

Immobilienkauf bei Unverheirateten Rechtssicherheit selbst in die Hand nehmen

Rechtsanwaltskammer Koblenz. Unverheiratete Paare genießen in Deutschland weniger Rechte, als Paare mit Trauschein. Besonders schmerzhaft kann es Paare in „wilder Ehe“ treffen mit gemeinsam erworbenen und bewohnten Immobilien.

Damit sich im Falle einer Trennung kein unnötiger Streit um die Immobilie entzündet, sollten Eigentumsverhältnisse und Finanzierungsmodalitäten bereits im Vorfeld geregelt werden. Dafür müssen Unverheiratete selbst aktiv werden und sich ein „rechtliches Polster“ zulegen.

Zwei Eigentümer

Bei unverheirateten Paaren sollten sich unbedingt beide Partner im Grundbuch eintragen lassen. Nur so steht beiden gemeinsam die Immobilie zu. Die Erwerbsquote, d.h. der Anteil am Grundbesitz kann sich an den geplanten Finanzierungsplänen orientieren.

Zwei Gesellschafter

Absichern kann sich das Paar auch mit einem Gesellschaftsvertrag. Hierzu gründet es eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts. Regelungen hinsichtlich der Trennung, dem Tod oder der Heirat sind mögliche sinnvolle Punkte eines solchen Vertrags. Bei den inhaltlichen Feinheiten und der konkreten Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags lohnt es sich, juristischen Rat einzuholen.

Unangenehme Fragen nicht meiden

Paare in „wilder Ehe“ sollten Fragen, die sich bei einer Trennung zwangsläufig ergeben, in guten Zeiten nicht scheuen: Wer darf in dem Haus wohnen bleiben? Was passiert mit dem gemeinsamen Eigentum? Was passiert mit den Verbindlichkeiten? Diese Fragen können in einem Partnerschaftsvertrag geregelt werden. Damit vermeiden Paare Szenarien, wie den Verkauf oder eine Zwangsversteigerung der Immobilie.

Das Erbe in die richtigen Hände

Nichteheliche Partner sollten sich bewusst sein, dass auch im Todesfall keine gesetzlichen Regelungen greifen. Für sie bedeutet das: Nicht der Lebenspartner tritt als Rechtsnachfolger in die Eigentümerstellung ein, sondern die gesetzlichen Erben. Das heißt, ohne eine individuelle Regelung werden die Kinder des Partners, oder wenn es keine Kinder gibt, die Eltern oder andere Verwandte gesetzliche Erben. Der überlebende Partner erhält nichts aus dem Nachlass.

Um dem vorzubeugen, kann der jeweils andere Partner per Testament oder Erbvertrag als Erbe eingesetzt werden oder den eigenen Anteil an der Immobilie als Vermächtnis übertragen bekommen. Ein gemeinsam verfasstes handschriftliches Testament ist bei unverheirateten Paaren jedoch nicht wirksam. Sie müssten zwei voneinander unabhängige Testamente aufsetzen. Aber Achtung: Hier besteht das Risiko, dass ohne Wissen und Zustimmung des Partners das Testament jederzeit geändert werden kann. Eine wechselseitige Bindung und Sicherheit bezüglich des Schicksals der Immobilie bietet daher nur ein gemeinsamer Erbvertrag. Diesen müssen die Partner vor einem Notar abschließen.

Steuerliche Kniffe

Auch in steuerlicher Hinsicht werden unverheiratete Paare deutlich schlechter gestellt als verheiratete. Zum Vergleich: Der Freibetrag bei Erbschaftssteuern beträgt für Eheleute 500.000 Euro, für Unverheiratete nur 20.000 Euro. Um diese finanzielle Belastung zu verhindern, sollten

Betroffene ein gegenseitiges Zuwendungsversprechen auf den Todesfall treffen. Unter der Voraussetzung des Eintritts des Todes, können Paare durch einen notariellen Übertragungsvertrag bereits zu Lebzeiten anteilig das Miteigentum an der Immobilie auf den anderen Partner übertragen.

Im Zweifelsfall sollten Betroffene einen Anwalt aufsuchen. Fachanwälte und Anwälte, die sich auf bestimmte Rechtsgebiete spezialisiert haben, nennt Ihnen auf Anfrage die Rechtsanwaltskammer Koblenz unter der Telefonnummer 0261/30335-55 oder der Anwaltsuchdienst im Internet: www.rakko.de.

Besuchen Sie auch das neue Online-Verbraucherportal der Rechtsanwaltskammer Koblenz unter www.ihr-ratgeber-recht.de.

Pressekontakt:

Andrea Zaszczynski
Telefon: 040-41 32 70 30
Fax: 040-41 32 70 70
E-Mail: andreas@azetpr.com

Unternehmen

Rechtsanwaltskammer für den Oberlandesgerichtsbezirk Koblenz
Gottorfstraße 13
24837 Schleswig
Internet: www.rakko.de