

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Gemeinsamer Wohnkredit, ungleiche Sonderzahlung: Bankablauf und interne Vereinbarung getrennt klären

Kläre bei einer ungleichen Sonderzahlung auf einen gemeinsamen Wohnkredit Bankablauf, internen Ausgleich und Eigentum getrennt. Der österreichische Rechtsrahmen liefert dafür einzelne Ausgangspunkte.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zwei Personen finanzieren ihr Zuhause gemeinsam. Eine erhält zusätzliches Geld und möchte damit den Wohnkredit schneller reduzieren. Für eine gute Entscheidung reichen der zusätzliche Betrag und ein gewünschter Überweisungstermin nicht aus. Ihr solltet getrennt klären, was die Bank mit der Zahlung macht, was ihr untereinander damit beabsichtigt und ob eine weitere rechtliche Gestaltung gewünscht ist. Dieser Beitrag betrifft Österreich.

Die drei Ebenen auf verschiedene Blätter legen

Auf der ersten Ebene steht der Kredit: Welcher Vertrag soll um welchen Betrag zu welchem Zeitpunkt reduziert werden? Auf der zweiten Ebene steht eure interne Vereinbarung: Soll die zahlende Person später einen Ausgleich erhalten, handelt es sich um eine bewusst gemeinsam getragene Leistung oder ist genau das noch offen? Auf der dritten Ebene steht das Eigentum an der Immobilie.

Diese Ebenen werden nicht einfach durch eine Überweisung zusammengeführt. § 431 ABGB verlangt für die Übertragung von Eigentum an unbeweglichen Sachen die Eintragung des Erwerbsgeschäfts in die öffentlichen Bücher. [\[EIG\]](#) Eine zusätzliche Kreditzahlung sollte deshalb nicht als bereits erledigte Eigentumsänderung behandelt werden. Welche Vereinbarung und Gestaltung für eure Absicht passend ist, beurteilt die zuständige Rechtsberatung.

Den beabsichtigten internen Effekt offen aussprechen

Besprecht vor der Zahlung, wie jede Person sie versteht. „Ich zahle unseren Kredit zurück“ kann für die eine Person gemeinsames Wirtschaften bedeuten und für die andere eine später auszugleichende Mehrleistung. Keine dieser Deutungen sollte im Alltag nur vermutet werden.

Notiert den Herkunfts- und Verwendungszusammenhang, soweit er für die Beratung nötig ist. Geht es um eigenes verfügbares Geld, eine noch bedingte Zuwendung oder einen Betrag, der wiederum anderen Verpflichtungen dient? Eine bloße Geldzusage ist keine Bestätigung, dass die Mittel für genau diesen Zweck bereits verfügbar und passend verwendbar sind.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Gebt diese Absichten vorab in die fachliche Beratung und lasst euch erläutern, was dokumentiert oder gestaltet werden muss. Der Beitrag bestimmt weder einen Ausgleichsanspruch noch dessen Höhe und empfiehlt keine universelle Partnervereinbarung.

Von der Bank eine auf diesen Vorgang bezogene Auskunft einholen

Für Kredite im entsprechenden Anwendungsbereich regelt § 20 HIKrG die vorzeitige Rückzahlung. Absatz 6 sieht bei mitgeteilter Rückzahlungsabsicht Informationen vor, die die Auswirkungen beziffern und verwendete Annahmen angeben. [\[HIK\]](#) Ihr braucht deshalb eine passende Auskunft zum tatsächlich beabsichtigten Betrag und Zeitpunkt, keine beliebige Beispielrechnung.

Klären solltet ihr auch, welche Unterlagen und Erklärungen für den gemeinsamen Vertrag benötigt werden und wie die Zahlung zugeordnet wird. Ein vorhandener Vertragszugang einer Person beantwortet nicht automatisch alle Befugnisse für Änderungen. Die Bank erläutert den konkreten Ablauf anhand eures Vertrags.

Vertragsdatum, Zinsvereinbarung und gegebenenfalls Sicherheiten bleiben wichtige Einordnungsfragen. Dieser Artikel berechnet keine Entschädigung, behauptet keine immer kostenfreie Sonderzahlung und überträgt keine Regel für einen anderen Vertrag auf euren Kredit.

Beispiel: Geldzahlung und Eigentumswunsch laufen auseinander

In einem vollständig fiktiven Fall möchte eine Person einen größeren verfügbaren Betrag einzahlen. Sie erwartet dafür später einen entsprechend höheren Anteil am Verkaufserlös. Die andere Person hatte die Zahlung als gemeinsamen Beitrag zum laufenden Haushalt verstanden.

Bevor Geld fließt, wird dieser Unterschied sichtbar gemacht. Beide lassen die beabsichtigte Gestaltung und den vorhandenen Vertragsrahmen klären. Die Bankauskunft zum Kredit ersetzt diese interne Einigung nicht; eine interne Einigung ersetzt umgekehrt nicht den tatsächlich erforderlichen Bankablauf oder eine gewünschte Eigentumsgestaltung.

Die verbleibende gemeinsame Reserve betrachten

Prüft zusätzlich euren Geldbedarf nach der Zahlung. Welche Mittel sind für absehbare Ausgaben bereits vorgesehen? Werden unterschiedliche private Reserven dadurch verändert? Plant denselben Betrag nicht zugleich als Sonderzahlung und als weiterhin sofort verfügbare Haushaltsreserve ein.

Nach einer abgestimmten Durchführung sammelt ihr die Bestätigung der Bank und den aktualisierten Kreditstand. Daneben bleibt die passende Dokumentation eurer internen Vereinbarung. Gerade diese getrennte Ablage hilft später: Ihr könnt erkennen, was tatsächlich an den Kredit gezahlt wurde und welche rechtlich geprüfte Absicht zwischen euch bestand. Eine schnelle Entschuldung und eine faire gemeinsame Gestaltung sind zwei Aufgaben, die bewusst miteinander verbunden werden sollten.

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 / Betroffener Kreditvertrag

Trag ein, welcher gemeinsame Vertrag reduziert werden soll, mit Vertragsnummer und Kreditnehmern.

02 / Betrag und Zeitpunkt

Trag die geplante Sonderzahlung und das gewünschte Überweisungsdatum ein.

03 / Herkunft des Geldes

Notiere, ob es eigenes verfügbares Geld, eine Zusage oder ein anderweitig gebundener Betrag ist.

04 / Absicht der zahlenden Person

Halte fest, wie die zahlende Person die Zahlung versteht, etwa als gemeinsamen Beitrag oder als auszugleichende Mehrleistung.

05 / Sicht der anderen Person

Halte fest, wie die andere Person die Zahlung versteht, und wo ihr euch noch nicht einig seid.

06 / Auskunft der Bank

Trag ein, was die Bank zu Betrag, Zeitpunkt, Kosten und benötigten Erklärungen mitgeteilt hat, mit Datum.

07 / Verbleibende Reserve

Trag ein, welche gemeinsame und private Reserve euch nach der Zahlung noch bleibt.

08 / Nächster Schritt

Wer lässt die interne Vereinbarung bis wann fachlich klären, und wer gibt die Zahlung frei?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[EIG] ABGB § 431 – Eigentumsübertragung unbeweglicher Sachen

RIS. Abruf am 17.10.2026.

[HIK] HIKrG § 20 – vorzeitige Rückzahlung, bis 31.12.2026 gültige Fassung

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: WX26-06-AT-007-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.