

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Gartenstück verkaufen, Haus und Kredit behalten: Den Teilverkauf vor der Preiszusage zusammen prüfen

Ein fiktiver Gartenverkauf zeigt, warum Teilungsplan, Lastenfreistellung und verbleibender Hauskredit zusammengehören. Prüfe vor der Zusage auch, was das eigene Grundstück nach dem Verkauf noch leisten muss und welcher Erlös tatsächlich verfügbar wäre.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Nachbarin möchte einen hinteren Gartenstreifen kaufen. Die Eigentümerin könnte mit dem Geld ihr Haus modernisieren und würde weiter darin wohnen. Auf der Liegenschaft ist aber ein Pfandrecht eingetragen. Im fiktiven österreichischen Fall lautet die entscheidende Frage deshalb nicht nur: „Welcher Quadratmeterpreis passt?“ Erst muss feststehen, welche Fläche mit welchen Rechten übertragen werden kann und was danach beim Haus verbleibt.

Die organisatorischen Vorschläge sind redaktionelle Empfehlungen. Landesrecht, örtliche Bebauungsregeln, Steuerfolgen und der konkrete Kreditvertrag brauchen eine eigene Prüfung; der Beitrag behauptet keine österreichweit gleiche Teilungsbewilligung.

Den verbleibenden Garten zuerst entwerfen

Die Eigentümerin zeichnet zunächst nicht die größtmögliche Verkaufsfläche ein. Sie hält fest, was das eigene Haus weiter benötigt: erreichbare Gebäudeseiten, bestehende Wege, Leitungen, Stellmöglichkeiten und die tatsächlich gewünschte Freifläche. Diese Arbeit zeigt, welche Variante sie überhaupt verhandeln möchte.

Im Fall verläuft die einzige nutzbare Zufahrt zum Nebengebäude durch den angebotenen Streifen. Die Nachbarin möchte dort dagegen einen geschlossenen Garten. Das ist ein echter Nutzungskonflikt, den ein höherer Preis allein nicht löst. Denkbar sind ein anderer Zuschnitt oder ein rechtlich und technisch geeignetes Nutzungsrecht. Welche Lösung möglich und sinnvoll ist, wird vor dem endgültigen Angebot geklärt.

Ebenso sollte die verbleibende Fläche fachlich gegen die örtlichen Regeln geprüft werden. Die Tatsache, dass heute ein Haus besteht, beantwortet nicht jede Folge einer neuen Grenze.

Eine Skizze beschreibt den Wunsch, noch nicht den Vollzug

Für die grundbücherliche Teilung verlangt § 1 Liegenschaftsteilungsgesetz einen Plan eines gesetzlich befugten Erstellers. [PLAN] Ein gemeinsam markiertes Luftbild ist daher zunächst eine Gesprächsgrundlage. Es ersetzt weder diesen Plan noch gegebenenfalls notwendige weitere Erledigungen.

Unsere Empfehlung: Besprich mit Vermessung und rechtlicher Vertragserrichtung, wie das Trennstück eindeutig beschrieben und der örtliche Verfahrensweg abgestimmt wird. Der Auftrag sollte erkennen lassen, welche Vorprüfung er umfasst und welche Kosten bei einer verworfenen Variante bereits entstehen. Ein heute gemessener Streifen ist nicht automatisch zu jedem späteren Zeitpunkt unverändert vollziehbar.

Teilung und Lastenfreistellung sind unterschiedliche Ergebnisse

§ 3 Liegenschaftsteilungsgesetz kennt die Abschreibung unter Mitübertragung eingetragener Rechte; Pfandrechte werden dabei als Simultanhypotheken in die neue Einlage übernommen. [LASTEN] Aus einer möglichen Teilung folgt also nicht, dass der Gartenstreifen anschließend ohne bestehende Lasten verkauft werden kann.

