



## Fünf Tipps zum Immobilienkauf ohne Tauschein

### Warum ein Partnerschaftsvertrag für Unverheiratete sinnvoll sein kann

Ob Eigentumswohnung oder Haus – auch Paare, die nicht in einer Ehe oder eingetragenen Lebenspartnerschaft leben, möchten sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen. Doch was passiert im Fall einer Trennung mit der Immobilie und mit dem Kredit? Am besten sollte man die Verhältnisse schon vor dem Kauf regeln und ein paar Dinge beachten:

#### Eintrag ins Grundbuch

Beim Hauskauf ohne Tauschein gilt: Die Rechte an der Immobilie hat, wer im Grundbuch steht. Unabhängig davon, wieviel Geld und Sachleistung er tatsächlich hineingesteckt hat. Idealerweise sollten beide Partner im Grundbuch stehen. Üblich ist eine anteilige Aufteilung nach Bruchteilen. Zum Beispiel jeweils zur Hälfte oder mit Anteilen von zwei Zehnteln und acht Zehnteln. Aus den Anteilen leiten sich die Rechte an der Immobilie ab.

#### Ein Partnerschaftsvertrag bietet Sicherheit

Auch ein Partnerschaftsvertrag bietet Rechtssicherheit bei einer Trennung. Gerade wenn es um Wohneigentum geht, gilt es, die Verhältnisse vertraglich zu regeln und notariell beurkunden zu lassen. Je mehr Geld auf dem Spiel steht, desto wichtiger ist es, alle Fragen rechtssicher im Vorfeld zu klären.

Die Kosten für einen Partnerschaftsvertrag liegen bei rund fünf Euro je 1.000 Euro Immobilienwert. Bei 300.000 Euro sind das also circa 1.500 Euro zuzüglich Notar- und Anwaltsgebühren.

#### Weitere Option – ein Gesellschaftsvertrag

Ein Immobilienkauf ohne Tauschein lässt sich auch mit einem Gesellschaftsvertrag rechtlich absichern. Beide Partner können eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) gründen bzw. sich als solche verstehen und sowohl die eigene GbR als auch die des Partners ins Grundbuch eintragen lassen. Natürlich gilt es im Vorfeld zu regeln, wer im Fall einer Trennung die Immobilie behalten darf und wie der andere Partner entschädigt wird. Der schlimmste Fall, eine Teilungsversteigerung, kann so verhindert werden. Bei einer Teilungsversteigerung wird die Immobilie gegen den Willen eines Partners zwangsversteigert. Das ist oft mit erheblichen Wertebüßen verbunden. Auch der Verzicht auf eine Teilungsversteigerung kann in einem Vertrag vereinbart werden.

An den Erbfall denken Kein angenehmes Thema, aber von enormer Wichtigkeit im Zusammenhang mit





einem gemeinsamen Immobilienkauf: Was passiert im Todesfall eines Partners mit der Immobilie und allen damit verbundenen Verpflichtungen. Ohne Regelung greift die gesetzliche Erbfolge.

Bei unverheirateten Partnern erben dann zum Beispiel die Kinder oder andere Familienangehörige des Verstorbenen. Und auch das sollte man wissen: Für Paare, die nicht verheiratet sind oder nicht in einer eingetragenen Partnerschaft leben, gelten bei einer Erbschaft niedrigere Steuerfreibeträge. Deshalb empfiehlt sich ein Erbvertrag, um die gesetzliche Erbfolge zu umgehen. Oft entscheiden Paare, dass der Partner im Todesfall der Erbe der Immobilie ist.

### **Baufinanzierung ohne Trauschein**

Für die finanzierende Sparkasse oder Bank ist die Zahlungsfähigkeit der Kreditnehmer wichtig – und natürlich die verlässliche Kreditrückzahlung. Bei der Bonitätsbeurteilung wird kein Unterschied gemacht, ob ein Paar verheiratet ist oder nicht. In der Regel nehmen beide nicht verheirateten Partner ein gemeinsames Darlehen auf. Damit haften sie gesamtschuldnerisch. Das gilt unabhängig davon, wer die Raten bezahlt oder wie die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse liegen. Die Haftung bleibt auch bei einer Trennung bestehen.

Empfehlenswert ist es auf jeden Fall, sich vor dem gemeinsamen Immobilienkauf von einem Rechtsanwalt oder Notar beraten zu lassen. Wenn es um die beste Finanzierung geht, ist die Sparkasse Fürth der perfekte Ansprechpartner.

### **Über die Sparkasse Fürth**

*Die Sparkasse Fürth bietet seit 1827 den Menschen in der Region alle Möglichkeiten für den Zahlungsverkehr, zum Sparen und zur Kreditaufnahme. Darüber hinaus sind das Wertpapiersparen, die Vermittlung von Versicherungen, Immobilien und Bausparverträgen aus der S-Finanzgruppe wesentliche Geschäftsaktivitäten. Gelder werden primär im Geschäftsbereich gesammelt und zur Entwicklung dieser Region wieder in Form von Finanzierungen zur Verfügung gestellt. Das Gemeinwohl und die langfristige Entwicklung stehen über einer kurzfristigen Gewinnerzielung.*



**Thomas Mück**  
Leiter Marketing  
0911 / 7878 - 2401  
[presse@sparkasse-fuerth.de](mailto:presse@sparkasse-fuerth.de)



**Angelika Uebelacker**  
Marketing  
0911 / 7878 - 2435  
[presse@sparkasse-fuerth.de](mailto:presse@sparkasse-fuerth.de)