

TRENNUNG OHNE TRAUSCHEIN

Der Ratgeber für unverheiratete Paare

*Warum hier fast nichts automatisch geregelt ist
– und was ihr jetzt wissen solltet*

Ohne Trauschein gilt anderes Recht

Viele unverheiratete Paare gehen davon aus, nach Jahren des Zusammenlebens rechtlich ähnlich abgesichert zu sein wie Eheleute. Das ist ein Irrtum mit teils gravierenden Folgen – bei der Immobilie, bei Krediten und vor allem im Erbfall.

Dieser Guide zeigt sachlich, wo die Unterschiede zur Ehe liegen und wie ihr euch trotzdem wirksam absichern könnt.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir begleiten auch unverheiratete Paare zu einer fairen Lösung für die gemeinsame Immobilie.

IN DIESEM GUIDE

- 01** Warum diese Trennung anders verläuft
- 02** Eigentum: Nur das Grundbuch zählt
- 03** Vermögensausgleich seit 2008
- 04** Was nicht ausgeglichen wird
- 05** Gemeinsame Kredite: Die Haftungsfalle
- 06** Grunderwerbsteuer: Ein teurer Unterschied
- 07** Erbrecht: Die größte Lücke
- 08** Der „Dreißigste“: Ein dramatisches Detail
- 09** Vorsorge: Vertrag & Testament
- 10** Ablauf: Trennung mit Immobilie
- 11** Häufige Fragen
- 12** Über uns

Warum es anders läuft

Was die Ehe automatisch regelt – und was hier fehlt

	Bei Ehe	Ohne Trauschein
Zugewinnausgleich	Automatisch bei Ehe	Existiert nicht
Wohnungsschutz im Trennungsjahr	§ 1361b BGB	Kein vergleichbarer Schutz
Grunderwerbsteuer bei Übertragung	Steuerfrei	Regulär zu zahlen
Gesetzliches Erbrecht	Ja (§ 1931 BGB)	Nein

Das Gesetz kennt den Begriff „Lebensgefährte“ praktisch nicht. Was gilt, ergibt sich fast ausschließlich aus dem, was dinglich (Grundbuch) oder vertraglich vereinbart wurde.

Eigentum

Nur das Grundbuch entscheidet

WER IM GRUNDBUCH STEHT, DEM GEHÖRT ES

Anders als bei der Ehe zählt hier nicht, wer wie viel gezahlt hat, sondern ausschließlich, wer als Eigentümer:in eingetragen ist – bei mehreren Personen als Bruchteilsgemeinschaft mit festgelegten Miteigentumsanteilen.

BRUCHTEILSGEMEINSCHAFT (§§ 741 FF. BGB)

Jeder Miteigentümer kann jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen – ähnlich wie bei einer Erbengemeinschaft. Bei Uneinigkeit bleibt am Ende ebenfalls nur die Teilungsversteigerung.

Praxis-Tipp: Legt die Miteigentumsanteile im Kaufvertrag von Anfang an so fest, wie tatsächlich finanziert wird – das erspart später viel Streit über die "richtige" Quote.

Vermögensausgleich

Die Rechtslage seit der Wende von 2008

BIS 2008: „GESCHENKT IST GESCHENKT“

Über Jahrzehnte urteilte der BGH: Wer nicht heiratet, kann bei Trennung keine Ausgleichsansprüche für Beiträge zum gemeinsamen Vermögen erwarten.

SEIT BGH-URTEIL VOM 9.7.2008 (XII ZR 179/05)

Ausgleichsansprüche sind möglich – gestützt auf drei mögliche Grundlagen:

- eine stillschweigend entstandene Innengesellschaft (nur bei erkennbarer Absicht, gemeinsam einen Vermögenswert zu schaffen)
- Wegfall der Geschäftsgrundlage einer familienrechtlichen Zuwendung
- Bereicherungsansprüche wegen Zweckverfehlung

Wichtig: Diese Rechtsprechung ist stark einzelfallabhängig – anders als der klare gesetzliche Zugewinnausgleich bei Ehe.

Was nicht ausgeglichen wird

Die Grenzen des Ausgleichsanspruchs

ABRECHNUNGSVERBOT FÜR ALLTAGSAUSGABEN

Laufende Lebenshaltungskosten, gezahlte Miete oder Kreditraten in Höhe eines üblichen Mietzinses gelten als Ausgaben des täglichen Lebens – dafür gibt es grundsätzlich keinen Ausgleich, auch nicht nachträglich.

EIN FALL AUS DER PRAXIS

Das OLG Brandenburg vermeinte 2020 sogar einen Ausgleichsanspruch für Kreditzahlungen, die deutlich über die eigene Miteigentumsquote hinausgingen – ein Beispiel dafür, wie einzelfallabhängig und unvorhersehbar diese Rechtsprechung sein kann.

Nur deutlich außergewöhnliche Beiträge – etwa erhebliche Arbeitsleistungen zur Wertsteigerung der Immobilie – kommen überhaupt als Ausgleich in Betracht.

Gemeinsame Kredite

Die Haftungsfalle, die viele übersehen

GESAMTSCHULDNER (§ 426 BGB)

Bei einem gemeinsam aufgenommenen Kredit haften beide der Bank gegenüber voll – unabhängig vom Grundbuch. Im Innenverhältnis gilt grundsätzlich hälftige Haftung, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Das kann von der Eigentumsquote deutlich abweichen!

