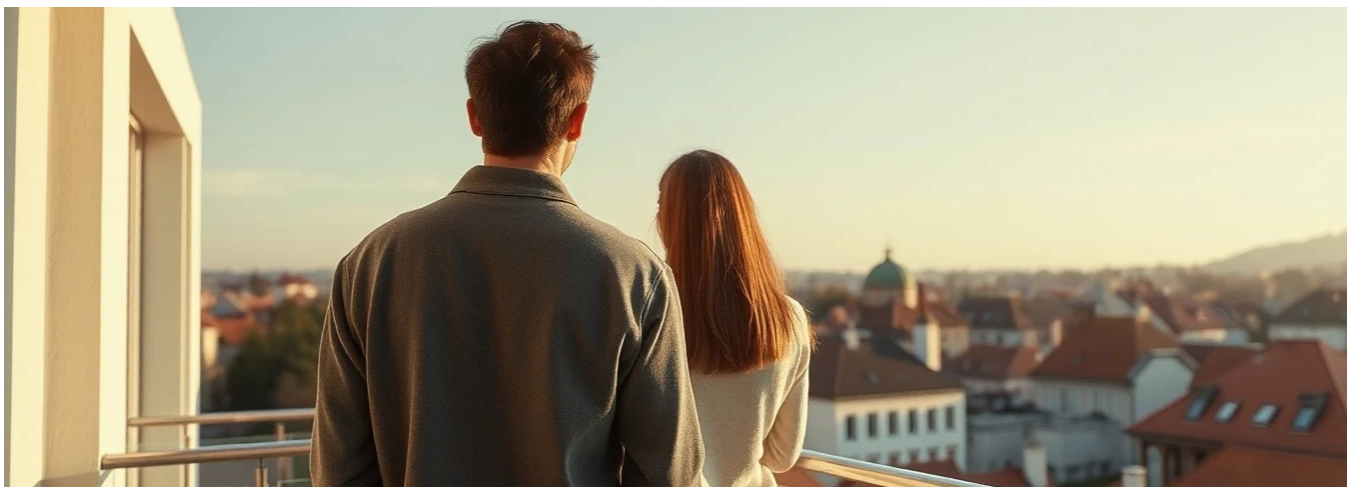


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Gemeinsam kaufen, unterschiedlich viel einzahlen: Die Eigentümerpartnerschaft richtig vorbereiten

Ungleiche Eigenmittel beim gemeinsamen Wohnungsbau in Österreich: Eigentumsanteile, interne Vereinbarungen und Finanzierung auseinanderhalten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Person bringt mehr Ersparnis mit, die andere kann später einen größeren Teil der laufenden Kosten tragen. Beim gemeinsamen Wohnungsbau entsteht daraus nicht automatisch eine entsprechende Aufteilung des grundbücherlichen Eigentums. Gerade in Österreich ist deshalb früh zu klären, welche Eigentumsform vorliegt und welche zusätzliche Vereinbarung die finanziellen Beiträge nachvollziehbar abbilden soll.

Die Eigentümerpartnerschaft hat einen eigenen Rahmen

Die amtliche österreichische Information erläutert, dass zwei natürliche Personen beim gemeinsamen Erwerb eines Wohnungseigentumsobjekts eine Eigentümerpartnerschaft begründen. Sie halten jeweils die Hälfte des erforderlichen Mindestanteils, unabhängig davon, wie viel sie zum Kaufpreis beitragen. Eine abweichende Aufteilung dieser verbundenen Anteile im Verhältnis zwei Drittel zu einem Drittel ist in dieser Form nicht vorgesehen. [\[PARTNER\]](#)

Diese Aussage betrifft die konkret beschriebene Eigentümerpartnerschaft. Sie ist keine pauschale Beschreibung jedes gemeinschaftlichen Immobilienbesitzes oder jeder Gesellschaftslösung. Kläre daher vor der Finanzierung, welche Form für dein Vorhaben tatsächlich vorgesehen ist. Ein Beispiel über ein anders gehaltenes Grundstück sollte nicht ungeprüft auf den gemeinsamen Wohnungsbau übertragen werden.

Beiträge vollständig und ehrlich erfassen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Erstelle eine Übersicht, welche Mittel jede Person tatsächlich rechtzeitig aufbringen kann. Trenne eigenes Guthaben, eine echte Schenkung, ein rückzahlbares Familiendarlehen und bloß erwartete Mittel. Was im Kontoauszug sichtbar ist, erklärt noch nicht die Herkunft oder eine mögliche Rückzahlungsverpflichtung. Gerade diese Unterschiede können für interne Vereinbarungen und die Bank wichtig werden.

Notiere außerdem, welche Erwerbs- und Vorbereitungskosten aus welchem Geld bezahlt werden sollen. Ein Beitrag zur Küche ist nicht automatisch dieselbe Art von Zahlung wie Eigenmittel für den Kaufpreis. Die Erfassung soll keine ungeprüften Ausgleichsansprüche erzeugen. Sie gibt der beratenden Fachperson eine verständliche Grundlage für die rechtliche Gestaltung.

