

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach der Trennung: Gemeinsam gekauftes Eigentum in Österreich verkaufen oder von einer Person übernehmen lassen

Ordne nach einer Trennung die Immobilie, laufende Zahlungen und eine mögliche Übernahme getrennt. Der Beitrag zeigt unverheirateten Miteigentümern in Österreich, welche Informationen eine belastbare Verkaufs- oder Übernahmeentscheidung braucht und warum eine private Ratenabsprache die Bankfrage nicht erledigt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Beziehung ist beendet, die gemeinsam gekaufte Wohnung oder das Haus aber weiterhin da. Eine Person möchte ausziehen, die andere vielleicht bleiben. Bevor ein Angebot veröffentlicht oder eine Auszahlung versprochen wird, braucht ihr einen gemeinsamen sachlichen Ausgangsstand. Dieser Beitrag betrifft unverheiratete Miteigentümer in Österreich. Besondere Regeln für Ehe, eingetragene Partnerschaft, gerichtliche Aufteilung und akute Schutzsituationen behandelt er nicht.

Zuerst drei verschiedene Fragen aufschreiben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Trennt die derzeitige Nutzung, das Eigentum und die Verpflichtungen gegenüber Dritten. Wer wohnt vorläufig dort? Welche Anteile und sonstigen Rechte sind aus den aktuellen Unterlagen ersichtlich? Wer ist nach den tatsächlichen Kredit- und Sicherheitenunterlagen wozu verpflichtet? Ein Auszug beantwortet diese drei Fragen nicht gleichzeitig.

Sammelt auch frühere interne Vereinbarungen und nachweisbare Geldbeiträge. Kennzeichnet unterschiedliche Auffassungen, statt die private Tabelle schon als verbindlichen Auszahlungsanspruch zu behandeln. Die wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung von Einlagen, Umbaukosten oder laufenden Zahlungen ist gesondert zu prüfen. Dieser Beitrag erfindet dafür keine automatische hälftige Teilungsformel.

Eine Übernahme braucht mehr als die Zusage, die Rate zu zahlen

Soll eine Person die Immobilie übernehmen, müssen Eigentumserwerb, ein möglicher Ausgleich und Finanzierung zusammen geplant werden. § 431 ABGB stellt für die Übertragung unbeweglichen Eigentums auf die Einverleibung in die öffentlichen Bücher ab. **[EIGENTUM]** Die organisatorische Schlüsselübergabe ist deshalb nicht mit dem fertig abgewickelten Eigentumswechsel gleichzusetzen.

Für eine Schuldübernahme anstelle des bisherigen Schuldners verlangt § 1405 ABGB die Einwilligung des Gläubigers. **[SCHULD]** Die interne Zusage, künftig allein die Bankraten zu tragen, erledigt die Frage einer Entlassung der anderen Person aus dem Bankvertrag also nicht von selbst. Lasst euch die von der Bank verlangten Voraussetzungen und den am Ende tatsächlich erreichten Vertragsstand erklären. Eine unverbindlich besprochene Möglichkeit gehört nicht schon als zugesagte Übernahme in eure Abrechnung.

Den Ausgleich auf eine geklärte Grundlage setzen

Für Gespräche über eine Auszahlung benötigt ihr einen nachvollziehbaren Wertansatz und den konkret zuzuordnenden Finanzierungsstand. Ordnet den Stichtag dazu. Ein früherer Kaufpreis, eine aktuelle Wunschvorstellung und ein fachlich ermittelter heutiger Wert sind unterschiedliche Größen. Entscheidet, welche Grundlage ihr prüfen lassen wollt, statt wechselnde Zahlen aus einzelnen Inseraten gegeneinanderzustellen.

Bewahrt offene Fragen zu Kosten, Steuern, Sicherheiten und internen Ansprüchen auf einer eigenen Liste. Der rechnerische Unterschied zwischen Wert und Restschuld beantwortet nicht jede rechtliche Ausgleichsfrage. Vor allem sollte keine Seite eine Auszahlung zusagen, deren Finanzierung noch gar nicht geklärt ist.

Wenn verkauft werden soll, den Ablauf gemeinsam festlegen

Ein gemeinsamer freier Verkauf braucht eine passende Abstimmung der Beteiligten. Vereinbart zunächst nur die organisatorischen Punkte, über die ihr tatsächlich einig seid: Wer sammelt Unterlagen, wer koordiniert Anfragen, wie werden Angebote beiden Seiten zugänglich gemacht und wer ist für die vertraglichen Entscheidungen einzubinden?

Legt nicht allein deshalb einen sehr frühen Übergabetermin fest, um die private Situation rasch abzuschließen. Eine noch benötigte Ersatzwohnung, die Finanzierung und die fachliche Abwicklung müssen dazu passen. Kann keine Einigung hergestellt werden, sollte die weitere rechtliche Vorgehensweise geklärt werden. Dieser Artikel gibt keine Anleitung zur eigenmächtigen Verwertung des Anteils der anderen Person oder zum Austausch von Schlössern.

Beispiel: Die Bankfrage bleibt trotz guter Einigung offen

Im fiktiven Fall sind sich beide früheren Partner über eine Übernahme und einen zunächst besprochenen Ausgleich einig. Die übernehmende Person kann die laufende Rate voraussichtlich tragen. Die Bank hat die Entlassung der anderen Person aber noch nicht bestätigt. Der geplante Abschluss wird deshalb an die fachlich abgestimmte Finanzierung und Abwicklung geknüpft; die Beteiligten behandeln ihre private Einigung nicht als bereits vollzogenen Bank- und Eigentumswechsel.

Für die Übergangszeit eine getrennte Arbeitsvereinbarung vorbereiten

Bis zur Übernahme oder zum Verkauf fallen weitere Entscheidungen an. Haltet vorläufige Zahlungen, Erreichbarkeit, notwendige Maßnahmen und tatsächliche Nutzung nachvollziehbar fest. Lasst deren rechtliche Ausgestaltung passend prüfen, insbesondere wenn über einen Nutzungsausgleich oder eine Verrechnung gestritten wird. Ein sachlicher Zwischenstand soll die endgültige Abrechnung vorbereiten und nicht unbemerkt vorwegnehmen. Er ist besonders hilfreich, wenn die persönliche Kommunikation gerade schwierig 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 Anteile

Trag Adresse und die Eigentumsanteile beider Personen laut aktuellem Grundbuchauszug ein.

02 / Derzeitige Nutzung

Notiere, wer vorläufig dort wohnt und seit wann.

03 / Kredit und Sicherheiten

Notiere Bank, Vertragsnummer und aktuellen Stand und halte fest, wer laut Vertrag haftet.

04 / Geldbeiträge und Vereinbarungen

Liste nachweisbare Einzahlungen, Umbaukosten und frühere interne Abmachungen mit Belegen auf.

05 / Wertgrundlage

Notiere, welcher Wert mit welchem Stichtag geprüft werden soll und wer ihn ermittelt.

06 / Gewählter Weg

Halte fest, ob eine Übernahme durch eine Person oder ein gemeinsamer Verkauf geplant ist.

07 / Rückmeldung der Bank

Trag ein, wann die Bank zur Entlassung aus dem Kredit befragt wurde und was sie verlangt.

08 / Übergangsvereinbarung

Notiere vorläufige Zahlungen, Erreichbarkeit und notwendige Maßnahmen bis zur Lösung.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[EIGENTUM\] ABGB § 431 – Einverleibung](#)

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[SCHULD\] ABGB § 1405 – Schuldübernahme](#)

RIS / Bundeskanzleramt 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-010-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.