

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Verkauf mit Erwachsenenvertretung: Zuständigkeit, Befugnis und Genehmigung getrennt klären

Eine Eigentümerin soll beim Hausverkauf durch eine andere Person vertreten werden. Bevor Termine und Zusagen organisiert werden, muss klar sein, auf welcher Grundlage diese Person handelt und welche Schritte sie tatsächlich vornehmen darf.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Eigentümerin soll beim Hausverkauf durch eine andere Person vertreten werden. Bevor Termine und Zusagen organisiert werden, muss klar sein, auf welcher Grundlage diese Person handelt und welche Schritte sie tatsächlich vornehmen darf. Eine familiäre Beziehung oder das Vorhandensein irgendeiner Vollmacht beantwortet diese Frage nicht vollständig.

Die konkrete Vertretungsgrundlage benennen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Gib der zuständigen Vertragsberatung zunächst die vorhandene Urkunde beziehungsweise den maßgeblichen Nachweis zur Prüfung. Unterscheide Vorsorgevollmacht, Erwachsenenvertretung und eine andere rechtsgeschäftliche Vollmacht. Der genaue Umfang und aktuelle Stand sind wichtiger als eine verkürzte Bezeichnung im Gespräch.

Notiere auch, welcher Schritt jetzt ansteht: Informationen sammeln, eine Besichtigung organisieren, ein Anbot behandeln oder den Vertrag schließen. Aus einer organisatorischen Aufgabe folgt nicht automatisch die Befugnis für sämtliche späteren Erklärungen. Unklare Grenzen sollten vor einer Zusage mit der geeigneten fachlichen Stelle geklärt werden.

Gerichtliche Genehmigung nicht pauschal behaupten oder übersehen

§ 258 ABGB regelt Vermögenssorge und sieht bei Erwachsenenvertretern für bestimmte Vermögensangelegenheiten außerhalb des ordentlichen Wirtschaftsbetriebs eine gerichtliche Genehmigung vor. Die Vorschrift behandelt Vorsorgebevollmächtigte gesondert. [\[VERTRETUNG\]](#) Deshalb sollte nicht jede denkbare Vertretungslösung mit derselben Genehmigungsregel gleichgesetzt werden.

Der OGH erläutert in 4 Ob 73/21w den strengen Maßstab für die pflegschaftsgerichtliche Genehmigung der Veräußerung von Grundbesitz. Konkret ging es um die geplante Schenkung einer Wohnung an die minderjährigen Söhne der betroffenen Person, nicht um einen Verkauf. [\[OGH\]](#) Ein erzielbarer Preis allein ist somit kein allgemein verwendbarer Genehmigungsnachweis. Der Beitrag ersetzt keine Prüfung, welche Voraussetzungen im konkreten Fall erfüllt und welche Unterlagen dafür benötigt werden.

Eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage vorbereiten

Stelle sachlich zusammen, weshalb ein Verkauf überhaupt geprüft wird und welche Informationen zur Immobilie vorliegen. Dazu können Nutzungszustand, laufende Belastungen und vorhandene fachliche Einschätzungen gehören. Halte bestätigte Tatsachen und Erwartungen auseinander. Übernimm keine Aussage über den Willen oder die Bedürfnisse der vertretenen Person allein deshalb, weil eine andere beteiligte Person sie praktisch fände.

Sensible Unterlagen sollten nur den berechtigten Stellen in erforderlichem Umfang zugänglich sein. Eine öffentliche Objektmappe braucht keine vollständigen Gesundheits- oder Betreuungsakten. Vertragsberatung und gegebenenfalls zuständiges Gericht sollen die notwendigen Informationen erhalten, ohne dass sie unkontrolliert an Kaufinteressenten verteilt werden.

Beispiel: Besichtigungen organisiert, Anbot noch nicht behandelt

Ein Angehöriger koordiniert Termine und erhält anschließend ein Kaufanbot. Er geht nicht davon aus, dass seine bisherige Organisation bereits sämtliche Verkaufsbefugnisse beweist. Die zuständige Kanzlei prüft Vertretungsgrundlage, Reichweite und einen möglichen Genehmigungsbedarf. Erst auf dieser Grundlage wird geklärt, welche Erklärung durch wen abgegeben werden kann.

Den Zeitplan vom tatsächlichen Verfahrensstand abhängig machen

Kommuniziere offen, wenn eine fachliche oder gerichtliche Klärung noch aussteht. Ein gewünschter schneller Abschluss ändert die notwendigen Voraussetzungen nicht. Halte aktuelle Fassungen und bestätigte Schritte nachvollziehbar fest. So vermeidest du, dass ein organisatorischer Fortschritt nach außen wie ein rechtlich bereits gesicherter Verkauf erscheint.

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

Trag Adresse der Immobilie und die Eigentümerin oder den Eigentümer ein.

02 / Vertretende Person

Notiere Name der Person, die für die Eigentümerseite handeln soll, und ihre Beziehung zu ihr.

03 / Vertretungsgrundlage

Halte fest, ob eine Vorsorgevollmacht, Erwachsenenvertretung oder andere Vollmacht vorliegt, mit Datum.

04 / Umfang der Befugnis

Beschreib, welche Schritte die Urkunde ausdrücklich abdeckt, von Besichtigung bis Vertragsschluss.

05 / Anstehender Schritt

Notiere, was jetzt ansteht: Unterlagen sammeln, Besichtigung, Anbot behandeln oder Vertrag schließen.

06 / Gründe für den Verkauf

Halte sachlich fest, warum ein Verkauf geprüft wird, und trenne Tatsachen von Erwartungen.

07 / Genehmigung durch Gericht

Trag ein, ob eine gerichtliche Genehmigung geprüft wird, welches Gericht zuständig ist und den Stand.

08 / Nächster Schritt

Notiere Kanzlei oder Notariat, die Grundlage und Genehmigungsbedarf prüft, und den Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VERTRETUNG] ABGB § 258 – Vermögenssorge

RIS. Abruf am 17.10.2026.

[OGH] OGH 4 Ob 73/21w

Oberster Gerichtshof / 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: WV26-01-017-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.