-Immobilien e.K.