

**PRESSEMITTEILUNG**  
Thema: Weitere Themen

Februar 2016  
1/3

## **Immobilie kaufen: Ja! - Heiraten: Nein!**

Ein gemeinsamer Immobilienkauf von unverheirateten Paaren birgt viele 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.

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 Lisa Sönnichsen, Geschäftsführerin der Hamburgischen Notarkammer, 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. Soll unterschiedlichen Finanzierungsbeiträgen flexibel Rechnung getragen werden, kann eine Immobilie zudem in Gesellschaft bürgerlichen Rechts erworben werden. Ungeachtet etwaiger Finan-

zierungsbeiträge 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 Sönnichsen, denn obwohl ebenso getrennte Darlehen aufgenommen werden könnten, bestehen Banken meistens auf dem Abschluss eines Darlehensvertrags. „Die Bank kann dann in der Regel beide Partner unabhängig voneinander und in Höhe der gesamten Darlehenssumme in die Haftung nehmen“, erklärt Sönnichsen. 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?**

Vor diesem Hintergrund und angesichts der Tatsache, dass bei einem Immobilienerwerb – ungeachtet der Erwerbsstruktur im Einzelfall – beide Partner in den meisten Fällen erhebliche finanzielle Beiträge und/oder persönliche Arbeitsleistungen leisten, sollten Nutzungsrechte und Ausgleichsansprüche zwischen den Partnern, insbesondere für den Fall der Trennung, im Vorfeld geregelt werden. Dies erspart im Streitfall eine zeit- und kostenintensive Klage. Darüber hinaus kann zwischen den Partnern in einer Miteigentümergebarung oder einem Gesellschaftsvertrag geregelt werden, wie die Lasten zu verteilen sind und wer im Fall einer Trennung in der Immobilie verbleibt. 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 Sönnichsen, denn das Gesetz sieht Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft nicht als Erben vor.“

### **Über den Medienverbund der Notarkammern**

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Landesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerische Notarverein e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgischen

Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.

*Diese und weitere Pressemitteilungen zu den Themen Erbrecht, Vorsorge, Immobilien-, Familien- und Unternehmensrecht finden Sie in unserem Presseportal .*

**Pressekontakt:**

Medienverbund der Notarkammern

Valerie Keilhau

Telefon: +49 (0)40 - 34 49 87

kontakt@medienverbund-notarkammern.de