

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vor der Zwangsversteigerung besichtigen: Was du gesehen hast und was offenbleibt

Eine gerichtliche Versteigerung bietet häufig Unterlagen zum Objekt. Für deine Entscheidung ist trotzdem wichtig, welche Bereiche du tatsächlich vor Ort gesehen hast und welche Informationen nur aus einem Bericht stammen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine gerichtliche Versteigerung bietet häufig Unterlagen zum Objekt. Für deine Entscheidung ist trotzdem wichtig, welche Bereiche du tatsächlich vor Ort gesehen hast und welche Informationen nur aus einem Bericht stammen. Organisiere diese Prüfung rechtzeitig, statt einen Versteigerungstermin mit einer gewöhnlichen offenen Besichtigung gleichzusetzen.

Das konkrete Verfahren eindeutig zuordnen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beginne mit dem richtigen Gericht, der Verfahrenskennung und der eindeutig bezeichneten Liegenschaft. Prüfe, auf welches Objekt sich die vorhandenen Dokumente beziehen. Bei Anteilen, mehreren Einheiten oder Nebengebäuden sollte der angebotene Umfang fachlich erklärt werden. Eine vertraut klingende Adresse genügt für diese Zuordnung nicht.

Notiere bei jedem Bericht Datum, untersuchten Bereich und erkennbare Grenzen. Ein älteres Gutachten kann eine wichtige Grundlage sein, beschreibt aber seinen damaligen Erkenntnisstand. Bewerte keine fehlende Angabe als Bestätigung, dass der betreffende Punkt unproblematisch sei.

Die Besichtigung über den vorgesehenen Weg organisieren

§ 176 EO regelt die Besichtigung durch Bietinteressenten zwischen Bekanntmachung und Versteigerung. Die Norm sieht eine gerichtliche Festsetzung bestimmter Zeiten auf Antrag und die Aufnahme der Besichtigungszeit in die Ediktsdatei vor. [\[EO\]](#) Frage beim zuständigen Gericht nach dem konkreten Vorgehen und bestätigten Termin, wenn dir der Stand nicht eindeutig ist.

Leite aus dieser Regel kein Recht ab, selbstständig in bewohnte Räume einzudringen oder Türen zu öffnen. Zugang und Ablauf gehören in das dafür vorgesehene Verfahren. Für die Vorbereitung ist entscheidend, ob die von dir benötigte Besichtigung tatsächlich organisiert wurde, nicht ob irgendwo ein allgemeiner Anspruch erwähnt wird.

Einen begrenzten Rundgang bewusst auswerten

Nimm die für deine Entscheidung wichtigen Fragen mit. Erfasse, was zugänglich war, was du selbst beobachten konntest und welche Frage nur durch weitere Unterlagen oder Fachleute beantwortet werden kann. Sichtbare Risse oder Verfärbungen sind zunächst Beobachtungen. Eine technische Ursache und ihre Kosten solltest du nicht aus einem Foto allein ableiten.

Wenn ein Bereich nicht geprüft werden konnte, kennzeichne diese Grenze in deiner eigenen Übersicht. Das gilt auch für Anlagen, Nutzungsmöglichkeiten oder rechtliche Verhältnisse, die beim Rundgang nicht sichtbar sind. Ein vollständiger Blick auf das Wohnzimmer bedeutet noch keine vollständige Kenntnis der Liegenschaft.

Beispiel: Das Nebengebäude bleibt eine eigene Frage

Ein Interessent hat einen Bericht über ein Haus und besichtigt die zugänglichen Wohnräume. Für seine geplante Nutzung wäre aber auch ein Nebengebäude wesentlich. Dessen Zustand kann er beim Termin nicht ausreichend klären. Er behandelt die fehlende Erkenntnis nicht als kleine Formalität, sondern gibt die konkrete Frage vor einer Entscheidung zur fachlichen Prüfung weiter.

Das Gebot nicht vom Besichtigungseindruck allein ableiten

Verfahrensbedingungen, Finanzierung und rechtliche Fragen benötigen eigene Vorbereitung. Dieser Beitrag erklärt weder ein zulässiges Mindestgebot noch mögliche Zuschlagsfolgen oder ein Rücktrittsrecht. Die Aufgabe ist enger: Du kannst den tatsächlich erreichten Erkenntnisstand benennen. Wenn eine wesentliche Unsicherheit ungelöst bleibt, muss sie bewusst in deine Entscheidung eingehen und darf nicht hinter dem angenehmen Eindruck eines einzelnen Raums verschwinden.

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 / Verfahren

Zuständiges Gericht, Verfahrenskennung, genaue Bezeichnung der Liegenschaft und Umfang

02 / Unterlagen

Je Bericht oder Gutachten: Datum, untersuchter Bereich, erkennbare Grenzen

03 / Besichtigungstermin

Bestätigter Termin laut Gericht oder Ediktsdatei, Uhrzeit, Ansprechstelle

04 / Gesehene Bereiche

Welche Räume und Teile waren zugänglich? Was hast du selbst beobachtet, Fotos?

05 / Nicht Gesehenes

Welche Bereiche, Anlagen oder Nutzungsfragen blieben offen? Jeweils als eigene Frage notieren

06 / Fachliche Prüfung

Welche offene Frage gibst du an wen weiter? Name, Ergebnis, Kostenschätzung

07 / Gebotsvorbereitung

Finanzierung, Verfahrensbedingungen, bewusst getragene Unsicherheiten vor dem Termin

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[EO] Exekutionsordnung § 176 – Besichtigung der Liegenschaft

RIS. 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: WV26-01-014-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.