

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das angebotene Haus gehört noch zur Verlassenschaft: Den Erwerb vor der Einantwortung vorbereiten

Welche Fragen muss ich als Käufer stellen, wenn die österreichische Verlassenschaft noch nicht beendet ist.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Haus wird nach einem Todesfall angeboten. Beim Rundgang begleitet dich eine Person, die später erben möchte. Den Kaufvertrag soll sie „für die Familie“ unterschreiben. Bevor du deinen eigenen Umzug daran ausrichtest, muss klar sein, wer in diesem Verfahrensstadium handeln darf und welche Voraussetzungen für die geplante Veräußerung bestehen.

Das Stadium des Verfahrens zuerst feststellen

Die amtliche Übersicht erläutert, dass das Verlassenschaftsverfahren durch Notarinnen und Notare im Auftrag des Bezirksgerichts geführt wird. Am Ende steht der Einantwortungsbeschluss, der die erbrechtliche Zuordnung ausweist. [\[VERFAHREN\]](#) Frage daher zuerst, ob du einen Kauf aus einer noch ruhenden Verlassenschaft oder einen Kauf nach erfolgter Einantwortung vorbereitest.

Eine familiäre Erklärung, wer das Haus bekommen soll, ist für dich noch kein geprüftes Vertretungs- oder Eigentumsdokument. Du brauchst keine private Einsicht in sämtliche familiären Angelegenheiten. Die mit dem Kauf betraute rechtsberatende Stelle soll die für diesen Erwerb erforderlichen Nachweise bestimmen und prüfen.

Vertretung und Genehmigung sind unterschiedliche Fragen

§ 810 ABGB regelt vor Einantwortung unter anderem die Vertretung durch Erben, die ihr Erbrecht bei Antretung hinreichend ausweisen. Sind mehrere berechtigt, handeln sie grundsätzlich gemeinsam, soweit nichts anderes vereinbart ist. Die Norm verlangt in ihren gesetzlichen Fällen eine gerichtliche Genehmigung für Veräußerungen außerhalb des ordentlichen Wirtschaftsbetriebs; sie enthält außerdem eine Inventarvoraussetzung, wenn ein Inventar nach Aktenlage zu erwarten ist. [\[VERLASSENSCHAFT\]](#)

Diese Zusammenfassung bestimmt nicht, welche konkrete Unterschrift in deinem Fall genügt. Bitte um die Prüfung von Vertretung, nötiger Genehmigung und deren Nachweisen als getrennte Punkte. Ein scheinbar klarer Preis beantwortet keine dieser Fragen. Auch die Beteiligung eines Notariats bedeutet nicht automatisch, dass jede für den Kauf erforderliche Aufgabe bereits beauftragt oder erledigt ist.

Ein fiktiver Kauf mit zu frühem Einzugsdatum

Ein Interessent vereinbart mündlich, das Haus im Dezember zu übernehmen. Die Kontaktperson rechnet damit, bis dahin alleinige Erbin zu sein. Tatsächlich sind Verfahrensstand und Vertretung noch nicht mit der Vertragserrichtung abgeklärt. Der Interessent möchte bereits die bisherige Wohnung kündigen.

Die brauchbare nächste Handlung ist eine fachliche Statusklärung für den geplanten Kauf: Aus welchem Vermögen wird verkauft, wer handelt dafür, welche weiteren Voraussetzungen stehen aus und wie soll mit einer Verzögerung umgegangen werden? Der gewünschte Dezembertermin wird als Planungswunsch festgehalten, nicht als Beleg einer rechtlich gesicherten Übergabe.

Deine Vorbereitung bleibt auf den Kauf bezogen

Halte Objekt, vereinbarten Leistungsumfang, aktuellen Entwurfsstand und die Zuständigkeiten zusammen. Bitte die Vertragsberatung um eine verständliche Abfolge, in der noch ausstehende Voraussetzungen sichtbar sind. Sie soll auch erklären, wie eine verbindliche Erklärung, die Zahlung und ein möglicher Rückabwicklungsfall gestaltet werden sollen. Dieser Beitrag formuliert dafür keine Vertragsbedingung.

Wenn die Einantwortung während der Vorbereitung erfolgt, muss die neue Lage in der Kaufabwicklung berücksichtigt werden. Die frühere Annahme über die Vertretung darf nicht still zur aktuellen Grundlage werden. Lass bestätigen, welche Unterlagen nun maßgeblich sind.

Du musst als Käufer kein Erbrechtsexperte werden. Du solltest aber erkennen können, ob eine Familienabsicht, eine festgestellte Vertretung und eine für den konkreten Verkauf erforderliche gerichtliche Entscheidung verwechselt werden. Wenn eine tragende Voraussetzung offenbleibt, gehört diese Unsicherheit in deine Kauf- und Terminentscheidung.

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, verstorbene Person als bisherige Eigentümerin

02 / Verfahrensstand

Zuständiges Notariat und Bezirksgericht, Einantwortung schon erfolgt? Datum

03 / Handelnde Personen

Wer verkauft, wer vertritt? Nachweis der Vertretung von der Beratung geprüft?

04 / Gerichtliche Genehmigung

Ist eine Genehmigung nötig? Beantragt wann, Stand, wer kümmert sich?

05 / Vertragsentwurf

Entwurfsstand mit Datum, Leistungsumfang, Abfolge von Erklärung und Zahlung

06 / Wunschtermin

Gewünschter Übernahmetermin nur als Planung, Folgen bei Verzögerung besprochen?

07 / Eigener Umzug

Kündigung der bisherigen Wohnung erst nach welchem bestätigten Schritt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[VERFAHREN\]](#) Das Verlassenschaftsverfahren

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERLASSENSCHAFT\]](#) ABGB § 810 – Verwaltung vor Einantwortung

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-P04-0003-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.