Der OGH erläutert in 5 Ob 39/25h, dass eine lastenfreie Abschreibung grundsätzlich die ausdrückliche Freilassung durch Buchberechtigte benötigt; besondere gesetzliche Verfahren bleiben davon zu unterscheiden. Im konkreten Fall ging es um ein Baurecht. [OGH] Daraus entsteht kein allgemeiner Anspruch, dass eine Bank jedes gewünschte Gartenstück freigeben muss.

Für den Fall werden deshalb die tatsächlich betroffenen Buchrechte und nötigen Erklärungen zusammengestellt. Die Bank erhält den vorgesehenen Zuschnitt und Informationen zum verbleibenden Objekt. Eine informelle Einschätzung, der Streifen werde „kaum etwas wert sein“, ersetzt keine für die Abwicklung geeignete Freilassung oder andere erforderliche Zustimmung.

Verkaufserlös und Kreditvereinbarung gemeinsam ansehen

Angenommen, als rein fiktiver Preis stehen 65.000 Euro im Raum. Würde die Bank für die vereinbarte Freigabe eine Kredittilgung von 20.000 Euro verlangen, blieben zunächst 45.000 Euro vor Vermessung, Abwicklung, möglichen Steuern und weiteren Aufwendungen. Das ist keine gesetzliche Tilgungsquote und keine Prognose eines Bankangebots.

Die Eigentümerin kann damit prüfen, ob der Teilverkauf ihren Modernisierungszweck tatsächlich erfüllt. Sie fragt außerdem, wie sich eine vereinbarte Tilgung auf Rate, Laufzeit und sonstige Kreditbedingungen auswirken würde. Dieselben 20.000 Euro werden nicht zugleich als bereits getilgter Kredit und als verfügbares Renovierungsbudget eingeplant.

Erst einen passenden Abschlussweg verhandeln

Wenn Zuschnitt, verbleibende Nutzung, Rechte und Finanzierung geklärt sind, kann die Vertragserrichtung die Bedingungen und den Vollzug passend gestalten. Der Beitrag liefert dafür keine selbst einzusetzende Standardklausel. Eine feste lastenfreie Übergabe wird nicht versprochen, während deren Voraussetzungen noch offen sind.

Im Beispiel wird schließlich eine kleinere Variante geprüft, die die Zufahrt erhält. Ob die Nachbarin zu diesem Zuschnitt und zum ermittelten Preis noch kaufen möchte, bleibt eine echte Verhandlung. Ein guter Teilverkauf verbessert die eigene Situation nur dann, wenn nach dem Geldzufluss auch das verbleibende Haus nutzbar und seine Finanzierung tragfähig bleibt.

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 / Liegenschaft und Einlage

Trag Adresse, Grundbuchseinlage und eingetragene Pfandrechte ein.

02 / Gewünschtes Trennstück

Beschreib Lage und ungefähre Größe des Gartenstreifens, den du verkaufen möchtest.

03 / Bedarf des Hauses

Notiere Zufahrten, Wege, Leitungen und Freiflächen, die beim Haus bleiben müssen.

04 / Vermessung und Plan

Halte Vermessungsbüro, Auftragsumfang, Kosten und Termin für den Teilungsplan fest.

05 / Freigabe der Bank

Trag Bank, Ansprechperson und ihre Bedingungen für die Freilassung des Trennstücks ein.

06 / Rechnung des Erlöses

Stell Kaufpreis, verlangte Tilgung, Vermessung, Abwicklung und Steuern gegenüber und notiere den Rest.

07 / Örtliche Regeln

Notiere, wer die verbleibende Fläche gegen die örtlichen Bebauungsregeln prüft und wann.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, welche Variante du der Nachbarin wann anbietest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[PLAN\] Liegenschaftsteilungsgesetz § 1](#)

RIS / Bundeskanzleramt; bei Judikatur Oberster Gerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[\[LASTEN\] Liegenschaftsteilungsgesetz § 3](#)

RIS / Bundeskanzleramt; bei Judikatur Oberster Gerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[\[OGH\] OGH 5 Ob 39/25h vom 20. November 2025](#)

RIS / Bundeskanzleramt; bei Judikatur Oberster Gerichtshof. 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-013-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.