

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Unverheiratet zu zweit kaufen: Eigentumsquote und Kreditunterschrift sind zwei Entscheidungen

Beim gemeinsamen Immobilienkauf Eigentumsanteile, Eigenmittel, Darlehenspflichten und mögliche Veränderungen getrennt nachvollziehbar klären.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein gemeinsamer Immobilienkauf beginnt oft mit einer einfachen Idee: Beide zahlen und beiden gehört die Wohnung. Die rechtliche Gestaltung und die Finanzierung brauchen jedoch genauere Angaben. Wie hoch sollen Eigentumsanteile sein? Welche Eigenmittel stammen von welcher Person? Wer wird Kreditnehmer und wie sollen Veränderungen geregelt werden? Wenn diese Fragen getrennt beantwortet werden, lassen sich falsche Erwartungen früh erkennen.

Den vorgesehenen Eigentumserwerb konkret beschreiben

§ 1008 BGB behandelt Eigentum mehrerer Personen nach Bruchteilen. [1008] Für den geplanten Kauf muss die passende Gestaltung in der konkreten Vertrags- und Grundbuchabwicklung geklärt werden. Das Zusammenleben allein legt keine bestimmte Quote fest. Dieser Artikel behandelt die Vorbereitung eines unmittelbaren gemeinsamen Erwerbs und ersetzt keine Beratung über alternative Strukturen.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Schreibt den gewünschten Stand zunächst in einfachen Worten auf. Welche Immobilie soll gemeinsam erworben werden und welche Anteile sind beabsichtigt? Welche Gründe sprechen für diese Aufteilung? Das ist eine Gesprächsgrundlage für das Notariat, keine selbst erstellte rechtliche Vereinbarung. Veränderungen an der Struktur sollten nicht erst beiläufig am Beurkundungstag auftauchen.

Eigenmittel als Geldfluss dokumentieren

Erstellt eine Übersicht mit Betrag, Herkunft und Zeitpunkt der Verfügbarkeit. Unterscheidet eigenes Vermögen von Schenkung, Privatdarlehen oder einem noch offenen Verkaufserlös. Eine spätere Rückzahlungspflicht verschwindet nicht, nur weil das Geld zunächst auf dem gemeinsamen Konto liegt. Bewahrt geeignete Belege auf und gebt für die Finanzierung erforderliche Angaben vollständig weiter.

Erfasst auch Zahlungen für Erwerbskosten, Planung oder erste Arbeiten. Eine Beteiligung am Kaufpreis ist nicht ohne Weiteres gleichbedeutend mit einem Beitrag zu späterem laufendem Unterhalt. Welche Ansprüche oder steuerlichen Fragen daraus entstehen, sollte passend geprüft werden. Verwendet eure eigene Tabelle nicht als vermeintlich abschließenden Nachweis aller Rechtsfolgen.

Die Bankverpflichtung separat verstehen

Falls mehrere Kreditnehmer gesamtschuldnerisch verpflichtet sind, beschreibt § 421 BGB eine Verpflichtung, bei der die gesamte Leistung grundsätzlich von jeder dieser Personen verlangt werden kann, insgesamt aber nur einmal. [421] Ob dies im vorliegenden Kreditvertrag vereinbart ist, muss aus den tatsächlichen Unterlagen hervorgehen. Ein hälftiger Eigentumsanteil beweist nicht allein eine auf die Hälfte begrenzte Verpflichtung gegenüber der Bank.

Lasst euch daher erklären, wer Schuldner ist, welche Sicherheiten bestellt werden und welche internen Absprachen gegenüber der Bank überhaupt berücksichtigt werden. Eine privat verabredete Ratenaufteilung und ein gegenüber der Bank wirksamer Vertragsstand sind unterschiedliche Ebenen. Wenn ihr diese Ebenen vermischt, kann eine scheinbar faire Tabelle eine wesentlich weitergehende Verpflichtung verdecken.

Ein Beispiel mit ungleichen Zahlungen

Frei erfunden: Eine Person zahlt mehr Eigenmittel, beide möchten später ungefähr gleich hohe laufende Beiträge leisten. Sie überlegen deshalb, welche Eigentumsquoten sie vereinbaren und ob ein zusätzlicher interner Ausgleich sinnvoll ist. Keine dieser Fragen wird allein durch die Überweisung der ersten Rate beantwortet. Vor der Unterschrift besprechen sie den gewünschten Zusammenhang mit den zuständigen Fachpersonen.

Für die eigene Vorbereitung halten sie zwei Zahlenreihen getrennt: Eigentumsanteile und tatsächliche Geldbeiträge. Wenn später eine Person einen größeren Umbau finanziert, wird dies als neue Frage dokumentiert. Die bisherige Zuordnung ändert sich nicht einfach still in einer privaten Tabelle. Welche Gestaltung dafür geeignet ist, hängt vom konkreten Fall ab.

Veränderungen rechtzeitig mitdenken

Besprecht Verkauf, Auszug einer Person, geringeres Einkommen und die Organisation laufender Entscheidungen. Eine Regelung für einen Konflikt ist leichter zu gestalten, solange beide Seiten dieselben Unterlagen sehen und noch keine Frist drängt. Dieser Artikel gibt keine pauschale Lösung vor und behauptet keinen automatischen Anspruch auf Übernahme oder Auszahlung.

Redaktioneller Praxistipp: Notiert zu jedem Veränderungsfall drei Fragen: Wer muss entscheiden, welche Finanzierung bleibt zu bedienen und welche Bewertung oder Abrechnung wäre nötig? Diese Fragen helfen der fachlichen Beratung, statt schon selbst eine unsichere Vertragsklausel zu formulieren.

Am Ende sollten Eigentum, Finanzierung und interne Vereinbarung zusammenpassen, ohne miteinander gleichgesetzt zu werden. Bewahrt die abgestimmten Fassungen und ihre Belege geordnet auf. Für Vertrags-, Steuer- und Nachlassfragen ist eine individuelle Prüfung erforderlich. Eine klare Vorbereitung ersetzt sie nicht, sorgt aber dafür, dass die tatsächlich gewünschte gemeinsame Lösung überhaupt verständlich beschrieben ist.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Objekt und Käufer

Welche Immobilie kauft ihr zu zweit? Adresse, Objektbezeichnung, Namen beider Personen

02 / Gewünschte Anteile

Welche Eigentumsquoten wollt ihr und warum? In einfachen Worten für das Notariat notieren

03 / Eigenmittel je Person

Betrag, Herkunft (eigenes Vermögen, Schenkung, Privatdarlehen, Verkaufserlös), verfügbar ab wann?

04 / Weitere Zahlungen

Erwerbskosten, Planung, erste Arbeiten: wer zahlt was, Beleg vorhanden?

05 / Kreditvertrag

Wer ist Kreditnehmer, wer haftet laut Vertrag wofür, welche Sicherheiten werden bestellt?

06 / Interne Absprache

Wie teilt ihr Raten und laufende Kosten untereinander auf? Getrennt vom Bankvertrag festhalten

07 / Veränderungsfälle

Je Fall: wer entscheidet, welche Finanzierung bleibt, welche Bewertung oder Abrechnung wäre nötig?

08 / Termine und Beratung

Notariat, Bank, Steuer- oder Nachlassberatung: Termin, offene Fragen, nächster Schritt

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1] 1008: BGB §1008 – Miteigentum nach Bruchteilen

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[S2] 421: BGB §421 – Gesamtschuldner

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WA26-DE-04-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.