

Immobilienfinanzierung: Risikofaktor wilde Ehe

Was Unverheiratete beim Hauskauf beachten müssen



Paare ohne Trauschein setzen auf Freiheit statt auf Konventionen. Ganz ohne Papierkram kommt aber auch die wilde Ehe nicht aus– zumindest, wenn das Paar gemeinsam ein Haus oder eine Wohnung kauft.

Keine Verflechtung von Vermögen, keine lebenslangen Verträge, keine Abhängigkeiten: Das sind oft die Argumente, mit denen sich Paare für ein gemeinsames Leben, aber gegen eine Ehe entscheiden. Dummerweise lässt sich die Trennung von Hab und Gut nicht immer lupenrein durchhalten – schon gar nicht, wenn das Paar gemeinsam eine Immobilie erwirbt.

Anders als bei Ehepaaren, bei denen für den Fall einer Trennung bestimmte gegenseitige Ausgleichspflichten vorgeschrieben sind, unterliegen Unverheiratete denselben Regeln wie Fremde, die miteinander ins Geschäft kommen. Das ist nicht immer interessengerecht. Um die vielleicht größte Investition im Leben abzusichern, sollten daher auch Paare ohne Trauschein überlegen, wer nach dem Ende der Beziehung welche Rechte an Haus oder Wohnung erhält, wer darin wohnen bleiben darf – und wer das Darlehen weiter bedient. Möglich ist das zum Beispiel über einen sogenannten „Partnerschaftsvertrag“ oder über die Gründung einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR). Während letztere ausschließlich den Zweck hat, die Modalitäten des Hauskaufs zu normieren, können im Partnerschaftsvertrag auch weitere Bereiche des Zusammenlebens geregelt werden, etwa, ob und in welchem Fall sich die Partner gegenseitig Unterhalt zu leisten haben. Das kann durchaus sinnvoll sein, denn nicht immer lassen sich die finanziellen Aspekte des schieren Hauskaufs im Fall einer Trennung von anderen Geldangelegenheiten trennen.

Inhaltlich sollten sich Unverheiratete Paare beim Immobilienerwerb vor allem mit den

folgenden Punkten auseinandersetzen?

Wer wird als Eigentümer im Grundbuch eingetragen?

Möglich ist es, sich gemeinsam eintragen zu lassen oder nur einen Partner als Eigentümer ins Grundbuch zu setzen. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Sind beide Partner Eigentümer, steht auch beiden von Gesetzes wegen das Nutzungsrecht an der Immobilie zu. Das bietet einerseits Sicherheit, kann im Fall einer Trennung aber auch zu Streit führen. Gleiches gilt aber auch, wenn nur einer als Eigentümer im Grundbuch steht. Dann ist im Fall einer Trennung zwar klar, wer gehen und bleiben muss. Schwierig wird es aber zumindest dann, wenn der Nichteigentümer ausgerechnet derjenige ist, der den Löwenanteil zur laufenden Finanzierung beigetragen hat. Dann nämlich nützt dem anderen sein Nutzungsrecht zumindest nicht viel, wenn das Haus oder die Wohnung noch nicht abbezahlt ist.

Wer unterschreibt den Darlehensvertrag?

Denkbar ist, dass beide Partner sich gegenüber der Bank verpflichten – oder nur der, der als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden soll. Die Frage ist ausgesprochen wichtig. Niemand sollte davon ausgehen, dass eine Bank einen Vertragspartner aus einem Darlehensvertrag entlässt, nur weil die Beziehung in die Brüche gegangen ist. Welche Bank gibt schon gerne Sicherheiten der Rückzahlung frei? Hier ist eine Beratung durch einen Anwalt und den Steuerberater sinnvoll, um zu interessengerechten Ergebnissen zu kommen und niemanden zu übervorteilen.

Was passiert mit dem Haus im Fall einer Trennung?

Die Partner können beim Kauf der Immobilie in einem notariellen Vertrag festlegen, was mit Haus oder Wohnung geschehen soll, wenn die Beziehung scheitert. Soll das Anwesen verkauft werden und wenn ja: nach welchem Schlüssel soll der Erlös unter den Ex-Partnern aufgeteilt werden? Solche Regelungen sind unabdingbar, um einen Rosenkrieg zu vermeiden. Oft bietet es sich an, eine Quotelung je nach (finanziellem und ideellen) Einsatz der Partner vorzunehmen. Doch nicht nur der Verkauf ist eine Option. Denkbar

sind auch Regelungen, nach denen ein Partner im Haus wohnen bleiben darf, den anderen dafür aber auszahlen muss. Denkbar ist zudem, dass derjenige, der höhere Zins- und Tilgungszahlungen geleistet hat, einen Ausgleich dafür erhält.

Fazit: Es ist weder romantisch, noch entspricht es dem Gedanken des ungezwungenen Zusammenlebens in wilder Ehe: Doch wer sich dafür entscheidet, gemeinsam mit seinem Partner eine Immobilie zu erwerben, sollte die zusätzlichen Mühen und Kosten einer vertraglichen Absicherung in Kauf nehmen. Den emotionalen Kummer im Fall einer Trennung verhindert das zwar nicht, wohl aber unschöne und oft kostspielige Auseinandersetzungen ums Haus.

Quelle: FMH-Finanzberatung. Dieser Text ist urheberrechtlich geschützt.