

PRESSEMITTEILUNG

Thema: Erben & Vererben

April 2011

1/3

Eigenheim und kein Trauschein?

Worauf nichteheliche Paare bei der eigenen Immobilie achten müssen

In Deutschland leben über zwei Millionen Menschen in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Viele von Ihnen erfüllen sich den Traum vom Eigenheim. Doch Vorsicht: Bei einer Trennung ist der Streit um die Immobilie meist vorprogrammiert und auch beim Tod des Partners drohen böse Überraschungen. Wer nicht vorsorgt, riskiert langwierige und kostspielige Gerichtsverfahren oder gar eine Versteigerung des Grundbesitzes.

Für Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft hat der Gesetzgeber - anders als bei Eheleuten - keine speziellen Regelungen für die Zuordnung oder den Ausgleich des Vermögens bei einer Trennung vorgesehen. Erwerben Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft gemeinsam eine Immobilie, richten sich die Eigentumsverhältnisse ausschließlich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen und keineswegs nach den erbrachten Finanzierungsbeiträgen. Inwieweit unterschiedliche Beiträge bei einer Trennung oder im Todesfall auszugleichen sind, ist von der Rechtsprechung nicht abschließend geklärt. „Nichtehelichen Paaren empfehlen wir daher dringend, sich rechtzeitig vertraglich abzusichern“, rät Eliane Schuller von der Landesnotarkammer Bayern. „Eine gemeinsame Immobilie ist bei einer Trennung in jeder Hinsicht streitanfällig“, so Schuller weiter. In der Regel wird derjenige, der aus der Immobilie auszieht, nicht mehr bereit sein, sich an den Ausgaben zu beteiligen. Nach dem Gesetz müssen jedoch beide Miteigentümer die Lasten tragen, unabhängig von einer Trennung. Wurde der Erwerb des Eigenheims mit einem Darlehen finanziert, haften beide Partner üblicherweise auf die volle Kreditsumme. Ein Auszug ändert hieran nichts. „Können sich die Partner nicht einigen, wie

nach einer Trennung mit der Immobilie zu verfahren ist, dann bleibt nur noch die Versteigerung, die meist mit hohem Wertverlust verbunden ist“ warnt Schuller.

Besondere Risiken bestehen, wenn ein Partner in den Hausbau oder die Renovierung einer Immobilie investiert, die im Alleineigentum des anderen Partners steht. Dies können eigene Finanzierungsbeiträge oder Arbeitsleistungen sein. Denn das Gebäude gehört von Gesetzes wegen stets dem Grundstückseigentümer. Inwieweit dem investierende Partner bei Trennung oder Tod ein Ausgleichsanspruch zusteht, ist nach derzeitiger Rechtslage nicht abschließend geklärt.

Ein notarieller Partnerschaftsvertrag kann für nichteheliche Paare Sicherheit schaffen. Die Partner können in einem solchen Vertrag individuell regeln, wer im Trennungsfall zunächst in der Immobilie verbleiben darf und wie die Lasten zu verteilen sind. Zudem kann vereinbart werden, wer die Immobilie sowie etwaige Schulden endgültig übernimmt oder dass der Grundbesitz zu veräußern ist und wie der Erlös zu verteilen ist. Eine solche Vereinbarung bedarf regelmäßig der notariellen Beurkundung. Auch können die Partner bestimmen, inwieweit Ausgleichszahlungen zu erbringen sind.

Nichteheliche Partner sollten schließlich auch für den Todesfall Vorsorge treffen. „Nichteheliche Lebenspartner gelten nach dem Gesetz nicht miteinander verwandt und beerben sich daher nicht gegenseitig“ erläutert Schuller. Der Überlebende muss sich dann mit den Erben, meist den Verwandten seines Partners, auseinandersetzen. „In einem notariellen Erbvertrag können die Partner beispielsweise bestimmen, dass der Überlebende die Immobilie erbt oder zumindest ein Bleiberecht erhält und sich so gegenseitig absichern“ empfiehlt Schuller. Ein gemeinschaftliches handschriftliches Testament können Nichtverheiratete hingegen nicht errichten.“

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