

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein österreichischer Verein verkauft seine Immobilie: Zweck, Vertretung und Verkaufsablauf verbinden

Bereite den Immobilienverkauf eines österreichischen Vereins mit klaren Zuständigkeiten vor. Vereinszweck, interne Entscheidung, organschaftliche Vertretung und Objektabwicklung werden zusammengeführt, ohne einen Registerauszug zur pauschalen Verkaufsvollmacht zu erklären.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein österreichischer Verein besitzt ein Haus, das nicht mehr zu seiner künftigen Tätigkeit passt. Ein Verkauf könnte Mittel für andere Vereinsaufgaben schaffen. Bevor ein Inserat erscheint, braucht der Verein jedoch mehr als eine engagierte Person mit Schlüssel und Preisvorstellung. Interne Willensbildung, rechtliche Vertretung und gewöhnliche Immobilienprüfung gehören zusammen. Dieser Beitrag behandelt den Verein nach österreichischem Vereinsrecht; andere Rechtsformen und deutsche Vereine haben eigene Grundlagen.

Gehört die Immobilie wirklich dem Verein?

Unsere erste praktische Empfehlung ist, Eigentumsstand und tatsächliche Nutzung auseinanderzuhalten. Ein Vereinsheim kann im Eigentum des Vereins stehen, angemietet sein oder auf einer anderen Rechtsgrundlage genutzt werden. Eine Mitgliederversammlung kann über eine beabsichtigte Handlung beraten, ohne dass damit schon feststeht, welchen Gegenstand der Verein überhaupt veräußern kann.

Lege aktuellen Grundbuchstand und zugrunde liegende Unterlagen vor. Prüfe mit der zuständigen Fachstelle, ob Gebäude, Grundstück und etwaige weitere Rechte zusammengehören. Inventar im Haus ist eine zusätzliche Bestandsfrage. Ein gemeinsam organisierter Betrieb beweist nicht automatisch Eigentum an allen dort genutzten Sachen.

Vereinszweck und Verkaufsmotiv verständlich festhalten

§ 1 Absatz 2 Vereinsgesetz 2002 bestimmt, dass Vereinsvermögen nur im Sinne des Vereinszwecks verwendet werden darf. [\[ZWECK\]](#) Ein angestrebter Verkaufserlös ist daher Vereinsvermögen mit entsprechendem Rahmen, kein Geldbetrag, den die beteiligten Mitglieder unter sich verteilen können.

Beschreibt als eigene Vorbereitung, welches Vereinsziel mit dem Verkauf verfolgt wird und welche Alternativen betrachtet wurden. Soll die Tätigkeit an einen anderen Standort wechseln, kleiner weitergehen oder in anderer Form stattfinden? Diese praktische Beschreibung ersetzt keine steuerliche Beurteilung von Gemeinnützigkeit, Förderbindungen oder einer etwaigen Auflösung. Solche Fragen werden bei Bedarf anhand der konkreten Unterlagen zusätzlich geprüft.

Interne Entscheidung und Vertretung unterscheiden

Lies Statuten und vorhandene Beschlüsse gemeinsam. Wer entscheidet intern über ein solches Vorhaben? Wer darf nach außen für den Verein handeln? § 6 VerG sieht mangels anderer Statutenregelung

Gesamtgeschäftsführung und Gesamtvertretung vor. Von Gesamt- oder Einzelvertretung abgesehen ist die organschaftliche Vertretungsbefugnis nach der Vorschrift Dritten gegenüber unbeschränkbar; statutarische Beschränkungen wirken im Innenverhältnis. [\[VERTRETUNG\]](#)

Diese Unterscheidung verhindert zwei falsche Abkürzungen. Ein interner Beschluss macht nicht jede darin genannte Person automatisch zum organschaftlichen Vertreter. Umgekehrt darf die notwendige interne Zuständigkeit nicht bloß deshalb ignoriert werden, weil jemand nach außen handeln könnte. Lass beides für den konkreten Immobilienvorgang passend feststellen. Schließt ein organschaftlicher Vertreter im eigenen Namen oder für einen anderen ein Geschäft mit dem Verein (Insichgeschäft), verlangt § 6 Absatz 4 außerdem die Zustimmung eines anderen zur Vertretung oder Geschäftsführung befugten Organwalters. [\[VERTRETUNG\]](#)

