

Gemeinsame Investitionen ohne Trauschein

Mein Partner und ich werden demnächst mit gemeinsamen Mitteln ein Häuschen bauen. Wir sind nicht verheiratet. Was sollten wir beachten, falls wir uns einmal trennen oder einem von uns etwas zustößt?

Während für die Ehe im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) umfangreiche Regelungen insbesondere im Hinblick auf Vermögen, Unterhalt, Versorgung und Erbrecht enthalten sind, fehlen solche ausdrücklichen Bestimmungen für nichteheliche Lebensgemeinschaften.

Für eine interessengerechte Regelung ist es nicht damit getan, dass beide Partner das Grundstück jeweils zur Hälfte erwerben. Stirbt nämlich einer der beiden Partner, so geht sein Anteil an dem Grundstück auf seine gesetzlichen Erben über – das sind die Abkömmlinge oder aber, falls solche nicht vorhanden sind, die Eltern bzw. Geschwister. Um den überlebenden Partner abzusichern, empfiehlt es sich, diesen durch Einzeltestament oder bindenden Erbvertrag zum Erben einzusetzen. Die Errichtung eines gemeinschaftlichen Testaments ist dem gegenüber nach dem Gesetz Eheleuten vorbehalten.

Haben die Partner die Immobilie jeweils zur Hälfte erworben, stünde jedem der beiden auch im Falle der Trennung ein hälftiger Anteil zu. Meistens sind aber die Geldmittel, die in das Objekt geflossen sind, nicht von beiden in exakt derselben Höhe aufgebracht worden. Hier kann dadurch Abhilfe geschaffen werden, dass für den Fall der Trennung ein finanzieller Ausgleich vereinbart wird, der sich danach richtet, welche Geldbeträge oder Eigenleistungen jeder der beiden Partner eingebracht hat.

Noch gravierender können sich die Probleme darstellen, wenn beide Lebenspartner gemeinsam ein Haus auf einem Grundstück errichten, das nur einem der beiden allein gehört. Auch wenn beide zur Finanzierung des Hauses beigetragen haben, gehört ihnen das Haus nicht gemeinsam, sondern allein dem Grundstückseigentümer. Der andere Partner läuft damit Gefahr, bei Tod oder Trennung leer auszugehen, auch wenn er erhebliche Investitionen vorgenommen hat.

Im Falle eines Immobilienerwerbs empfiehlt es sich daher immer, die aufgezeigten Probleme mit Hilfe eines notariellen Partnerschaftsvertrages sachgerecht zu lösen. Jeder Notar wird sie auch zu weiteren im Zusammenhang mit einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft auftretenden Rechtsfragen gerne beraten.

Dr. Matthias Wagner, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen
www.notarkammer-sachsen.de