



nicht eheliche Lebensgemeinschaft

Immobilienwerb durch unverheiratete Partner

Erwerben die Partner einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft eine Immobilie, so sind vertragliche Regelungen zwischen den Partnern ein Muß.

Mark und Andrea leben seit einigen Jahren ohne Trauschein zusammen, ihre kleine Tochter ist inzwischen drei Jahre alt. Da sie ein zweites Kind erwarten, möchten sie auf dem Grundstück, das Andrea von ihren Eltern übertragen wurde, ein Familienheim errichten. Die Finanzierung soll durch beide gemeinsam erfolgen und sie fragen sich daher, ob hierbei im Vergleich zu Ehepaaren Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

In Deutschland leben inzwischen über 2 Millionen Paare in nicht ehelichen Lebensgemeinschaften zusammen. Während für die Ehe im bürgerlichen Gesetzbuch umfangreiche Regelungen, insbesondere im Hinblick auf Vermögen, Unterhalt, Versorgung und Erbrecht enthalten sind, fehlen solche ausdrücklichen Bestimmungen – mit Ausnahme der eingetragenen Lebenspartnerschaft – für nicht eheliche Partnerschaften. Dennoch können Lebenspartner sich vor Nachteilen schützen, indem sie für ihr Zusammenleben und für die Beendigung der Lebensgemeinschaft durch Tod oder Trennung in einem Partnerschaftsvertrag umfassende Regelungen treffen. Obwohl Notare hierauf immer wieder hinweisen, sind Partnerschaftsverträge in der Praxis erstaunlich selten. Doch gerade wenn eine gemeinsame Immobilie erworben oder errichtet werden soll, kann das Fehlen eines Partnerschaftsvertrages gravierende Auswirkungen haben:

Das Eigentum an einem Gebäude steht zwingend dem Grundstückseigentümer zu. Das Eigenheim, welches Mark und Andrea auf dem Grundstück errichten wollen, gehört demnach Andrea allein. Auch wenn Mark beim Bau mitgearbeitet und das Darlehen mit abbezahlt hat, ist Andrea alleinige Eigentümerin des Hauses.

Die Konsequenz ist, daß im Falle der Trennung das Haus bei Andrea verbleibt. Inwieweit Mark einen Ausgleich für die von ihm erbrachten Leistungen ohne eine ausdrückliche Vereinbarung erhält, hängt vom Einzelfall ab. Nach der Rechtsprechung dienen persönliche und wirtschaftliche Leistungen der Lebenspartner der Ausgestaltung ihrer Lebensgemeinschaft und können deshalb im Falle einer Trennung nicht gegeneinander aufgerechnet werden. Von diesem Grundsatz werden zwar Ausnahmen zugelassen – insbesondere, wenn durch gemeinsame Leistungen ein Vermögenswert von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung geschaffen werden sollte. Trotzdem besteht für Mark eine erhebliche Rechtsunsicherheit darüber, ob er im Fall der Trennung von Andrea die von ihm erbrachten Leistungen ersetzt bekommt.

Würde Andrea versterben, dann ginge Mark in jedem Fall leer aus: als gesetzlichen Erben steht der Nachlaß den gemeinsamen Kindern allein zu.

Anders wäre dagegen die Situation, wenn Mark und Andrea verheiratet wären: Mark würde als gesetzlicher Erbe seine Frau zu $\frac{1}{2}$ beerben, die übrige Hälfte fiel an die Kinder. Im Fall der Scheidung würde das Hausgrundstück zwar bei Andrea verbleiben, jedoch wäre sie verpflichtet, bei sonst gleichem Vermögenszuwachs während der Ehezeit Mark als Zugewinnausgleich einen Geldbetrag in Höhe des halben Wertes des Hauses zu bezahlen.

Auch wenn Mark und Andrea nicht heiraten wollen, können sie durch vertragliche Regelungen die dargestellten nachteiligen Folgen vermeiden. Dabei muß es sich nicht zwingend um einen umfassenden Partnerschaftsvertrag handeln, der alle Bereiche des Zusammenlebens und der Trennung umfaßt. Möglich und unter

Umständen ausreichend ist auch ein Vertrag, der sich in erster Linie auf die mit dem Immobilienerwerb verbundenen Fragen bezieht:

Für den Fall der Trennung könnten Mark und Andrea beispielsweise vereinbaren, daß Mark eine bestimmte Geldsumme von Andrea erhält. Da vor Errichtung des Hauses meist noch nicht absehbar ist, wieviel Geldmittel und Arbeitsleistungen zur Verfügung stellen wird, kann ebenso vereinbart werden, daß Andrea ihm nach der Trennung sämtliche von ihm bezahlten Darlehensraten ganz oder teilweise zurückerstatten und für geleistete Arbeitsstunden ein bestimmtes Entgelt zu zahlen hat.

Für den Fall des Todes können sich die beiden in einem notariell beurkundeten Erbvertrag zu gegenseitigen Erben einsetzen und weitere Regelungen treffen.

Außer durch Tod oder Trennung enden viele nicht eheliche Lebensgemeinschaften auch dadurch, daß die Partner heiraten. Auch dann ist eine vertragliche Regelung sinnvoll, weil im Fall der Ehescheidung nur das während der Ehezeit erworbene Vermögen aufgeteilt wird, die Leistungen und Vermögensgegenstände vor der Ehe jedoch nicht zum Ausgleich gelangen. Mark und Andrea könnten deshalb beispielsweise vereinbaren, daß bei einer Eheschließung und späteren Ehescheidung die vor der Ehe erbrachten Leistungen und Vermögenszuwächse in den bei der Scheidung durchzuführenden Zugewinnausgleich einbezogen werden. Für eine solche Vereinbarung stellt der Gesetzgeber – ebenso wie für einen Erbvertrag – den Beteiligten einen Notar zur Seite.

Quelle: www.bundesnotarkammer.de.

