



Dr. Reisnecker Dr. Selbherr

NOTARE

Aktuelles März 2016

Immobilie kaufen: Ja – Heiraten: Nein

Die Zahl der Immobilienkäufe in Deutschland ist auch 2015 ungebrochen gestiegen. Dabei handelt es sich bei den Käufern immer öfter um unverheiratete Paare, die gemeinsam Immobilieneigentum erwerben. Oft wird den Partnern erst im Fall einer Trennung bewusst, welche Rechte und Pflichten sie eingegangen sind, da das Gesetz für Unverheiratete – anders als für Ehepaare – keinen Regelungsmechanismus für die Vermögensauseinandersetzung im Fall der Trennung vorsieht. „Die vorgefundene Situation wird dann häufig als ungerecht empfunden“, erklärt Notar Dr. Manfred Reisnecker und rät zu einem vorherigen „selbstbestimmten Ausgleich durch individuelle Verträge“. So kann verhindert werden, dass Auseinandersetzungen der Ex-Partner über die Aufteilung des gemeinsamen Vermögens nach der Trennung zum Verlust des Immobilieneigentums führen.

Wer ist Eigentümer der Immobilie – vor und nach der Trennung?

Wer der gesetzliche Eigentümer einer Immobilie ist, bestimmt sich grundsätzlich nach der Eintragung im Grundbuch. Beim Erwerb einer Immobilie durch zwei Personen bestehen mehrere Gestaltungsmöglichkeiten. So kann beispielsweise eine Eintragung beider Personen im Grundbuch zu gleichen Teilen erfolgen, die Immobilie gehört dann beiden je zur Hälfte. Finanziert einer der Partner mehr als der andere, besteht alternativ die Möglichkeit, die Miteigentumsanteile an der Immobilie entsprechend anzupassen. Ungeachtet etwaiger Finanzierungsbeiträge oder sonstiger Abreden zwischen den Partnern besteht darüber hinaus natürlich auch die Möglichkeit, dass einer der Partner die Immobilie alleine erwirbt und als alleiniger Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Egal, welches Erwerbsmodell im Einzelfall gewählt wird: die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse bleiben von Finanzierungsmodellen, Absprachen der Partner bezüglich der Nutzung der Immobilie und möglichen Trennungen unberührt.

Wer haftet in welchem Umfang für die eingegangenen Darlehen?

Mit dem Immobilienkauf geht häufig auch die Aufnahme von Darlehen einher. „Paare nehmen in der Regel gemeinschaftliche Darlehen auf“, so Notar Dr. Selbherr, denn obwohl ebenso getrennte Darlehen aufgenommen werden könnten, bestehen Banken meistens auf dem Abschluss eines einheitlichen Darlehensvertrags. „Die Bank kann dann in der Regel beide Partner unabhängig voneinander und in Höhe der gesamten Darlehenssumme in die Haftung nehmen“, erklärt Dr. Selbherr. Dies gilt unabhängig davon, wer Eigentümer des Grundstücks ist. Auch eine Trennung oder ein Auszug aus dem finanzierten Objekt ändert nichts an der Rechtslage.

Was sollten unverheiratete Paare beim Immobilienkauf beachten?

Ein gemeinsamer Immobilienkauf von unverheirateten Paaren birgt rechtliche Risiken. Um Interessenkonflikte zu vermeiden und auch ohne Trauschein Rechtssicherheit zu haben, sollten sich die Paare vor dem Kauf einer Immobilie notariell beraten lassen und vertragliche Regelungen treffen. Ein Notar hilft hier, individuelle Regelungen zu finden und so den Immobilienkauf für beide Partner optimal zu gestalten. „Ratsam ist darüber hinaus, Vorsorge für den Todesfall zu treffen“, so Notar Dr.

Reisnecker, denn das Gesetz sieht Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft nicht als Erben vor.