WER BLEIBT UND ZAHLT, WIRD GEGENGERECHNET

Bleibt ein Partner nach der Trennung allein in der gemeinsamen Immobilie und trägt die Kosten weiter, wird sein Ausgleichsanspruch häufig um den Wert der alleinigen Nutzung gekürzt.

Praxis-Tipp: Klärt frühzeitig, wer im Innenverhältnis welchen Anteil an gemeinsamen Krediten trägt – am besten schriftlich.

Grunderwerbsteuer

Ein teurer Unterschied zur Ehe

Ehegatten

Übertragung immer grunderwerbsteuerfrei (§ 3 Nr. 4/5 GrEStG)

Unverheiratete Partner

Keine Befreiung – regulärer Steuersatz auf den übertragenen Anteil

RECHENBEISPIEL

Überträgt ein Partner nach der Trennung seinen 200.000-€-Miteigentumsanteil auf den anderen, fallen darauf in NRW 6,5 % Grunderwerbsteuer an – 13.000 € zusätzliche Kosten allein durch die Übertragung.

Erbrecht

Die größte Lücke von allen

OHNE TESTAMENT: NICHTS

Nach § 1931 BGB sind nur Ehegatten und eingetragene Lebenspartner gesetzliche Erben.
Unverheiratete Partner erben ohne Testament nichts – selbst nach jahrzehntelangem
Zusammenleben und gemeinsamem Vermögensaufbau.

Kein gemeinschaftliches Testament

Das „Berliner Testament“ ist ausschließlich Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern vorbehalten.
Alternative: der notarielle Erbvertrag.

Schlechteste Steuerklasse

Wird der Partner testamentarisch bedacht, gilt Steuerklasse III: nur 20.000 € Freibetrag, 30–50 %
Steuersatz – wie bei fremden Dritten

Der „Dreißigste“

Ein dramatisches Detail, das viele nicht kennen

30 TAGE

Der gesetzliche Unterhalts- und Wohnzeitraum nach § 1969 BGB

Gehört die gemeinsam bewohnte Immobilie allein dem verstorbenen Partner und gibt es kein Testament, fällt sie an dessen gesetzliche Erben – meist Kinder, Eltern oder Geschwister. Der überlebende Partner darf zunächst noch 30 Tage im Haushalt bleiben, muss danach aber grundsätzlich ausziehen, wenn die Erben das verlangen.

Dieses Risiko lässt sich mit einem Testament, einem Wohnrecht oder einer Absicherung über Miteigentum vollständig vermeiden.

Vorsorge treffen

Zwei Bausteine, die zusammengehören

Partnerschaftsvertrag

Regelt Miteigentumsquoten, Ausgleichsansprüche und was bei einer Trennung mit der Immobilie geschieht – ersetzt die fehlenden gesetzlichen Regeln

Testament oder Erbvertrag

Der Partnerschaftsvertrag regelt kein Erbrecht! Nur ein Testament oder ein notarieller Erbvertrag sichert den Partner im Todesfall ab

Beide Dokumente sollten gemeinsam mit einer Fachanwältin oder einem Fachanwalt für Familien- bzw. Erbrecht erstellt werden – Standardvorlagen greifen hier oft zu kurz.

Ablauf: Trennung mit Immobilie

Schritt für Schritt zur Lösung

1

Grundbuch prüfen

Wer steht als Eigentümer:in, mit welcher Quote?

2

Verträge sichten

Gibt es einen Partnerschaftsvertrag mit Regelungen zur Trennung?

3

Bewertung einholen

Marktgerechte Einschätzung als Verhandlungsgrundlage

4

Einigung

Übernahme durch eine Person oder gemeinsamer Verkauf

5

Notartermin

Bei Übernahme: Grunderwerbsteuer einplanen, Bank-Freistellung vom Kredit klären

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Habe ich als unverheirateter Partner Anspruch auf die Hälfte?

Nicht automatisch – entscheidend ist zunächst das Grundbuch. Ein Ausgleichsanspruch für Beiträge ist nur unter engen Voraussetzungen möglich.

F Muss ich beim Auszug meine Kreditrate weiterzahlen?

Gegenüber der Bank haftet ihr als Gesamtschuldner weiter – unabhängig vom Auszug. Klärt die interne Aufteilung möglichst frühzeitig schriftlich.

F Was passiert, wenn mein Partner ohne Testament verstirbt?

Ohne Testament erbt der Partner nichts – der Nachlass geht an die gesetzlichen Erben (meist Kinder, Eltern oder Geschwister).

F Reicht ein gemeinsames Testament wie bei Ehepaaren?

Nein – das gemeinschaftliche Testament ist Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern vorbehalten. Für unverheiratete Paare ist der Erbvertrag die sicherste Alternative.

F Zahlen wir beim Verkauf oder der Übernahme Grunderwerbsteuer?

Bei einer Übernahme durch den Partner ja, in NRW aktuell 6,5 % auf den übertragenen Anteil – anders als bei Ehegatten gibt es keine Befreiung.

Warum Deussen Immobilien

Für jede Familienform die richtige Lösung

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Ob verheiratet oder nicht: Wir begleiten euch diskret und lösungsorientiert bei der
fairen Aufteilung eurer gemeinsamen Immobilie.

Wir sind für euch da

Auch ohne Trauschein verdient jede Trennung eine faire Lösung. Wir unterstützen euch diskret und unverbindlich bei der Bewertung, Übernahme oder dem Verkauf eurer gemeinsamen Immobilie.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de