Den Registrauszug richtig nutzen

Der normale Auszug aus dem Zentralen Vereinsregister enthält Status und eingetragene Vertretungsverhältnisse. Das Innenministerium erläutert zugleich, dass diese Auskunft die tatsächliche Vertretungsmacht nicht schlechthin feststellt oder bestätigt; wiedergegeben werden insbesondere statutarische Regelung und zuletzt angezeigte Funktionen. [\[REGISTER\]](#)

Verwende den Auszug daher als wichtigen Bestandteil der Nachweise, nicht als pauschale Bestätigung eines beliebigen Verkaufsvertrags. Gleiche Namen, Funktionen, Vertretungsart und aktuellen tatsächlichen Stand ab. Bei einem kürzlich erfolgten Wechsel muss die vertragserrichtende Stelle wissen, welche Nachweise vorhanden sind und was noch geklärt wird.

Ein nachvollziehbarer Verkaufsauftrag

Wenn die Befugnisse geklärt sind, legt ihr organisatorisch Kontaktperson, Unterlagenbeschaffung, Kostenrahmen und Entscheidungsweg fest. Wer darf Besichtigungen abstimmen? Wie kommen Angebote vollständig zu den entscheidenden Personen? Welche Änderungen an Preis oder Vertragsentwurf müssen erneut vorgelegt werden?

Dokumentiert dieselbe aktuelle Fassung für alle Beteiligten. Ein Hauswart kann einen Besichtigungstermin begleiten, ohne deswegen einen Kaufpreis verbindlich zusagen zu dürfen. Der Kontakt zu Interessierten soll praktisch einfach sein; die rechtliche Bindung folgt trotzdem der tatsächlich geklärten Zuständigkeit.

Zur Objektprüfung gehören Zustand, Nutzung, Rechte Dritter, bestehende Verträge und erforderliche Unterlagen. Bekannte Fragen werden nicht aus dem Exposé ausgelassen, nur weil sie im Vereinsarchiv schwer zu finden sind. Unbekannte Angaben bleiben offen, bis ein geeigneter Nachweis vorliegt.

Ein Beispiel ohne pauschale Beschlussquote

Ein fiktiver Kulturverein plant den Verkauf eines früheren Veranstaltungsgebäudes und einen kleineren Mietstandort. Der Vorstand lässt zunächst Eigentums- und Statutenlage prüfen. Eine Kontaktperson bereitet Unterlagen und Termine vor, während die erforderlichen Entscheidungen und Vertretungserklärungen nach dem konkreten Regelwerk organisiert werden.

Ein Interessent bittet später um eine Preisänderung und zusätzliche Inventarübernahme. Beides wird als neuer Inhalt durch denselben geklärten Entscheidungsweg gegeben. Der Verein behauptet keine allgemeine gesetzliche Einheitsquote für jeden Immobilienverkauf. Sein Ergebnis ist vielmehr ein belegter Zusammenhang aus Vereinsziel, zutreffender interner Entscheidung, wirksamer Vertretung und sauber vorbereiteter Objektabwicklung.

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 / Verein und Objekt

Trag Vereinsname, ZVR-Zahl und Adresse der Immobilie ein.

02 / Eigentumsstand

Notiere Grundbuchstand und ob Gebäude, Grundstück und weitere Rechte dem Verein gehören.

03 / Vereinsziel des Verkaufs

Beschreib, welches Vereinsziel der Verkauf unterstützt und welche Alternativen geprüft wurden.

04 / Interne Zuständigkeit

Halte fest, welches Organ laut Statuten intern über den Verkauf entscheidet, und den Beschlussstand.

05 / Vertretung nach außen

Notiere, wer den Verein beim Verkauf nach außen vertritt und ob Gesamt- oder Einzelvertretung gilt.

06 / Registerauszug

Trag Datum des Vereinsregisterauszugs ein und ob Funktionen und tatsächlicher Stand übereinstimmen.

07 / Kontaktperson und Abläufe

Notiere Kontaktperson, Kostenrahmen und wie Angebote zu den entscheidenden Personen gelangen.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, welche Stelle Statuten und Vertretung prüft und wann der Termin ist.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ZWECK\] Vereinsgesetz 2002 § 1 – Verein](#)

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERTRETUNG\] Vereinsgesetz 2002 § 6 – Geschäftsführung und Vertretung](#)

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[REGISTER\] BMI – Zentrales Vereinsregister](#)

Bundesministerium für Inneres Österreich. 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: WX26-05-AT-009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.