

**Grundstück und Haus: JA! – Hochzeit: NEIN!**  
**Risiken für unverheiratete Paare beim Immobilienkauf**

Die Immobilienbranche boomt. Immer mehr Paare, insbesondere auch junge Lebenspartner, wagen den Schritt ins Eigenheim und erwerben eine Immobilie. Ist ein passendes Grundstück oder Häuschen gefunden, sind die Verträge schnell unterschrieben. An Trennung und Vorsorge für den Todesfall denkt zu diesem Zeitpunkt selten einer. Dies kann jedoch fatale Folgen haben. Denn aus dem Wunsch, eine unverbindliche Lebensbeziehung zu führen, kann aufgrund gemeinsamer Vermögenswerte ein jahrlanger kostenintensiver Streit um das Vermögen entflammen.

Zunächst sollte man sich darüber verständigen, wer die Immobilie zu welchen Eigentumsanteilen erwirbt. Dabei kann z.B. das von jedem eingebrachte Kapital eine Rolle spielen.

Meistens einigt man sich auf hälftige Miteigentumsanteile. Im Falle einer Trennung muss neben der Frage der weiteren Nutzung des Grundstückes durch einen Partner sodann eine Auseinandersetzung bezüglich der Eigentumsverhältnisse und Verbindlichkeiten erfolgen. Einfach ist es, wenn nur einer der Ex-Partner das Haus behalten möchte, in der Lage ist, die Kredite zu übernehmen und den anderen auszahlen kann.

Bestehen beide Partner jedoch darauf, die Immobilie für sich behalten zu wollen, bleibt oft nur der Verkauf des Grundstückes. Dieser kann einvernehmlich erfolgen oder auch zwangsweise im Rahmen einer Teilungsversteigerung. Erstrebenswert ist eine solche Versteigerung jedoch nicht.

Haben beide Partner das/die Darlehen bei der Bank aufgenommen, entfällt die Zahlungspflicht nicht automatisch mit dem Auszug aus dem Objekt. Gegenüber der Bank haftet man weiterhin für die eingegangenen Verbindlichkeiten. Man kann zwar mit dem Ex-Partner eine interne Vereinbarung treffen, dass der im Haus Verbleibende die Darlehensraten vollständig übernimmt, die Bank interessiert eine solche Vereinbarung jedoch nicht. Um aus der künftigen Haft entlassen zu werden, bedarf es einer Haftentlassung durch die Bank. Stirbt ein Partner, so bestehen gesetzliche Erbansprüche des Überlebenden nicht. Für den Fall, dass es keine erbberechtigten Kinder gibt, erben die Eltern des verstorbenen Partners. Diese übernehmen sodann dessen hälftigen Miteigentumsanteil. Will der überlebende Partner Alleineigentum an der Immobilie erhalten, müssen die Erben ausgezahlt werden, was oft finanziell nicht möglich ist. Um solche kostenintensive vermögensbedrohende Auseinandersetzungen mit den Erben zu vermeiden, kann ein nichtehelicher Lebenspartner durch ein Testament bedacht werden. Dies verhindert zwar nicht, dass die gesetzlichen Erben ihren Pflichtteil geltend machen können, minimiert jedoch die Höhe der ihnen zustehenden Ansprüche.

Vorsicht: Nichtehele Lebenspartner haben bei der Erbschaftsteuer nur einen Freibetrag von 20.000 EUR.

**Doreen Hanke**  
**Rechtsanwältin**  
**Fachanwältin für Familienrecht**