Eigentumsanteil und Darlehenspflicht getrennt besprechen

Welche Verpflichtung du gegenüber einer Bank übernimmst, ergibt sich aus dem konkreten Kreditvertrag und seinen Sicherheiten. Eine private Absprache zwischen den kaufenden Personen ändert diese Verpflichtung nicht allein durch ihre Existenz. Lass dir verständlich erklären, wer Kreditnehmer ist, welche Sicherheiten bestellt werden und welche Folgen bei ausbleibenden Zahlungen entstehen können.

Beispiel, frei erfunden: Person A zahlt 90.000 Euro Eigenmittel, Person B 30.000 Euro. Beide möchten gemeinsam Wohnungseigentum in der beschriebenen Partnerschaft erwerben. Die Einzahlungsliste kann die unterschiedlichen Beiträge dokumentieren, verändert aber nicht von selbst die vorgesehenen hälftigen Anteile. Die Beteiligten klären deshalb vor dem Kauf, ob und wie der Unterschied intern geregelt werden soll. Dieser Artikel schlägt dafür keine ungeprüfte Vertragsklausel vor.

Über Veränderungen sprechen, solange kein Streit besteht

Zur Vorbereitung gehören Fragen nach späterem Verkauf, Trennung oder einer längeren Einkommensänderung. Es geht nicht darum, diese Ereignisse vorherzusagen. Du möchtest wissen, wie eine Entscheidung getroffen und wie ein Geldfluss nachvollzogen werden könnte. Notiere deshalb, welche Fragen ihr gemeinsam beantwortet habt und welche rechtliche Gestaltung noch offen ist.

Ein frei erfundenes zweites Beispiel: Eine Person möchte in einigen Jahren weniger arbeiten. Die heutige Leistbarkeit basiert aber auf beiden vollen Einkommen. Diese Planänderung gehört in die Finanzierungsbetrachtung und gegebenenfalls in die Gestaltung der internen Aufgabenverteilung. Eine mündliche Absicht ist noch kein belastbarer Zahlungsplan für die Zukunft.

Entscheidungen nicht auf verschiedene Fachstellen verteilen, ohne sie zu verbinden

Bank, Vertragsverfassung und gegebenenfalls Steuerberatung betrachten unterschiedliche Teile des Vorhabens. Sorge dafür, dass relevante Änderungen an Eigenmitteln, Beteiligten oder Nutzung in den jeweils betroffenen Prüfungen ankommen. Dabei werden nur die notwendigen Informationen weitergegeben. Eine intern gedachte Ausgleichszahlung kann für die Vertragsgestaltung wichtig sein, auch wenn sie in einem ursprünglichen Finanzierungsgespräch nicht vorkam.

Bewahre den abgestimmten Stand gemeinsam mit den Nachweisen auf. Markiere spätere Änderungen als neue Fassung. So könnt ihr bei einer weiteren Entscheidung erkennen, ob sie noch auf der gleichen finanziellen Grundlage beruht.

Der hilfreiche Ausgangspunkt ist eine klare Trennung: Welches Eigentum entsteht, welches Geld bringt jede Person mit und welche Verpflichtung übernimmt sie nach außen? Erst anschließend lässt sich eine passende individuelle Vereinbarung gestalten. Für rechtliche Folgen, insbesondere bei Trennung oder Tod, ist qualifizierte Einzelfallberatung erforderlich.

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 Beteiligte

Welche Wohnung kauft ihr gemeinsam? Namen beider Personen, Adresse, Objektbezeichnung

02 / Eigentumsform

Welche Form ist für euch vorgesehen? Eigentümerpartnerschaft oder andere Lösung, von wem bestätigt?

03 / Eigenmittel je Person

Betrag je Person: eigenes Guthaben, Schenkung, Familiendarlehen, erwartete Mittel, jeweils verfügbar ab wann?

04 / Kosten und Zahlungsquelle

Welche Erwerbs- und Vorbereitungskosten zahlt wer aus welchem Geld? Kaufpreis getrennt von Küche oder Ausstattung

05 / Kredit und Sicherheiten

Wer ist Kreditnehmer, welche Sicherheiten werden bestellt, was passiert bei ausbleibenden Zahlungen?

06 / Veränderungsfälle

Verkauf, Trennung, weniger Einkommen: welche Fragen habt ihr besprochen, was ist noch offen?

07 / Fachstellen

Bank, Vertragsverfassung, Steuerberatung: Name, Kontakt, welche Änderungen wurden wem mitgeteilt?

08 / Stand und Nachweise

Datum der abgestimmten Fassung, Ablageort der Belege, nächster Schritt und wer ihn erledigt

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[PARTNER] Eigentümerpartnerschaft

Bundesministerium für Justiz / oesterreich.gv.at. 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-AT-04-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immo**search**.eu | Stand: 17.10.2026.