

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Im Grundbuch steht ein Veräußerungs- und Belastungsverbot: Kauf und Bankbesicherung gemeinsam klären

Wie entscheide ich über einen österreichischen Hauskauf, wenn ein Familienangehöriger durch ein eingetragenes Verbot geschützt ist.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Haus gefällt dir, Preis und Übergabetermin sind besprochen. Im Grundbuch steht jedoch ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zugunsten eines Elternteils der verkaufenden Person. Die Erklärung „Das ist nur eine Familiensache“ beantwortet deine Erwerbsfrage nicht. Du brauchst eine Lösung, die sowohl den Kauf als auch eine geplante Bankbesicherung trägt.

Die Eintragung ist ein eigener Prüfgegenstand

§ 364c ABGB unterscheidet die persönliche Verpflichtung aus einem vertraglichen oder letztwilligen Verbot von dessen Wirkung gegenüber Dritten. Die Norm knüpft diese Drittwirkung an den dort genannten Angehörigenkreis und die Eintragung im öffentlichen Buch. Sie bestimmt außerdem, dass das Verbot den ersten Eigentümer verpflichtet, nicht dessen Erben oder sonstige Rechtsnachfolger. [\[VERBOT\]](#)

Das ist kein Auftrag, aus einem Nachnamen selbst auf die Wirksamkeit zu schließen. Lege aktuellen Grundbuchsatzug und zugrunde liegende Urkunde der rechtsberatenden Stelle vor. Lass erklären, wer berechtigt ist, welche Handlungen erfasst sind und welche Erklärung oder andere rechtliche Grundlage für den konkreten Vollzug benötigt wird. Förderungsrechtliche Verfügungsbeschränkungen sind ein anderer Prüfgegenstand und werden hier nicht mitbehandelt.

Zwei Vorhaben statt eines allgemeinen Einverständnisses

Schreibe deinen tatsächlichen Ablauf auf: Du möchtest Eigentum erwerben und dafür einen Kredit verwenden, dessen Besicherung die Bank gesondert beurteilt. Bitte die Vertragsserrichtung, den Umgang mit dem Verbot für beide Vorgänge zu erläutern. Eine im Gespräch befürwortete Veräußerung sollte in deiner Planung nicht ungeprüft als ausreichende Antwort auf jede Belastungsfrage gelten.

Die rechtliche Beratung entscheidet, ob Zustimmung, Löschung oder ein anderer nachgewiesener Umstand maßgeblich ist. Lass dir auch erklären, welche Form benötigt wird und wann die passende Unterlage vorliegen muss. Dieser Artikel liefert keine verwendbare Zustimmungsklausel und behauptet kein allgemeines Recht, die berechnigte Person zur Mitwirkung zu zwingen.

Ein fiktiver Ablauf mit zwei unterschiedlichen Aussagen

Die Mutter der verkaufenden Person erklärt telefonisch, sie habe gegen den Verkauf nichts. Die kaufinteressierte Person hält deshalb ihre Finanzierungsplanung für erledigt. Die Bankunterlagen und die konkrete Eintragung wurden mit der Mutter aber noch gar nicht besprochen.

Eine bessere Vorbereitung beginnt mit einer gemeinsamen Sachverhaltsübersicht für Vertragsserrichtung und Bank: die bezeichnete Eintragung, die dazugehörige Urkunde, der beabsichtigte Erwerb und die vorgesehene Besicherung. Danach wird festgehalten, welche fachlich geprüfte Erklärung von wem benötigt wird. Das Telefonat bleibt dokumentierter Gesprächsstand; es wird nicht zum ungeprüften Vollzugsnachweis aufgewertet.

Den Zeitplan an die fehlende Grundlage hängen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Führe den Punkt bis zur fachlich bestätigten Erledigung sichtbar als offen. Frage, wie Kaufvertrag, Zahlung und Finanzierung mit der noch benötigten Mitwirkung verbunden werden sollen. Verlasse dich weder auf eine unbestätigte Zusage eines späteren Unterschriftstermins noch auf die Annahme, die Kanzlei werde jedes Hindernis nachträglich beseitigen können.

Wenn die berechnigte Person ihre Mitwirkung nicht erklärt, sich ihr Zustand geändert hat oder die Urkunde anders lautet als erwartet, muss der Ablauf neu beurteilt werden. Eigenmächtige Direktzahlungen oder ein vorgezogener Umbau lösen die Rechtsfrage nicht.

Dein Entscheidungsergebnis sollte verständlich sein: Welche konkrete Grundlage ermöglicht welche Handlung, ist diese Grundlage bereits vorhanden und welches verbleibende Risiko wurde dir erläutert? Erst damit lässt sich beurteilen, ob der angebotene Kauf zu deiner Finanzierung und deinem Zeitplan passt.

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

Adresse, Grundbuchsdaten, Datum des aktuellen Grundbuchsauszugs

02 / Eingetragenes Verbot

Zugunsten wem? Urkunde dazu vorhanden, Datum, was ist erfasst?

03 / Kauf und Besicherung

Was planst du? Eigentumserwerb und Pfandrecht der Bank jeweils getrennt beschreiben

04 / Rechtliche Beratung

Wer prüft die Eintragung? Name, Termin, nötige Zustimmung, Löschung oder anderer Nachweis

05 / Erklärung der Berechtigten

Welche Erklärung braucht es, in welcher Form, bis wann? Stand der Mitwirkung

06 / Bank

Ansprechperson, Anforderungen an die Besicherung, übergebene Sachverhaltsübersicht

07 / Zeitplan

Wie hängen Kaufvertrag, Zahlung und Finanzierung an der fehlenden Grundlage?

08 / Offener Punkt

Bis zur fachlichen Bestätigung offen, verbleibendes Risiko, nächster Schritt

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VERBOT] ABGB § 364c – Veräußerungs- und Belastungsverbot

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. 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-P04-0001-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.